

2 de mayo de 2013.

**A LAS ENTIDADES FINANCIERAS:**

Referencia:14/2013

**Asunto: Modificación a las Condiciones  
Generales de Financiamiento (LXIV).  
Alcance.**

En relación con el comunicado de carácter general emitido el pasado 22 de febrero de 2013, con referencia 7/2013, se modifican los numerales 5.6.2.2, 5.6.2.2.1 y 5.6.2.2.2 de las Condiciones Generales de Financiamiento de esta Sociedad.

Derivado de lo anterior, se deberán sustituir las hojas 26 VIII, 27 y 28 de las referidas Condiciones Generales de Financiamiento en términos de los documentos adjuntos a este comunicado.

Para cualquier duda respecto a la información a que se refiere este comunicado, podrán comunicarse con el licenciado Alton Alvarado Chávez, Subdirector de Análisis y Originación de Crédito de SHF al teléfono 52634500, extensión 4720 o con el licenciado Jorge Alberto Vivas Martínez, analista adscrito a la misma Subdirección, extensión 4354.

**Atentamente**

**Lic. Manuel Enrique Delgado Lizárraga**  
Director de Crédito

**Lic. Alton Alvarado Chávez**  
Subdirector de Análisis y Originación de Crédito

Las reservas de una cartera de créditos puente y sus vinculados será la suma de las reservas de cada uno de los créditos que componen la cartera.

El cálculo de estas reservas, deberá reportarse mensualmente, a más tardar el último día hábil bancario del mes siguiente, de acuerdo con el formato indicado en el Anexo 16 de estas Condiciones.

#### **5.6.2.2 Reservas preventivas de cartera comercial no vinculada.**

Cabe señalar que se consideran como créditos comerciales no vinculados aquéllos otorgados a los desarrolladores que no se les puede asignar un proyecto como fuente de pago de los flujos correspondientes al crédito.

Se estratificará la totalidad de la cartera comercial no vinculada en función al número de períodos que reporten incumplimiento de pago total o parcial a la fecha de la calificación, utilizando los datos de por lo menos los doce meses anteriores a dicha fecha o los disponibles en el momento de la calificación en el caso de cartera nueva, y además se clasificará conforme a lo siguiente:

**Cartera 1:** La Cartera Crediticia que no ha sido sujeta de una reestructuración como resultado del emproblemamiento de la misma, se provisionará con base en los porcentajes correspondientes de la columna que se identifica como "Cartera 1" conforme a la Tabla 1 (Tipo de Cartera y Porcentaje de Reservas Preventivas) prevista en el numeral 5.6.2.2.1.

**Cartera 2:** Tratándose de créditos que han sido reestructurados con motivo del emproblemamiento de la cartera, se provisionarán utilizando los porcentajes de la columna que se identifica como "Cartera 2" conforme a la Tabla 1.

Para efectos de lo anterior, se entenderá como cartera emproblemada, a aquélla a la que se refiere el criterio B-6 "Cartera de crédito" de la serie B de los Criterios Contables (anexo 33) de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Instituciones de Crédito emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

##### **5.6.2.2.1 Cartera comercial no vinculada sin garantía.**

Para el caso de créditos comerciales no vinculados sin garantía que hayan sido originados antes de la fecha de entrada en vigor de la presente metodología, las reservas preventivas serán el resultado de multiplicar la totalidad del saldo insoluto del crédito, a la fecha de la evaluación, por el porcentaje que se señala, según el tipo de cartera, en la Tabla 1. El monto sujeto a la calificación no deberá incluir los intereses devengados no cobrados, registrados en balance, de créditos que se encuentren en cartera vencida.

Tabla 1. Tipo de Cartera y Porcentaje de Reservas Preventivas.

| MESES<br>TRANSCURRIDOS A<br>PARTIR DEL PRIMER<br>INCUMPLIMIENTO | PORCENTAJE DE<br>RESERVAS<br>PREVENTIVAS<br>CARTERA 1 | PORCENTAJE DE<br>RESERVAS<br>PREVENTIVAS<br>CARTERA 2 |
|---|---|---|
| 0   | 0.5%  | 10%   |
| 1   | 5%  | 30%   |
| 2   | 15%   | 40%   |
| 3   | 40%   | 50%   |
| 4   | 60%   | 70%   |
| 5   | 75%   | 85%   |
| 6   | 85%   | 95%   |
| 7   | 95%   | 100%  |
| 8 ó más   | 100%  | 100%  |

En el caso de créditos que registren incumplimiento de pago y sean objeto de reestructuración, las SOFOLES y SOFOMES no podrán reubicarlos en estratos con número de mensualidades incumplidas menor a aquél que les correspondía previamente a la reestructuración, sino hasta que exista evidencia de pago sostenido del crédito de conformidad con lo establecido en el Criterio "B-6 Cartera de Crédito" de los Criterios Contables. En el evento de que con posterioridad a la reestructuración, subsista el incumplimiento de pago, el crédito de que se trate se reubicará en el estrato que le sea aplicable, al acumular a los pagos incumplidos previos a la reestructuración, los incumplimientos posteriores.

Para el caso de créditos comerciales no vinculados sin garantía que hayan sido originados a partir de la fecha de entrada en vigor de la presente metodología, las SOFOLES y SOFOMES deberán mantener reservas preventivas por el 100% del saldo del crédito hasta su vencimiento.

El cálculo de estas reservas, deberá reportarse mensualmente, a más tardar el último día hábil bancario del mes siguiente, de acuerdo con el formato indicado en el Anexo 16 de estas Condiciones.

#### **5.6.2.2.2 Cartera comercial no vinculada con garantía.**

Los créditos que están respaldados por una garantía que cumple con las características que aplican a bienes inmuebles descritas en el anexo 24 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Instituciones de Crédito emitidas por la CNBV, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 2 de diciembre de 2005 o, en su caso, las modificaciones respectivas, considerarán el 50% del valor de la garantía. La garantía la constituirá un bien inmueble y el valor de la garantía será el que arroje el último avalúo con el que se cuente.

Con el monto de garantía, las SOFOLES y SOFOMES determinarán la parte cubierta y expuesta del saldo insoluto del crédito a la fecha de evaluación. Una vez hecho lo anterior, deberán constituirse las reservas preventivas que resulten de aplicar a la parte expuesta, el porcentaje de provisionamiento que se señala, según el tipo de cartera, en la Tabla 1. A la parte cubierta deberá asignársele un porcentaje de reserva del 0.5% o del 10% para las carteras 1 y 2, respectivamente.

El cálculo de estas reservas, deberá reportarse mensualmente, a más tardar el último día hábil bancario del mes siguiente, de acuerdo con el formato indicado en el Anexo 16 de estas Condiciones.

#### **5.6.2.2.1 Características que deben reunir las garantías reales de bienes inmuebles.**

- Deberán estar debidamente formalizados a favor de la Institución de que trate.
- Deberán estar libres de gravámenes con terceros, considerando para tal efecto el aforo de la garantía.
- Deberán estar asegurados a favor de la Institución cuando por la naturaleza de los bienes se requiera su aseguramiento.
- Deberán ser de fácil realización.
- Se deberá tener un reporte documental, en donde se evidencie su existencia real y estado físico actual. Dicho reporte no deberá tener una antigüedad superior a un año.
- Los avalúos deberán estar en todo momento conforme a lo establecido en la regulación y las disposiciones vigentes al respecto y deberán actualizarse de conformidad con las políticas de la Institución de que se trate.

#### **5.6.2.3 Reservas preventivas cartera de microcrédito**

Para el caso de la cartera de microcrédito, las Entidades Reguladas por la CNBV en sus Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades de ahorro y crédito popular y organismos de integración a que se refiere la Ley de Ahorro y Crédito Popular calcularán las reservas correspondientes de acuerdo a lo estipulado por dicha Comisión. Para el caso de las Entidades No Reguladas, sus metodologías de cálculo de reservas para esta cartera serán evaluadas por SHF.

### **5.6.3 Clasificación de reservas para efectos de capitalización.**

#### **5.6.3.1 Cartera Individual.**

Las reservas serán consideradas generales si corresponden a créditos individuales en las siguientes clasificaciones:

- Cero mensualidades vencidas.
- Una mensualidad vencida y una razón de saldo del crédito / valor de la vivienda entre cero y 0.8.
- Dos mensualidades vencidas y una razón de saldo del crédito / valor de la vivienda entre cero y 0.35.
- Tres mensualidades vencidas y una razón de saldo del crédito / valor de la vivienda entre cero y 0.35.
- Cuatro mensualidades vencidas y una razón de saldo del crédito / valor de la vivienda entre cero y 0.35.

#### **5.6.3.2. Cartera distinta a la Individual.**

La cartera distinta a la individual se refiere a la cartera puente y sus créditos vinculados, la cartera comercial no vinculada con y sin garantía y la cartera de microcrédito, y sólo se exceptúa de este apartado (5.6.3.2) la cartera de créditos comerciales no vinculados sin garantía que se originen a partir de la fecha de entrada en vigor de la presente metodología.

Las reservas constituidas para un crédito serán consideradas reservas específicas cuando representen un porcentaje estrictamente mayor a 0.99% del saldo de dicho crédito. A su vez, las reservas serán consideradas generales si representan una proporción menor o igual a 0.99% del saldo del crédito.

### **5.6.4 Cálculo de reservas por concepto de bienes adjudicados o recibidos en dación en pago.**

Las reservas preventivas por concepto de bienes adjudicados o recibidos en dación en pago, se calcularán de acuerdo a lo establecido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en sus "DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL APLICABLES A LAS INSTITUCIONES DE CREDITO", tomando en consideración la normatividad disponible en la dirección electrónica <http://www.cnbv.gob.mx>.

El cálculo de las reservas, deberá reportarse mensualmente, a más tardar el último día hábil bancario del mes siguiente al que se reporta, de acuerdo con el formato indicado en el Anexo 30 de estas Condiciones.