

**México, D.F., 15 de agosto de 2000.**

**INSTITUCIONES DE BANCA MULTIPLE Y  
SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO  
DEL RAMO HIPOTECARIO O INMOBILIARIO.**

**Asunto: Se envía hoja 72 y anexo 10 de  
las Condiciones Generales de  
Financiamiento.**

Se envía para sustitución, hoja 72 de las Condiciones Generales de Financiamiento,  
así como anexo 10 para incorporación a las mismas.

**Atentamente**

**BANCO DE MEXICO  
FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO  
BANCARIO A LA VIVIENDA**

**DR. FRANCISCO JAVIER CARDENAS RIOSECO  
DIRECTOR DE INTERMEDIARIOS FINANCIEROS  
DE FOMENTO.  
DELEGADO FIDUCIARIO GENERAL.**

**LIC. MANUEL ZEPEDA PAYERAS.  
DIRECTOR GENERAL DEL FONDO DE  
OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA  
VIVIENDA  
DELEGADO FIDUCIARIO ESPECIAL.**

- 7.10.6** Con respecto al numeral 7.5.3.1, incisos aii), aiii), bii), civ) y cv); y durante el periodo que el FOVI considere pertinente, la sociedad financiera tendrá que presentar sus propuestas de colocación, para que el FOVI determine si éstas las va a computar dentro de la captación del 5% del inciso 7.5.3.
- 7.10.7** Aquellas sociedades financieras que no cumplan con alguno de los numerales de estas Condiciones, exceptuando los puntos 7.1 y 7.3.3, tendrán un plazo de 45 días para presentar al FOVI un programa de ajuste.
- 7.10.8** Con respecto al numeral 7.7 de estas Condiciones, el cálculo de la participación de las sociedades financieras en las subastas que se celebren durante el año 2000, para determinar el valor de (PS ) se tomará como capital modificado, al monto que resulte de la suma del capital contable más las provisiones preventivas para riesgos de crédito y como índice de apalancamiento (CA ), a la razón que resulte de este capital modificado sobre la cartera total. Los montos para determinar éstos conceptos serán los registrados al cierre del mes de diciembre de 1999.
- 7.10.9** Las sociedades financieras que actualmente capitalizan al 4.8% los créditos individuales financiados con recursos de FOVI, tendrán como fecha límite el 31 de diciembre del año 2001, para cumplir con lo establecido en el inciso d) del punto 7.5.3.
- 7.10.10** Las sociedades deberán ajustarse a las disposiciones contenidas en el anexo 10 de estas Condiciones, en un plazo máximo de 180 días, contado a partir de esta fecha. Aquellas que no puedan cumplir en este plazo con la asignación de las responsabilidades mencionadas en la disposición segunda, podrán someter a consideración del FOVI, un programa que refleje el cumplimiento de las funciones señaladas en la citada disposición, así como la definición de la áreas o personas que asumirán dicha responsabilidad.

## **DISPOSICIONES DE CARACTER PRUDENCIAL EN MATERIA DE CREDITO**

**PRIMERA.** Las presentes Disposiciones, tienen por objeto establecer lineamientos mínimos que deberán observar en el desarrollo de la actividad crediticia las Sociedades Financieras de Objeto Limitado del Ramo Hipotecario o Inmobiliario, inscritas en el Registro de FOVI (Sociedades), para delimitar las distintas funciones y responsabilidades de los órganos sociales, áreas y personal involucrado en dicha actividad, propiciar la creación de mecanismos de control en la realización de las operaciones de crédito, así como fomentar los sanos usos y prácticas financieras y evitar conflictos de intereses.

Para los efectos de las presentes Disposiciones, se entenderá por actividad crediticia, a la colocación de los recursos tanto propios, como los captados de terceros, mediante operaciones de préstamo, descuento o crédito en su más amplio sentido, así como cualquier operación financiera que genere o pueda generar un derecho de crédito a favor de las Sociedades, respecto del cual exista un riesgo de incumplimiento.

**SEGUNDA.** Las Sociedades deberán delimitar las distintas funciones y responsabilidades en el desarrollo de la actividad crediticia, distinguiendo, cuando menos, las siguientes:

El establecimiento de estrategias, políticas y procedimientos de crédito, así como su implementación;

La promoción y otorgamiento de crédito;

El control y revisión del cumplimiento de las normas, políticas y procedimientos de crédito;

La evaluación y seguimiento del riesgo principalmente al referente a crédito por crédito;

La recuperación de la cartera crediticia, y

VI. La implantación de sistemas de información de crédito.

Se deberá especificar la participación de los distintos órganos sociales y áreas de la Sociedad, en el desarrollo de las mencionadas funciones y responsabilidades, procurando en todo momento, independencia en la realización de sus respectivas actividades, así como evitar conflicto de intereses.

## **POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS DE CREDITO**

**TERCERA.** El consejo de administración de cada Sociedad aprobará, a propuesta de su director general, los límites de crédito a nivel agregado por áreas de negocio y en forma individual por tipo de acreditado, así como las estrategias, políticas y procedimientos para el otorgamiento, control y recuperación del crédito, así como las relativas a la evaluación y

seguimiento del riesgo crediticio y sin contravenir las disposiciones de carácter prudencial y de operación que expida FOVI.

El consejo deberá aprobar los cambios en estrategias y en las citadas políticas y procedimientos.

Las Sociedades deberán contar con un manual de crédito en que se contengan las estrategias, políticas y procedimientos de crédito, el cual también será aprobado por el consejo de administración a propuesta del director general de la Sociedad, revisándolo al menos, una vez al año.

**CUARTA.** En el manual de crédito se contendrán las funciones a desarrollar en la actividad crediticia, así como los órganos sociales, áreas y personal responsable de ejecutar cada una de dichas funciones. Así mismo, deberá contener los formatos, e instructivos que se utilizarán para respaldar las solicitudes de crédito, la información proporcionada por los solicitantes y las resoluciones de las instancias facultadas.

El director general de la Sociedad, será el responsable de la adecuada implementación del manual de crédito, así como de la debida aplicación y cumplimiento de dicho manual. El contenido del manual tendrá una estructura lógica que facilite su operación, comprensión, aplicación, actualización y difusión.

## **PROMOCION Y OTORGAMIENTO DE CREDITO**

**QUINTA.** La aprobación de créditos será responsabilidad del consejo de administración, quien podrá delegar dicha función en los comités y/o funcionarios que al efecto determine. En el manual de crédito se deberán contener las facultades que se otorguen a los citados comités y funcionarios, en materia de aprobación de créditos, así como la estructura y funcionamiento de los propios comités.

**SEXTA.** En los comités de crédito deberán participar integrantes de las áreas de evaluación y seguimiento del riesgo de crédito, todos con funciones en materia de crédito. Tratándose de los créditos referidos en la fracción IV de la Novena de estas Disposiciones, deberán participar los funcionarios que cuenten con la mayor jerarquía en las áreas citadas.

**SEPTIMA.** Las resoluciones de los comités de crédito se harán constar en una acta o minuta de la sesión que corresponda, misma que deberá estar suscrita mancomunadamente por los miembros del respectivo comité que cuenten con facultades para el otorgamiento de créditos de conformidad con el manual aplicable. Asimismo, las resoluciones de los funcionarios facultados para aprobar créditos, se harán constar en los documentos que especifique el manual de crédito, copia de tales actas y documentos debe hacerse llegar a otras áreas de la institución conforme al manual de crédito.

**OCTAVA.** Las personas que participen en la promoción de crédito dentro de la Sociedad, tales como ejecutivos de cuenta y promotores de las áreas de negocios de crédito, no podrán participar en la aprobación de aquellos créditos en los cuales sean los responsables de su originación o negociación. Así mismo, los empleados, funcionarios y consejeros tendrán prohibido participar en el proceso crediticio y en los comités en los que se aprueben créditos que les represente un conflicto de interés.

**NOVENA.** Las Sociedades deberán establecer métodos de evaluación para aprobar y otorgar créditos, dichos métodos deberán estar documentados en el manual de crédito, debiendo observar en todo caso, y según corresponda, lo siguiente:

- I. Ningún crédito podrá pasar a la etapa de análisis y evaluación, sin que se cuente con la información y documentación mínima que se haya establecido en el manual de crédito y en las disposiciones aplicables.
- II. La evaluación deberá considerar cuando menos:
  - i) La fuente primaria de recuperación del crédito.
  - ii) La exposición a riesgo por la totalidad de las operaciones de crédito a cargo del posible deudor o grupo de interés común, así como la experiencia de pago del mismo, revisando para tal efecto información reciente obtenida a través de una consulta realizada a alguna sociedad de información crediticia. En el caso de los créditos individuales para la adquisición de vivienda, se evaluará únicamente, la información que permita determinar que los solicitantes son sujetos de crédito. Tratándose de créditos para personas morales, sus accionistas serán consultados en alguna sociedad de información crediticia.
  - iii) La solvencia del solicitante del crédito.
  - iv) Diferenciación de las condiciones de crédito en función del riesgo percibido del posible deudor, el pago de la obligación y el monto del crédito.
  - v) La determinación de una calificación de riesgo.
  - vi) En todo caso y según se trate, la razonabilidad de los estados financieros y sus dictámenes, de la relación de bienes patrimoniales y, en general, de la información y documentación presentada por el posible acreditado.
- III. El plazo de los créditos deberá establecerse en relación con el de maduración del proyecto respectivo, y el ejercicio o la disposición de las líneas de crédito se sujetará a los avances del mismo. En el caso de los créditos individuales para la adquisición de vivienda, los créditos con recursos del FOVI deberán ajustarse a lo que dicho Fondo determine en sus programas.
- IV. En los créditos que representen bajo el concepto de riesgo común, más del 10% del capital contable de la sociedad o más de 20 millones de UDIS, lo que resulte inferior, se deberán realizar ejercicios de sensibilidad del crédito ante variaciones en los diversos factores de riesgo, como son la tasa de interés, el tipo de cambio y baja en la demanda de vivienda, entre otros. El resultado de estos ejercicios deberá ser un elemento a considerar en la recomendación que se haga y, en su caso, en la aprobación del crédito.
- V. En las operaciones en que una parte de los recursos para financiar el bien o proyecto de que se trate, correspondan a fuentes distintas a las del propio crédito, se analizará y

evaluará si tal parte proviene de recursos propios del posible deudor, o bien, se obtendrán de otro crédito.

- VI. En el caso de créditos con garantías reales, se revisará el estado físico, la situación jurídica y los seguros del bien de que se trate, así como las circunstancias de mercado, considerando adicionalmente un avalúo vigente expedido de conformidad con las disposiciones aplicables. Asimismo, tratándose de garantías personales, se evaluará al garante como a cualquier otro acreditado.
- VII. Los contratos y demás instrumentos jurídicos que documenten las operaciones, deberán ser aprobados por el área jurídica, previamente a la celebración de las mismas. Para los créditos a que se refiere la fracción IV anterior, dicha aprobación deberá expresarse en cada caso, mediante firma en los documentos respectivos.
- VIII. Cualquier cambio significativo a los términos y condiciones que hubieren sido pactados en un crédito, será motivo de una nueva evaluación y aprobación, debiéndose seguir al efecto, los procedimientos contenidos en el manual de crédito.

## **CONTROL DE NORMAS, POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS**

**DECIMA.** Las Sociedades deberán realizar una función de control de la actividad crediticia en un área independiente de las áreas de negocios, que fungirá como mesa de control de las operaciones de crédito.

Asimismo, las Sociedades llevarán a cabo una función de contraloría de crédito, asignada a un área que no podrá participar en ninguna etapa de la actividad crediticia.

**DECIMA PRIMERA.** El área que tenga a su cargo la función de control de las operaciones de crédito, contará entre otras responsabilidades, con las siguientes:

- I. Verificar el cumplimiento de los requerimientos establecidos en el manual de crédito para la celebración de las operaciones de crédito.
- II. Comprobar que los créditos a otorgar se documentan en los términos y condiciones, que al efecto, hubieren sido aprobados por la Sociedad.
- III. Vigilar el adecuado funcionamiento de los sistemas con que la Sociedad cuente en materia de crédito, con el objeto de que:
  - i) Se conozca, con toda oportunidad, el saldo de crédito ejercido y no dispuesto para cada uno de los créditos.
  - ii) No se celebren nuevas operaciones que impliquen créditos en exceso a los límites aprobados.
- IV. Cerciorarse de que las áreas correspondientes den seguimiento individual y permanente a cada uno de los créditos de la Sociedad y, en su caso, se cumpla con las distintas etapas que al efecto establezca el manual de crédito durante la vigencia de los mismos.

- V. Llevar una bitácora en la que se asienten los eventos referidos en la fracción anterior, dejando constancia de los diversos datos del acreditado y del crédito, incluyendo en el caso de quitas, castigos y quebrantos, los aspectos que influyeron en ello.

Ningún crédito o disposición parcial del mismo, podrá ser ejercido sin la previa aprobación de un funcionario responsable de la mesa de control.

Tratándose de créditos individuales para vivienda, las responsabilidades señaladas en las fracción V anterior, podrán asignarse al área de negocios que operen dichos tipos de crédito, sin perjuicio de que la mesa de control lleve un seguimiento de los registros que se efectúen, clasificados por montos agregados según el área de negocios de que se trate.

**DECIMA SEGUNDA.** El área responsable de la función de contraloría de crédito, como mínimo, deberá:

- I. Corroborar la entrega en tiempo y forma de los diversos archivos, reportes e informes entre los distintos funcionarios, áreas y órganos sociales involucrados en la actividad crediticia de la Sociedad, así como a las autoridades competentes.
- II. Verificar que la actividad crediticia se esté desarrollando conforme a las políticas y procedimientos establecidos en el manual de crédito y en la normatividad aplicable.
- III. Revisar que la calificación de la cartera crediticia, se realice de acuerdo a la normatividad vigente y al manual de la Sociedad. La revisión podrá efectuarse a través de un muestreo, en donde cada Sociedad establezca los intervalos de confianza estadísticamente adecuados.
- IV. Vigilar que la cobranza administrativa y, en su caso, judicial, incluyendo la encargada a prestadores de servicios externos, se realice conforme a las políticas y procedimientos establecidos en el manual de crédito y a la normatividad aplicable.
- V. Realizar revisiones a los sistemas de información de crédito.
- VI. Comprobar que exista un adecuado control de los expedientes de crédito, dentro del área de la Sociedad designada para tal efecto.

El área de contraloría de crédito deberá proporcionar un reporte de lo observado en sus revisiones, cuando menos semestralmente al consejo de administración, a la dirección general y a la dirección de crédito, así como mantener dicho reporte a disposición del auditor externo y de las autoridades competentes.

## **EVALUACION Y SEGUIMIENTO DEL RIESGO CREDITICIO**

**DECIMA TERCERA.** Las Sociedades deberán evaluar y dar seguimiento permanente a cada uno de los créditos puente de su cartera; y en su caso, a las garantías, cuidando que conserven la proporción mínima que se hubiere establecido, y a los garantes, como si se tratara de cualquier otro acreditado. En el caso de los créditos individuales se deberán tener sistemas de seguimiento global de la cartera y en su caso a las garantías.

Sin perjuicio de lo señalado, las Sociedades deberán tener establecidos procedimientos de evaluación y seguimiento más estrictos para aquellos créditos que, estando o no en cartera vencida, presenten algún deterioro, o bien respecto de los cuales no se han cumplido cabalmente los términos y condiciones convenidos.

**DECIMA CUARTA.** El área responsable de crédito evaluará y dará seguimiento al riesgo crediticio de la Sociedad.

**DECIMA QUINTA.** Al realizar la evaluación y seguimiento del riesgo crediticio, el área responsable de crédito deberá:

- I. Medir y monitorear el riesgo crediticio, sometiendo los resultados a ejercicios de sensibilidad. Adicionalmente se deberá medir, analizar y monitorear los distintos tipos de riesgo de concentración de crédito.
- II. Establecer criterios con relación a los límites de crédito a nivel agregado, por áreas de negocio y en forma individual por tipo de acreditado o deudor, ajustándose en todo caso a lo señalado en la Tercera de estas Disposiciones.
- III. Verificar que se cumpla con lo previsto en el manual de crédito respecto de las operaciones de crédito, el registro contable de reservas, quitas, castigos, quebrantos y recuperaciones, dicho manual deberá establecer en forma expresa los distintos eventos, requisitos y condiciones para tal efecto, así como los funcionarios facultados para autorizar y solicitar el registro contable correspondiente.
- IV. Verificar que no se excedan los límites establecidos por el consejo de administración para la toma de riesgos crediticios a nivel agregado por áreas de negocio y demás límites que establezca el propio consejo en forma individual por acreditado o deudor. Para tales fines, se deberá contar con mecanismos que permitan cuantificar diariamente los riesgos crediticios, medición que deberá ser informada con la citada periodicidad a la dirección general y a la dirección de crédito de la sociedad.
- V. Dar seguimiento a la calidad y tendencias principales de riesgo y rentabilidad de la cartera.
- VI. Establecer lineamientos y criterios para aplicar la metodología de calificación de la cartera crediticia, así como verificar que dicha calificación se lleve a cabo trimestralmente.
- VII. Dictar los criterios de asignación de tasas de interés aplicables a las operaciones de crédito de acuerdo al riesgo inherente a las mismas.
- VIII. Establecer los lineamientos para determinar, en la etapa de evaluación, la calificación de riesgo de cada crédito.

Las mediciones y análisis a que se refiere la presente disposición, deberán comprender todas las operaciones que impliquen un riesgo crediticio, así como los distintos tipos de riesgo que se deriven de las operaciones crediticias.

El área responsable de crédito al evaluar y dar seguimiento deberá informar, cuando menos semestralmente, al consejo de administración, a la dirección general y a la dirección de crédito, los resultados de sus análisis y proyecciones, así como sobre el monto de las reservas preventivas que corresponda constituir.

## **RECUPERACION DEL CREDITO**

**DECIMA SEXTA.** Las Sociedades deberán realizar funciones de recuperación de cartera crediticia, asignándolas a un área independiente de las áreas de negocio, la cual llevará a cabo los procedimientos de cobranza administrativa, y en su caso, judicial, así como la administración de la cartera con problemas de recuperación.

**DECIMA SEPTIMA.** En el manual de crédito se deberán establecer las políticas y procedimientos de cobranza, abarcando los distintos eventos que internamente habrán de suceder desde el primer retraso de pago, hasta la adjudicación de bienes o el quebranto.

Las Sociedades, cuando deleguen la cobranza en terceros, deberán contar con métodos para evaluar su eficiencia y solvencia moral.

**DECIMA OCTAVA.** Los créditos que como resultado del seguimiento permanente y por haber caído en cartera vencida, previsiblemente tendrán problemas de recuperación, deberán ser objeto de una evaluación exhaustiva, con el fin de determinar oportunamente la posibilidad de establecer nuevos términos y condiciones que incrementen su probabilidad de recuperación.

**DECIMA NOVENA.** Toda reestructuración de crédito deberá realizarse de común acuerdo con el acreditado respectivo y tendrá que pasar por las distintas etapas del proceso crediticio como cualquier crédito nuevo.

## **SISTEMAS DE INFORMACION DE CREDITO**

**VIGESIMA.** Las Sociedades contarán con sistemas de información de crédito, los cuales como mínimo deberán:

- I. Permitir la debida interrelación e interfaces automatizadas entre las distintas áreas que participan en el proceso crediticio.
- II. Generar reportes confiables, evitar entradas múltiples y la manipulación de datos, así como permitir la conciliación automática, oportuna y transparente de la contabilidad.
- III. Mantener controles adecuados que procuren su seguridad tanto física como lógica, así como medidas para la recuperación de la información en casos de contingencia.
- IV. Proporcionar la información necesaria para la toma de decisiones en materia de crédito, por parte del consejo de administración, por parte de los comités de crédito que se deriven del mismo, la dirección general y la dirección de crédito.

## DISPOSICIONES GENERALES

**VIGESIMA PRIMERA.** Para desarrollar la actividad crediticia, las Sociedades deberán contar para cada una de las etapas, con procesos administrativos y sistemas computacionales que permitan el logro de sus objetivos en materia de crédito, ajustándose a las presentes Disposiciones, así como a las políticas y procedimientos establecidos en su manual de crédito.

Para cada área de negocios crediticios, las Sociedades deberán desarrollar y aplicar, según corresponda, sistemas y procedimientos de prevención de riesgos de operación, así como de fraudes.

**VIGESIMA SEGUNDA.** El consejo de administración de las Sociedades podrá delegar una o varias de sus funciones en materia de crédito, en un subgrupo de consejeros. Dicho subgrupo se integrará cuando menos con 3 consejeros.

**VIGESIMA TERCERA.** FOVI podrá auxiliarse en una empresa de consultoría y auditoría para la evaluación o diagnóstico de la actividad crediticia de las Sociedades.

**VIGESIMA CUARTA.** Las Sociedades deberán contar con mecanismos que les permitan evaluar la solvencia moral y capacidad técnica del personal involucrado en la actividad crediticia, así como desarrollar programas permanentes de control y capacitación.

**VIGESIMA QUINTA.** El director general será el responsable de que se dé cumplimiento en tiempo y forma con la entrega de información a las sociedades de información crediticia.

**VIGESIMA SEXTA.** El área jurídica deberá ser independiente de las áreas de negocios y de crédito.

**VIGESIMA SEPTIMA.** FOVI, podrá solicitar a las Sociedades, la información que estime conveniente, con el objeto de verificar el adecuado cumplimiento de lo dispuesto en las presentes Disposiciones.

**VIGESIMA OCTAVA.** Las disposiciones de carácter prudencial en materia de crédito contenidas en este Anexo no serán aplicables a las instituciones de banca múltiple, quienes deberán observar las que emitió la Comisión Nacional Bancaria y de Valores conjuntamente con el Banco de México el 12 de febrero de 1998, así como aquellas que al respecto emitan con posterioridad.