

**Nota Metodológica del Índice de Vivienda.
HABITA (IH)**

ÍNDICE

I.	Presentación	3
II.	Objetivo	3
III.	Características	
	Tamaño de Muestra	4
	Criterios de Selección	4
IV.	Determinación de Pesos Relativos y Valor de Mercado de cada serie accionaria utilizados para el Habita	5
	Peso Relativo de las series accionarias.....	6
	Revisión y permanencia de la Muestra	7
V.	Metodología diaria de cálculo del índice	8
VI.	Ajuste por Ex-derechos	9

I. Presentación

Bolsa Mexicana de Valores desarrolló un índice dedicado al sector de la vivienda denominado Índice Habita (IH). Este sector se ha constituido como un pilar muy importante en la economía del país en los últimos años, incluso se puede decir que ha presentado crecimientos por encima de los principales indicadores del mercado mexicano y de algunos índices internacionales.

El Índice HABITA (IH) constituye un fiel indicador de las fluctuaciones del mercado accionario, considerando dos conceptos fundamentales:

- Representatividad. La muestra que lo compone, refleja el comportamiento y la dinámica operativa del mercado mexicano.
- Invertibilidad. Las series accionarias que lo integran cuentan con las cualidades de operación y liquidez que facilitan las transacciones de compra y venta para responder a las necesidades del mercado mexicano.

II. Objetivo

El Índice Habita (IH, con base diciembre de 1996), tiene como principal objetivo, constituirse como un indicador representativo del Mercado Mexicano y servir como subyacente de productos financieros.

III. Características

Tamaño de Muestra

Actualmente es de 6 series accionarias

El número de series accionarias que integran la muestra del índice Habita dependerá del número de series que cumplan con los criterios de selección señalados en este documento.

El número de series accionarias podría variar en función de los eventos corporativos que las emisoras reporten, como es el caso de una escisión, en la cual ambos valores (empresa que escinde y empresa escindida) formarán parte de la muestra del índice hasta la siguiente revisión en la que nuevamente se ajustará a 6 integrantes.

Criterios de Selección

Serán consideradas aquellas series accionarias dedicadas única y exclusivamente al ramo vivienda que en el momento de la revisión de la muestra se encuentren registradas en la BMV, y que tengan adecuados niveles de liquidez que faciliten su operación.

No serán consideradas para la muestra, aquellas series accionarias que tengan menos de 3 meses de operación continua (emisoras de reciente inscripción), así como aquellas que por alguna causa exista la posibilidad concreta de ser suspendidas o retiradas del mercado.

IV. Determinación de Pesos Relativos y Valor de Mercado de cada serie accionaria utilizados para el Índice Habita

El índice Habita determina la participación o peso relativo de cada serie accionaria dentro de su muestra en función del Valor de Mercado Flotado o ajustado por Acciones Flotantes¹.

Se utilizarán las siguientes bandas de redondeo para el porcentaje de acciones flotantes que se aplicará:

Tabla 2. Bandas de Redondeo del Porcentaje de Acciones flotantes

% Acciones flotantes	% Redondeado
< 5%	0
<= 15 %	% reportado
<= 20 %	20 %
<= 30 %	30 %
<= 40 %	40 %
<= 50 %	50 %
<= 60 %	60 %
<= 70 %	70 %
<= 80 %	80 %
<= 90 %	90 %
<= 100 %	100 %

¹ **Acciones flotantes:** son las acciones que resulten de restar al total de acciones listadas en Bolsa aquellas acciones en manos firmes que una empresa reporta.

Las **Acciones en manos firmes** son aquellas acciones que se encuentran en manos de:

- Accionistas de control.
- Fideicomisos de control.
- Personas físicas o morales que en lo individual mantengan directa o indirectamente, el 30% de las acciones listadas o títulos de crédito que representen a la compañía.
- Directivos de primer nivel y consejeros.
- El fondo de pensiones de empleados.
- Empresas tenedoras.
- Socios estratégicos.
- Gobiernos que fungen como accionistas y no como parte de un portafolio diversificado de inversión que busca un rendimiento determinado.
- Personas físicas o morales que mantengan vínculos patrimoniales y/o de parentesco de manera directa o indirecta y que ostenten al menos el 1% de las acciones listadas o títulos de crédito que representen a la compañía.
- Acciones destinadas a cubrir los programas de opciones de compra para empleados de la emisora.

Peso Relativo de las series accionarias

Fórmula para determinar el peso relativo de cada serie accionaria dentro del Índice Habita:

$$\omega_i = \frac{VMAF_i}{VMAF}$$

donde:

ω_i = Peso relativo de cada serie accionaria dentro de la muestra del índice.

$VMAF$ = Valor de Mercado ajustado por acciones flotantes del total de series accionarias de la muestra del índice.

$VMAF_i$ = Valor de Mercado ajustado por acciones flotantes de la serie accionaria i

$$VMAF_i = (FAF_i * Q_i) * P_i$$

donde:

FAF_i = Factor de ajuste por acciones flotantes de la serie accionaria i

Q_i = Número de acciones inscritas en Bolsa de la serie accionaria i

P_i = Último precio registrado en Bolsa de la serie accionaria i

Revisión y permanencia de la Muestra

La revisión de las series accionarias que forman parte de la muestra del Índice Habita se realizará una vez al año en el mes de agosto y entrará en vigor el primer día hábil del mes de septiembre, siempre y cuando no se presente alguna situación especial, ya que de ser así se harían las modificaciones necesarias de acuerdo al evento corporativo o de mercado que lo propicie.

De presentarse una escisión en la muestra, la emisora escindida formará parte de la muestra hasta la siguiente revisión de la misma.

Si por alguna razón una emisora se encuentra sujeta a un proceso de Oferta Pública de adquisición, fusión, o algún otro evento extraordinario que conlleve a la intención formal o implicación de cancelación de su listado en la BMV, las acciones objeto de la oferta de adquisición serán retiradas de la muestra el día en que se concrete la misma en la BMV, y su lugar será ocupado por una nueva serie accionaria utilizando los mismos criterios de selección contenidos en este documento.

La Bolsa informará al mercado con la mayor oportunidad posible sobre los cambios relativos a este apartado.

V. Metodología diaria de cálculo del índice

Base: 100 = 31 de diciembre de 1996.

Fórmula:

$$I_t = I_{t-1} \left(\frac{\sum P_{it} * (Q_{it} * FAF_i)}{\sum P_{it-1} * (Q_{it-1} * FAF_i) * f_{it-1}} \right)$$

donde:

I_t = Índice en el día t

P_{it} = Precio de la serie accionaria i el día t

Q_{it} = Acciones inscritas de la serie accionaria i el día t

FAF_i = Factor de ajuste por Acciones Flotantes de la serie accionaria i

f_i = Factor de ajuste por ex-derechos de la serie accionaria i el día t

i = 1, 2, 3, ..., n

VI. Ajuste por Ex-derechos

Considerando la fórmula seleccionada para el cálculo del Índice Habita, el cambio en el número de acciones inscritas producto de un evento corporativo incidirá en los pesos relativos de las series accionarias dentro de la muestra, ya sea al momento de su rebalanceo periódico o al momento de su aplicación, según sea el caso. A continuación se detallan los eventos corporativos que ajustarán la muestra.

Evento de acuerdo al Reglamento Interior de BMV	Tipo de Movimiento	Factor de Ajuste	Ajuste requerido
Recompras	Recompra	$f = \frac{A_p}{A_a}$	Decremento de capital
Pago de dividendo en acciones	Capitalización	$f = \frac{A_p}{A_a}$	Ninguno
Suscripción	Suscripción	$f = \frac{(P_a * A_a) + (P_s * A_s)}{P_a * A_a}$	Incremento de capital
Canje de Títulos	Reestructuración Accionaria	$f = \frac{(P_a * A_a) + (P_a * A_r)}{P_a * A_p}$	Cambio de capital
Split y Split Inverso	Split (reverse)	$f = \frac{A_a}{A_p}$	Ninguno
Reembolso	Reembolso	$f = 1 - \frac{P_a - P_p}{P_a}$	Decremento de Capital
Escisión	Escisión	$f = \frac{(P_p * A_a) - (P_p * A_e)}{P_a * A_p}$	Reducción de capital
Fusión	Fusión	Dependiendo del tipo de fusión	Incremento de capital
No está catalogado como derecho corporativo	Obligaciones Convertibles	$f = \frac{(P_a * A_a) + (P_a * A_c)}{P_a * A_p}$	Incremento de capital

donde:

- f = Factor de ajuste por movimiento.
- f_i = Factor de ajuste requerido en la emisora i .
- A_a = Número de acciones anteriores al ajuste.
- A_c = Número de acciones producto de la conversión.
- A_e = Número de acciones por escindir.
- A_p = Número de acciones posteriores al ajuste.
- A_r = Número de acciones por reestructuración.
- A_s = Número de acciones suscritas.
- P_a = Precio anterior al ajuste.
- P_p = Precio posterior al ajuste.
- P_s = Precio de suscripción.