

**FOLLETO INFORMATIVO DEFINITIVO.** Los valores mencionados en el Folleto Informativo Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la CNBV, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.

**DEFINITIVE INFORMATION MEMORANDUM.** *These securities have been registered with the securities section of the National Registry of Securities (RNV) maintained by the CNBV. They can not be offered or sold outside the United Mexican States unless it is permitted by the laws of other countries.*



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C.

Institución de Banca de Desarrollo ("SHF")

CERTIFICADOS BURSÁTILES BANCARIOS SEGREGABLES Y AMORTIZABLES DENOMINADOS EN UNIDADES DE INVERSIÓN

Realiza la oferta pública de 6,040,334 Certificados Bursátiles Bancarios Segregables y Amortizables a

100 (cien) Unidades de Inversión ("UDIs") cada uno.

El valor de la UDI al 31 de Octubre de 2003 es de 3.311075

Monto de la Emisión

**\$1,999,999,889.91**

(Mil novecientos noventa y nueve millones novecientos noventa y nueve mil ochocientos ochenta y nueve pesos 91/100 M.N.) equivalente en UDIs

**Denominación de la Emisión:** La presente emisión se denomina "Emisión de Certificados Bursátiles Bancarios Segregables y Amortizables de la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (SHF0002 03U)", en adelante ("Certificados").  
**Clave de Pizarra:** SHF0002 03U  
**Valor Nominal Inicial:** 100 (cien) UDIs cada Certificado.  
**Valor Nominal Ajustado:** El que resulta para el principal remanente de cada uno de los cupones, el cual se presenta en el presente Folleto Informativo y en el Título de esta emisión.  
**Fecha de la Oferta:** 31 de octubre de 2003.  
**Fecha de Emisión:** 31 de octubre de 2003.  
**Fecha de Registro:** 31 de octubre de 2003.  
**Fecha de Liquidación:** 31 de octubre de 2003.  
**Fecha de Vencimiento:** 29 de septiembre de 2028.  
**Plazo:** 9,100 (nueve mil cien) días, equivalente a 25 años aproximadamente.  
**Garantía:** Esta emisión de Certificados se encuentra garantizada por el Gobierno de los Estados Unidos Mexicanos, en los términos de la Ley Orgánica de la SHF.

**Operaciones de Reporto:** Los Certificados objeto de la presente oferta pública, podrán ser reportables de acuerdo a las disposiciones del Banco de México.  
**Aumento en el número de Certificados emitidos al amparo de esta emisión** La SHF podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados adicionales al amparo de la presente emisión en cualquier momento durante la vida de ésta. Los Certificados adicionales gozarán de exactamente las mismas características y términos, incluyendo, la fecha de vencimiento, tasa de interés, valor nominal ajustado, exceptuando la fecha de emisión la cual será distinta y formarán parte de la misma emisión, los cuales se describen en este Folleto Informativo.

**Calificación otorgada por Standard and Poor's, S.A de C.V.:** "mxA AAA". La deuda calificada en esta categoría es el grado más alto que otorga Standard and Poor's, en su escala CaVal, indica que la capacidad de pago, tanto de intereses como de principal, es sustancialmente fuerte.

**Calificación otorgada por Fitch México, S.A de C.V.:** "AAA(mex)" ("Triple A"). La más alta calidad crediticia. Representa la máxima calificación asignada por Fitch México en su escala de calificaciones domésticas. Esta calificación se asigna a la mejor calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país y normalmente corresponde a las obligaciones financieras emitidas o garantizadas por el Gobierno Federal.

**Calificación otorgada por Moody's de México, S.A de C.V.:** "Aaa.mx". Significa la capacidad crediticia más fuerte y la menor probabilidad de pérdida de crédito con respecto a otras emisiones nacionales.

**Cupones Segregables:** Podrán negociarse por separado todos los cupones, para lo cual cada cupón contará con una clave de pizarra específica las cuales se detallan en este Folleto y en el Título de esta emisión. El procedimiento para segregar cupones se especifica en este Folleto Informativo y en el Título de esta emisión.

**Reconstitución:** Podrán integrarse los cupones nuevamente en un solo título-valor tal y como fue emitido originalmente excepto por los cupones vencidos y pagados. El procedimiento para reconstituir cupones se especifica en este Folleto y en el Título de esta emisión.

**Procedimiento de Cálculo del pago de Cupón:** Los cupones estarán comprendidos por el pago de principal e intereses, los cuales se efectuarán cada 182 días, tal como se presenta en este Folleto y en el Título de esta emisión.

**Tasa de Interés:** A partir de la fecha de emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad los Certificados pagarán una Tasa de Interés Real Bruta Anual del 4.70%, la cual permanecerá fija durante la vida de la emisión aplicada sobre el valor nominal o valor nominal ajustado para los cupones en la fecha de pago de cada cupón.

**Cupón:** Los cupones estarán comprendidos por el pago de principal e intereses, los cuales se efectuarán cada 179,182 ó 185 días, de acuerdo a la tabla de amortización que se presenta en este Folleto Informativo y en el Título de esta emisión. En el caso en que la amortización sea en día inhábil, ésta se recorre al siguiente día hábil, y se hará tomando en cuenta los días naturales efectivamente transcurridos desde el anterior periodo de amortización.

**Pago de Principal e Intereses:** Los intereses que causarán los Certificados se liquidarán al final de cada periodo de aproximadamente 182 días. La emisión comprende 38 cupones de 182 días cada uno y 12 cupones irregulares (6 cupones de 179 días y 6 cupones de 185 días) que se liquidarán conforme al calendario de pagos de intereses y de principal que se establece en el Título y en este Folleto Informativo. El primer pago de intereses se efectuará precisamente el día 30 de abril de 2004.

**Lugar y Forma de Pago:** El principal y los intereses deberán pagarse en moneda nacional, la conversión se realizará al valor de la UDI vigente en el día que se hagan los pagos correspondientes, de conformidad con lo establecido en el Decreto publicado el 1° de abril de 1995 en el Diario Oficial de la Federación. El pago de principal e intereses se hará en esta ciudad de México, Distrito Federal, en el domicilio de la S.D. INDEVAL, S.A. DE C.V. ("INDEVAL"), Institución para el Depósito de Valores, ubicada en Paseo de la Reforma No. 255, Col. Cuauhtémoc, México, D.F. El Emisor pagará mediante cheque o a través de medios electrónicos vigentes al INDEVAL a más tardar a las 11 a.m. del día que deba efectuar dichos pagos, el importe correspondiente a los Certificados depositados en la citada institución, de acuerdo a los términos del artículo 74 de la Ley del Mercado de Valores.

**Amortización del Principal:** La amortización de los Certificados será periódica y se hará cada 179,182 ó 185 días de acuerdo a la tabla de amortización que se presenta en este Folleto Informativo y en el Título de esta emisión. En caso de que la amortización sea en día inhábil, ésta se recorre al siguiente día hábil, y se hará tomando en cuenta los días naturales efectivamente transcurridos desde el anterior periodo de amortización, tal como se presenta en el Título de esta emisión.

**Amortización Anticipada:** Dado que los Certificados pueden ser segregados, la SHF renuncia expresamente a amortizarlos anticipadamente.

**Régimen Fiscal Aplicable:** La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados se encuentra sujeta a (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo dispuesto en el artículo 160 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 195 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la emisión.

**Posibles Adquirentes:** Personas físicas y morales de nacionalidad mexicana o extranjera incluyendo instituciones de crédito, casas de bolsa, instituciones y sociedades mutualistas de seguros, instituciones de fianzas, sociedades de inversión, sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, fondos de pensiones, jubilaciones y primas de antigüedad, almacenes generales de depósito, arrendadoras financieras, empresas de factoraje y uniones de crédito, conforme a la legislación que las rige.

**Depositario:** S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores.

**Representante Común de los Tenedores de los Certificados:** BankBoston, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.

Intermediario Colocador



ING (México), S.A. de C.V., Casa de Bolsa,  
ING Grupo Financiero

Los títulos objeto de la presente oferta pública se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores con el número 2797-4.18-2003-001-02 y forman parte de la inscripción genérica de Certificados Bursátiles Bancarios autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio No. DGE-414-4214 de fecha 3 de Julio de 2003 y asimismo cotizarán en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del emisor.

# INDICE

I. LA OFERTA .....	4
1- Descripción de la Oferta.....	4
2- Procedimiento para segregar cupones .....	10
3- Procedimiento para reconstituir cupones .....	11
4- Destino de los Fondos .....	12
5- Plan de Distribución.....	13
6- Gastos Relacionados con la Oferta.....	14
7- Funciones del Representante Común .....	15
8- Nombres de Personas con Participación Relevante en la Oferta.....	17
II. PERSONAS RESPONSABLES.....	18
III. ANEXOS.....	20
1- Calificación Otorgada por Standard & Poor's, S.A. de C.V.....	20
2. Calificación Otorgada por Fitch México, S.A. de C.V. ....	22
3. Calificación Otorgada por Moody's de México, S.A. de C.V. ....	22

**NINGÚN INTERMEDIARIO, APODERADO PARA CELEBRAR OPERACIONES CON EL PÚBLICO, O CUALQUIER OTRA PERSONA, HA SIDO AUTORIZADA PARA PROPORCIONAR INFORMACIÓN O HACER CUALQUIER DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE FOLLETO INFORMATIVO. COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, CUALQUIER INFORMACIÓN O DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE FOLLETO INFORMATIVO DEBERÁ ENTENDERSE COMO NO AUTORIZADA POR LA SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C, INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO Y POR EL INTERMEDIARIO COLOCADOR.**

# I. LA OFERTA

## 1- Descripción de la Oferta

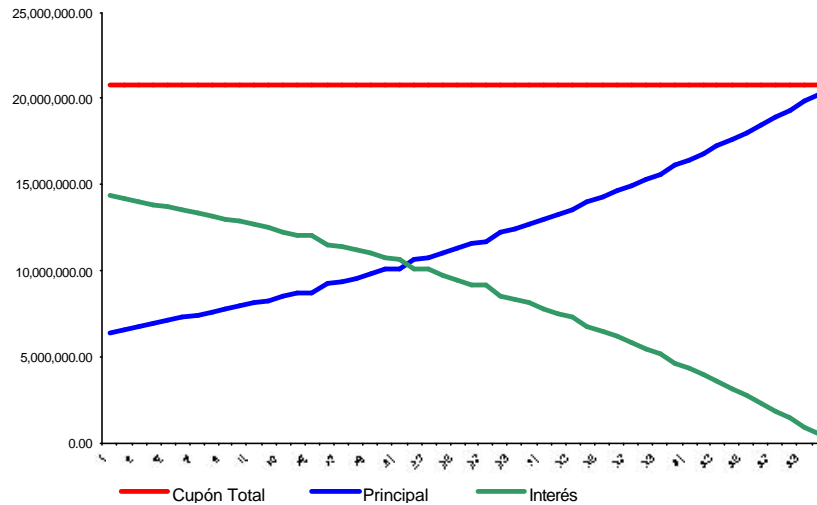
<b>Emisor:</b>	Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo ("SHF").
<b>Fecha de Emisión:</b>	31 de octubre de 2003.
<b>Clave de Pizarra:</b>	SHF0002 03U
<b>Denominación de la Emisión:</b>	La presente emisión se denomina "Emisión de Certificados Bursátiles Bancarios Segregables y Amortizables de la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (SHF0002 03U)", en adelante ("Certificados").
<b>Valor de la UDI:</b>	El valor de la UDI al 31 de Octubre de 2003 es de 3.311075.
<b>Valor Nominal Inicial:</b>	100 (cien) UDIs cada Certificado.
<b>Valor Nominal Ajustado:</b>	El que resulta para el principal remanente en la fecha de cada uno de los cupones de acuerdo a la tabla que se presenta más adelante y en el título de esta emisión.
<b>Títulos Emitidos:</b>	6,040,334 Títulos.
<b>Monto de la Emisión:</b>	\$ 1,999,999,889.91 (Mil novecientos noventa y nueve millones novecientos noventa y nueve mil ochocientos ochenta y nueve pesos 91/100 M.N.) equivalente en UDIs
<b>Garantía:</b>	Esta emisión de Certificados se encuentra garantizada por el Gobierno de los Estados Unidos Mexicanos, en los términos de la Ley Orgánica de la SHF.
<b>Destino de los Fondos:</b>	SHF destinará los recursos netos obtenidos de la emisión de los Certificados para el refinanciamiento de pasivos de corto plazo.
<b>Cupón:</b>	Los cupones estarán comprendidos por el pago de principal e intereses, los cuales se efectuarán cada 179,182 ó 185 días, de acuerdo a la tabla de amortización que se presenta en este Folleto Informativo y en el Título de esta emisión. En el caso en que la amortización sea en día inhábil, ésta se recorre al siguiente día hábil, y se hará tomando en cuenta los días naturales efectivamente transcurridos desde el anterior periodo de amortización.
<b>Tasa de Interés:</b>	A partir de la fecha de emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad los Certificados pagarán una Tasa de Interés Real Bruta Anual del 4.70% la cual permanecerá fija durante la vida de la emisión aplicada sobre el valor nominal en el caso del 1er cupón y valor nominal ajustado para los cupones subsecuentes en la fecha de pago de cada cupón.

**Pago de Principal e Intereses:**

Los intereses que causarán bs Certificados se liquidarán al final de cada período de aproximadamente 182 días. La emisión comprende 38 cupones de 182 días cada uno y 12 cupones irregulares (6 cupones de 179 días y 6 cupones de 185 días) que se liquidarán conforme al siguiente calendario de pagos con base en una tasa de interés real bruto anual del 4.70%.

Periodo	Fecha de Inicio de Periodo de Cupón	Fecha de Fin de Periodo de Cupón	Días de Periodo de Cupón	Valor Nominal Ajustado	Pago de Interés	Pago de Principal	Valor del Cupón en UDIs
1	31-Oct-03	30-Apr-04	182	604,033,433.25	14,352,505.52	6,421,308.92	20,773,814.44
2	30-Apr-04	29-Oct-04	182	597,612,124.32	14,199,928.08	6,573,886.35	20,773,814.44
3	29-Oct-04	29-Apr-05	182	591,038,237.97	14,043,725.24	6,730,089.20	20,773,814.44
4	29-Apr-05	28-Oct-05	182	584,308,148.77	13,883,810.84	6,890,003.59	20,773,814.44
5	28-Oct-05	28-Apr-06	182	577,418,145.17	13,720,096.70	7,053,717.73	20,773,814.44
6	28-Apr-06	27-Oct-06	182	570,364,427.43	13,552,492.53	7,221,321.91	20,773,814.44
7	27-Oct-06	27-Apr-07	182	563,143,105.52	13,380,905.90	7,392,908.54	20,773,814.44
8	27-Apr-07	26-Oct-07	182	555,750,196.97	13,205,242.18	7,568,572.26	20,773,814.44
9	26-Oct-07	25-Apr-08	182	548,181,624.71	13,025,404.49	7,748,409.95	20,773,814.44
10	25-Apr-08	24-Oct-08	182	540,433,214.76	12,841,293.66	7,932,520.78	20,773,814.44
11	24-Oct-08	24-Apr-09	182	532,500,693.98	12,652,808.15	8,121,006.28	20,773,814.44
12	24-Apr-09	23-Oct-09	182	524,379,687.69	12,459,844.02	8,313,970.42	20,773,814.44
13	23-Oct-09	23-Apr-10	182	516,065,717.27	12,262,294.84	8,511,519.59	20,773,814.44
14	23-Apr-10	22-Oct-10	182	507,554,197.68	12,060,051.68	8,713,762.75	20,773,814.44
15	22-Oct-10	25-Apr-11	185	498,840,434.92	12,048,382.17	8,725,432.27	20,773,814.44
16	25-Apr-11	21-Oct-11	179	490,115,002.64	11,453,715.32	9,320,099.11	20,773,814.44
17	21-Oct-11	20-Apr-12	182	480,794,903.53	11,424,221.12	9,349,593.31	20,773,814.44
18	20-Apr-12	19-Oct-12	182	471,445,310.21	11,202,064.39	9,571,750.04	20,773,814.44
19	19-Oct-12	19-Apr-13	182	461,873,560.16	10,974,628.98	9,799,185.46	20,773,814.44
20	19-Apr-13	18-Oct-13	182	452,074,374.70	10,741,789.44	10,032,024.99	20,773,814.44
21	18-Oct-13	21-Apr-14	185	442,042,349.70	10,676,550.64	10,097,263.80	20,773,814.44
22	21-Apr-14	17-Oct-14	179	431,945,085.90	10,094,316.68	10,679,497.75	20,773,814.44
23	17-Oct-14	17-Apr-15	182	421,265,588.14	10,009,738.44	10,764,075.99	20,773,814.44
24	17-Apr-15	16-Oct-15	182	410,501,512.15	9,753,972.04	11,019,842.40	20,773,814.44
25	16-Oct-15	15-Apr-16	182	399,481,669.74	9,492,128.34	11,281,686.10	20,773,814.44
26	15-Apr-16	14-Oct-16	182	388,199,983.64	9,224,062.94	11,549,751.49	20,773,814.44
27	14-Oct-16	17-Apr-17	185	376,650,232.14	9,097,149.35	11,676,665.08	20,773,814.44
28	17-Apr-17	13-Oct-17	179	364,973,567.05	8,529,229.49	12,244,584.94	20,773,814.44
29	13-Oct-17	13-Apr-18	182	352,728,982.11	8,381,232.53	12,392,581.90	20,773,814.44
30	13-Apr-18	12-Oct-18	182	340,336,400.20	8,086,771.02	12,687,043.42	20,773,814.44
31	12-Oct-18	12-Apr-19	182	327,649,356.77	7,785,312.77	12,988,501.67	20,773,814.44
32	12-Apr-19	11-Oct-19	182	314,660,855.10	7,476,691.54	13,297,122.90	20,773,814.44
33	11-Oct-19	13-Apr-20	185	301,363,732.20	7,278,771.25	13,495,043.19	20,773,814.44
34	13-Apr-20	9-Oct-20	179	287,868,689.01	6,727,331.33	14,046,483.10	20,773,814.44
35	9-Oct-20	9-Apr-21	182	273,822,205.90	6,506,319.85	14,267,494.58	20,773,814.44
36	9-Apr-21	8-Oct-21	182	259,554,711.31	6,167,308.33	14,606,506.10	20,773,814.44
37	8-Oct-21	8-Apr-22	182	244,948,205.20	5,820,241.52	14,953,572.92	20,773,814.44
38	8-Apr-22	7-Oct-22	182	229,994,632.28	5,464,928.01	15,308,886.43	20,773,814.44
39	7-Oct-22	10-Apr-23	185	214,685,745.85	5,185,257.11	15,588,557.33	20,773,814.44
40	10-Apr-23	6-Oct-23	179	199,097,188.52	4,652,790.68	16,121,023.75	20,773,814.44
41	6-Oct-23	5-Apr-24	182	182,976,164.76	4,347,716.98	16,426,097.46	20,773,814.44
42	5-Apr-24	4-Oct-24	182	166,550,067.30	3,957,414.65	16,816,399.78	20,773,814.44
43	4-Oct-24	4-Apr-25	182	149,733,667.51	3,557,838.31	17,215,976.13	20,773,814.44
44	4-Apr-25	3-Oct-25	182	132,517,691.37	3,148,767.58	17,625,046.85	20,773,814.44
45	3-Oct-25	6-Apr-26	185	114,892,644.52	2,774,976.51	17,998,837.93	20,773,814.44
46	6-Apr-26	2-Oct-26	179	96,893,806.58	2,264,354.43	18,509,460.01	20,773,814.44
47	2-Oct-26	2-Apr-27	182	78,384,346.57	1,862,499.16	18,911,315.27	20,773,814.44
48	2-Apr-27	1-Oct-27	182	59,473,031.29	1,413,145.30	19,360,669.13	20,773,814.44
49	1-Oct-27	31-Mar-28	182	40,112,362.15	953,114.29	19,820,700.15	20,773,814.44
50	31-Mar-28	29-Sep-28	182	20,291,662.25	482,152.43	20,291,662.25	20,773,814.44

El primer pago de intereses se efectuará precisamente el día 30 de abril de 2004.



**Cálculo de Intereses:**

Los intereses deberán pagarse en moneda nacional, la conversión se realizará al valor de la UDI vigente en el día que se hagan los pagos de cupón.

**Amortización del Principal:**

La amortización de los Certificados será periódica y se hará cada 179,182 ó 185 días de acuerdo a la tabla de amortización que se presenta en este Folleto Informativo y en el Título de esta emisión. En caso de que la amortización sea en día inhábil, ésta se recorre al siguiente día hábil, y se hará tomando en cuenta los días naturales efectivamente transcurridos desde el anterior periodo de amortización, tal como se presenta en el Título de esta emisión.

**Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses:**

El principal y los intereses deberán pagarse en moneda nacional, la conversión se realizará al valor de la UDI vigente en el día que se hagan los pagos correspondientes, de conformidad con lo establecido en el decreto publicado el primero de abril de 1995 en el Diario Oficial de la Federación.

El pago de principal e intereses se hará en esta ciudad de México, Distrito Federal, en el domicilio de la S.D. INDEVAL, S.A. DE C.V. ("INDEVAL"), Institución para el Depósito de Valores, ubicada en Paseo de la Reforma No. 255, Col. Cuauhtémoc, México, D.F. El Emisor pagará mediante cheque o a través de medios electrónicos vigentes al INDEVAL a más tardar a las 11 a.m. del día que deba efectuar dichos pagos, el importe correspondiente a los Certificados depositados en la citada institución, de acuerdo a los términos del artículo 74 de la Ley del Mercado de Valores.

**Cupones Segregables:**

Podrán negociarse por separado todos los cupones, para lo cual cada cupón contará con una clave de pizarra específica las cuales se detallan a continuación:

Número de Días del Periodo de Cupón	Intereses de Cupón	Clave de Emisión de cada Cupón
1	182	6U SHF0003 04 04 30 0000
2	182	6U SHF0003 04 10 29 0000
3	182	6U SHF0003 05 04 29 0000
4	182	6U SHF0003 05 10 28 0000
5	182	6U SHF0003 06 04 28 0000
6	182	6U SHF0003 06 10 27 0000
7	182	6U SHF0003 07 04 27 0000
8	182	6U SHF0003 07 10 26 0000
9	182	6U SHF0003 08 04 25 0000
10	182	6U SHF0003 08 10 24 0000
11	182	6U SHF0003 09 04 24 0000
12	182	6U SHF0003 09 10 23 0000

13	182	6U SHF0003	10	04	23	0000
14	182	6U SHF0003	10	10	22	0000
15	185	6U SHF0003	11	04	25	0000
16	179	6U SHF0003	11	10	21	0000
17	182	6U SHF0003	12	04	20	0000
18	182	6U SHF0003	12	10	19	0000
19	182	6U SHF0003	13	04	19	0000
20	182	6U SHF0003	13	10	18	0000
21	185	6U SHF0003	14	04	21	0000
22	179	6U SHF0003	14	10	17	0000
23	182	6U SHF0003	15	04	17	0000
24	182	6U SHF0003	15	10	16	0000
25	182	6U SHF0003	16	04	15	0000
26	182	6U SHF0003	16	10	14	0000
27	185	6U SHF0003	17	04	17	0000
28	179	6U SHF0003	17	10	13	0000
29	182	6U SHF0003	18	04	13	0000
30	182	6U SHF0003	18	10	12	0000
31	182	6U SHF0003	19	04	12	0000
32	182	6U SHF0003	19	10	11	0000
33	185	6U SHF0003	20	04	13	0000
34	179	6U SHF0003	20	10	09	0000
35	182	6U SHF0003	21	04	09	0000
36	182	6U SHF0003	21	10	08	0000
37	182	6U SHF0003	22	04	08	0000
38	182	6U SHF0003	22	10	07	0000
39	185	6U SHF0003	23	04	10	0000
40	179	6U SHF0003	23	10	06	0000
41	182	6U SHF0003	24	04	05	0000
42	182	6U SHF0003	24	10	04	0000
43	182	6U SHF0003	25	04	04	0000
44	182	6U SHF0003	25	10	03	0000
45	185	6U SHF0003	26	04	06	0000
46	179	6U SHF0003	26	10	02	0000
47	182	6U SHF0003	27	04	02	0000
48	182	6U SHF0003	27	10	01	0000
49	182	6U SHF0003	28	03	31	0000
50	182	6U SHF0003	28	09	29	0000

**Procedimiento para segregarse cupones**

El procedimiento para segregarse cupones se especifica en detalle en la Sección 2 “Procedimiento para segregarse cupones”, de éste mismo capítulo.

**Reconstitución:**

Podrán integrarse los cupones nuevamente en un solo título-valor tal y como fue emitido originalmente excepto por los cupones vencidos y pagados.

**Procedimiento para reconstituir cupones:**

El procedimiento para segregarse cupones se especifica en detalle en la Sección 3 “Procedimiento para reconstituir cupones”, de éste mismo capítulo.

**Operaciones de Reporto:**

Los Certificados objeto de la presente oferta pública, podrán ser reportables de acuerdo a las disposiciones del Banco de México.

**Aumento en el número de Certificados emitidos al amparo de esta Emisión:**

El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles Bancarios Adicionales (“Certificados Adicionales”) al amparo de la presente emisión en cualquier momento durante la vida de esta. Los Certificados Adicionales gozarán de exactamente las mismas características y términos, incluyendo la fecha de vencimiento, tasa de interés, valor nominal ajustado, exceptuando la fecha de emisión la cual será distinta y formarán parte de la misma emisión.

En virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles Bancarios Originales (“Certificados Originales”), se entenderá que los Tenedores han consentido que el Emisor emita Certificados Adicionales, por lo que la emisión y oferta pública de los Certificados Adicionales, no requerirá la autorización de los Tenedores de los Certificados Originales. La Emisión de Certificados Adicionales se sujetará a lo

siguiente:

- (a) El Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Adicionales, siempre y cuando (i) las calificaciones de los Certificados Adicionales sean las mismas que las calificaciones otorgadas a los Certificados Originales y que estas últimas calificaciones no disminuyan (ya sea como consecuencia del aumento en el número de Certificados en circulación o por cualquier otra causa) y (ii) el Emisor se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones conforme a los Certificados Originales.
- (b) En la fecha de Emisión de los Certificados Adicionales, el Emisor deberá canjear el título que representa los Certificados Originales (depositado en INDEVAL) por un nuevo título que ampare los Certificados Originales más los Certificados Adicionales, y depositar dicho título en INDEVAL. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la Emisión de los Certificados Adicionales, es decir, (i) el monto total de la Emisión, (ii) el número total de Certificados amparados por el título (que será igual al número de Certificados Originales más el número de Certificados Adicionales), (iii) la fecha de emisión (que será la fecha de emisión de los Certificados Adicionales), y (iv) el plazo de vigencia de la emisión, cuyo plazo será igual al plazo que exista entre la fecha de emisión de los Certificados Adicionales y la fecha de vencimiento de los Certificados Originales, en virtud de que la fecha de vencimiento de dicho título será la misma fecha de vencimiento que la de los Certificados Originales.
- (c) Ni la Emisión de los Certificados Adicionales ni el aumento en el monto en circulación de los Certificados Originales derivado de la misma constituirán novación.
- (d) El Emisor podrá realizar diversas emisiones de Certificados Adicionales sobre la Emisión de Certificados Originales en particular.
- (e) Los Certificados Adicionales podrán colocarse a un precio distinto a su valor nominal, dependiendo de las condiciones de mercado.

La fecha de emisión de los Certificados Adicionales no tiene que coincidir con la fecha en que inicie cualquiera de los Periodos de Cupones conforme al título que documenta los Certificados Originales, es decir podrá llevarse a cabo en cualquier momento en la vida de los cupones.

<b>Plazo:</b>	9,100 (nueve mil cien) días, equivalente a 25 años aproximadamente.
<b>Fecha de Vencimiento:</b>	29 de septiembre de 2028.
<b>Amortización Anticipada:</b>	Dado que los Certificados pueden ser segregados, la SHF renuncia expresamente a amortizarlos anticipadamente.
<b>Calificación otorgada por Standard and Poor's, S.A de C.V.:</b>	"mxAAA", la deuda calificada en esta categoría es el grado más alto que otorga Standard and Poor's, en su escala CaVal, indica que la capacidad de pago, tanto de intereses como de principal, es sustancialmente fuerte.
<b>Calificación otorgada por Fitch México, S.A de C.V.:</b>	"AAA(mex)" ("Triple A"). La mas alta calidad crediticia. Representa la máxima calificación asignada por Fitch México en su escala de calificaciones domésticas. Esta calificación se asigna a la mejor calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país y normalmente corresponde a las obligaciones financieras emitidas o garantizadas por el Gobierno Federal.



**Calificación Otorgada por Moody's de México, S.A. de C.V.:**

"Aaa.mx". Significa la capacidad crediticia más fuerte y la menor probabilidad de pérdida de crédito con respecto a otras emisiones nacionales.

**Depositario:**

El título múltiple denominado en UDIs que ampara esta emisión, se mantendrá depositado en administración en el INDEVAL, en los términos dispuestos por el artículo 74 de la Ley del Mercado de Valores.

**Régimen Fiscal Aplicable:**

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados se encuentra sujeta a (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo dispuesto en el artículo 160 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 195 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la emisión.

**Posibles Adquirentes:**

Personas físicas y morales de nacionalidad mexicana o extranjera incluyendo instituciones de crédito, casas de bolsa, instituciones y sociedades mutualistas de seguros, instituciones de fianzas, sociedades de inversión, sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, fondos de pensiones, jubilaciones y primas de antigüedad, almacenes generales de depósito, arrendadoras financieras, empresas de factoraje y uniones de crédito, conforme a la legislación que las rige.

**Domicilio del Emisor:**

Para todos los efectos relacionados con la presente emisión, el Emisor señala como su domicilio social la Ciudad de México, Distrito Federal y sus oficinas principales están ubicadas en Av. Ejército Nacional No. 180, Planta Baja, Col. Anzures, C.P. 11590, México, D.F. En caso de que, previo consentimiento de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Emisor cambie su domicilio social o cambie el lugar de pago del principal e intereses, ambas circunstancias se notificarán por escrito a la CNBV dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes a aquél en que se produzca el cambio.

**Representante Común de los Tenedores:**

BankBoston, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria

**Tribunales Competentes:**

Para el conocimiento de todas las cuestiones que se susciten con motivo de la interpretación y ejecución de esta declaración y de las obligaciones consignadas en los Certificados que se emiten con base en el título de esta emisión, el Emisor se somete expresamente a los Tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal, por lo que renuncia al fuero de cualquier otro domicilio que tenga en el presente o que pueda adquirir en lo futuro.

La posesión, tenencia o titularidad de uno o más Certificados o sus cupones implica la sumisión del tenedor a la competencia de los Tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal y la renuncia del fuero de cualquier otro domicilio para los efectos señalados.

## **2- Procedimiento para segregar cupones**

La segregación consiste en dividir una emisión de Certificados en tantas partes (emisiones) como cupones tenga la emisión. La segregación de cupones no podrá hacerse en forma parcial, sino que al solicitar la segregación, esta se hará para todos los cupones vigentes al momento de la segregación.

La segregación se realiza con el único fin de que los cupones puedan ser negociados por separado, otorgándole al inversionista una mayor flexibilidad en la cobertura de sus flujos.

El procedimiento para instrumentar esta modalidad es la siguiente:

- 1- Instrucción por escrito al S.D. INDEVAL mediante el envío por fax del formato de segregación de cupones correspondiente dentro de un horario establecido seguido de confirmación telefónica de la recepción de dicha instrucción.
- 2- S.D. INDEVAL hace un retiro por el total de valores que se solicitó segregar y tantos movimientos de depósito por la cantidad de valores que se solicitó segregar, correspondiendo cada uno de ellos a las distintas emisiones en la que se descompone la emisión global.
- 3- El tenedor debe verificar su nueva posición en el sistema, después de aplicada la segregación.

### **3- Procedimiento para reconstituir cupones**

La reconstitución de una emisión consiste en la acción de unificar o reintegrar nuevamente los cupones segregados en una sola emisión de Certificados. La reconstitución no podrá ser parcial, sino que deberá unificar todos los cupones que fueron segregados.

La reconstitución se hace con el fin de darle al inversionista la opción de vender su participación en la emisión como una unidad después de haberlo segregado anteriormente, con el fin de que el inversionista tenga la mayor flexibilidad en el mercado secundario.

El procedimiento para instrumentar esta modalidad es el siguiente:

1. Instrucción por escrito al S.D. INDEVAL mediante el envío por fax del formato de reconstitución de cupones correspondiente dentro de un horario establecido seguido de confirmación telefónica de la recepción de dicha instrucción.
2. S.D. INDEVAL hace un depósito en la emisión global por el total de valores que se solicitó reconstituir y tantos movimientos de retiro por la cantidad de valores que se solicitó reconstituir, correspondiendo cada uno de ellos a las distintas emisiones en la que se descompone la emisión global.
3. El tenedor debe verificar su nueva posición en el sistema, después de aplicada la reconstitución.

#### **4- Destino de los Fondos**

Los recursos netos obtenidos de la colocación de los Certificados entre el público inversionista, serán destinados a fines corporativos, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa el refinanciamiento de pasivos de corto plazo.

## **5- Plan de Distribución**

La emisión de Certificados que se realiza al amparo de la inscripción genérica de Certificados Bursátiles Bancarios, contempla la participación de ING (México), S.A. de C.V., Casa de Bolsa, ING Grupo Financiero, como intermediario colocador. Con ese carácter ofrecerá los Certificados de acuerdo a la modalidad de mejores esfuerzos. El plan de distribución del intermediario colocador tiene como objetivo primordial acceder a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado de personas físicas e institucional mexicano, integrado principalmente por diversas áreas de especialización de compañías de seguros, sociedades de inversión especializadas de fondos de ahorro para el retiro, sociedades de inversión y fondos de pensiones o jubilaciones de personal o de primas de antigüedad.

Asimismo, y dependiendo de las condiciones de mercado, los Certificados podrán colocarse entre otros inversionistas, tales como inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano.

Los criterios para la asignación de los Certificados serán principalmente mediante una tasa única que se fijará de acuerdo a las posturas de demanda que se reciban en el proceso de mercadeo. En todo momento, se buscará una adecuada distribución de los citados valores.

ING (México), S.A. de C.V., Casa de Bolsa, ING Grupo Financiero, y sus afiliadas, mantienen relaciones de negocios con el Emisor, y les prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirá por los servicios prestados como intermediario colocador, por la colocación de los Certificados).

El intermediario colocador estima que no tiene conflicto de interés alguno con el Emisor respecto de los servicios que ha convenido en prestar para la colocación de los Certificados.

## 6- Gastos Relacionados con la Oferta

Los gastos relacionados con la Emisión y Colocación de los Certificados se estiman en \$4,490,183.74, por lo que los recursos netos de la Colocación de los Certificados se estiman en \$1,995,509,706.17 M.N).

Los gastos relacionados con la emisión son los siguientes:

<b>Concepto</b>	<b>Monto</b>
Honorarios Representante Común	\$ 25,000.00
Pago de inscripción en el RNV	\$ 2,458,288.00
Servicios de calificación	\$ 199,100.00
Listado en la BMV	\$ 307,795.82
Comisión del Intermediario Colocador	\$ 1,499,999.92

## 7- Funciones del Representante Común

### Representante Común

(a) BankBoston, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria será el representante común de todos los Tenedores y, por este medio y por conducto de su representante, acepta dicho cargo.

El Representante Común en el desempeño de su cargo llevará a cabo todos los actos necesarios para salvaguardar los derechos de los Tenedores de conformidad con lo establecido por (i) los artículos 7° y 14 Bis 2° fracción V, Inciso c) y 14 Bis 8, de la Ley del Mercado de Valores, relativos a la representación común, en lo que resulten aplicables; (ii) del Título Primero, Capítulo V de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, particularmente por lo que se refiere a las obligaciones y facultades del Representante Común, así como a su designación, revocación o renuncia; y (iii) en las "Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores" publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003. En virtud de la aceptación de su encargo, el Representante Común tendrá la obligación de ejercitar las acciones y derechos que correspondan al conjunto de Tenedores de los Certificados para el pago del principal e intereses adeudados por el Emisor, sin perjuicio del derecho a que se le retribuya por sus servicios.

El Representante Común concluirá sus funciones a la fecha en que los Certificados sean totalmente amortizados por el Emisor, en los términos establecidos y los intereses devengados sean totalmente pagados.

El Representante Común, dentro de 2 (dos) días hábiles anteriores a la fecha de pago, dará a conocer por escrito a la CNBV, al Indeval y a la BMV, a través de los medios que esta determine, el importe de los intereses a pagar expresados en Moneda Nacional de los Certificados. De igual forma, el importe de los intereses y el principal a pagar expresados en Moneda Nacional, se publicarán con el día de pago de los intereses y el principal en uno de los periódicos de mayor circulación nacional.

(b) El Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, así como en el título de esta emisión. El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones:

- (1) vigilar el cumplimiento del destino de los fondos de la Emisión autorizado por la CNBV, sin perjuicio de sus funciones, facultades y obligaciones conforme a este título y la legislación aplicable;
- (2) verificar que los Certificados cumplan con todas las disposiciones legales y, una vez hecho lo anterior, firmar como Representante Común el presente título;
- (3) ejercer todas las acciones o derechos que al conjunto de Tenedores corresponda, para el pago del principal, intereses u otras cantidades;
- (4) convocar y presidir la asamblea de Tenedores y ejecutar sus decisiones;
- (5) asistir a las asambleas generales de accionistas del Emisor y recabar de los administradores, gerentes y funcionarios de la misma, todos los informes y datos que necesite para el ejercicio de sus atribuciones, incluyendo los relativos a la situación financiera del Emisor;
- (6) otorgar en nombre del conjunto de los Tenedores, los documentos o contratos que con el Emisor deban celebrarse, previa instrucción de la asamblea de Tenedores;
- (7) calcular los intereses pagaderos en moneda nacional respecto de los Certificados;
- (8) calcular y publicar los avisos de pago de los intereses y amortización de principal correspondiente a los Certificados, en uno de los periódicos de mayor circulación a nivel nacional el día de la fecha de pago, así como informar a la CNBV, la BMV y al Indeval, con dos días hábiles de anticipación, sobre el monto de intereses y principal a pagar en moneda nacional conforme a los Certificados;
- (9) actuar como intermediario frente al Emisor, respecto de los Tenedores, para el pago a estos últimos de principal, intereses y cualesquiera otras sumas pagaderas respecto de los Certificados;
- (10) ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que señalen la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, la Ley del Mercado de Valores, las circulares aplicables emitidas por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles; y
- (11) en general, llevar a cabo los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.

(c) Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los tenedores, en los términos del título de esta emisión o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores.

(d) El Representante Común podrá ser removido por acuerdo de la asamblea de Tenedores, en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sucesor haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

(e) El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que los Certificados sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas).

(f) El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna a cargo de su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones que puede o debe llevar a cabo.



## 8- Nombres de Personas con Participación Relevante en la Oferta

Las personas que se señalan a continuación, con el carácter que se indica, participaron en la asesoría y consultoría relacionada con la oferta descrita en el presente Folleto:

<b>INSTITUCIÓN</b>	<b>NOMBRE</b>
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. Institución de Banca de Desarrollo	Guillermo Enrique Babatz Torres <i>Director General</i> Luis Gerardo Arias Sánchez <i>Director de Finanzas</i> Raúl Alberto Martínez Sánchez <i>Subdirector de Emisiones</i>
Fitch México, SA de C.V.	Aurelio Cavazos Cárdenas <i>Director</i>
Standard and Poor's, S.A. de C.V.	Santiago Carniado <i>Director</i>
Moody's de México, S.A. de C.V.	Martín Lara <i>Vicepresidente</i>
ING (México), S.A. de C.V., Casa de Bolsa, ING Grupo Financiero	José Miguel Díaz Goñi <i>Director de Mercados de Capitales</i>
BankBoston, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria	Jesús Miguel Escudero Basurto <i>Director Fiduciario</i>

## II. PERSONAS RESPONSABLES

Las siguientes certificaciones se realizan por las personas abajo indicadas:

### **Emisor**

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Emisora contenida en el presente Folleto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Director General  
Dr. Guillermo Enrique Babatz Torres



Director de Finanzas  
Lic. Luis Gerardo Arias Sánchez



Director General Adjunto  
Jurídico y Fiduciario  
Lic. Rolando Jesús González Flores

## **Intermediario Colocador**

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que mi representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a nuestro leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, mi representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este folleto informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Emisor el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en la Sección de Valores del Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V.



---

Lic. José Miguel Díaz Goñi  
ING (México), S.A. de C.V., Casa de Bolsa,  
ING Grupo Financiero  
Representante Legal

### III. ANEXOS

#### 1- Calificación Otorgada por Standard & Poor's, S.A. de C.V.

The McGraw-Hill Companies

**STANDARD  
& POOR'S**

Rubén Darío 281 Piso 16  
11580 México, D.F.  
(52) 55-5279-2000 Tel  
(52) 55-5279-2001 Fax  
www.standardandpoors.com.mx

29 de Octubre de 2003

**Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.**  
Ejército Nacional No. 180, 5o. Piso  
Col. Anzures  
C.P. 11590  
México, D.F.

Estimados Señores:

En atención a su solicitud para la calificación de la emisión de Certificados Bursátiles Bancarios con Cupones Segregables hasta por \$2,000,000,000.00 (Dos mil millones de pesos 00/100 moneda nacional) en la que los valores estarán denominados en UDI's con un plazo de 25 años que pretenden inscribir en la Sección de Valores del Registro Nacional de Valores para que sea objeto de oferta pública e intermediación en el mercado de valores, y en cumplimiento de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, a continuación nos permitimos comunicar a ustedes lo siguiente:

**Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.**, es una entidad creada mediante decreto presidencial de fecha 9 de Octubre de 2001, publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 11 de Octubre de 2001, teniendo su primer consejo directivo con fecha 26 de febrero de 2002.

Del análisis que efectuamos de la información que nos presentaron para tal fin se concluye que la calificación asignada a la emisión mencionada es "mxAAA", es decir, que la capacidad de pago, tanto de principal como de intereses, es sustancialmente fuerte. Esta calificación es el grado más alto que otorga Standard & Poor's en su escala nacional de largo plazo. La calificación está fundamentada en el respaldo total que la institución recibe del gobierno de los Estados Unidos Mexicanos de acuerdo a lo estipulado en el Artículo Segundo de la Ley Orgánica de la Sociedad, con base en la cual, el gobierno responderá en todo tiempo de las obligaciones contraídas por la sociedad. Como es de su conocimiento, esta calificación podrá ser modificada durante su vigencia.

La presente calificación se otorga para la emisión de Certificados Bursátiles Bancarios con Cupones Segregables hasta por \$2,000,000,000.00 (Dos mil millones de pesos 00/100) y es adicional a la calificación asignada a la emisión adicional de Certificados Bursátiles Bancarios con Cupones Segregables por \$2,400,000.00 (Dos mil cuatrocientos millones de pesos 00/100 moneda nacional) calificada con fecha 3 de Septiembre, a la calificación asignada a la emisión adicional por \$1,100,000,000.00 (Un mil cien millones de pesos) calificada con fecha 5 de agosto de 2003 y a la asignada a la emisión por \$2,500,000,000.00 (Dos mil quinientos millones de pesos) calificada con fecha 24 de Junio de 2003, calificadas también "mxAAA".

Atentamente,

  
Ursula Wilhelm  
Director

  
Eduardo Uribe  
Director

**Fundamento: Sociedad Hipotecaria  
Federal S.N.C.**

Print

Jaime Carreño, México (52) 55-5279-2017

Ursula Wilhelm, México (52) 55-5279-2007

Fecha de publicación: Ago 29, 2003 12:00 AM EDT

Calificaciones  
mxAAA/Estable/mxA-1+**Fundamento**

Las calificaciones asignadas por Standard & Poor's Ratings Services a Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., están fundamentadas en el respaldo total que esta institución recibe del Gobierno Federal de los Estados Unidos Mexicanos de acuerdo con lo estipulado en el Artículo Segundo de la Ley Orgánica de la Sociedad, con base en la cual el gobierno responderá en todo tiempo de las obligaciones contraídas por la Sociedad. Esta garantía únicamente es válida para las obligaciones que la Sociedad contraiga durante los próximos 12 años, hasta el 31 de diciembre de 2013. Después de dicho periodo, las obligaciones que contraiga o suscriba la Sociedad estarán respaldadas por la calidad crediticia de la propia institución. Las calificaciones actuales también están respaldadas por el hecho de que el gobierno federal es el accionista mayoritario de la Sociedad; así como también por la importancia de la institución como parte fundamental de la estrategia gubernamental para promover el desarrollo del mercado de vivienda en el país.

El gobierno federal, de acuerdo con sus propias políticas macroeconómicas, establece la estrategia de la Sociedad, la cual incluye presupuestos anuales de financiamiento y límites de captación de recursos, entre otros. Las obligaciones adquiridas por la Sociedad están reguladas tanto por el Banco de México como por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

En su carácter de banco de desarrollo, la Sociedad Hipotecaria Federal asume un papel importante en la política de desarrollo de vivienda seguida por el gobierno federal, pues tiene como objetivo impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda media y de interés social mediante el otorgamiento de fondos y garantías destinados a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda. Dentro de las principales operaciones que le han sido autorizadas a la Sociedad, destacan las correspondientes al otorgamiento de garantías de valores relacionados con financiamientos a la vivienda emitidos por intermediarios financieros; garantizar créditos otorgados por intermediarios financieros; y promover esquemas para constituir pagos iniciales o enganches destinados a la adquisición de vivienda.

La Sociedad Hipotecaria Federal celebró su primer consejo directivo el 26 de febrero de 2002, y cuenta con un capital inicial de \$10,000 millones de pesos.

## 2. Calificación Otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.

# FitchRatings

Av. San Pedro 902 Nte.  
Garza García, N.L. México 66220  
T 81 8335 7179 F 81 8378 4406

Bld. Manuel Avila Camacho No. 88 Piso 1  
México, D.F. 11950  
T 55 5202 6555 F 55 5202 7302

Octubre 16, 2003

### **SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C. INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO**

Av. Ejército Nacional No. 180  
Colonia Anzures  
11590 México, D.F.

**At'n: Ing. Raúl A. Martínez Sánchez**  
Subdirector de Emisiones

Conforme a su solicitud para que esta Institución Calificadora proceda a calificar una emisión de Certificados Bursátiles Bancarios Segregables y Amortizables, que Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, pretende emitir por un monto de hasta \$2,000'000,000.00 (Dos Mil Millones de Pesos, 00/100, M.N.) a un plazo de 25 años; nos permitimos informarle la calificación que hemos asignado a la misma:

**AAA(mex)** [Triple A]: **La más alta calidad crediticia.** Representa la máxima calificación asignada por Fitch México en su escala de calificaciones domésticas. Esta calificación se asigna a la mejor calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país y normalmente corresponde a las obligaciones financieras emitidas o garantizadas por el Gobierno Federal.

#### **Antecedentes**

Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. es una Institución de Banca de Desarrollo creada por el Gobierno Federal con el propósito de unificar y hacer más eficientes los esfuerzos en materia de financiamiento a la vivienda, funciones que anteriormente desempeñaba el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), fideicomiso especializado en el que Banco de México operaba como fiduciario. SHF se creó mediante Decreto del Congreso de la Unión, al publicarse su Ley Orgánica en el Diario Oficial de la Federación el 11 de octubre de 2001. A partir del 26 de febrero de 2002, fecha en que se celebró la primera sesión de su Consejo Directivo, SHF realiza las funciones de promoción y financiamiento de vivienda que anteriormente desempeñaba el FOVI. Asimismo, SHF se constituyó como fiduciario sustituto de dicho fideicomiso.

#### **Fundamentos**

Para la determinación de esta calificación, se evaluó la información correspondiente al Plan Estratégico y de Negocios de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., fundamentándose principalmente en el soporte explícito e ilimitado otorgado a esta Institución por el Gobierno

Federal para todas las obligaciones que la misma contraiga con anterioridad al 1º de enero de 2014, de conformidad con lo establecido en el Artículo Segundo Transitorio de su Ley Orgánica.

### **Generalidades**


Para efecto de dar seguimiento a esta calificación, Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., deberá proporcionarnos en forma trimestral y anual la información financiera correspondiente (Balance General, Estado de Resultados, Estado de Cambios en la Situación Financiera, etc.), así como la actualización de la información referente a sus operaciones y aquella adicional que la Calificadora requiera para su análisis.

Durante la vigencia de esta calificación, la misma podrá ser modificada a juicio de Fitch México, S.A. de C.V.

En todas las publicaciones y avisos de oferta pública que se realicen respecto de esta emisión, se habrá de mencionar la calificación asignada vigente y el nombre de esta Institución Calificadora.

Nuestras calificaciones constituyen una opinión relativa a la calidad de crédito de esta emisión y en ningún momento pretenden sugerir o propiciar su compra/venta. Asimismo, la información y las cifras utilizadas para la determinación de estas calificaciones, de ninguna forma son auditadas por Fitch México, S.A. de C.V., por lo que su autenticidad y veracidad son responsabilidad de la emisora y/o de la fuente que las emite.

Atentamente,



---

Lic. Aurelio Cavazos Cárdenas



---

Lic. Alejandro Garcia Garcia

c. c. p. C. P. Jorge Familiar Calderón / CNBV / Vicepresidente de Supervisión Bursátil  
Act. Carlos Quevedo López / CNBV / Director General de Supervisión de Mercado

### 3. Calificación Otorgada por Moody's de México, S.A. de C.V.



#### **Moody's de México S.A. de C.V.**

*Alfonso Nápoles Gándara No. 50 – 4to. Piso  
Col. Peña Blanca, Santa Fe  
México, D.F. 01210  
Tel: 5.261.8784  
Fax: 5.261.8699*

**OCTUBRE 29 DE 2003.  
MDYSMX/CE/103**

**ING. RAÚL ALBERTO MARTÍNEZ  
SUBDIRECTOR DE EMISIÓN  
SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C  
INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO  
PRESENTE.**

**ASUNTO: ASIGNACIÓN Y FUNDAMENTO DE LA  
CALIFICACIÓN DE UNA EMISIÓN DE  
CERTIFICADOS BURSÁTILES BANCARIOS  
SEGREGABLES DENOMINADOS EN UNIDADES  
DE INVERSIÓN.**

**ESTIMADO ING. MARTÍNEZ:**

Por medio de la presente nos permitimos informarle que estamos ratificando la Calificación al Emisor de **Aaa.mx** de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.

Asimismo, le informamos que la emisión de Certificados Bursátiles Bancarios Segregables Denominados en Unidades de Inversión (UDI's), con clave de pizarra SHF000203U y con un plazo aproximado de 25 años que la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo pretende colocar entre el público inversionista hasta por el equivalente de P\$2,000'000,000.00 (Dos mil millones de pesos 00/100 M.N.), le ha sido asignada una calificación de:

**Aaa.mx en Escala Nacional de México**

La calificación de largo plazo de **Aaa.mx** en Escala Nacional de la presente emisión de Certificados Bursátiles Bancarios Segregables de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. se debe principalmente a que esta institución es propiedad en un 100% del Gobierno Federal de México, el cual garantiza todas sus obligaciones hasta el 1° de enero de 2014.



Las Calificaciones de Moody's en la Escala Nacional (.mx) son opiniones sobre la calidad crediticia relativa de los emisores y las emisiones dentro de México. La calificación Aaa.mx muestra la capacidad crediticia más fuerte y la menor probabilidad de pérdida de crédito con respecto a otras emisiones nacionales.

Moody's de México, S. A. mantendrá la calificación actualizada, por lo cual requerirá hacer la revisión de los estados financieros trimestrales y del año más reciente, del presupuesto del año en curso, así como de la información actualizada de su deuda. Le agradeceríamos enviar esta documentación a Moody's tan pronto como la tenga disponible. Asimismo, les solicitaremos documentos y datos adicionales en el momento de repasar la calidad crediticia.

En caso de considerarlo necesario o apropiado, si existiera alguna información (o ausencia de ésta) que, a discreción de nosotros así lo justifique, Moody's podrá revisar, suspender o retirar estas calificaciones en cualquier momento.

Fue un placer poder servirles y les agradecemos haber escogido los servicios de calificación de Moody's de México, S.A. de C.V. Si ustedes requieren información adicional, favor de comunicarse con nosotros, en tanto reciba un cordial saludo.

**ATENTAMENTE**



**MARTÍN LARA**  
**VP – ANALISTA SENIOR**

**ANALISTA RESPONSABLE:**

**PHILIP KIBEL**  
**VICE PRESIDENT - SENIOR ANALYST**  
**REAL ESTATE FINANCE GROUP**

**C.C.P.- C.P. JORGE FAMILIAR CALDERÓN.-VICEPRESIDENTE DE SUPERVISIÓN BURSÁTIL, CNEV.- PARA SU CONOCIMIENTO**  
**ACT. CARLOS QUEVEDO LÓPEZ.- DIRECTOR GENERAL DE SUPERVISIÓN DE MERCADOS, CNEV.- PARA MISMO FIN**  
**C.P. RICARDO PIÑA GUTIÉRREZ.- DIRECTOR DE VIGILANCIA DE EMISORAS, CNEV.- MISMO FIN.**