

SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO

RESOLUCION mediante la cual se revoca la autorización otorgada a Unión de Crédito Monterrey, S.A. de C.V., para operar como unión de crédito.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de Hacienda y Crédito Público.- Comisión Nacional Bancaria y de Valores.- Vicepresidencia de Supervisión de Instituciones Financieras 3.- Vicepresidencia Jurídica.- Oficio 601-VI-VJ-33063/04.

Asunto: Se revoca su autorización para operar como unión de crédito.

Unión de Crédito Monterrey, S.A. de C.V.

Av. Padre Mier Pte. No. 249, 2o. piso

Edif. Alfonso Reyes

Col. Centro

64000 Monterrey, N.L.

Esta Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en los artículos 51-A, 56 y 78 tercer párrafo de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito; 4 fracciones I y XXXVII, 12 fracciones XIV y XV, 16 fracciones I, VI y XVI y penúltimo párrafo y 19 de la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; 1, 3, 4, 9, 11 primer párrafo y fracciones I inciso c) y II inciso f) y 12 del Reglamento Interior de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y conforme al Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno de la propia Comisión en su sesión celebrada el 6 de octubre de 2004, con objeto de dar cumplimiento eficaz a dichos ordenamientos legales, dicta la presente Resolución de revocación de la autorización, que para operar como unión de crédito, le fue otorgada a la Unión de Crédito Monterrey, S.A. de C.V., al tenor de los siguientes:

ANTECEDENTES

1.- Mediante Oficio número 601-II-DA-b-5288 de fecha 27 de enero de 1994, la entonces Comisión Nacional Bancaria, hoy Comisión Nacional Bancaria y de Valores, otorgó autorización para operar como unión de crédito a la sociedad que se denominaría Unión de Crédito Monterrey, S.A. de C.V., en los términos del artículo 39 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

2.- En ejercicio de las facultades que otorgan a esta Comisión los artículos 56 y 57 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, mediante el Oficio número 601-II-50012 de fecha 4 de febrero de 2003, se notificó a esa Unión de Crédito Monterrey, S.A. de C.V., el inicio de visita de inspección ordinaria.

3.- Con motivo de lo anterior, esta Comisión con oficio número 601-II-71594 de fecha 24 de abril de 2003, recibido por esa Sociedad el 29 del mismo mes y año, como se desprende del escrito de esa Sociedad de fecha 12 de mayo del citado año, comunicó a esa Unión de Crédito Monterrey, S.A. de C.V., entre otros resultados de la visita de inspección referida en el antecedente 2 anterior, los que a continuación se indican, respecto de los cuales le otorgó un plazo de diez días hábiles, contado a partir del día hábil siguiente a la fecha de recepción del aludido Oficio, para que manifestara lo que a su derecho conviniera y se le comunicó que debería remitir la documentación e información que, en su caso, estimara conveniente para desvirtuar las observaciones de este Organismo:

Cartera de Crédito

1.1 Que de la cartera de crédito neta compuesta de noventa y dos acreditados, con saldo conjunto de \$179'724,323.61, se determinó que el acreditado Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V., cuyo monto de responsabilidades asciende a \$147'200,000.00, concentra el 82% del saldo total; situación que contraviene lo establecido en el artículo 48-C de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, que establece que las organizaciones auxiliares del crédito, en ningún caso podrán celebrar operaciones en las que se pacten condiciones que se aparten de las sanas prácticas financieras.

1.2 Que esa Unión de crédito incumple con lo establecido por el artículo 48-C de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, toda vez que las ciento veinte operaciones de crédito revisadas, que efectuó con el acreditado Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V., por el periodo del 4 de agosto de 1999 hasta el 31 de diciembre de 2002, se apartaron de manera significativa de sus políticas generales y de las sanas prácticas financieras, de la siguiente manera:

a) Noventa y seis operaciones de crédito no fueron aprobadas por el Comité de Crédito ni por el Consejo de Administración, según lo establecido en el documento denominado "Manual de análisis de crédito" previstas en el Anexo 1, el cual formó parte integrante del citado Oficio 601-II-71594.

b) Incumplió de manera reiterada, en treinta y siete meses, las disposiciones legales establecidas en la fracción IV del artículo 43 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, al excederse en el límite legal de endeudamiento como se puede observar en el Anexo 2, el cual formó parte integrante del Oficio 601-II-71594. Además, dicha situación ya había sido observada por esta Comisión mediante oficio número 601-II-286468 del 14 de noviembre de 2002.

c) Celebró renovaciones por más de una sola vez totalizando treinta y siete, como se puede observar en el Anexo 3, el cual formó parte integrante del Oficio de referencia.

d) Otorgó financiamientos por \$147'200,000.00, según se detalla en el siguiente cuadro, no obstante que el analista de crédito, en marzo de 2000, declinó una solicitud de crédito por \$2'000,000.00, según lo expuesto por su estudio, el cual se encontró en el expediente de crédito de Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V.

(Cifras en pesos)

Crédito		Monto
Fecha	Tipo	
23-Dic.-02	Simple con garantía hipotecaria	80'000,000.00
23-Dic.-02	En cuenta corriente con garantía hipotecaria	65'000,000.00
31-Dic.-02	Quirografario	2'200,000.00
TOTAL		147'200,000.00

e) Su expediente de crédito carece de información básica relativa a estados financieros dictaminados, relaciones analíticas, análisis de flujos de efectivo que cubran el plazo contratado, estudios de crédito, contratos inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente, seguros, certificados de gravamen, vigilancia de los créditos al menos con información financiera semestral y solicitudes de crédito, según lo establecido en el documento denominado "Manual de análisis de crédito".

1.3 Asimismo, en el citado Anexo 3, se observó que esa Unión realizó treinta y seis renovaciones de los adeudos con Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V., por los meses de enero de 2000 a diciembre de 2002, considerando esa cartera como vigente, no obstante que no recupera el 25% del monto original del crédito, por lo que la debió haber registrado como vencida al no existir evidencia de pago sostenido; con ello y por lo que se refiere al periodo comprendido entre los meses de enero a diciembre de 2000, infringió lo establecido por los artículos 52 y 53 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, en relación con el párrafo 20 del Criterio B-3 "Cartera de Crédito" de los Criterios de Contabilidad para uniones de crédito dados a conocer mediante nuestra circular número 1458 del 24 de diciembre de 1999 y por lo que se refiere a los meses de enero de 2001 a diciembre de 2002, incumplió, también, con lo dispuesto en los citados artículos 52 y 53 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, en relación con el párrafo 21 del Criterio B-3 "Cartera de Crédito" de los Criterios de Contabilidad para uniones de crédito dados a conocer mediante nuestra circular número 1490 de fecha 30 de octubre de 2000, la cual sustituyó algunos criterios de nuestra mencionada circular número 1458.

1.4 Que el socio Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V., excede en \$130'545,220.37, su capacidad legal de endeudamiento según lo permitido por la fracción IV del artículo 43 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito como se puede observar en el Anexo 2, antes citado.

1.7 Que mediante póliza contable número 12299 del 27 de diciembre de 2002, esa unión registró contablemente la operación de venta del bien adjudicado que se describe en el numeral 1.6, a Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V., efectuando un cargo a la cuenta 1301.- "CREDITOS AL COMERCIO" por \$80'000,000.00 y dos abonos a las cuentas 1602.- "BIENES ADJUDICADOS" y 5211.- "OTROS PRODUCTOS Y BENEFICIOS" por \$4'331,320.00 y \$75'668,680.00, respectivamente; sin embargo, tal registro contable refleja una utilidad que no cumple con lo establecido en los párrafos 22 y 23 del Boletín A-3 "Realización y Periodo Contable", de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, emitidos por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., cuya aplicación se sustenta en lo señalado en los párrafos 2 y 3 del Criterio A-1 "Esquema básico del conjunto de criterios contables aplicables a uniones de crédito" de los Criterios de Contabilidad para uniones de crédito dados a conocer mediante nuestra circular número 1458 del 24 de diciembre de 1999, los cuales mencionan las situaciones en que determinadas operaciones deben ser registradas en el activo, pasivo, capital, resultados acumulados, así como en los ingresos, costos y gastos que se han devengado, ya que:

"...La aplicación conjunta del concepto realización-periodo contable implica entre otras situaciones:

- a) Que se consideren como un activo y pasivo los pagos anticipados y los anticipos recibidos por concepto de servicios a proporcionar, así como la utilidad no devengada, reconociendo que se han realizado como tales pero no devengado como un gasto o ingreso, respectivamente; lo cual origina que en el balance general se muestren las transacciones que, clasificables como activo, pasivo, capital y resultados acumulados, se han realizado pero que se van a consumir o liquidar en lapsos contables futuros o sus beneficios afectan a más de un periodo y, que en el estado de resultados se incluyan estrictamente los ingresos, costos y gastos que se han devengado..."

Que con el citado registro contable, esa Sociedad reporta el reconocimiento de utilidades por \$75'668,680.00 que no son susceptibles de ser incorporadas al estado de resultados, toda vez que de acuerdo con la normatividad que se menciona en el párrafo anterior, dicho importe debe registrarse como pasivo por tratarse de utilidades que no se han devengado; por lo tanto, esa Unión de Crédito infringe lo

dispuesto por los artículos 52 y 53 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, en relación con lo establecido en los párrafos 2 y 3 del Criterio A-1.- "Esquema básico del conjunto de criterios contables aplicables a uniones de crédito" de los Criterios de Contabilidad para uniones de crédito dados a conocer mediante nuestra circular número 1458 suscrita el 24 de diciembre de 1999.

4. Préstamos de Socios

4.4 Que esa Unión de Crédito Monterrey, S.A. de C.V., celebra operaciones de crédito a plazos que no son congruentes con los de las operaciones pasivas. Así por ejemplo, si se consideran los plazos promedio otorgados en los créditos, según las responsabilidades al 31 de diciembre de 2002 a cargo de Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V., principal acreditado de esa Sociedad, comparados con el total de los vencimientos promedio pactados con los préstamos de socios, se observa que existen diferencias importantes, tal y como se detalla a continuación:

(Cifras en miles)

Operaciones Activas		Operaciones Pasivas	
Concepto	Plazo (días)	Concepto	Plazo (días)
Crédito otorgado a Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V. Por \$65'000,000.00 celebrado el 23-Dic.-02	120	1,693 inversiones pactadas en Dic.-02, por un monto total de \$209'641,741.18	32
Crédito otorgado a Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V. Por \$80'000,000.00 celebrado el 23-Dic.-02	2,555		
Crédito otorgado a Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V. Por \$2'200,000.00 celebrado el 31-Dic.-02	31		

Por lo anterior y dado que esa Sociedad realiza operaciones de crédito reembolsables a plazos incongruentes con los de las operaciones pasivas, infringe lo establecido en la fracción IV del artículo 40 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

5. Gastos de Administración

5.1 Que a la fecha de revisión, esa Unión mantuvo gastos de administración por \$7'184,903.89, importe que provocó el mantenimiento de la pérdida de operación por (\$143,906.13) que se presenta en el estado de resultados de esa Sociedad.

Que dichos gastos se vieron incrementados durante el ejercicio de 2002 por varios asientos contables realizados con cargo a la cuenta 5105.- "GASTOS DE ADMINISTRACION" por un monto global de \$618,026.00, movimientos derivados desde el 4 enero de 2001, en que la unión pagó servicios por concepto de asesorías, por un importe de \$690,000.00, que Argery y Asociados, S.C. otorgó a Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V.

Que esa Unión al registrar en su contabilidad un gasto que no le corresponde, incumple lo establecido en los artículos 52 y 53 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, en relación con los párrafos 2 y 3 del Criterio A-1 "Esquema básico del conjunto de criterios contables aplicables a uniones de crédito" de los Criterios de Contabilidad para uniones de crédito dados a conocer mediante nuestra circular número 1458 suscrita el 24 de diciembre de 1999 y de acuerdo con el párrafo 3 del Principio contable básico A-2 "Entidad" de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados emitidos por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C.

4.- Esa Unión de Crédito Monterrey, S.A. de C.V., mediante escrito de fecha 12 de mayo de 2003, recibido en esta Comisión el día 15 del mismo mes y año, en ejercicio de su derecho de audiencia concedido en el citado Oficio 601-II-71594, manifestó respecto a las observaciones transcritas en el antecedente 3 anterior, en el orden en que le fueron comunicadas, lo siguiente:

1. Cartera de Crédito

1.1.- Que la política de esa Organización ha sido siempre apearse a la legislación y a la reglamentación, pero que efectivamente en el caso que se señala existe una concentración de la cartera, la cual obedece a una operación de carácter totalmente extraordinario, derivada en una gran proporción de la venta de uno de sus activos adjudicados, además de señalar que esperaba ir reduciendo dicha concentración en el plazo que más adelante señalan.

1.2.- Que son ciertas las observaciones detectadas, aunque la intención de esa Sociedad no fue apartarse ni de las políticas generales ni de las sanas prácticas financieras, más bien fueron situaciones en las que se incurrió porque mientras no se efectuase la venta del inmueble les era materialmente imposible regularizar

formalmente el crédito a largo plazo y simultáneamente establecer la garantía del mismo y que consideraban que lo observado quedó subsanado en el mes de diciembre de 2002, una vez que celebraron las operaciones de venta del inmueble y los contratos de crédito relativos. Que no obstante lo anterior, a continuación exponían su posición sobre cada observación en lo particular:

- a) Que someterían a aprobación del Comité de Crédito y del Consejo de Administración las 96 operaciones detectadas.
- b) Que están vigilando los límites legales de endeudamiento y procurarán no excederlos.
- c) Que en lo sucesivo evitarán las renovaciones por más de una sola vez.
- d) Que tratarán de justificar su financiamiento en la explicación de carácter general al final de su contestación.
- e) Que requisitarán debidamente el expediente de crédito de su acreditado.

1.3.- Que esperan que su explicación general sirva de justificación a lo observado respecto de las 36 renovaciones.

1.4.- Que están conscientes del excedente en el monto de la capacidad legal de endeudamiento de Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V., respecto de la cual indican que actualmente es de hasta \$125 millones según su posición de capital, y que ello obedece a que no se trata estrictamente de una operación en la que hayan comprometido recursos de terceros, sino que la responsabilidad principal deriva de la compra de uno de sus inmuebles adjudicados, en el cual se está desarrollando el proyecto inmobiliario, razón por la que con el valor de esa operación por un monto de \$80 millones se incrementan en forma considerable las responsabilidades a cargo del deudor. Adicionalmente, indican que por separado, enviaban un escrito solicitando una autorización para este caso en particular, dada la especial situación.

Que visto de esa manera, en la operación de compraventa del inmueble no hubo flujo de recursos monetarios de esa sociedad, ya que un bien adjudicado a un costo de \$4'350,000.00 enriquecido con un proyecto inmobiliario real se transforma en un activo crediticio valorizado en \$80'000,000.00; en consecuencia, el crédito que sí implicó movimiento de recursos en efectivo sólo asciende a \$65'000,000.00.

Asimismo, informó que hay expectativas favorables para reducir el excedente del crédito total sobre el límite legal del crédito por \$22'200,000.00 hasta subsanarlo en los próximos meses, debido a que el acreditado cuenta con cartera por cobrar al INFONAVIT del orden de \$27'435,000.00, valor de casas-habitación ya terminadas, recibidas por el Instituto y en proceso de cobranza, aún sin considerar los nuevos flujos de cobranza que se generará por las siguientes casas-habitación en proceso de construcción.

Que como un esfuerzo adicional, el acreditado está realizando gestiones para obtener por otros medios un crédito por el orden de \$60'000,000.00, que una vez obtenido se aplicaría al pago inmediato del adeudo que tiene con esa Sociedad, con lo cual se vería reducido sustancialmente el monto de las responsabilidades y que de acuerdo con la información más reciente del acreditado, la gestión del crédito durará de 2 a 3 meses.

1.7.- Respecto a la observación de que el registro contable de la utilidad no devengada en la operación de venta del lote de terreno de 97.6 hectáreas a Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V., no cumple con lo establecido en los párrafos 22 y 24 del Boletín A-3, es decir, que no deben reconocer utilidades por \$75'668,680.00, por no ser susceptibles de ser incorporadas al estado de resultados, pues de acuerdo con la aplicación o interpretación de la normatividad dicho importe debe registrarse como pasivo por tratarse de utilidades que no se han devengado, señaló lo siguiente:

Que dicha utilidad se encuentra realizada de conformidad con el principio de realización establecido en los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (Boletín A-1 del IMCP), pues la enajenación se llevó a cabo ya que ambas partes estuvieron de acuerdo en precio y cosa, de conformidad con la legislación civil y mercantil.

Que esperan que esta situación quede subsanada en 2 o 3 meses, una vez que el acreditado obtenga el crédito que está gestionando y que se comentó en la contestación al punto 1.4.

Que para fines de la presentación de la información financiera, en la nota número 12 de los estados financieros dictaminados al 31 de diciembre de 2002, se está revelando que se trata de un ingreso virtual.

Que a su juicio, con dicha nota de énfasis se revela el posible efecto en la información que pudiera derivarse del análisis de los estados financieros.

Que la operación de crédito que originó lo que consideraron utilidad y que esta Comisión señaló que debe registrarse como pasivo, consistió en una venta consumada formalmente al estar de acuerdo las partes en precio y cosa en la transacción y que está sustentada en títulos valores con derechos autónomos exigibles a su vencimiento, además de la escritura pública correspondiente.

Finalmente, que considerando el grado de avance del proyecto, la promoción y colocación de las casas-habitación y los ciclos de pagos hechos por el Infonavit, una vez individualizadas las adquisiciones, lo cual se refleja en el Flujo de Efectivo proyectado a los años 2003 y 2004 que según indicaron, acompañaron, a su escrito, por lo que no tienen ninguna duda sobre la recuperación de los adeudos y la inminente generación de utilidades para esa Unión de Crédito Monterrey, S.A. de C.V.

4. Préstamos de Socios

4.4.- Que respecto al señalamiento de que celebraron operaciones de crédito a plazos que no son congruentes con los de las operaciones pasivas, infringiendo lo que señala la fracción IV del artículo 40 de la Ley General de Organizaciones de Crédito y Actividades Auxiliares (sic), manifiestan que con el transcurso del tiempo, más de 9 años de operación, la Unión de Crédito Monterrey, S.A. de C.V., ha venido formando una

base de ahorradores que por lo escaso de su monto de ahorro individual difícilmente aspiran a constituirse en capitales "golondrinos" que emigran de intermediario en intermediario, buscando la mejor tasa, porque el mercado no se las proporcionaría.

Que esto viene a significar que tienen, al paso del tiempo y gracias al esfuerzo institucional, una base creciente de ahorradores satisfechos con sus servicios, que continúan ahorrando y sólo se retiran cuando requieren disponer por alguna decisión de adquirir un bien o por un motivo excepcional y especial y que por tal circunstancia, consideran que el perfil de vencimientos de los ahorros no sea factor relevante en cierto modo, que les impida otorgar créditos a más de 30 días.

Según exponen, se tiene una revolvencia y volumen de operación de tal manera que todos los días hay vencimientos y renovaciones de documentos. Además, indican que paralelamente, siempre manejan reservas suficientes para hacer frente a dicha revolvencia y que sus reservas deben oscilar entre el 5 y el 10% de la masa de ahorros y la diferencia es lo que se destina a nuevos créditos.

Que lo anterior les permite manejar créditos contractuales hasta de 2 años, sin el riesgo de afectar su liquidez y jamás han tenido un solo caso de incumplimiento de pago de sus responsabilidades.

Por último, que creen que es conveniente y razonable manejar créditos contractuales a plazo y eliminar la práctica de créditos quirografarios a 30 días. Por otra parte, salvo el caso especial de Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V., procuran la diversificación en el crédito tanto en montos como en giros de actividad, lo que a su vez favorece la liquidez de los mismos y en consecuencia su liquidez en general.

5. Gastos de Administración

Al respecto, manifiestan que el concepto de gastos que por asesorías se tuvo durante el ejercicio 2002 por valor de \$690,000.00 fue por única vez y no volverá a presentarse.

Explicación General

Manifiestan que están muy conscientes de la responsabilidad que han contraído tanto con sus acreedores como con la autoridad reguladora y que si bien temporalmente han incurrido en algunas infracciones a las disposiciones, ha sido a su pesar y en contra de su voluntad, pues la política de esa Sociedad ha sido buscar siempre la forma de respaldar, documentar y seguir el camino legal para enfrentar el cumplimiento de las responsabilidades contraídas.

Que también se tiene clara conciencia de que la problemática principal de esa Unión de Crédito fue su insuficiencia de capital y para solucionarla hicieron grandes esfuerzos desde hace ya varios años.

Que ratifican lo que desde 1999 han venido afirmando y respaldando con hechos: El Consejo de Administración de esa Sociedad tomó decisiones para resolver el desequilibrio financiero con el plan de regularización de su capital que tiene como base el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado Valle San Felipe, que hoy, con un financiamiento de \$65'000,000.00 de esa Organización Auxiliar del Crédito ejecuta el asociado Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V., sobre un inmueble de 97.6 hectáreas, el cual originalmente fue un bien adjudicado de esa Unión de Crédito Monterrey, S.A. de C.V., pero que ya es propiedad del asociado mediante una operación de compra-venta a crédito por \$80'000,000.00, que le generó a esa Sociedad una utilidad por \$75'000,000.00.

Que siempre tuvieron la convicción de que su plan y proyecto serían viables y esperan que la visita de esta Comisión así lo haya confirmado. Asimismo, agregaron que para abundar sobre este punto que para esa Unión es esencial para su supervivencia y para poder enfrentar el pago de los depósitos de 1,278 socios inversionistas, acompañan a su escrito de referencia el flujo de efectivo de Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V., por los años 2002, 2003 y 2004.

Finalmente, señalan su disposición para que de ser necesario, se acuda personalmente ante este Organismo para informar con mayor detalle posible sobre sus esfuerzos y los avances que han realizado para obtener éxito en sus objetivos.

5.- Mediante Oficio número 601-II-199812 recibido por esa Sociedad el 3 de septiembre de 2003, esta Comisión otorgó a esa Unión de Crédito Monterrey, S.A. de C.V., un plazo de diez días hábiles, contado a partir del día hábil siguiente a la fecha de su recepción, para que en uso del derecho de audiencia que le concede el tercer párrafo del artículo 78 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, manifestara lo que a su derecho conviniera en relación con las causales de revocación de su autorización para operar como Unión de Crédito, en que se encuentra ubicada, previstas en las fracciones V y VII del citado artículo 78, debiendo remitir la documentación e información que, en su caso, estimara conveniente para desvirtuar dichas causales de revocación, en los siguientes términos:

1. Cartera de Crédito

1.1 Respecto de la concentración del 82% que el socio Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V., mantenía sobre el saldo total de la cartera de crédito al 31 de diciembre de 2002, esta Comisión les solicitó los estados financieros de dicho acreditado, los cuales deberán ser realizados al 31 de marzo de 2003 y estar debidamente firmados por los funcionarios responsables de la administración de la Sociedad, así como las pólizas contables registradas por ustedes, fichas de depósito bancarias y estados de cuenta bancarios, relativos al pago de los intereses mensuales generados por los créditos otorgados al mencionado socio, según lo establecido en los contratos simples con garantía inmobiliaria, por \$65'000,000.00 y \$80'000,000.00, que ustedes firmaron con Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V. el 23 de diciembre de 2002. Dicha documentación deberá ser presentada dentro del plazo de quince días hábiles, contado a partir del día hábil siguiente a la fecha de recepción del presente Oficio.

Por lo que se refiere a las expectativas que tienen para que el mencionado acreditado reduzca sus responsabilidades por capital en los próximos meses, ya que según sus comentarios, el mismo cuenta con cartera por cobrar al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) del orden de \$27'435,000.00 y que se encuentra gestionando, por otros medios, un crédito por el orden de \$60'000,000.00, deberán remitir mensualmente a esta Comisión, dentro de un plazo de quince días hábiles posteriores al mes al que corresponda, un informe sobre los avances en la recuperación del crédito a cargo de Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V., a efecto de que dicho socio se ajuste a los límites legales que se tienen establecidos conforme a la fracción IV del artículo 43 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, y en el caso de que se concreten las operaciones que señalan, enviar la documentación comprobatoria que acredite fehacientemente el pago de sus adeudos.

Con independencia de lo antes expuesto, esta Comisión les comunicó que esa Sociedad se encuentra ubicada en el supuesto de revocación previsto en la fracción V del artículo 78 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, toda vez que la Unión de Crédito efectuó operaciones en contravención al artículo 48-C de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, al celebrar operaciones de crédito con su cliente Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V., en las que se pactaron condiciones y términos que se apartaron de manera significativa de las sanas prácticas financieras, en virtud de que dicho acreditado concentró el 82% de la cartera total de la Unión, como se le precisó en el numeral 1.1 de nuestro oficio número 601-II-71594, situación que fue reconocida por la Sociedad.

1.2 En lo referente a las observaciones señaladas en el numeral 1.2 del oficio número 601-II-71594, respecto de las ciento veinte operaciones revisadas durante la visita de inspección ordinaria con cifras al 31 de diciembre de 2002, que efectuaron con Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V., y las cuales se apartaron de manera significativa de sus políticas generales y de las sanas prácticas financieras, manifiestan que "...Son ciertas las observaciones detectadas, aunque la intención no fue apartarnos ni de las políticas generales ni de las sanas prácticas financieras, más bien fueron situaciones en las que se incurrió porque mientras no se efectuase la venta del inmueble nos era materialmente imposible regularizar formalmente el crédito a largo plazo y simultáneamente establecer la garantía del mismo. Consideramos que lo observado quedó subsanado en el mes de diciembre de 2002, una vez que celebramos las operaciones de venta del inmueble y los contratos de crédito relativos..."

Sobre el particular, les comunicamos que la celebración de los contratos simples con garantía inmobiliaria con Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V., por \$65'000,000.00 y \$80'000,000.00, a que hacen referencia y que fueron citados en los numerales 1.5 y 1.6 de nuestro oficio número 601-II-71594, no subsana las irregularidades en que incurrieron, ya que desde antes de la firma de dichos contratos, ya habían incumplido con lo dispuesto por su propio "Manual de análisis de crédito".

No obstante lo anterior, les requerimos la siguiente información:

a) En un plazo que no exceda de quince días hábiles contado a partir del día hábil siguiente a la fecha de recepción del presente Oficio, deberán remitir a esta Comisión, copia simple de las Actas donde su Comité de Crédito y Consejo de Administración hayan aprobado las noventa y seis operaciones señaladas en el Anexo 1 de nuestro oficio número 601-II-71594 del 24 de abril de 2003.

b) Por lo que se refiere al incumplimiento reiterado, por treinta y siete meses, a lo previsto en la fracción IV del artículo 43 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, al exceder el límite legal de endeudamiento en los casos señalados en el Anexo 2 de nuestro oficio número 601-II-71594 del 24 de abril de 2003, lo cual ya había sido observado mediante oficio número 601-II-286468 del 14 de noviembre de 2002, esta Comisión se da por enterada de sus argumentos, sin que con ello desvirtúen la ilegalidad en que incurrieron.

c) En relación a los incisos c), d) y e) de su escrito de fecha 12 de mayo de 2003, respecto a la celebración de treinta y siete renovaciones, la declinación de una solicitud de crédito por \$2'000,000.00 y la inexistencia de la información que debería integrarse al expediente de Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V., según su "Manual de análisis de crédito", esta Comisión toma conocimiento de sus comentarios, requiriéndoles para que en un plazo de quince días hábiles, contado a partir del día hábil siguiente a la fecha de recepción del presente Oficio, remitan copia fotostática de la información que a continuación se indica, relativa a Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V., misma que se comprometieron a requisitar:

Estados financieros dictaminados por auditor externo independiente al 31 de diciembre de 2002, relaciones analíticas de las cuentas contables que integran los estados financieros del acreditado al 31 de diciembre de 2002, análisis de flujos de efectivo que cubran el plazo contratado de los créditos, estudios de crédito, solicitudes de crédito, contratos debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente, seguros vigentes de los bienes dados en garantía, certificados de gravamen y vigilancia de los créditos al menos con información financiera semestral.

Por otra parte, y debido a que esa Unión de Crédito efectuó operaciones en contravención a lo dispuesto en el artículo 48-C de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, al celebrar operaciones de crédito con su socio Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V., que se apartaron de manera significativa de sus políticas generales y sanas prácticas financieras como quedó precisado en el numeral 1.2 del oficio número 601-II-71594 del 24 de abril de 2003, se les informa que esa Sociedad se ubica en el supuesto de revocación previsto en la fracción V del artículo 78 de la Ley antes señalada.

1.3 Por lo que se refiere a las treinta y seis renovaciones de los adeudos con valor de \$65,000,000.00 que realizaron con el acreditado Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V., por los meses de enero de 2000 a diciembre de 2002 y que no registraron como cartera vencida, aún y cuando no recuperaban el 25% del monto original del crédito, esta Comisión les comunica que lo manifestado en el apartado de su escrito que denominaron "Explicación General", no desvirtúa dicha observación, en virtud de que no demostraron evidencia de pago sostenido.

Por lo antes señalado, esta Comisión les comunica que esa Unión de Crédito se ubica en la causal de revocación prevista en la fracción VII del artículo 78 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, ya que por causas imputables a esa Sociedad no aparecen debida y oportunamente registradas en su contabilidad, las operaciones de crédito que efectuó con Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V.; en virtud de que dichas operaciones, debieron haberse registrado de conformidad con los artículos 52 y 53 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito en relación con el párrafo 20 del Criterio B-3 "Cartera de Crédito" de los Criterios de Contabilidad para uniones de crédito dados a conocer mediante nuestra circular número 1458 del 24 de diciembre de 1999 para los meses de enero a diciembre de 2000; y por lo que se refiere a los meses de enero de 2001 a diciembre de 2002, el párrafo 21 del Criterio B-3 "Cartera de Crédito" de los Criterios de Contabilidad para uniones de crédito dados a conocer mediante nuestra circular número 1490 de fecha 30 de octubre de 2000, la cual sustituyó algunos criterios de nuestra mencionada circular número 1458.

Con independencia de lo antes señalado, esta Comisión les comunica que deberán registrar contablemente en sus estados financieros pertenecientes al mes de diciembre de 2002, utilizando el catálogo de cuentas emitido con nuestra circular número 1468 del 4 de mayo de 2000, un ajuste en los registros contables, en el que se observe un cargo a la cuenta 1351.- "CREDITOS VENCIDOS AL COMERCIO" por un total de \$65'000,000.00, correspondiente al saldo que Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V., renovó desde enero de 2000, como quedó establecido en el Anexo 3 de nuestro oficio número 601-II-71594, y un abono a la cuenta 1301.- "CREDITOS AL COMERCIO", por la misma cantidad, según lo establecido en el citado párrafo 21, en relación con el párrafo 10 del Criterio B-3 "Cartera de Crédito" de los Criterios de Contabilidad para uniones de crédito dados a conocer mediante nuestra circular número 1490 del 30 de octubre de 2000, la cual sustituyó algunos criterios previstos en nuestra diversa número 1458 de fecha 24 de diciembre de 1999.

Tratándose de los intereses, deberán crear la estimación preventiva por los intereses devengados no cobrados que se incluyan en los \$65'000,000.00, de conformidad con lo establecido en el párrafo 26 del aludido Criterio B-3 "Cartera de Crédito" y proceder como se indica en los párrafos 22 y 24 del mismo Criterio B-3, los cuales establecen que:

"Se deberá suspender la acumulación de los intereses devengados de las operaciones crediticias, en el momento en que el saldo insoluto del crédito sea considerado como vencido" y que "En tanto el crédito se mantenga en cartera vencida, el control de los intereses devengados se llevará en cuentas de orden. En caso de que dichos intereses vencidos sean cobrados, se reconocerán directamente en los resultados del ejercicio", respectivamente.

Las pólizas contables donde se observen los registros antes señalados, deberán ser remitidas a esta Comisión dentro del plazo de quince días hábiles, contado a partir del día hábil siguiente a la fecha de recepción del presente Oficio; así como los estados financieros al 31 de diciembre de 2002 en los que se reconozcan e incorporen los ajustes que se describen en el presente numeral, debidamente suscritos por los funcionarios responsables de la administración de esa Unión de Crédito.

1.4 Con respecto al exceso en la capacidad legal de endeudamiento que el socio Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V. mantenía al 31 de diciembre de 2002 por \$130'545,220.37, el cual infringe lo permitido por la fracción IV del artículo 43 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y derivado de que en su escrito del 12 de mayo de 2003 manifestaron que "...Estamos conscientes del excedente en el monto de la capacidad legal de endeudamiento de Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V., la cual actualmente es de hasta \$125 millones según su posición de capital, ello obedece a que no se trata estrictamente de una operación en la que hayamos comprometido recursos de terceros, sino que la responsabilidad principal deriva de la compra de uno de nuestros inmuebles adjudicados, en el cual se está desarrollando el proyecto inmobiliario, razón por la que con el valor de esa operación por un monto de \$80 millones se incrementan en forma considerable las responsabilidades a cargo del deudor...", esta Comisión les manifiesta que su argumento no desvirtúa el que esa Unión de Crédito haya infringido la citada fracción IV del artículo 43 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, ya que dicha operación fue celebrada mediante un contrato simple con garantía inmobiliaria según se describe en el numeral 1.6 del oficio número 601-II-71594, por lo que esa Unión de Crédito debía sujetarse a lo previsto en la citada fracción IV del artículo 43, toda vez que esta disposición no hace distinción entre la celebración de operaciones crediticias con garantía real en donde la Unión entrega efectivo y aquéllas en las que no lo hace.

Aunado a lo anterior, esta Comisión les precisa y reitera que el exceso en el límite legal de endeudamiento de Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V., no se origina de la compra que dicho acreditado realizó del inmueble adjudicado, como lo mencionan en su citado escrito del 12 de mayo de 2003, sino que esta ilegalidad proviene del mes de agosto de 1999, según se demostró en el Anexo 2 de nuestro oficio número 601-II-71594.

Asimismo, les informamos que esa Sociedad, al efectuar operaciones en contravención al artículo 43, fracción IV, párrafos segundo y tercero de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, se ubica en la causal de revocación prevista en la fracción V del artículo 78 de la propia Ley, ya que el importe de las operaciones realizadas por esa Sociedad con Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V., ha excedido, en repetidas ocasiones, el límite previsto en el citado artículo 43, como se explica en el inciso b) del numeral 1.2 del multicitado oficio número 601-II-71594 y que se detalló en el Anexo 2 del mismo.

1.7 En relación al registro contable que realizaron mediante póliza contable número 12299 del 27 de diciembre de 2002, en donde efectuaron un cargo a la cuenta 1301.- "CREDITOS AL COMERCIO" por \$80'000,000.00 y dos abonos a las cuentas 1602.- "BIENES ADJUDICADOS" (cuyo nombre correcto es "INMUEBLES ADJUDICADOS O RECIBIDOS MEDIANTE DACION EN PAGO", de conformidad con nuestra Circular 1468 del 4 de mayo de 2000) y 5211.- "OTROS PRODUCTOS Y BENEFICIOS" por \$4'331,320.00 y \$75'668,680.00, respectivamente, esta Comisión les ratifica que esa Sociedad infringe lo establecido en los párrafos 22 y 23 del Boletín A-3 "Realización y Periodo Contable", de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, emitidos por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., cuya aplicación se sustenta en lo señalado en los párrafos 2 y 3 del Criterio A-1 "Esquema básico del conjunto de criterios contables aplicables a uniones de crédito" de nuestra circular número 1458 del 24 de diciembre de 1999, toda vez que si bien es cierto que es procedente reconocer el registro de un activo por tratarse de un derecho que se adquiere cuando se formaliza la operación de venta, independientemente de cuando se liquide, de conformidad con lo establecido en el párrafo 14 del citado Boletín A-3, también es cierto que el párrafo 23 del multicitado Boletín A-3, es claro y preciso al establecer que en el estado de resultados se deben incluir estrictamente los ingresos que se han devengado, situación con la que no cumplieron al registrar contablemente el citado ingreso de \$75'668,680.00, en virtud de que dicho importe no fue realmente recibido por la Unión, por lo que tampoco es válido el argumento expresado respecto de la nota 12 de sus estados financieros dictaminados al 31 de diciembre de 2002, ya que dicha nota fue presentada por su auditor externo exclusivamente para describir el efecto que tuvo la operación de venta en la participación de los trabajadores en las utilidades del ejercicio.

Por lo antes señalado, deberán registrar contablemente en sus estados financieros relativos al mes de diciembre de 2002, utilizando el catálogo de cuentas dado a conocer con nuestra circular número 1468, un cargo a la cuenta 5211.- "OTROS PRODUCTOS Y BENEFICIOS" por la cantidad de \$75'668,680.00 y un abono a la cuenta 2621.- "COMISIONES, CUOTAS Y RENTAS COBRADAS POR APLICAR", Subcuenta 90.- "Otros ingresos por aplicar", por la misma cantidad, remitiéndonos en un plazo de quince días hábiles, contado a partir del día hábil siguiente a la fecha de recepción del presente Oficio, la póliza contable donde conste dicho registro; así como los estados financieros al 31 de diciembre de 2002 en los que se reconozcan e incorporen los ajustes que se describen en el presente numeral, debidamente suscritos por los funcionarios responsables de la administración de esa Unión de Crédito.

Por lo antes mencionado, esta Comisión les comunica que esa Unión de Crédito se encuentra ubicada en la causal de revocación prevista en la fracción VII del artículo 78 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, toda vez que por causas imputables a esa Sociedad, no aparecen registradas en su contabilidad, en forma debida y oportuna, las operaciones realizadas con Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V., de conformidad con los artículos 52 y 53 de la misma Ley, en relación con lo establecido en los párrafos 22 y 23 del Boletín A-3 "Realización y Periodo Contable", de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, emitidos por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., cuya aplicación se sustenta en lo señalado en los párrafos 2 y 3 del Criterio A-1.- "Esquema básico del conjunto de criterios contables aplicables a uniones de crédito", de los Criterios de Contabilidad para uniones de crédito dados a conocer mediante nuestra circular número 1458, suscrita el 24 de diciembre de 1999, como se precisó anteriormente.

4. Préstamos de Socios

4.4 Por lo que se refiere a las operaciones de crédito reembolsables a plazos incongruentes con los de sus operaciones pasivas, les comentamos que sus argumentos no desvirtúan la ilegalidad cometida, toda vez que aunque manifiestan que jamás han tenido un solo caso de incumplimiento de pago de sus responsabilidades, ello no los exime de tal riesgo.

Con independencia de lo anterior, esta Comisión le comunica a esa Sociedad que se encuentra ubicada en el supuesto de revocación previsto en la fracción V del artículo 78 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, toda vez que efectuó operaciones en contravención a lo dispuesto en la fracción IV del artículo 40 de la citada Ley, ya que el 23 y el 31 de diciembre de 2002 practicó tres operaciones de crédito con su socio Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V., reembolsables a plazos incongruentes con los de las 1,693 operaciones pasivas pactadas con sus accionistas en diciembre de 2002, por un monto total de \$209'641,741.18, ya que mientras los plazos otorgados a Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V., fueron de 120, 2,555 y 31 días, el promedio de plazos en operaciones pasivas fue de sólo 32 días.

5. Gastos de Administración

5.1 Por lo que respecta a los registros contables que indebidamente realizaron, con cargo a la cuenta 5105.- "GASTOS DE ADMINISTRACION" por un monto global de \$618,026.00, movimientos derivados desde el 4 de enero de 2001, en que pagaron servicios por concepto de asesorías por un importe de \$690,000.00, que Arger y Asociados, S.C. otorgó a Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V., toda vez que no es un gasto propio de la Unión, esta Comisión les requiere para que procedan a su cobro inmediato y remitan prueba fehaciente

de que así lo han hecho, dentro del plazo de quince días hábiles, contado a partir del día hábil siguiente a la fecha de recepción del presente, o en su defecto, reconocerlo, en el mes de diciembre de 2002, utilizando el catálogo de cuentas emitido con nuestra circular número 1468, como un quebranto en la cuenta 5121.- "OTROS GASTOS", Subcuenta 16.- "Quebrantos diversos".

Sobre el particular, esta Comisión les comunica que esa Unión de Crédito se ubica en la causal de revocación prevista en la fracción VII del citado artículo 78 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, ya que al registrar contablemente un gasto que no le correspondía, provocó que su contabilidad no fuera la debida ni oportuna, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 52 y 53 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, en relación con los párrafos 2 y 3 del Criterio A-1 "Esquema básico del conjunto de criterios contables aplicables a uniones de crédito" de los Criterios de Contabilidad para uniones de crédito dados a conocer mediante nuestra circular número 1458 y de acuerdo con el párrafo 3 del Principio contable básico A-2 "Entidad" de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados emitidos por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., que establece que "...la personalidad de un negocio es independiente de sus accionistas o propietarios y en sus estados financieros sólo deben incluirse los bienes, valores, derechos y obligaciones de este ente económico independiente...", como quedó precisado anteriormente en el oficio número 601-II-71594.

6.- En ejercicio de su derecho de audiencia, esa Unión de Crédito Monterrey, S.A. de C.V., mediante escrito de fecha 18 de septiembre de 2003, recibido en esta Comisión el 22 del mes y año en cita, manifestó respecto de las causales de revocación en que se encuentra ubicada, previstas en las fracciones V y VII de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, lo siguiente:

Que dentro del plazo concedido y después de un análisis detallado y concienzudo del Oficio 601-II-199812, así como de los hechos y de los supuestos legales que sirven de base para comunicarnos las situaciones de referencia, a continuación y de la manera más atenta, nos permitimos expresar nuestros puntos de vista sobre las supuestas causales señaladas esperando que sean de la conformidad de esta Comisión:

"1.1.- En este apartado del oficio se nos señala que nos ubicamos en el supuesto de la fracción V del artículo 78 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, toda vez que efectuamos operaciones en contravención al artículo 48-C de la Ley de la materia, al celebrar operaciones de crédito con Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V., en las que se pactaron condiciones y términos que se apartaron de manera significativa de las sanas prácticas financieras, en virtud de que dicho acreditado concentró el 82% de la cartera total de la Unión.

Lo primero que observamos en el señalamiento es que no existe una relación de causa-efecto entre el hecho de que se hayan pactado determinadas condiciones y términos financieros y el hecho de la concentración del 82 % de la cartera.

A nuestro juicio son dos eventos independientes que se dan por circunstancias diferentes: el primero derivado de las necesidades crediticias que impone un proyecto inmobiliario especial, cuyas características explicaremos más adelante, y el segundo se deriva de los diferentes valores de los créditos que registra nuestra relación de cartera.

En consecuencia, desde nuestro punto de vista no existe una lógica jurídica para relacionar dichos hechos y de ahí concluir en una ubicación dentro del supuesto de la fracción V del citado artículo 78.

En cuanto al señalamiento de que en las operaciones pactamos condiciones y términos que se apartaron de manera significativa de las sanas prácticas financieras, no se precisa cuáles fueron esas condiciones y términos, las que en nuestra opinión están bien definidas en la documentación de las operaciones y son las mismas que establecemos para operaciones semejantes y se ajustan a las prácticas del mercado financiero de la localidad, por lo que consideramos que esas condiciones y términos no están apartadas de las sanas prácticas financieras.

Por lo que se refiere al fenómeno de la concentración de la cartera, en las fracciones invocadas no encontramos que se haga referencia alguna a tal situación, por lo que estimamos no son aplicables al caso. Tampoco encontramos en las disposiciones legales términos que definan, precisen o establezcan en forma objetiva proporciones o porcentajes a los que se refiera tal concepto. Ha sido por nuestra parte muy transparente que ello se dio no por las condiciones y términos de las operaciones, sino porque el monto de la operación, comparativamente con los montos de las demás operaciones de la Unión es proporcionalmente superior al promedio, lo cual es el resultado de la posición relativa de dicho crédito frente a los demás, pero no por las condiciones y términos en que se haya pactado, que consideramos es lo sancionable en la causal de referencia.

1.2.- En este apartado nos están señalando como causal que ciento veinte operaciones efectuadas con Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V., revisadas durante la visita de inspección ordinaria con cifras al 31 de diciembre de 2002, se apartaron de manera significativa de las políticas generales y de las sanas prácticas financieras, en contravención al artículo 48-C de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, como quedó precisado en el numeral 1.2 de su oficio número 601-II-71594, porque: **a)** 96 operaciones no fueron aprobadas por el Comité de Crédito ni por el Consejo de Administración; **b)** En 37 meses se incumplió de manera reiterada con lo establecido en la fracción IV del artículo 43, al exceder el límite legal de endeudamiento; **c)** Celebramos renovaciones por más de una vez, totalizando 37; **d)** Otorgamos financiamientos por \$147'200,00.00, no obstante que el analista de crédito declinó una solicitud

de crédito por \$2'000,000.00 en marzo de 2000 y; **e)** El expediente de crédito carece de información básica; por todo ello se nos ubica en el supuesto de la fracción V del artículo 78 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

Sobre el particular consideramos que, en general y en estricto rigor, dichas operaciones no estuvieron apartadas ni de las políticas generales, ni de las sanas prácticas financieras, por lo siguiente:

a).- El Consejo de Administración estuvo siempre informado en forma detallada y completa desde antes del mes de mayo de 1999, antes del inicio del proyecto inmobiliario, de todas sus características y necesidades financieras, como lo acreditamos con las fotocopias de las actas de Consejo que acompañamos, e inclusive aprobó el desarrollo del mismo con el apoyo de la Unión.

Adicionalmente, la primera línea de crédito por \$4'300,000.00 se aprobó en la sesión de abril de 2000, la cual fue ampliada a \$ 15'000,000.00 en la sesión de 19 de abril de 2001.

En general, las noventa y seis operaciones de crédito que relaciona el Anexo 1 del oficio de observaciones quedaron regularizadas al ratificarlas el Consejo de Administración en su sesión mensual de agosto de 2003, cuyo acuerdo textualmente señala: "Se ratifican las autorizaciones de las noventa y seis operaciones cuyo detalle se relaciona en el anexo a la presente Acta, de las cuales fue enterado en su oportunidad, y que por falta de comunicación con el Secretario no fueron incorporadas en su momento a la relación de operaciones del mes correspondiente".

b) y c).- En cuanto a lo que se le señalan como incumplimiento reiterado durante 37 meses por excedernos el límite de financiamiento y como presuntas renovaciones por más de una vez que totalizan 37, realmente no fueron tales, pues se trata de la misma operación crediticia al mismo proyecto, es decir a un mismo socio se le otorgan apoyos financieros para que concluya su etapa de inversión, pues tratándose de un proyecto de inversión que estuvo requiriendo en su primera etapa, o periodo cero, inversiones en obras de urbanización y obra civil, sin generar flujo de efectivo, no se le podía exigir el pago mensual ni de capital ni de intereses, es decir, que forzosamente debió otorgársele un periodo de gracia, hasta la conclusión, comercialización y cobranza del primer paquete de viviendas colocadas, lo cual está ocurriendo precisamente en el tercer trimestre del ejercicio 2003.

En esas condiciones consideramos que son entendibles las características técnicas y financieras de un proyecto de dicha magnitud, sus diferentes etapas y sus necesidades crediticias, así como su capacidad generadora de los flujos necesarios para cubrir sus compromisos de pago, situaciones de las que ha estado bien enterado y consciente el Consejo de Administración, y las que por separado vamos a demostrar y a explicar en entrevista personal con quienes ustedes nos indiquen en el próximo mes de octubre.

Adicionalmente, el Consejo de Administración, en conocimiento de la importancia que reviste para la Unión el proyecto del desarrollo inmobiliario de Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V. y los problemas técnicos que afectaron al proyecto prolongando el periodo de inversión que viven todos los proyectos de su naturaleza, aprobó un acuerdo en su sesión de agosto de 2003 en el cual establece lo siguiente: "Se acordó ratificar la autorización de las 36 renovaciones con capitalización de los intereses, toda vez que tal como las premisas, estructura y naturaleza del proyecto lo reclama, contaba con una Línea de Crédito otorgada, más no documentada por \$62 millones, a través de la autorización del proyecto y de la resolución de apoyo financiero, con periodo de gracia para los intereses o su capitalización". Lo anterior conforme a los acuerdos asentados en las Actas de Consejo número 62 correspondiente a la sesión del 10 de mayo de 1999 y a la número 78 correspondiente al 17 de agosto de 2000, cuyas copias acompañamos.

Continuando con este punto, les informamos que de hecho ya existía una línea de crédito preestablecida de \$4,300,000.00 millones aprobada en la sesión del Consejo del 13 de abril de 2000, la que inclusive en sesión del Consejo del 19 de abril de 2001 fue ampliada en \$15 millones, con la cual fueron amparadas las primeras 22 operaciones de diciembre de 1999 al 15 de agosto de 2001, cuyo "importe renovado" está cuantificado en el Anexo en \$14,360,000.00. A partir de esa fecha de hecho el proyecto aún seguía en su fase de inversión por lo que realmente estaba amparado por la misma línea de crédito, por lo menos hasta la conclusión de la primera etapa de urbanización global y construcción de las primeras 100 casas del proyecto, que requerían tales financiamientos. Nuestra omisión de carácter administrativo que ahora estamos subsanando, fue no haber documentado oportunamente la ampliación de la línea de crédito hasta por \$62,000,000.00

Como podrá apreciarse, con lo anterior hemos regularizado la omisión documental señalada en su atento Oficio.

d) y e).- Otorgamos financiamiento por \$147'200,000 y el expediente de crédito carece de información básica.

Aquí observamos que se están comparando dos situaciones diferentes, en dos distintos momentos del tiempo, una en marzo de 2000 y la otra en diciembre de 2002, con más de dos años de diferencia, cuando el proyecto y la empresa estaban en su etapa de inicio frente al momento de finalización de la primera etapa de inversión, lista para reflejar sus primeros ingresos, situación que financieramente no es comparable.

En cuanto a la información básica del expediente solicitada, se remitirá dentro del plazo concedido.

1.3.- En el señalamiento correspondiente a este apartado, se nos ubica en la causal VII del artículo 78 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito porque, de acuerdo con su atento Oficio, treinta y seis renovaciones con valor de \$65,000,000.00 realizadas con Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V.,

por los meses de enero de 2000 a diciembre de 2002, no fueron registradas como cartera vencida, aún y cuando no recuperamos el 25 % del monto original del crédito, y no demostramos evidencia de pago sostenido.

Al respecto deseamos aclarar que nunca hicimos renovaciones por \$65,000,000.00, ya que de acuerdo con lo que señala el Anexo 1 de su Oficio núm. 601-II-71594, por ejemplo, en el año de 2000, la renovación más alta fue de \$400,000.00; en el año de 2001 la renovación de mayor valor fue de \$35,390,000.00 y en el año de 2002, la mayor renovación fue por \$61,870,987.38.

El importe de \$65,000,000.00 no se trata de una renovación sino que proviene de la celebración de un crédito nuevo amparado contractualmente.

Como ya lo informamos en el punto anterior, el Consejo de Administración ha ratificado las mencionadas operaciones y las ha regularizado con el otorgamiento de una Línea de Crédito autorizada, más no documentada, para amparar dichos créditos y así precisamente ajustarse a la naturaleza del proyecto de inversión que se está financiando, ya que en esa etapa era materialmente imposible exigirle el pago de capital e intereses, considerando que el criterio de abono del 25% es aplicable a operaciones eventuales de carácter comercial o industrial para financiar inventarios o carteras cuyas recuperaciones son a corto plazo, situación que no corresponde a las características del presente proyecto.

Consecuentemente, lo que procedía era regularizar la operación a través de una Línea de Crédito contractual, que contemplara los plazos ajustados a la capacidad de pago del proyecto, situación que se llevó a cabo en el mes de diciembre de 2002 con el Contrato de Apertura de Crédito en Cuenta Corriente con Garantía Inmobiliaria por \$65,000,000.00.

Ahora bien, analizando el párrafo 21 del Criterio Contable B-3 establecido en la Circular Núm. 1490 del 30 de octubre del año 2000, que textualmente señala: "Los créditos renovados en los cuales el acreditado no liquide en tiempo los intereses devengados y el 25% del monto original del crédito de acuerdo a las condiciones pactadas en el contrato, serán considerados como vencidos en tanto no exista evidencia de pago sostenido", observamos que se trata de un Criterio aplicable a la renovación de créditos contractuales de los cuales no se presentó ningún caso en los años 2000, 2001 y 2002, ya que se trataba de préstamos quirografarios puente para el desarrollo inmobiliario que nos ocupa, amparados por la línea de crédito necesaria para el proyecto de inversión, por lo que no se trata en ningún momento de cartera vencida, por lo que estimamos no procede el registro como tal.

Con relación a su observación de que la celebración a través de contratos de crédito con garantía hipotecaria "no subsana, las irregularidades en las que incurrieron", consideramos que si bien no las subsana, sí las regulariza ya que la contratación representa la formalización del financiamiento adecuado al proyecto de inversión, tanto desde el punto de vista de la autorización de la Línea del Crédito, como de la garantía y sus condiciones generales.

Adjuntamos Acta de Acuerdos del Consejo de Administración de fecha jueves 21 de agosto de 2003 en la que se ratifican las autorizaciones de crédito correspondientes a las operaciones que se relacionan en Oficio núm. 601-II-71594 del 24 de abril de 2003, para dar cumplimiento a lo señalado y de la cual se deduce que el Consejo de Administración tuvo pleno y total conocimiento de las mencionadas operaciones, de las cuales inclusive en cada sesión mensual se les informaba tanto de los financiamientos como de los avances en el desarrollo inmobiliario, por lo que estuvieron enterados de todos sus detalles y de las necesidades financieras, para las cuales dieron su aprobación y apoyo:

1.4.- En este punto se nos señala como infracción el efectuar operaciones en contravención al artículo 43, fracción IV, de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, excediendo, en repetidas ocasiones, el límite legal de endeudamiento de Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V., situándonos por ello en la hipótesis prevista en la fracción V del artículo 78 de la propia Ley.

Al respecto, de la manera más atenta les comunicamos que parte de este señalamiento ya fue atendido en la contestación al punto 1.2, incisos b) y c).

A mayor abundamiento nos permitimos señalar que éste es el único socio que tenemos en esa situación de los 92 socios acreditados a diciembre de 2002 y que a la fecha no contamos con ningún otro, por lo cual, el hecho de considerar todas las operaciones con este socio, como infracciones a la Ley, siendo que el artículo 43 fracción IV, establece un límite legal por socio, no por operaciones con el mismo, estimamos que la observación no cumple el supuesto de repetición de la infracción; si aunado a esto, consideramos que en el mes de mayo de 2003, solicitamos a ese H. Organismo que representan, Solicitud para Autorización de Exceso en la Tenencia de Acciones del socio citado, con resultado negativo, es claro que nuestra intención es corregir este punto, si se nos autoriza la temporalidad del excedente. Por lo queda establecido que esta Organización Auxiliar no tiene por costumbre o política operar en contravención de la Ley y sus disposiciones, y que el exceso presentado es sólo temporal, tanto en su endeudamiento como en su posición de capital.

1.7.- En este apartado nos están solicitando un nuevo registro contable y además nos señalan que nos ubicamos en la causal prevista en la fracción VII del artículo 78 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, porque, según los términos de su atento Oficio, por causas imputables a la Sociedad, no aparecen registradas en nuestra contabilidad, en forma debida y oportuna, las operaciones realizadas, en relación con el principio contable de realización y periodo contable, al haber registrado la utilidad derivada de la venta de un bien inmueble a Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V., por \$80'000,000.00,

solicitándonos ajuste por \$75'668,680.00 con cargo a Otros Productos y Beneficios a diciembre de 2002 y crédito a Comisiones, Cuotas y Rentas Cobradas por Aplicar, considerando que la utilidad no ha sido devengada, ya que el importe no fue realmente recibido por la Unión.

Sobre este punto manifestamos que la Unión no incumple con los párrafos 22 y 23 del Boletín A-3 "Realización y Periodo Contable", de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, debido a lo siguiente que establece el mismo Boletín A-3:

1.- El fundamento del principio de Realización es fijar un punto de partida acerca de por qué debe considerarse que la Entidad ha efectuado una transacción sujeta a medición (párrafo 6).

2.- La contabilidad cuantifica en términos monetarios las operaciones que realiza una entidad con otros participantes en la actividad económica (párrafo 7).

3.- Esto es, cuando ha efectuado transacciones con otros entes económicos (párrafo 8).

4.- A este respecto, un derecho se adquiere y una obligación surge, cuando se formaliza independientemente de cuando se liquide, la formalización ocurre cuando exige un acuerdo de voluntades entre la entidad y la otra parte que interviene en la transacción, independientemente de la forma o documentación que soporte ese acuerdo. Por ejemplo, cuando se realiza la traslación del dominio (párrafo 14).

Con estas referencias del mismo Boletín A-3, estamos seguros de que el registro de ingreso por \$75'668,680.00, en las cuentas de resultados es correcto y cumple plena y cabalmente con el principio de realización, ya que se llevó a cabo la operación de compra-venta en donde las partes estuvieron de acuerdo en precio y cosa enajenada, habiendo una traslación de dominio, independientemente de que esta fue o no liquidada a la fecha de cierre del ejercicio.

Consideramos que la observación efectuada a esta operación implica una interpretación inadecuada del párrafo 23 del Boletín A-3 mencionado, ya que este párrafo habla de la aplicación conjunta de los conceptos de Realización-Periodo contable, ya que se tendrían que considerar como un activo y pasivo los pagos anticipados (como los seguros que cubren un periodo en el futuro en una cuenta de activo), y los anticipos recibidos por concepto de servicios a proporcionar, así como la utilidad no devengada (como por ejemplo, en los intereses cobrados por anticipado, anticipos de clientes, utilidad en operaciones de ventas en abonos, o de operaciones de futuros y operaciones financieras derivadas, etc. que se registran como un pasivo), consideraciones que no son aplicables a la presente operación, motivo por el cual estimamos que la utilidad por \$75'668,680.00 es una Utilidad Devengada, de lo contrario estaríamos confundiendo el concepto de una contabilidad en base a efectivo, si nuestras operaciones se registrarán hasta que fueran cobradas, como en el giro de Ventas en Abonos, contra una contabilidad en base a devengado, que es el criterio que rige nuestras operaciones como Organizaciones Financieras, por lo que no consideramos procedente ajustar los registros contables en los estados financieros a diciembre de 2002, en lo que a esta operación se refiere, concluyendo que dicha operación sí aparece registrada en nuestra contabilidad en forma debida y oportuna.

Como soporte documental a lo antes expuesto, nos permitimos adjuntar copia de la escritura de Venta y del Contrato de Crédito Simple, en las que ambas partes se dan por efectivamente satisfechas con valores recibidos a la letra, y en operaciones totalmente independientes.

El criterio anterior lo sustentan con la opinión del Contador Público Certificado Arturo Cerda Martínez, Dictaminador de nuestros Estados Financieros.

4.4.- Nos ubican en el supuesto previsto en la fracción V del artículo 78 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito al contravenir lo dispuesto en la fracción IV del artículo 40 de la mencionada Ley, por practicar tres operaciones de crédito con Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V., cuyos plazos son incongruentes con los de las operaciones pasivas pactadas con nuestros accionistas en diciembre de 2002.

Con respecto a lo señalado, nos permitimos aclarar que no existe un criterio de medición en la Ley que determine qué proporción del activo contra el pasivo debe estar contratado a corto, mediano o largo plazo, definiendo la congruencia de los mismos, por lo que el criterio a aplicar es subjetivo.

En nuestra experiencia y para el espíritu de la Ley el sentido común nos ha indicado que las operaciones activas a largo plazo con pagos parciales, son más fáciles de cubrir en comparación con las operaciones de corto plazo, con una sola exhibición, pues las primeras se ligan con la fuente de pago como lo son los créditos refaccionarios, los de habilitación y avío y que además en general cuentan con garantías. En cambio, los segundos sirven para financiar capital de trabajo y créditos de liquidez, sin relación con la fuente de pago y en general son de carácter especulativo.

Seguramente por lo anterior, el párrafo de la fracción II, del artículo 43 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, establece que "El importe de todas las operaciones que las uniones de crédito practiquen para ser reembolsadas a plazos superiores de trescientos sesenta días, no podrá exceder del 80 % de sus obligaciones, entendiéndose por éstas todos los saldos que integren el pasivo real", por lo cual las tres operaciones señaladas, una a 120 días, la cual está pactada a un año de plazo renovable por otro periodo igual; otra a 2,555 días y la última 31 días, la cual se encuentra dentro de una línea de crédito, renovable a un año, no contravienen la fracción IV del artículo 40 y por tanto no nos ubica en la fracción V del Artículo 78, toda vez que la congruencia está ajustada a las características fijadas por el artículo 43 antes mencionado.

5.1.- Por lo que se refiere a los gastos de administración que registramos por un monto global de \$618,026.00, se trató de una confusión de carácter administrativo-contable, por lo que estamos procediendo a regularizar la situación con alguna de las opciones por ustedes señaladas, de lo cual informamos dentro del plazo de quince días concedido.

Por último, nos comprometemos a remitir toda la información y documentación que nos fue requerida en los numerales 1, ... 4 y 5, dentro de los plazos ahí fueron señalados.

Honorables Vicepresidente de Supervisión de Instituciones Financieras Especializadas B, y Vicepresidente Jurídico, con lo anterior tratamos de dar contestación a su atento Oficio, siendo nuestra intención cumplir con todo lo solicitado, y más importante, dar contestación a las inquietudes manifestadas con relación al apoyo otorgado al proyecto de nuestro socio Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V.

En este contexto consideramos fundamental que ustedes como Autoridades reguladoras, despejen toda y cada una de las dudas a cerca de la factibilidad de este proyecto y la importancia en la salud financiera y la vida de esta Organización para los intereses de los socios ahorradores; las medidas tomadas para diversificar las fuentes de recursos para casas de interés social, las proyecciones financieras actuales y sus expectativas, las fortalezas y debilidades que rodean a este proyecto; por lo cual nos permitimos ratificar nuestra intención de acudir personalmente a esas oficinas centrales en las próximas semanas, para exponer con el mayor detalle posible todo lo relativo a este proyecto.”

Derivado de lo anterior, a continuación se exponen las razones y disposiciones legales que fundamentan la revocación de la autorización que, para constituirse y operar como unión de crédito, se otorgó a esa Unión de Crédito Monterrey, S.A. de C.V., a través del Oficio número 601-II-DA-b-5288 del 27 de enero de 1994:

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que con fundamento en los artículos 5o. y 78 tercer párrafo de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, en relación con lo dispuesto por el artículo 4, fracciones I, XI y XXXVII de la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, esta Comisión es competente para autorizar la constitución y operación de las Uniones de Crédito y para declarar la revocación de dicha autorización.

SEGUNDO.- Que el artículo 48-C de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, prevé que: “Las organizaciones auxiliares del crédito y casas de cambio, en ningún caso podrán celebrar operaciones y prestar servicios a su clientela en los que se pacten condiciones y términos que se aparten de manera significativa de las condiciones de mercado prevalecientes en el momento de su otorgamiento, de las políticas generales de la entidad o de las sanas prácticas financieras.”

TERCERO.- Que el artículo 43, fracción IV, segundo párrafo, de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, establece que: “En las operaciones sin garantía real, excepto las de departamento especial, el importe total de las que practique un socio con la unión, en ningún caso podrá exceder de diez veces la parte del capital de la unión pagada por el socio más la proporción que le corresponda de las reservas de capital, incluyendo el superávit por revalorización de inmuebles.”

CUARTO.- Que el artículo 52 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, dispone que: “Todo acto o contrato que signifique variación en el activo o en el pasivo de una organización auxiliar del crédito, o implique obligación inmediata o contingente, deberá ser registrado en la contabilidad. La contabilidad, los libros y documentos correspondientes y el plazo que deban ser conservados se regirán por las disposiciones de carácter general que emita al efecto la Comisión Nacional Bancaria”.

QUINTO.- Que el artículo 40, fracción IV, de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, establece que las uniones de crédito sólo podrán realizar, entre otras actividades: “Practicar con sus socios operaciones de descuento, préstamo y crédito de toda clase, reembolsables a plazos congruentes con los de las operaciones pasivas que celebren;”

SEXTO.- Que el artículo 78 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, en su párrafo tercero, textualmente prescribe que: “Tratándose de uniones de crédito, la Comisión Nacional Bancaria podrá revocar la autorización correspondiente cuando esas organizaciones auxiliares del crédito se ubiquen en cualquiera de los supuestos señalados en las fracciones anteriores de este artículo, o cuando las mismas no operen conforme a lo dispuesto en el Capítulo III, del Título Segundo de esta Ley. Para los efectos de este párrafo la señalada Comisión deberá escuchar previamente a las uniones de crédito afectadas”.

Dicho párrafo, remite a las fracciones anteriores del mismo precepto legal, entre las cuales, se encuentran las fracciones V y VII, que consideran como causales para revocar la autorización a las uniones de crédito para operar con ese carácter: “Si efectúa operaciones en contravención a lo dispuesto por esta Ley o por las disposiciones que de ella emanen o si sus actividades se apartan de las sanas prácticas de los mercados en que opera...” y “Cuando por causas imputables a la organización no aparezcan debida y oportunamente registradas en su contabilidad las operaciones que haya efectuado;”, respectivamente.

SEPTIMO.- Que como se puede apreciar en el numeral 5 del apartado de antecedentes de este Oficio, esta Comisión mediante Oficio número 601-II-199812, recibido por esa Unión de Crédito Monterrey, S.A. de C.V., el 3 de septiembre de 2003, como consta en el acuse de recibo que obra en el expediente respectivo, le concedió un plazo de diez días hábiles, contado a partir del día hábil siguiente a la fecha de recepción del citado Oficio, para que manifestara lo que a su derecho conviniera respecto de las causales de revocación en

las que se encuentra ubicada esa Sociedad, previstas en las fracciones V y VII del artículo 78 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, respetando así la garantía de audiencia a que se refiere el tercer párrafo del artículo 78 de la Ley aludida.

OCTAVO.- Que esa Unión de Crédito Monterrey, S.A. de C.V., mediante escrito de fecha 18 de septiembre de 2003, recibido en esta Comisión el día 22 de ese mismo mes y año, ejerció el derecho de audiencia que le otorga el tercer párrafo del artículo 78 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, concedido por esta Comisión mediante Oficio 601-II-199812, respecto de las causales de revocación de su autorización para operar en que se encuentra ubicada, previstas en las fracciones V y VII del artículo 78 de la propia Ley, por haber efectuado operaciones en contravención a lo previsto en los artículos 40, fracción IV, 43, fracción IV y 48-C de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y en virtud de que por causas imputables a esa Sociedad no aparecen debida y oportunamente registradas en su contabilidad las operaciones que efectuaron.

NOVENO.- Que esa Unión de Crédito Monterrey, S.A. de C.V., en ejercicio de su derecho de audiencia, mediante escrito de fecha 18 de septiembre de 2003, hizo diversas manifestaciones que no lograron desvirtuar la causal de revocación de su autorización para operar, prevista en la fracción V del artículo 78 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, como se desprende del numeral 6 del apartado de Antecedentes de este Oficio, por lo siguiente:

1.1 Respecto de los argumentos expuestos en relación al contenido del numeral 1.1 del citado oficio 601-II-199812, éstos son improcedentes, en virtud de que tal como lo señala, la concentración que acepta se debió al monto de las operaciones celebradas con Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V. Dichos montos, que forman parte de las condiciones y términos pactados, crearon una concentración del 82% de su cartera, lo cual por el porcentaje que implica, se aparta de las sanas prácticas previstas en el citado artículo 48-C, ya que representa un alto riesgo en su operación de crédito.

Aunado a lo anterior, esa Unión de Crédito reconoció en los términos que más adelante se indica, en el punto 1.1 de su escrito de fecha 12 de mayo de 2003, con el que dio respuesta al Oficio número 601-II-71594, mediante el cual esta Comisión también le comunicó el incumplimiento al artículo 48-C de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito: "... en el caso que se nos señalan existe una concentración de la cartera ...".

1.2 Con relación a lo manifestado en el sentido de que el Consejo de Administración de esa Sociedad estuvo siempre informado en forma detallada y completa desde antes del mes de mayo de 1999 y que las 96 operaciones de crédito quedaron regularizadas al ratificarlas dicho órgano colegiado en su sesión mensual de agosto de 2003, las políticas generales de esa Unión de Crédito establecidas en su Manual de Análisis de Crédito, prevén expresamente en el apartado IV denominado "La resolución sobre solicitudes de crédito", que su consejo de administración como órgano colegiado será el facultado para aprobar solicitudes de crédito que hayan sido estudiadas previamente. Continúa estableciendo que no se otorgará ninguna disposición de crédito si previamente no se cumplió con las disposiciones de dicho apartado; además, en el numeral 6o. del apartado I "Políticas Generales de Crédito" de dicho Manual, se dispone que se aprobarán únicamente aquellas solicitudes cuyo resultado del estudio sea positivo y del cual se desprenda que el solicitante tendrá suficiente capacidad de pago, lo cual no se dio en el caso que nos ocupa, a pesar de que su consejo de administración estuvo enterado y ratificó las operaciones referidas.

En cuanto a la falta de documentación básica en el expediente de crédito, prevista en su Manual de Análisis de Crédito, esa Sociedad como se puede apreciar en el numeral 6 del apartado de antecedentes de esta resolución, únicamente manifestó que la remitiría a esta Comisión, en congruencia con el compromiso expresado en su escrito fechado 12 de mayo de 2003, en el sentido de que requisaría debidamente el expediente de su acreditado y con la aceptación de dicha observación, así como de las demás señaladas en este punto 1.2, contenidas en el citado escrito de fecha 12 de mayo de 2003, como a continuación se indica: "Son ciertas las observaciones detectadas, aunque la intención no fue apartarnos ni de las políticas generales ni de las sanas prácticas financieras ...", como se aprecia del numeral 4 del apartado de antecedentes de este Oficio. Lo anterior contraviene sus políticas generales y no representa una simple omisión de carácter administrativo o documental como esa Sociedad lo menciona.

Tocante a las copias de los documentos que en su parte superior intitulan "Actas de Acuerdo de Sesión del Consejo" fechadas 15 de julio de 1999, número 62 del 10 de mayo de 1999, número 78 del 18 de agosto de 2000 y número 114 del 21 de agosto de 2003 que adjuntó a su escrito de fecha 18 de septiembre de 2003, del contenido de dichas Actas no se desprende relación con las operaciones mencionadas en el punto 1.2 del oficio 601-II-199812, ya que sólo se refieren en términos generales a autorizaciones de operaciones, sin individualizarlas, además de que omitió enviar a esta Comisión el anexo a que se refiere el acta núm 114.

Por otro lado, respecto a las copias de las demás "Actas de Acuerdo de Sesión del Consejo", que a continuación se relacionan, éstas se apartan de las políticas generales establecidas en su Manual de Análisis de Crédito, ya que en el apartado IV denominado "La resolución sobre solicitudes de crédito", se prevé que las resoluciones del Órgano o Comité quedarán por escrito e incluirán las condiciones bajo las cuales se aprueba su operación y estarán firmadas por los miembros que integran dicho Órgano, salvo las resoluciones del H. Consejo de Administración cuyos Acuerdos serán firmados por el Presidente y el Secretario del mismo, lo cual no se dio en los casos que nos ocupan, ya que carecen de tales firmas:

“Actas de Acuerdo de Sesión del Consejo” de fechas 27 de mayo de 1999, 24 de junio de 1999, 19 de agosto de 1999, 23 de septiembre de 1999, 21 de octubre de 1999, 18 de noviembre de 1999, 27 de enero de 2000, 17 de febrero de 2000, 23 de marzo de 2000, 13 de abril de 2000, 18 de mayo de 2000, 15 de junio de 2000, 13 de julio de 2000, 17 de agosto de 2000, 21 de septiembre de 2000, 19 de octubre de 2000, 16 de noviembre de 2000, 7 de diciembre de 2000, número 83 del 25 de enero de 2001, número 84 del 14 de febrero de 2001, número 85 del 20 de marzo de 2001, número 86 del 19 de abril de 2001, número 87 del 17 de mayo de 2001, número 88 del 21 de junio de 2001, número 89 del 19 de julio de 2001, número 90 del 16 de agosto de 2001, número 91 del 20 de septiembre de 2001, número 92 del 18 de octubre de 2001, número 93 del 15 de noviembre de 2001, número 94 del 11 de diciembre de 2001, número 95 del 24 de enero de 2002, número 96 del 21 de febrero de 2002, número 97 del 20 de marzo de 2002, número 98 del 18 de abril de 2002, número 99 del 16 de mayo de 2002, número 100 del 20 de junio de 2002, número 101 del 18 de julio de 2002, número 102 del 15 de agosto de 2002, número 103 del 19 de septiembre de 2002, número 104 del 17 de octubre de 2002, número 105 del 21 de noviembre de 2002 y número 106 del 11 de diciembre de 2002.

- 1.4 Respecto a este punto, esa Unión de Crédito reconoció el incumplimiento a la fracción IV del artículo 43 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, a que hace referencia el Considerando Tercero de este Oficio, al manifestar que: “... es el único socio que tenemos en esa situación ...”; según lo expuesto por esa sociedad en el numeral 1.4 de su escrito de fecha 12 de mayo de 2003, con el que a su vez, dio respuesta al numeral 1.4. del Oficio número 601-II-71594, en el cual esta Comisión también le informó que su socio acreditado excedía su capacidad legal de endeudamiento, en el sentido de que estaban “... conscientes del excedente en el monto de la capacidad legal de endeudamiento ...”

Respecto de los demás argumentos, la fracción IV del aludido artículo 43 no prevé como excepciones a su cumplimiento las circunstancias que indica esa unión de crédito.

No obstante lo anterior, esa sociedad mediante escritos de fechas 31 de mayo y 30 de junio de 2004, en contestación a la solicitud de información de esta Comisión contenida en el Oficio 601-II-199812, informó que celebró con Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V., operaciones de crédito por las cantidades de \$4'400,000.00 y \$4'200,000.00, respectivamente, a pesar de haber reconocido el excedente referido, lo que contraviene lo previsto en la fracción IV del artículo 43 de la Ley antes mencionada.

- 4.4 Por lo que se refiere a su afirmación en el sentido de que no contravienen la fracción IV del artículo 40 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, en virtud de que las operaciones efectuadas con Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V., están apegadas a lo establecido por el párrafo cuarto de la fracción II del artículo 43 de la citada Ley, dicho argumento es improcedente, ya que como se le comunicó de manera clara en el numeral 4.4 del citado Oficio 601-II-199812, la observación versó sobre las operaciones de crédito que practicó con el socio en cuestión, sin ser reembolsables a plazos congruentes con los de sus operaciones pasivas, y no respecto del importe de todas las operaciones que esa sociedad practique para ser reembolsadas a plazos superiores a trescientos sesenta días, que es lo que regula la fracción II del citado artículo 43.

Respecto de los demás argumentos, la fracción IV del aludido artículo 40 no prevé como excepciones a su cumplimiento las circunstancias que indica esa Unión de Crédito.

DECIMO.- Que esa Unión de Crédito Monterrey, S.A. de C.V., en ejercicio de su derecho de audiencia, mediante escrito de fecha 18 de septiembre de 2003, hizo diversas manifestaciones que no lograron desvirtuar la causal de revocación de su autorización para operar, prevista en la fracción VII del artículo 78 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, como se desprende del numeral 6 del apartado de Antecedentes de este Oficio, por lo siguiente:

- 1.3 Respecto del numeral 1.3 del Oficio 601-II-199812, en el que se le comunicó que las treinta y seis renovaciones de los adeudos del acreditado Plusvalía Inmobiliaria, S.A. de C.V., que realizó esa Unión de Crédito por los meses de enero de 2000 a diciembre de 2002, no fueron registradas como cartera vencida, aún cuando no recuperaron el 25% del monto original del crédito y no existía evidencia de pago sostenido, de conformidad a las disposiciones legales aludidas en dicho numeral, se determinó que como lo señala esa Unión de Crédito, el monto de \$65'000,000.00 no corresponde al importe de las renovaciones, sino que la última renovación realizada fue efectivamente por \$61'870,987.38 como lo mencionan; dando origen al último saldo por \$65'000,000.00, como lo muestra el movimiento contable reflejado en la póliza contable número 12268 del 26 de diciembre de 2002, citada en el Anexo 1 del Oficio 601-II-71594, por el equivalente a \$65'000,000.00.

Por lo que se refiere a su afirmación de que “... el criterio de abono del 25% es aplicable a operaciones eventuales de carácter comercial o industrial para financiar inventarios o carteras cuyas recuperaciones son a corto plazo, situación que no corresponde a las características del presente proyecto”, su argumento no es procedente, ya que de la simple lectura del párrafo 20 del Criterio B-3 “Cartera de Crédito” de los Criterios de Contabilidad para uniones de crédito dados a conocer mediante nuestra Circular 1458 del 24 de diciembre de 1999, así como del párrafo 21 del citado Criterio B-3 “Cartera de Crédito”, previsto en nuestra Circular 1490 de fecha 30 de octubre de 2000, la cual sustituyó algunos criterios de la aludida Circular 1458, se desprende que el abono del 25% es aplicable a cualquier tipo de crédito, en virtud de que su texto no distingue sobre su tipo, destino o plazo. Dichos párrafos establecen lo siguiente:

Párrafo 20

“Los créditos renovados en los cuales el acreditado no liquide en tiempo los intereses devengados, o bien, cuando menos el 25% del monto original del crédito de acuerdo a las condiciones pactadas en el contrato, serán considerados como vencidos en tanto no exista evidencia de pago sostenido.”

Párrafo 21

“Los créditos renovados en los cuales el acreditado no liquide en tiempo los intereses devengados y el 25% del monto original del crédito de acuerdo a las condiciones pactadas en el contrato, serán considerados como vencidos en tanto no exista evidencia de pago sostenido.”

En cuanto a su afirmación de que el párrafo 21 del citado criterio contable B-3 aplica a la renovación de créditos contractuales, los artículos 1792 y 1793 del Código Civil Federal, aplicable de conformidad con el artículo 10 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, prevén que por contrato se entiende el acuerdo de dos o más personas para producir o transferir obligaciones o derechos, lo cual se dio en los créditos renovados que nos ocupan, por lo que es aplicable al caso.

Respecto a los demás argumentos expuestos y al acta de fecha 21 de agosto de 2003 que adjuntó, esa unión de crédito únicamente acepta y trata de justificar la falta de pago por parte del acreditado que nos ocupa, puntualizando que “...en esa etapa era materialmente imposible exigirle el pago de capital e intereses...”; en concordancia con lo señalado en el numeral 1.3 de su escrito de fecha 12 de mayo de 2003, en el que remitió a su “Explicación General” para dar contestación al numeral 1.3 del Oficio 601-II-71594, mediante el cual también se le comunicó que no registró en cartera vencida las renovaciones referidas, reconocieron y trataron de justificar dicha situación, en los siguientes términos: “... estamos muy conscientes de la responsabilidad que hemos contraído tanto con nuestros acreedores como con la autoridad reguladora y que si bien temporalmente hemos incurrido en algunas infracciones a las disposiciones...”.

- 1.7** Respecto del punto 1.7 de nuestro Oficio 601-II-199812, en el que se le comunicó a esa unión de crédito que registró contablemente la operación de venta del bien adjudicado que se describió en el numeral 1.6 del mismo Oficio reflejando una utilidad por la cantidad de \$75'668,680.00, en contravención a las disposiciones aludidas en dicho numeral, se determinó lo siguiente:

En relación con la afirmación de que están seguros de que con las referencias a los párrafos 6, 7, 8 y 14 del mismo Boletín B-3, que fue citado por esta Comisión en el numeral 1.7 del Oficio 601-II-199812, el registro de ingreso por la cantidad de \$75'668,680.00 en las cuentas de resultados es correcto y cumple plena y cabalmente con el principio de realización, dicha afirmación es incorrecta, ya que de la simple lectura del contenido de los párrafos 22 y 23 del Boletín A-3 “Realización y Periodo Contable”, el cual no está sujeto a interpretación, citados por esta Comisión en el numeral 1.7 del Oficio 601-II-199812, es claro al establecer expresamente que en el estado de resultados se deben incluir estrictamente los ingresos que se han devengado, situación que no se da en el caso que nos ocupa, ya que el ingreso por \$75'668,680.00, no ha sido devengado por esa Unión de Crédito. Dichos párrafos 22 y 23 del Boletín A-3 “Realización y Periodo Contable” prevén:

Párrafo 22

“...La aplicación conjunta del concepto realización-periodo contable implica entre otras situaciones:

Párrafo 23

a) Que se consideren como un activo y pasivo los pagos anticipados y los anticipos recibidos por concepto de servicios a proporcionar, así como la utilidad no devengada, reconociendo que se han realizado como tales pero no devengado como un gasto o ingreso, respectivamente; lo cual origina que en el balance general se muestren las transacciones que, clasificables como activo, pasivo, capital y resultados acumulados, se han realizado pero que se van a consumir o liquidar en lapsos contables futuros o sus beneficios afectan a más de un periodo y, que en el estado de resultados se incluyan estrictamente los ingresos, costos y gastos que se han devengado...”

Respecto del soporte documental que adjuntó, consistente en copia de las escrituras públicas núms 28,682, de fecha 18 de diciembre de 2002, en la que se protocolizó el contrato de compraventa de bienes inmuebles que indica y la 8,822 de fecha 23 de diciembre de 2002, en el que se protocolizó el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria en primer lugar de grado y preferencia, en el primer caso la operación de compraventa cumple con el principio de realización conforme a los párrafos 6, 7, 8 y 14 del citado Boletín A-3, por lo que esta Comisión no cuestionó el registro contable como “derecho o activo” que realizó al respecto esa Unión de Crédito; sin embargo, conforme a la cláusula cuarta del segundo contrato, el acreditado está obligado a pagar el crédito simple a la unión en el plazo de siete años con un periodo de gracia para el pago de capital de tres años; lo cual afecta más de un ejercicio social, situación por la que también es aplicable el contenido de los párrafos 22 y 23 del Boletín A-3 “Realización y Periodo Contable”. De lo anterior se desprende que la utilidad originada por la operación que nos ocupa, la cual fue registrada mediante la póliza contable núm. 12299 que se indicó en el numeral 1.7 del Oficio 601-II 199812, no se puede considerar como devengada.

Por último, respecto a los numerales 1.3 y 1.7 esa Unión de Crédito, a la fecha de la emisión de la presente resolución, no ha realizado los registros contables que esta Comisión le solicitó mediante Oficio número 601-II-199812. Lo anterior, a fin de dar cumplimiento a las disposiciones legales aplicables y que en el mismo Oficio le fueron señaladas.

5.1 En cuanto a que esa Unión de Crédito Monterrey, S.A. de C.V., registró en su contabilidad un gasto que no le correspondía, como se puede apreciar en el numeral 6 del apartado de antecedentes de esta resolución, únicamente manifestó que el registro de los gastos de administración por un monto global de \$618,026.00, se debió a una confusión de carácter administrativo-contable, por lo que procederían a regularizar tal situación, sin que ello desvirtúe la causal de revocación en que se encuentra ubicada esa Sociedad, prevista en la fracción V del artículo 78 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

DECIMO PRIMERO.- Que esa Unión de Crédito Monterrey, S.A. de C.V., no logró desvirtuar las causales de revocación en que se encuentra ubicada y que los argumentos que expuso en su escrito de fecha 18 de septiembre de 2003, como se puede observar en el numeral 6 del apartado de antecedentes y en los Considerandos Noveno y Décimo de esta resolución, no desvirtuaron en ningún momento las causales de revocación en que se encuentra ubicada previstas en las fracciones V y VII del artículo 78 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

Por lo anterior, se determina que es procedente declarar la revocación de la autorización otorgada a esa Unión de Crédito Monterrey, S.A. de C.V., en razón de que en ningún momento desvirtuó las causales de revocación previstas en las fracciones V y VII del artículo 78, de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, en relación con los artículos 40 fracción IV, 43 fracción IV y 48-C de la citada Ley.

Con base en lo anteriormente expuesto, esta Comisión Nacional Bancaria y de Valores

RESUELVE

PRIMERO.- Este Organismo, con fundamento en los artículos 78, tercer párrafo y fracciones V y VII de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito; 4, fracciones I y XXXVII, 12, fracciones XIV y XV y 16, fracciones I, VI y XVI y penúltimo párrafo de la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; 1, 3, 4, 9, 11, primer párrafo y fracciones I, inciso c) y II, inciso f) y 12 del Reglamento Interior de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y conforme al Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno de la propia Comisión en su sesión celebrada el 6 de octubre de 2004, y a las consideraciones que quedaron expresadas en la presente resolución, declara la revocación de la autorización que, para constituirse y operar, se otorgó a la Unión de Crédito Monterrey, S.A. de C.V., mediante Oficio número 601-II-DA-b-5288 de fecha 27 de enero de 1994.

SEGUNDO.- A partir de la fecha de notificación del presente Oficio, esa Unión de Crédito Monterrey, S.A. de C.V., se encuentra incapacitada para realizar operaciones y deberá proceder a su disolución y liquidación, de conformidad con lo previsto en los artículos 78, antepenúltimo párrafo y 79 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

TERCERO.- Con fundamento en los artículos 51-A de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y 19 de la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, esa Unión de Crédito Monterrey, S.A. de C.V., comunicará a esta Comisión dentro del plazo de 60 días hábiles de publicada la presente resolución en el Diario Oficial de la Federación, la designación del liquidador correspondiente, de conformidad con lo establecido en los artículos 78 penúltimo párrafo y 79 fracción I de la Ley citada en primer término; en caso contrario, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores promoverá ante la autoridad judicial competente para que designe liquidador.

CUARTO.- Con fundamento en lo que establece el penúltimo párrafo del artículo 16 de la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores se delega en los servidores públicos de esta Comisión, René Trigo Rizo, Carlos F. Romero Pérez Oronoz, Lorena González Duarte, Cecilia Elena Molina López, Paulina María Barrios Deschamps, Ivonne Marcela López Franco, José Luis García González, Luis Antonio Rodríguez Rodríguez, Mario Simón Canto y Daniel Yafar González, el encargo de notificar, conjunta o indistintamente, el presente Oficio mediante el cual se da cumplimiento al Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno de la propia Comisión en su sesión celebrada el día 6 de octubre de 2004.

QUINTO.- Notifíquese esta Resolución a la Unión de Crédito Monterrey, S.A. de C.V.

SEXTO.- Inscríbese el presente Oficio en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio correspondiente y publíquese en el Diario Oficial de la Federación.

Atentamente

México, D.F., a 27 de octubre de 2004.- El Presidente de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores,
Jonathan Davis Arzac.- Rúbrica.

En la Ciudad de México, Distrito Federal, a los tres días del mes de julio de dos mil seis, el suscrito, Lic. **René Trigo Rizo**, Director General Contencioso de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 16, fracción I y antepenúltimo párrafo y 17 de la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; 1, 3, 4, 11, penúltimo párrafo, 12 y 34, fracciones VIII y XI del Reglamento Interior de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y 25 fracción I inciso 3) del Acuerdo por el que el Presidente de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores delega facultades en los vicepresidentes, directores generales, supervisores en jefe y gerentes de la misma Comisión -Certifica- que la presente copia que consta de -Veintinueve- fojas concuerda fielmente con las constancias que obran en el archivo de la Comisión y que tuve a la vista.- Conste.- Rúbrica.