SEGUNDA SECCION

PODER EJECUTIVO

SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO

DISPOSICIONES de carácter general en materia prudencial, contable y para el requerimiento de información aplicables a la Financiera Rural.

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.

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fundamento en lo dispuesto por los artículos 7 fracción XV, 15, 17, 49, 52 de la Ley Orgánica de la Financiera Rural y 4 fracciones II, III, V, IX y XXXVI, 6, 16 fracción I y 19 de la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y

CONSIDERANDO

Que la Ley Orgánica de la Financiera Rural faculta a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para expedir disposiciones prudenciales que procuren fortalecer la sana administración de dicho organismo descentralizado, así como para regular el registro contable de sus operaciones, los requerimientos de información financiera a que estará sujeta, la prestación de los servicios de avalúo y la estimación de los activos integrantes del patrimonio de ésta, considerando para ello la naturaleza y el objeto que la misma persigue;

Que resulta conveniente sujetar a la Financiera Rural a un marco normativo prudencial relativo al establecimiento de un sistema de control interno, así como implementar un adecuado proceso crediticio, que incluya adicionalmente el régimen para la administración integral de riesgos y su diversificación;

Que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores conforme a lo dispuesto en los artículos 6, segundo párrafo y 52 de Ley Orgánica de la Financiera Rural, tiene facultades para ejercer funciones de inspección y vigilancia sobre los sistemas de registro y contabilidad de las operaciones de la Financiera Rural, en tanto entidad integrante del sistema financiero mexicano;

Que la mencionada regulación prudencial asigna las funciones relacionadas estrictamente con el sistema de control interno a un comité de auditoría, el cual además dará seguimiento a las actividades de auditoría interna y externa de la Financiera;

Que la Secretaría de la Función Pública, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y esta Comisión, suscribieron bases generales de coordinación en materia de auditoría y control interno cuyo objeto es establecer las acciones de coordinación necesarias para que el órgano interno de control en las instituciones de banca de desarrollo, los fideicomisos de fomento económico que realizan actividades financieras y la Financiera Rural, vigile que el sistema de control interno de tales entidades, se ajuste a las disposiciones de carácter prudencial que en dicha materia establezca la propia Comisión, y

Que es conveniente homologar el tipo de información financiera que la Financiera Rural deberá publicar y difundir periódicamente al público en general, con la aplicable a las instituciones de crédito, ha resuelto expedir las siguientes:

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL EN MATERIA PRUDENCIAL, CONTABLE Y PARA EL REQUERIMIENTO DE INFORMACION APLICABLES A LA FINANCIERA RURAL

INDICE

Título Primero
Objeto y definiciones

Título Segundo
De las disposiciones prudenciales

Capítulo Primero
De las funciones

Sección I
Del consejo

Sección II
De los comités del consejo directivo

Apartado A
Del comité de auditoría y de las funciones de auditoría interna

Apartado B
Del comité de administración integral de riesgos

Sección III
De la dirección general

Sección IV
De las funciones de contraloría interna

Sección V
De la unidad para la administración integral de riesgos

Capítulo Segundo
Del sistema de control interno

Capítulo Tercero
Del proceso de crédito

Sección I
Fundamentos del ejercicio del crédito
A. De la infraestructura de apoyo

Sección II
B. De las funciones del ejercicio del crédito

Apartado A
De la originación del crédito

Apartado B
De la administración del crédito

Sección III
De la integración de expedientes de crédito

Sección IV
De la calificación de cartera

Apartado A
De las metodologías internas

Sub Apartado A
Metodología interna basada en la calificación del deudor

Sub Apartado B
Metodología interna basada en la probabilidad de incumplimiento

Sub Apartado C
Metodología interna basada en la severidad de la pérdida

Apartado B
De la constitución de reservas y su clasificación por grado de riesgo

Apartado C
De las reservas por tenencia de bienes adjudicados o recibidos en dación en pago

Apartado D
De la información financiera

Apartado E
De la clasificación de las reservas preventivas

Apartado F
Presentación de resultados

Sección V
De la diversificación de riesgos

Capítulo Cuarto
De la administración integral de riesgos

Sección I
De los objetivos, lineamientos, políticas y manual de administración integral de riesgos

Sección II
Del seguimiento y evaluación de las funciones de administración de riesgos

Sección III
De la administración por tipo de riesgo

Sección IV
De los reportes internos

Título Tercero
De los lineamientos en materia de la prestación del servicio de avalúos

Título Cuarto
De la contabilidad y de la auditoría externa

Título Quinto
De la información financiera

Capítulo Primero
Bases para la elaboración, difusión y textos que anotarán al calce de los estados financieros

Capítulo Segundo
Del envío de información financiera periódica

Sección I
De la información financiera en general

Sección II
De la información financiera relativa a los estados financieros

Título Sexto
De las disposiciones generales

Capítulo Unico

Transitorias

Listado de Anexos

ANEXO 1 Requisitos para autorizar metodologías de calificación internas. Definiciones, criterios y requisitos que deberán observarse a fin de obtener autorización para calificar cartera crediticia comercial, utilizando una metodología que se base en calificaciones de riesgo del deudor.

ANEXO 2 Requisitos para autorizar metodologías de calificación internas. Definiciones, criterios y requisitos que deberán observarse a fin de obtener autorización para calificar cartera crediticia comercial, utilizando una metodología que se base en probabilidades de incumplimiento.

ANEXO 3 Requisitos para autorizar metodologías de calificación internas. Definiciones, criterios y requisitos que deberán observarse a fin de obtener autorización para calificar cartera crediticia comercial, utilizando una metodología que se base en pérdidas esperadas a través del cálculo de la severidad de la pérdida asociada al valor y naturaleza de la garantía del crédito.

ANEXO 4 Características que deberán reunir las garantías reales.

ANEXO 5 Tabla de evaluación para la determinación de sitios dentro de los rangos de reservas preventivas.

ANEXO 6 Cédula de calificación.

ANEXO 7 Reporte trimestral de reservas y calificación de créditos comerciales.

ANEXO 8 Evaluación de riesgos.

ANEXO 9 Lineamientos generales para la valuación.

ANEXO 10 Criterios de Contabilidad para Financiera Rural.

ANEXO 11 Indicadores financieros.

ANEXO 12 Resultados de la calificación de la cartera crediticia.

ANEXO 13 Reportes regulatorios.

ANEXO 14 Responsable de proporcionar la información.

Título Primero
Objeto y definiciones

Artículo 1.- Las presentes disposiciones prudenciales tienen por objeto establecer lineamientos que la Financiera Rural deberá observar en el desempeño de sus actividades, estableciendo al efecto un adecuado control interno, así como un proceso operativo de crédito y de administración y diversificación de riesgos, acordes con las mejores prácticas, al tiempo que delimitan las funciones y responsabilidades de los distintos órganos colegiados, unidades administrativas y servidores públicos involucrados en las actividades de la mencionada entidad, fomentando el uso de sanas prácticas y evitando conflictos de interés.

Asimismo, estas disposiciones establecen las normas relativas a los servicios de valuación de bienes y de registro contable, que con base en los "Criterios de Contabilidad para Financiera Rural" el citado organismo descentralizado de la Administración Pública Federal deberá efectuar, así como los requerimientos de información financiera que proporcionará a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y que difundirá al público en general.

Para efectos de estas disposiciones, se entenderá por:

I. Actividad crediticia, a la colocación de los recursos propios, mediante operaciones de préstamo, descuento, asunción de riesgos crediticios, aval y otro tipo de garantías o créditos en su más amplio sentido, así como cualquier operación que genere o pueda generar un derecho de crédito a favor de la Financiera Rural, respecto del cual exista un riesgo de incumplimiento.

II. Administración integral de riesgos, al conjunto de objetivos, políticas, procedimientos y acciones que se llevan a cabo para identificar, medir, monitorear, limitar, controlar, informar y revelar los distintos riesgos a que se encuentra expuesta la Financiera.

III. Auditoría externa, a la función realizada por el contador público o licenciado en contaduría pública que cumpla, en lo conducente, con las características y requisitos contenidos en el Título Cuarto de las presentes disposiciones.

IV. Auditoría interna, a la función que realizará la Financiera a través de un área independiente de la dirección general, para revisar periódica y sistemáticamente, acorde con el programa anual de trabajo, el funcionamiento del sistema de control interno, en apego a lo establecido por los Artículos 18 y 19 siguientes.

V. Calificación aplicable a la calidad crediticia del deudor, a la que corresponda a un deudor cuyos créditos se consideren como parte de la cartera crediticia comercial y que se obtenga del procedimiento de calificación de los riesgos país, sectorial o industria y financiero, así como de la experiencia de pago, conforme a la metodología prevista para esa cartera, en las presentes disposiciones.

VI. Cartera crediticia comercial, a los créditos directos o contingentes, incluyendo créditos puente denominados en moneda nacional, extranjera o en unidades de inversión, así como los intereses que generen, otorgados a personas morales o personas físicas con actividad empresarial y destinados a su giro comercial o financiero; las operaciones de descuento, redescuento, factoraje y operaciones de arrendamiento financiero que sean celebradas con dichas personas morales o físicas; los créditos otorgados a fiduciarios que actúen al amparo de fideicomisos y los esquemas de crédito comúnmente conocidos como "estructurados" en los que exista una afectación patrimonial que permita evaluar individualmente el riesgo asociado al esquema.

La Financiera, al clasificar un determinado crédito como comercial, aplicará supletoriamente el criterio D-1 "Estados de contabilidad o balance general" de la serie D de los "Criterios de Contabilidad para Financiera Rural" que se contienen en estas disposiciones.

VII. Comisión, a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

VIII. Comité de auditoría, al comité constituido por el consejo, que tendrá las funciones descritas en el Artículo 11 y siguientes y que apoyará al mencionado órgano de gobierno en la definición y

actualización de los objetivos del sistema de control interno y los lineamientos para su implementación, así como en su evaluación.

IX. Consejo, al consejo directivo de la Financiera Rural.

X. Contraloría interna, a las funciones que de manera cotidiana y permanente deberá realizar la Financiera a través de la dirección general, de un área específica o bien, mediante personal distribuido en varias áreas, pudiendo llegar incluso, a ser independientes de la propia dirección general, a fin de propiciar, mediante el establecimiento de medidas y controles, el apego, en la celebración de sus operaciones y prestación de servicios, al sistema de control interno de la Financiera de acuerdo a lo establecido por el Artículo 26 siguiente.

XI. Criterios contables, a los "Criterios de Contabilidad para Financiera Rural" que se contienen en las presentes disposiciones.

XII. Dirección general, al director general de la Financiera, así como las unidades administrativas que lo auxilien en el desempeño de sus funciones, cada uno conforme a sus atribuciones, según lo dispuesto en el Estatuto Orgánico de la Financiera Rural.

XIII. Entidades Financieras, a los Intermediarios Financieros Rurales a que se refiere la Ley Orgánica de la Financiera Rural y que son las sociedades cooperativas de ahorro y préstamo y sociedades financieras populares que se regulan en la Ley de Ahorro y Crédito Popular; las uniones de crédito y almacenes generales de depósito a que se refiere la Ley de la materia, y a los demás intermediarios financieros que determine la legislación vigente, así como aquellos que acuerde el consejo y coadyuven al cumplimiento del objeto de la Financiera.

XIV. Factor de riesgo, a la variable económica u operativa cuyos movimientos pueden generar cambios en los rendimientos o en el valor de los activos, pasivos o patrimonio de la Financiera Rural.

XV. Financiera, al organismo descentralizado integrante de la Administración Pública Federal denominado como la Financiera Rural a que se refiere la Ley.

XVI. Garantías bajo el esquema de primeras pérdidas, a las que se aplican en favor de uno o más acreedores, a fin de cubrir en su favor un monto limitado de reservas preventivas que genera un portafolio con un número determinado de créditos, una vez que se actualicen los términos y condiciones pactados para la exigibilidad de la garantía.

XVII. Garantías en paso y medida (pari-passu), a las que se aplican en favor de una pluralidad de acreedores en la proporción convenida por las partes ante el incumplimiento de un crédito.

XVIII. Independencia, a la condición que presenta una unidad respecto a otra en términos de no tener conflicto de interés alguno que afecte el adecuado desempeño de sus funciones.

XIX. Ley, a la Ley Orgánica de la Financiera Rural.

XX. Límite específico de exposición al riesgo, a la magnitud permisible de exposición a un riesgo discrecional determinado, asignada desde a una línea de negocio, factor de riesgo, causa u origen del mismo respecto de un empleado o funcionario en específico al interior de la Financiera.

XXI. Límite global de exposición al riesgo, a la magnitud permisible de exposición a los distintos tipos de riesgo discrecionales por unidad de negocio o por factor, causa u origen de los mismos, para la Financiera en su totalidad.

XXII. Nivel de tolerancia al riesgo, a la magnitud permisible de exposición a un riesgo no discrecional, para la Financiera en su totalidad.

XXIII. Probabilidad de incumplimiento, a la probabilidad de que un acreditado no cumpla con sus obligaciones de pago en tiempo y forma.

XXIV. Proceso crediticio, a los lineamientos mínimos que deberá observar la Financiera en el desarrollo de la actividad crediticia, para delimitar las distintas funciones y responsabilidades de los órganos colegiados, unidades administrativas y servidores públicos involucrados en dicha actividad, propiciar la creación de mecanismos de control en la realización de las operaciones de crédito, así como fomentar los sanos usos y prácticas financieras y evitar conflictos de interés.

XXV. Riesgos, a los riesgos a que se encuentra expuesta la Financiera, los que se clasificarán en los tipos siguientes:

a) Riesgos cuantificables, aquellos para los cuales es posible conformar bases estadísticas que permitan medir sus pérdidas potenciales, y dentro de éstos, se encuentran los siguientes:

1. Riesgos discrecionales, que son aquellos resultantes de la toma de una posición de riesgo, tales como el:

i) Riesgo de crédito o crediticio, que se define como la pérdida potencial por la falta de pago de un acreditado o contraparte en las operaciones que efectúa la Financiera, incluyendo las garantías reales o personales que les otorguen, así como cualquier otro mecanismo de mitigación utilizado por la Financiera.

ii) Riesgo de liquidez, que se define como la pérdida potencial por la venta anticipada o forzosa de activos a descuentos inusuales, o bien, por el hecho de que una posición no pueda ser oportunamente enajenada, adquirida o cubierta mediante el establecimiento de una posición contraria equivalente.

iii) Riesgo de mercado, que se define como la pérdida potencial por cambios en los factores de riesgo que inciden sobre la valuación de las posiciones por operaciones activas, tales como tasas de interés, tipos de cambio, índices de precios, entre otros.

2. Riesgos no discrecionales, que son aquellos resultantes de la operación del negocio pero que no son producto de la toma de una posición de riesgo, tales como el riesgo operativo que se define como la pérdida potencial por fallas o deficiencias en los controles internos, por errores en el procesamiento y almacenamiento de las operaciones o en la transmisión de información, así como por resoluciones administrativas y judiciales adversas, fraudes o robos y comprende, entre otros, al riesgo tecnológico y al riesgo legal, en el entendido de que:

i) Riesgo tecnológico, se define como la pérdida potencial por daños, interrupción, alteración o fallas derivadas del uso o dependencia en el hardware, software, sistemas, aplicaciones, redes y cualquier otro canal de distribución de información en la prestación de servicios con los clientes de la Financiera.

ii) Riesgo legal, se define como la pérdida potencial por el incumplimiento de las disposiciones legales y administrativas aplicables, la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y la aplicación de sanciones, en relación con las operaciones que la Financiera lleva a cabo.

b) Riesgos no cuantificables, que son aquellos derivados de eventos imprevistos para los cuales no se puede conformar una base estadística que permita medir las pérdidas potenciales.

XXVI. Severidad de la pérdida, al porcentaje del saldo insoluto del crédito expuesto a riesgo, una vez tomado en cuenta el valor de las garantías.

XXVII. Sistema de control interno, al conjunto de objetivos y los lineamientos necesarios para su implementación, que establezca la Financiera con el propósito de:

a) Procurar que los mecanismos de operación sean acordes con las estrategias y fines de la Financiera, que permitan prever, identificar, administrar, dar seguimiento y evaluar los riesgos que puedan derivarse del desarrollo de su objeto social, con el propósito de minimizar las posibles pérdidas en que puedan incurrir.

b) Delimitar las diferentes funciones y responsabilidades entre sus órganos sociales, unidades administrativas y personal, a fin de obtener eficiencia y eficacia en la realización de sus actividades.

c) Contar con información financiera, económica, contable, jurídica y administrativa, que sea completa, correcta, precisa, íntegra, confiable y oportuna, y que contribuya a la adecuada toma de decisiones.

d) Coadyuvar permanentemente a la observancia de la normatividad aplicable a las actividades de la Financiera.

XXVIII. Unidad de negocio, a las áreas originadoras y tomadoras de riesgos discrecionales al interior de la Financiera.

Título Segundo
De las disposiciones prudenciales

Capítulo Primero
De las funciones

Artículo 2.- El consejo, la dirección general, los comités de dicho consejo y la unidad para la administración integral de riesgos de la Financiera, desempeñarán las funciones que les corresponda conforme a las presentes disposiciones en materia de control interno, proceso crediticio y de administración integral de riesgos.

Sección I
Del consejo

Artículo 3.- El consejo deberá conocer y, en su caso, aprobar los objetivos, lineamientos y políticas del sistema de control interno y para la administración integral de sus riesgos, de conformidad con el Artículo 5 siguiente. Dicho consejo deberá constituir un comité de auditoría, el cual tendrá las facultades previstas en estas disposiciones, en adición a aquéllas que el propio consejo estime convenientes.

Artículo 4.- Dentro de los objetivos del sistema de control interno y los lineamientos para su implementación, se incluirán por lo menos:

I. Aquellos para el adecuado empleo y aprovechamiento de los recursos humanos y materiales, presentándose en los términos señalados en el Artículo 33, fracción XXIV de la Ley.

II. Los que regulen y controlen la dependencia de proveedores externos, a que se refiere el Artículo 7 fracción XXI de la Ley.

III. Los que regulen y controlen lo relativo a la instalación y uso de los sistemas automatizados de procesamiento de datos y redes de telecomunicaciones, de conformidad con las reglas de carácter general que, al efecto, emita la Secretaría de Hacienda y Crédito Público con fundamento en lo dispuesto por el Artículo 18 de la Ley.

Artículo 5.- El consejo deberá conocer y, en su caso, aprobar, lo siguiente:

I. Los objetivos del sistema de control interno y los lineamientos a los que deberá apegarse la Financiera, propuestos por la dirección general, previa opinión favorable del comité de auditoría. Una vez aprobado lo anterior, el citado consejo deberá en el ámbito de su competencia:

a) Aprobar, al menos, hasta el segundo nivel jerárquico la estructura orgánica de la Financiera presentada, por el director general, así como las eventuales modificaciones hasta ese nivel, habiendo escuchado el consejo previamente la opinión del comité de recursos humanos y desarrollo institucional.

b) Analizar mediante reportes elaborados al efecto por la dirección general y el comité de auditoría, que el sistema de control interno esté funcionando adecuadamente.

c) Aprobar, en su caso, el código de conducta de la Financiera, así como promover su divulgación y aplicación en coordinación con la dirección general.

El código de conducta deberá contener normas acordes con la legislación vigente y demás disposiciones legales aplicables, con los usos y prácticas bancarios. Adicionalmente, deberá incorporar lineamientos que detallen las obligaciones relativas a la confidencialidad de la información de la Financiera, otras entidades o su clientela.

El código de ética de la Administración Pública Federal a que se refiere el Artículo 49 de la Ley Federal de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos hará las veces del código de conducta a que se refiere la presente fracción. Sólo en el caso de que dicho código de ética no resultare suficiente para regular los aspectos relacionados con la correcta operación de la Financiera, conforme a los citados usos y prácticas, deberán elaborarse, utilizando como base dicho código, las normas de conducta que resulten convenientes para tal efecto.

El código de conducta establecerá un marco autorregulatorio que norme la conducta de los directivos y demás personal al interior de la Financiera, con otras entidades y la clientela, así como la conducta de sus consejeros acorde con las actividades y funciones de estos últimos.

La Financiera deberá hacer del conocimiento de sus consejeros, directivos y demás personal el referido código de conducta, además de comunicar a las personas relacionadas con su operación, que la conducta del referido personal se rige por el mencionado código.

d) Revisar, por lo menos anualmente, los objetivos del sistema de control interno y los lineamientos para su implementación, así como evaluar las funciones del comité de auditoría y de la dirección general al respecto.

e) Determinar las acciones que correspondan a fin de subsanar las irregularidades que sean de su conocimiento e implementar las medidas correctivas correspondientes.

La totalidad de los asuntos que conforme a la presente fracción deben ser autorizados por el consejo, serán presentados por conducto del propio comité o del director general, según determine el consejo.

II. Los objetivos, lineamientos y políticas para la administración integral de riesgos que deberán prever, cuando menos, lo siguiente:

a) Realizar las actividades de la Financiera con niveles de riesgo acordes con su patrimonio, capacidad operativa y dentro de los niveles de tolerancia y límites sobre la exposición al riesgo que al efecto haya aprobado el consejo y el comité de administración integral de riesgos.

b) Definir sus objetivos sobre la exposición al riesgo y desarrollar políticas y procedimientos para la administración de los distintos tipos de riesgo a los que se encuentra expuesta, sean éstos cuantificables o no.

c) Delimitar claramente las diferentes funciones, actividades y responsabilidades en materia de administración de riesgos, entre sus distintos comités, unidades administrativas y servidores públicos encargados de la operación y de apoyo.

d) Identificar, medir, vigilar, limitar, controlar, informar y revelar los riesgos cuantificables a los que estaría expuesta considerando, en lo conducente, los riesgos no cuantificables.

III. Los límites globales y específicos de exposición a los distintos tipos de riesgo y los mecanismos para la realización de acciones correctivas. El consejo podrá delegar al comité de administración integral de riesgos la facultad de aprobar los límites específicos antes mencionados.

IV. Aprobar, a propuesta del director general, el nombramiento del titular de la unidad para la administración integral de riesgos.

V. Los manuales de valuación de bienes.

El consejo deberá revisar por lo menos una vez al año, los límites globales y específicos por tipo de riesgo, así como los objetivos, lineamientos y políticas en materia de control interno, y de administración integral de riesgos, así como evaluar la gestión de los comités competentes y de la dirección general al respecto. El mismo consejo deberá dejar constancia documental de los resultados de estas revisiones y evaluaciones a disposición de la Comisión.

Artículo 6.- Los comisarios de la Financiera en la realización de sus actividades, deberán evaluar el funcionamiento y observancia del sistema de control interno, con base en los informes que conforme a las presentes disposiciones elaboren el comité de auditoría, el responsable de la auditoría interna y de las funciones de contraloría interna de la Financiera, así como la suficiencia y razonabilidad de dicho sistema; lo anterior sin perjuicio de examinar adicionalmente, acorde a sus facultades, las operaciones de la Financiera, su documentación y registro, así como cualquier evidencia comprobatoria que requieran al efecto.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se realizará de conformidad con las facultades conferidas en la Ley y en las disposiciones legales aplicables. En el caso de los comisarios nombrados por la Secretaría de la Función Pública, adicionalmente deberá considerarse lo dispuesto en el Reglamento Interior de la citada Secretaría.

Artículo 7.- El consejo o el órgano que faculte para ello, de conformidad con la Tercera de las "Reglas para la calificación de la cartera crediticia, a que se refiere el artículo 14 de la Ley Orgánica de la Financiera Rural" emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 16 de julio de 2003, o las que las sustituyan, será responsable de aprobar los objetivos, lineamientos y políticas en materia de originación y administración del crédito, los cuales deberán ser

congruentes, compatibles y complementarios a los establecidos para la administración integral de riesgos. Al efecto, designará a los comités y funcionarios de la Financiera responsables de elaborar los objetivos, lineamientos y políticas antes citados, así como los cambios que en su oportunidad se estime pertinente realizar.

El consejo o el órgano que faculte para ello, de conformidad con la citada Regla Tercera revisará al menos una vez al año, los referidos objetivos, lineamientos y políticas en materia de crédito.

La dirección general, por su parte, deberá asegurarse del cumplimiento de los objetivos, lineamientos y políticas para la originación y administración del crédito.

Artículo 8.- Los objetivos, lineamientos y políticas en materia de administración y originación del crédito deberán contemplar cuando menos, los aspectos siguientes:

I. Las funciones y responsabilidades de los distintos órganos colegiados, áreas y personal involucrados en la originación y administración de crédito, procurando evitar, en todo momento, conflictos de interés.

II. Las facultades de los órganos colegiados y/o funcionarios autorizados para la originación de los diferentes tipos de crédito, estableciendo los niveles de autorización o de otorgamiento tanto por monto como por tipo.

III. Las estrategias y políticas de originación de la actividad crediticia, las cuales, además de guardar congruencia con las características y capacidades de la Financiera, deberán considerar los elementos siguientes:

a) Segmentos o sectores a los que se enfocará la Financiera.

b) Tipos de crédito que otorgará la Financiera.

c) Niveles máximos de otorgamiento por tipo de crédito y sector.

d) Operaciones permitidas por tipo de crédito, tales como renovaciones, reestructuraciones y modificaciones en las líneas de crédito.

IV. Las estrategias y políticas de administración de la actividad crediticia, las cuales se orientarán a una certera recuperación de los créditos otorgados, incluyendo los casos en que existan problemas que pongan en riesgo la recuperación antes mencionada, y que consideren en todo momento, las políticas generales relativas a:

a) El seguimiento y control de los distintos tipos de crédito.

b) Las reestructuras y renovaciones de los distintos tipos de crédito.

c) Las quitas, castigos, quebrantos o bonificaciones.

d) La recuperación tanto administrativa como judicial de los distintos tipos de crédito.

Sección II

De los comités del consejo directivo

Artículo 9.- Los comités de auditoría y de administración integral de riesgos, sin perjuicio de integrarse conforme al Estatuto Orgánico de la Financiera según lo previsto en los Artículos 37 y 38 de la Ley, desempeñarán las facultades que correspondan a su propia competencia y las que se contienen en las presentes disposiciones.

Los comités de auditoría y de administración integral de riesgos, deberán reunirse de manera ordinaria al menos trimestral o mensualmente, según corresponda y de manera extraordinaria las veces que sea necesario. Todas las sesiones y acuerdos de dichos comités deberán constar en actas debidamente suscritas por todos y cada uno de sus integrantes presentes.

Apartado A

Del comité de auditoría y de las funciones de auditoría interna

Artículo 10.- El comité de auditoría deberá dar seguimiento a las actividades de auditoría interna y externa, así como de contraloría interna de la Financiera, manteniendo informado al consejo, respecto del desempeño de dichas actividades.

Asimismo, el comité supervisará que la información financiera y contable se formule de conformidad con los lineamientos y disposiciones a que está sujeta la Financiera, así como con los criterios contables que le son aplicables.

Artículo 11.- El comité de auditoría estará integrado por cuando menos tres miembros, de los cuales al menos uno deberá ser consejero independiente designado conforme a la Ley, quien lo presidirá.

Los miembros del comité de auditoría, en todo caso, serán designados por el consejo, a propuesta de su presidente y previa opinión de la Secretaría de la Función Pública. Sin perjuicio de lo anterior, los miembros del citado comité deberán ser seleccionados por su capacidad y prestigio profesional, y cuando menos uno de sus integrantes deberá ser una persona que por sus conocimientos y desarrollo, tenga amplia experiencia en el área financiera y/o de auditoría y control interno.

El consejo podrá designar suplentes de los miembros propietarios de dicho comité. El presidente en sus ausencias, podrá ser suplido por cualquiera de los integrantes propietarios o suplentes del comité, siempre que reúnan los requisitos de independencia señalados en el primer párrafo de este Artículo.

Artículo 12.- Las sesiones del comité de auditoría serán válidas con la participación de la mayoría de sus miembros, siempre y cuando intervenga su presidente o el suplente de éste. Los acuerdos que se emitan se tomarán por mayoría de votos de los miembros presentes, teniendo el presidente voto de calidad en caso de empate.

El responsable de las funciones de auditoría interna y el director general de la Financiera podrán someter a consideración del comité, asuntos para su inclusión dentro del orden del día.

El comité de auditoría deberá sesionar, cuando menos, trimestralmente, haciendo constar los acuerdos tomados en actas debidamente suscritas por todos y cada uno de los miembros participantes, en el entendido de que dichas sesiones podrán celebrarse por videoconferencia.

Artículo 13.- En ningún caso podrán ser designados como miembros del comité de auditoría los directivos y empleados de la propia Financiera.

Artículo 14.- Los miembros del comité de auditoría podrán ser removidos por el consejo, a propuesta fundada de su presidente, del titular de la Secretaría de la Función Pública o del titular de la Comisión, en este último caso con acuerdo de su junta de gobierno y en el ámbito de su competencia.

Artículo 15.- El comisario de la Financiera o, en su ausencia, su suplente respectivo, participará conforme a sus facultades, en las sesiones del comité de auditoría con voz pero sin voto.

Artículo 16.- El titular del órgano interno de control en la Financiera participará, con voz pero sin voto, como secretario del comité de auditoría y nombrará a su suplente.

Asimismo, el director general y los funcionarios de la Financiera que aquél designe, el responsable de las funciones de auditoría interna del órgano interno de control y el auditor externo de la misma, serán invitados, con voz pero sin voto a las sesiones del comité de auditoría, debiendo retirarse cuando así lo estime conveniente el presidente del comité, por la naturaleza de los asuntos a tratar o para llevar a cabo sus deliberaciones. A las sesiones del comité de auditoría se podrá invitar a cualquier otra persona a solicitud del presidente de dicho comité, que tenga relación con los asuntos a tratar, quien comparecerá con voz pero sin voto.

Artículo 17.- El comité de auditoría realizará las actividades que a continuación se señalan:

I. Proponer directamente o por conducto del director general, según determine el consejo, para aprobación de este último lo siguiente:

a) El sistema de control interno que la Financiera requiera para su adecuado funcionamiento, así como sus actualizaciones.

b) El código de conducta elaborado, en su caso, por la dirección general.

c) Los cambios, en su caso, a las políticas contables referentes al registro, valuación de rubros de los estados financieros y, presentación y revelación de información de la Financiera, a fin de que esta última sea completa, correcta, precisa, íntegra, confiable y oportuna, elaborados por la dirección general de acuerdo con la normatividad aplicable. En todo caso, el comité también podrá proponer los cambios citados cuando lo considere necesario para la Financiera, oyendo la opinión de la dirección general.

d) Las normas que regirán el funcionamiento del propio comité, enviándose posteriormente a la Comisión y a la Secretaría de la Función Pública para su conocimiento.

II. Contar con un registro permanentemente actualizado de los objetivos del sistema de control interno, de los lineamientos para su implementación, así como de los manuales que se consideren relevantes para la operación de la Financiera, el cual deberá ser elaborado por el responsable de las funciones de contraloría interna de la Financiera.

III. Revisar y vigilar, con apoyo de los responsables de las funciones de auditoría interna, que los referidos manuales de operación, conforme al objeto de la Financiera, se apeguen al sistema de control interno.

IV. Revisar, con base en los informes del área de auditoría interna y externa cuando menos una vez al año o cuando lo requieran la Comisión o la Secretaría de la Función Pública, que el programa de auditoría interna se lleve a cabo de conformidad con estándares de calidad adecuados en materia contable y de controles internos y que las actividades del área de auditoría interna se realicen con efectividad.

V. Vigilar la independencia del área de auditoría interna respecto de las demás unidades de negocio y administrativas de la Financiera. En caso de falta de independencia, informar al consejo y a la Secretaría de la Función Pública.

VI. Revisar, con apoyo de las auditorías interna y externa la aplicación del sistema de control interno, evaluando su eficiencia y efectividad.

VII. Informar al consejo, cuando menos una vez al año sobre la situación que guarda el sistema de control interno de la Financiera. El informe deberá contener, como mínimo, lo siguiente:

a) Las deficiencias, desviaciones o aspectos del sistema de control interno que, en su caso, requieran una mejoría, tomando en cuenta para tal efecto los informes y dictámenes de los auditores interno y externo respectivamente, así como de los responsables de las funciones de contraloría interna.

b) La mención y seguimiento de la implementación de las medidas preventivas y correctivas derivadas de las observaciones de la Comisión y los resultados de las auditorías interna y externa, así como de la evaluación del sistema de control interno realizada por el propio comité de auditoría.

c) La valoración del desempeño de las funciones de contraloría interna y del área de auditoría interna; también deberá informarse lo relativo al área de auditoría interna a la Secretaría de la Función Pública.

d) La evaluación del desempeño del auditor externo, así como de la calidad de su dictamen y de los reportes o informes que elabore, en cumplimiento de las disposiciones de carácter general aplicables, incluyendo las observaciones que al respecto realice la Comisión.

e) Los aspectos significativos del sistema de control interno que pudieran afectar el desempeño de las actividades de la Financiera.

f) Los resultados de la revisión del dictamen, informes, opiniones y comunicados del auditor externo.

VIII. Revisar en coordinación con la dirección general al menos una vez al año o cuando existan cambios significativos en la operación de la Financiera, los manuales a que se refiere la fracción II, así como el código de conducta a que hace referencia el inciso b) de la fracción I, ambas de este Artículo.

IX. Dar, en su caso, opinión favorable al programa anual de trabajo que le presente, previa opinión del director general, el área de auditoría interna para su posterior aprobación por la Secretaría de la Función Pública. Al respecto, también será necesaria la opinión favorable de la Comisión.

X. Informar al consejo de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas detectadas o proponer las que deban aplicarse.

XI. Coadyuvar con el consejo y la dirección general, en la evaluación del cumplimiento de los objetivos, metas y programas a cargo de la Financiera y de aquellos que emanen de programas sectoriales y federales; lo anterior para efectos del sistema de planeación estratégica de la Administración Pública Federal.

XII. Vigilar áreas proclives a la corrupción y proponer las medidas de control necesarias.

XIII. Vigilar el cumplimiento de la Agenda Presidencial del Buen Gobierno o la que, en su caso, la sustituya.

XIV. Evaluar la situación financiera y resultados de la Financiera, como consecuencia del estado que guarde el sistema de control interno, pudiendo formular las recomendaciones correspondientes al consejo.

XV. Revisar que el manual de crédito sea acorde con los objetivos, lineamientos y políticas en materia de originación y administración del crédito, aprobados por el consejo o, en su caso, por el órgano que faculte para ello de conformidad con la Tercera de las "Reglas para la calificación de la cartera crediticia, a que se refiere el artículo 14 de la Ley Orgánica de la Financiera Rural" emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 16 de julio de 2003, o las que las sustituyan, salvo cuando de acuerdo con las políticas de la Financiera, esta función sea realizada por otro de los comités con que cuente.

XVI. Las demás que sean necesarias para el desempeño de sus funciones.

El comité de auditoría en la elaboración del informe a que se refiere la fracción VII del presente Artículo, escuchará a la dirección general, al auditor interno y al responsable o responsables de las funciones de contraloría interna de la Financiera. En caso de existir diferencia de opinión con estos últimos, al respecto del sistema de control interno, deberán incorporarse en dicho informe, tales diferencias.

El comité de auditoría en el desarrollo de las actividades que se señalan en el presente Artículo, establecerá los procedimientos necesarios para el desempeño en general de sus funciones. En todo caso, los miembros del comité tomarán como base para la realización de sus actividades, la información que elaboren los auditores interno y externo, así como la dirección general de la Financiera.

Artículo 18.- La Financiera deberá contar con un área de auditoría interna que estará encargada de revisar periódicamente, mediante pruebas selectivas, que las políticas y normas establecidas por el consejo para el correcto funcionamiento de la Financiera se apliquen de manera adecuada, así como de verificar en la misma forma, el funcionamiento correcto del sistema de control interno y su consistencia con los objetivos y lineamientos aplicables en dicha materia.

Las funciones de auditoría interna en materia de control interno a que hace referencia el presente Artículo, serán desempeñadas por el órgano interno de control dependiente de la Secretaría de la Función Pública, preservando así la necesaria independencia respecto de las unidades de negocio y administrativas.

Por otro lado, el área responsable del desarrollo de las funciones de auditoría interna en materia de administración integral de riesgos de la Financiera, será seleccionada por el comité de auditoría pudiendo designar para ello, al señalado órgano de control interno o bien, a propuesta de la dirección general, a áreas técnicas al interior de la misma, siempre que éstas sean áreas independientes de las unidades de negocio y administrativas y su responsable o responsables sean designados por el consejo a propuesta del comité de auditoría.

Artículo 19.- El área de auditoría interna tendrá, entre otras, las funciones siguientes:

I. Evaluar con base en el programa anual de trabajo a que se refiere la fracción XI del presente Artículo, mediante pruebas sustantivas, procedimentales y de cumplimiento, el funcionamiento operativo de las distintas unidades de la Financiera, así como su apego al sistema de control interno, incluyendo la observancia del código de conducta.

II. Revisar que los mecanismos de control implementados, conlleven la adecuada protección de los activos de la Financiera.

III. Verificar que los sistemas informáticos, incluyendo los contables, operacionales de cartera crediticia, de valores o de cualquier otro tipo, cuenten con mecanismos para preservar la integridad, confidencialidad y disponibilidad de la información, que eviten su alteración y cumplan con los objetivos para los cuales fueron implementados o diseñados. Asimismo, vigilar dichos sistemas a fin de identificar fallas potenciales y verificar que éstos generen información suficiente, consistente y que fluya adecuadamente.

En todo caso, deberá revisarse que la Financiera, cuente con planes de contingencia y medidas necesaria para evitar pérdidas de información, así como para, en su caso, su recuperación o rescate.

IV. Cerciorarse de la calidad, suficiencia y oportunidad de la información financiera, así como que sea confiable para la adecuada toma de decisiones, y tal información se proporcione en forma correcta y oportuna a las autoridades competentes.

V. Valorar la eficacia de los procedimientos de control interno para prevenir y detectar actos u operaciones con recursos, derechos o bienes, que procedan o representen el producto de un probable delito, así como comunicar los resultados a instancias competentes dentro de la Financiera.

VI. Facilitar a las autoridades financieras competentes, así como a los auditores externos, la información necesaria de que dispongan con motivo de sus funciones, a fin de que éstos determinen la oportunidad y alcance de los procedimientos seguidos por la propia área de auditoría interna y puedan efectuar su análisis para los efectos que correspondan.

VII. Verificar la estructura organizacional autorizada por el consejo, en relación con la independencia de las distintas funciones que lo requieran, así como la efectiva segregación de funciones y ejercicio de facultades atribuidas a cada unidad de la Financiera.

El titular del órgano interno de control podrá hacer recomendaciones respecto de la referida estructura organizacional, con el fin de prevenir conflictos de interés y preservar la adecuada independencia al interior de la Financiera.

VIII. Verificar el procedimiento mediante el cual la unidad para la administración integral de riesgos, dé seguimiento al cumplimiento de los límites en la asunción de riesgos al celebrar operaciones, así como a los niveles de tolerancia definidos, en el caso de los riesgos no discrecionales, acorde con las disposiciones legales aplicables, así como con las políticas establecidas por la Financiera.

IX. Proporcionar al comité de auditoría los elementos que le permitan cumplir con lo establecido en la fracción VII del Artículo 17 de las presentes disposiciones.

X. Dar seguimiento a las deficiencias o desviaciones relevantes detectadas en relación con la operación de la Financiera, con el fin de que sean subsanadas oportunamente, informando al respecto al comité de auditoría, para lo cual deberán elaborar un informe específico.

XI. Elaborar, escuchando la opinión del director general, un programa anual de trabajo correspondiente a lo establecido por las presentes disposiciones. Dicho programa de trabajo se elaborará escuchando la opinión del director general y deberá presentarse a la Comisión y al comité de auditoría a fin de obtener su opinión favorable y posteriormente, la aprobación por parte de la Secretaría de la Función Pública.

XII. Proporcionar, en su caso, al comité de auditoría los informes de gestión elaborados por el o los responsables de las funciones de contraloría interna a que hace referencia el Artículo 26 de las presentes disposiciones.

XIII. Firmar, por conducto del titular del área de auditoría interna, los estados financieros de la Financiera en los que se expresará, en su caso, la razonabilidad de esos estados financieros con base en los resultados de su programa anual de trabajo.

Las funciones del área de auditoría interna, de ninguna manera limitan, restringen o suprimen aquéllas que conforme a las disposiciones legales aplicables corresponde ejercer al órgano interno de control en la Financiera.

La Financiera, en la elaboración del programa anual a que se refiere la fracción XI anterior, deberá incorporar las observaciones que la Comisión hubiere formulado en ejercicio de sus facultades de inspección y vigilancia. Dicho programa, una vez aprobado, deberá entregarse al director general y presentarse a la Comisión a más tardar durante el primer trimestre del año de su aplicación.

Artículo 20.- El responsable del área de auditoría interna, desempeñará las funciones señaladas en los Artículos 18 y 19 anteriores, observando las disposiciones legales aplicables a las operaciones de la Financiera y tomando en cuenta los manuales correspondientes.

El responsable de las funciones de auditoría interna informará por escrito, el resultado de su gestión, al comité de auditoría cuando menos semestralmente o con una frecuencia mayor cuando así lo establezca dicho comité. Lo anterior, sin perjuicio de hacer de su conocimiento, en forma inmediata, la detección de cualquier deficiencia o desviación que identifique en el ejercicio de sus funciones y que conforme al sistema de control interno se considere significativa o relevante. Adicionalmente, tales informes se entregarán a la

dirección general y otras unidades de la Financiera, cuando así lo estime conveniente en atención a la naturaleza de la problemática detectada.

Artículo 21.- El área de auditoría interna deberá contar con procedimientos documentados para el desarrollo de sus funciones, contemplando al menos, los aspectos siguientes:

I. La periodicidad con la que se realizarán las auditorías en cada área, tomando en cuenta el tipo de revisión que se efectúe.

II. El plazo máximo de realización de la auditoría, según su tipo.

III. Procedimientos y metodologías para llevar a cabo la auditoría, así como el seguimiento de las medidas correctivas implementadas, como consecuencia de las desviaciones detectadas en la propia auditoría.

IV. Rotación del personal de auditoría, según las áreas sujetas a revisión, a fin de preservar su independencia.

V. Características mínimas de los informes según el alcance y tipo de auditoría realizada.

VI. Documentación de los avances y desviaciones en la realización de cada revisión en particular.

VII. El plazo máximo para, una vez realizada la auditoría, emitir el informe correspondiente.

Artículo 22.- El responsable de las funciones de auditoría interna a que se refiere el Artículo anterior, en materia de crédito deberá, como mínimo:

I. Implementar un esquema de clasificación que defina las prioridades a ser revisadas y, en consecuencia, la periodicidad con que las diferentes áreas, funcionarios y funciones de la actividad crediticia serán auditados para mantener un adecuado control sobre la misma.

II. Verificar que la actividad crediticia se esté desarrollando, en lo general, conforme a las metodologías, modelos y procedimientos establecidos en el manual de crédito y a la normatividad aplicable, así como que los funcionarios y empleados de la Financiera, en lo particular, estén cumpliendo con las responsabilidades encomendadas, sin exceder las facultades que les fueron delegadas, incluidas las funciones que realice el área jurídica en cuanto a su participación en la actividad crediticia.

III. Cerciorarse a través de muestreos estadísticos representativos aplicados a la totalidad de los créditos, que las áreas correspondientes den seguimiento a los créditos de la Financiera y, en su caso, se cumpla con las distintas etapas que al efecto establezca el manual de crédito durante la vigencia de los mismos.

IV. Revisar que la calificación de la cartera crediticia se realice de acuerdo con las presentes disposiciones, con el manual de crédito de la Financiera, así como con la metodología y procedimientos determinados por el área de evaluación del riesgo crediticio.

V. Revisar los sistemas de información de crédito, particularmente respecto de:

a) El cumplimiento a las modificaciones, actualizaciones, mejoras e innovaciones propuestas por las áreas.

b) La calidad y veracidad de la información emitida, verificando los resultados con las áreas involucradas en el proceso crediticio.

c) La oportunidad y periodicidad del reporte de dicha información.

VI. Vigilar el adecuado funcionamiento de los sistemas con que la Financiera cuente para operaciones con instrumentos derivados, y para la inversión en títulos de deuda, con el objeto de:

a) Conocer con toda oportunidad el saldo dispuesto y no dispuesto de los créditos.

b) Reducir la exposición al riesgo hasta por el importe que proceda, en el evento de que por movimientos de mercado, las operaciones vigentes impliquen un exceso a dicho límite.

VII. Verificar que respecto de las operaciones de crédito, el tratamiento de reservas, quitas, castigos, quebrantos y recuperaciones, así como el aplicable a la cobranza administrativa y, en su caso, judicial, incluyendo la encargada a prestadores de servicios externos, cumplan con lo previsto en el manual de crédito, el cual deberá establecer en forma expresa los distintos eventos, requisitos y condiciones para tal efecto.

VIII. Revisar la adecuada integración, actualización y control de los expedientes de crédito, conforme a las disposiciones generales aplicables en la materia.

El responsable de la función de auditoría interna, deberá proporcionar un reporte de lo observado en sus revisiones, cuando menos una vez al año, al comité de riesgos y al comité de auditoría, así como mantener dicho reporte a disposición del auditor externo y de las autoridades competentes.

Apartado B

Del comité de administración integral de riesgos

Artículo 23.- El comité de administración integral de riesgos, sin perjuicio de integrarse conforme al Estatuto Orgánico de la Financiera según lo previsto en el Artículo 38 de la Ley, deberá incorporar dentro de sus miembros, al director general, al titular de la unidad para la administración integral de riesgos, cuando menos un miembro del consejo y cuando menos a un experto independiente designado por el consejo a propuesta del director general, todos éstos participando con voz y voto; adicionalmente, podrán asistir a sus reuniones el responsable de las funciones de auditoría interna de la Financiera y las personas que sean invitadas al efecto, quienes como el primero podrán participar con voz pero sin voto.

El comité de administración integral de riesgos, deberá reunirse cuando menos una vez al mes y todas las sesiones y acuerdos se harán constar en actas debidamente suscritas por todos y cada uno de los asistentes.

Artículo 24.- El comité de administración integral de riesgos, para el desarrollo de su objeto, desempeñará las funciones siguientes:

I. Elaborar, para aprobación del consejo:

a) Los objetivos, lineamientos y políticas para la administración integral de riesgos, así como las eventuales modificaciones que se realicen a los mismos.

b) Los límites globales y, en su caso específicos, para exposición a los distintos tipos de riesgo desglosados por unidad de negocio o factor de riesgo, causa u origen de éstos, tomando en cuenta según corresponda, lo establecido en los Artículos 87 a 93 de estas disposiciones.

c) Los casos o circunstancias especiales en los cuales se podrán exceder tanto los límites globales como específicos.

II. Aprobar:

a) Los límites específicos para riesgos discrecionales, cuando tuviere facultades delegadas del consejo para ello, así como los niveles de tolerancia tratándose de riesgos no discrecionales.

b) La metodología y procedimientos para identificar, medir, vigilar, limitar, controlar, informar y revelar los distintos tipos de riesgo a que se encuentra expuesta la Financiera.

c) Los modelos, parámetros y escenarios que habrán de utilizarse para llevar a cabo la valuación, medición y el control de los riesgos que proponga la unidad para la administración integral de riesgos, mismos que deberán ser acordes con la tecnología de la Financiera.

d) Las metodologías para la identificación, valuación, medición y control de los riesgos de las nuevas operaciones, productos y servicios que la Financiera pretenda ofrecer al mercado.

e) Las acciones correctivas propuestas por la unidad para la administración integral de riesgos.

III. Informar oportunamente al consejo por cada trimestre, sobre la exposición al riesgo asumida por la Financiera y los efectos negativos que se podrían producir en el funcionamiento de la misma, así como sobre la inobservancia de los límites de exposición y niveles de tolerancia al riesgo establecidos.

IV. Informar al consejo sobre las acciones correctivas implementadas conforme a lo previsto en la fracción II, inciso e) de este Artículo.

V. Asegurar, en todo momento, el conocimiento por parte de todo el personal involucrado en la toma de riesgos de los límites globales y específicos para riesgos discrecionales, así como los niveles de tolerancia tratándose de riesgos no discrecionales.

VI. Revisar que el manual de crédito sea acorde con los objetivos, lineamientos y políticas en materia de originación y administración del crédito, aprobados por el consejo, cuando así lo determinen las políticas de la Financiera.

El comité de administración integral de riesgos revisará cuando menos una vez al año, lo señalado en los incisos a), b) y c) de la fracción II del presente Artículo.

El comité de administración integral de riesgos, previa aprobación del consejo podrá, de acuerdo con los objetivos, lineamientos y políticas para la administración integral de riesgos, ajustar o, en su caso, autorizar de manera excepcional que se excedan los límites específicos de exposición a los distintos tipos de riesgo, cuando las condiciones y el entorno de la Financiera así lo requieran. En los mismos términos, el comité podrá solicitar al consejo, el ajuste o, en su caso, la autorización para que se excedan excepcionalmente los límites globales de exposición a los distintos tipos de riesgo.

Sección III

De la dirección general

Artículo 25.- La dirección general será la responsable de la debida implementación del sistema de control interno; lo anterior, en el ámbito de las funciones que correspondan a dicha dirección.

En la implementación deberá procurarse que su funcionamiento sea acorde con las estrategias y fines de la Financiera, aplicando las medidas preventivas y correctivas necesarias para subsanar cualquier deficiencia detectada.

Al efecto, a la dirección general, en adición a lo señalado en estas disposiciones, le corresponderá llevar a cabo las actividades siguientes:

I. Elaborar, revisar y, en su caso, actualizar o proponer la actualización, para someter a la consideración del comité de auditoría y posterior presentación al consejo, por lo menos una vez al año o con frecuencia mayor de acuerdo a lo determinado al efecto por el propio consejo, los objetivos y lineamientos del sistema de control interno y el código de conducta de la Financiera.

II. Elaborar, revisar y, en su caso, actualizar o proponer la actualización de los manuales de la Financiera, definiendo las áreas o personal responsable de las actividades respectivas.

III. Asegurar la adecuada implementación y aplicación del manual de crédito. El cual deberá contener los procesos, metodologías, procedimientos y demás información necesaria para la originación y administración de los créditos. Dicho manual deberá ser congruente, compatible y complementario al establecido para la administración integral de riesgos.

IV. Asegurar que la infraestructura de apoyo que se tenga para el ejercicio de crédito que otorgue la Financiera, no contravenga en ningún momento los objetivos, lineamientos y políticas aprobados por el consejo.

V. Informar cuando menos trimestralmente al consejo, al comité de auditoría, así como al comité de riesgos, sobre las desviaciones que detecte con respecto de los objetivos, lineamientos, políticas, procedimientos, estrategias y normatividad vigente en materia de crédito. Dichos informes deberán estar a disposición del auditor interno, del auditor externo y de las autoridades competentes.

VI. Identificar y evaluar los factores internos y externos que puedan afectar la consecución de las estrategias y fines que la propia Financiera haya establecido.

VII. Prever las medidas que se estimen necesarias para que las transacciones u operaciones de la Financiera y el sistema de control interno, sean congruentes entre sí, adoptando, entre otras, las medidas siguientes:

a) Diseñar para aprobación del consejo, quien escuchará previamente la opinión del comité de recursos humanos y desarrollo institucional, la estructura organizacional de la Financiera y sus modificaciones, observando para ello las políticas generales en la materia elaboradas por la dirección general y sujetas a la consideración del comité de auditoría, a que hace referencia la fracción I del Artículo 30 de las presentes disposiciones. Al efecto, dicha estructura deberá contemplar, cuando menos, los aspectos siguientes:

1. Las facultades generales o específicas otorgadas al personal, preservando una adecuada segregación y delegación de funciones, por línea de producto, tipo de operación, monto, nivel jerárquico, áreas, unidades de negocios o administrativas y comités, entre otros criterios de clasificación, así como sus restricciones.

2. La definición de áreas y niveles jerárquicos del personal de la Financiera, asegurándose que sus responsabilidades sean acordes con sus facultades.

3. La delimitación de facultades entre el personal que autorice, ejecute, vigile, evalúe, registre y contabilice las transacciones, evitando su concentración en una misma persona y un posible conflicto de interés.

4. La descripción general de las funciones de contraloría interna a que se refiere el Artículo 26 de estas disposiciones, indicando la estructura y las características generales para el desarrollo de las mismas, así como las medidas establecidas para evitar se presenten conflictos de interés en su desempeño.

b) Diseñar los canales de comunicación y de flujo de información entre las distintas unidades y áreas de la Financiera, que tengan por objeto, al menos, lo siguiente:

1. Generar información financiera, económica, contable, jurídica y administrativa de la Financiera, así como la relativa al seguimiento de los mercados financieros, relevante para la toma de decisiones. Dicha información deberá formularse de manera tal que facilite su uso y permanente actualización.

2. Proporcionar información en forma oportuna al personal que corresponda conforme a su nivel jerárquico y facultades.

3. Procesar, utilizar y conservar información relativa a cada transacción, con grado de detalle suficiente; utilizando mecanismos de seguridad que permitan su consulta sólo al personal autorizado y que limiten su modificación.

4. Proporcionar en tiempo y forma, información a las autoridades financieras competentes, conforme a lo establecido en las disposiciones legales aplicables.

c) Proveer mecanismos para que las diversas actividades en la Financiera se lleven a cabo por personal que cuente con la calidad técnica y experiencia necesarias, así como con honorabilidad, para lo cual deberá efectuar una evaluación del personal, periódicamente.

d) Proveer a todas las áreas de la Financiera de los objetivos del sistema de control interno y los lineamientos para su implementación y de los manuales de acuerdo a su ámbito de competencia, así como difundirlos oportunamente.

e) Contar con programas de verificación del cumplimiento del sistema de control interno, así como de las políticas y procedimientos en materia de control interno establecidos en los distintos manuales.

f) Proteger la integridad y adecuado mantenimiento de los sistemas informáticos, incluidos los sistemas automatizados de procesamiento de datos y redes de telecomunicaciones a que se refiere el Artículo 18 de la Ley, así como la inalterabilidad, confidencialidad y disponibilidad de la información procesada, almacenada y transmitida por los mismos, determinando los mecanismos de respaldo de la información en caso fortuito o de fuerza mayor, así como los planes de contingencia que permitan asegurar la capacidad y continuidad de los sistemas.

g) Procurar que se observen procedimientos, estructuras organizacionales y políticas de seguridad informática adecuadas a la Financiera.

VIII. Prever las medidas que se estimen necesarias a fin de que los sistemas informáticos que utilice la Financiera para realizar sus operaciones y para la prestación de servicios al público, cumplan con lo siguiente:

a) Realicen, en todo momento, las funciones para las que fueron diseñados, desarrollados o adquiridos.

b) Estén debidamente documentadas sus aplicaciones y procesos, incluyendo su metodología de desarrollo, así como los registros de sus cambios.

c) Sean probados antes de ser implementados, al realizar cambios sobre los mismos, así como al aplicar actualizaciones, utilizando mecanismos de control de calidad.

d) Cuenten con las licencias o autorizaciones de uso y hayan sido probados antes de ser implementados.

e) Cuenten con controles tanto de seguridad que protejan la confidencialidad de la información, como de acceso para garantizar la integridad de los sistemas y de la información generada, almacenada y transmitida por éstos. Dichas medidas serán acordes con el grado de criticidad de la información.

f) Minimicen el riesgo de interrupción de la operación con base en mecanismos de respaldo y procedimientos de recuperación de la información, así como de la infraestructura tecnológica para su procesamiento.

g) Contemplen, incluyendo toda su infraestructura tecnológica, la realización de pruebas tendientes a detectar vulnerabilidades de los medios electrónicos, de telecomunicaciones y equipos automatizados, que prevengan el acceso y uso no autorizado. Dichas pruebas se realizarán cuando menos una vez al año o cuando efectúen modificaciones sustantivas en la infraestructura tecnológica.

IX. Proponer medidas para prevenir que terceros o personal de la Financiera, utilicen sus recursos para la comisión de actos ilícitos o irregulares.

X. Implementar, en su caso, los mecanismos necesarios para la contratación de cualquier tipo de servicio necesario para el desempeño del objeto de la Financiera, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 7 fracción XXI de la Ley, sin poner en riesgo el valor económico de la misma, la confidencialidad de la información y la continuidad de sus operaciones.

XI. Cumplir las medidas correctivas y preventivas determinadas por el consejo o el comité de auditoría, relacionadas con las deficiencias o desviaciones del sistema de control interno, debiendo circunstanciar en un registro especial los actos y hechos que motiven dichas medidas.

XII. Informar cuando menos una vez al año al consejo, sobre la problemática que genere desviaciones en la estrategia de crédito y las acciones orientadas a solventarla, así como también respecto de los recursos humanos, materiales y económicos que se destinen a garantizar una adecuada administración del portafolio crediticio.

XIII. Revisar y, en su caso, promover la actualización, por lo menos una vez al año, de los manuales de operación, de crédito, de valuación de bienes y para la administración integral de riesgos, así como los objetivos, lineamientos y políticas en materia de control interno, administración integral de riesgos y proceso crediticio que hubiere aprobado el consejo.

XIV. Asegurar, que el área jurídica sea independiente de las áreas de originación y administración de crédito.

XV. Proponer para aprobación del consejo, al titular de la unidad para la administración integral de riesgos.

Asimismo el director general, escuchando la opinión del comité de recursos humanos y desarrollo institucional en el ámbito de su competencia, será el encargado de elaborar y presentar al consejo para su aprobación, las políticas para el adecuado empleo y aprovechamiento de los recursos humanos y materiales de la Financiera.

El director general informará por escrito, al menos anualmente, al consejo y al comité de auditoría, sobre el desempeño de las actividades a que se refiere el presente Artículo, así como del funcionamiento del sistema de control interno en su conjunto.

Sección IV

De las funciones de contraloría interna

Artículo 26.- La Financiera deberá desarrollar permanentemente las funciones de contraloría interna que consistirán, por lo menos, en el desempeño cotidiano y permanente de las actividades relacionadas con el diseño, establecimiento y actualización de medidas y controles que:

I. Propicien el cumplimiento de la normatividad interna y externa aplicable a la Financiera en la realización de sus operaciones.

II. Permitan que la concertación, documentación, registro y liquidación diaria de operaciones, se realicen conforme a las políticas y procedimientos establecidos en los manuales de la Financiera y en apego a las disposiciones legales aplicables.

III. Permitan, en materia de proceso crediticio, como mínimo:

a) Corroborar la entrega en tiempo y forma de los diversos archivos, reportes e informes entre las distintas unidades administrativas y áreas involucradas en la actividad crediticia, así como a las autoridades competentes.

b) Revisar que la calificación de la cartera crediticia se realice de acuerdo a la normatividad vigente, al manual de la Financiera, así como a la metodología y procedimientos aprobados.

c) Vigilar que la cobranza administrativa y, en su caso judicial, se realice conforme a las políticas y procedimientos establecidos en el manual de crédito y a la normatividad aplicable.

d) Asegurar la correcta integración de los expedientes de crédito a los que hace referencia el presente apartado.

IV. Propicien el correcto funcionamiento de los sistemas de procesamiento de información conforme a las políticas de seguridad, así como la elaboración de información completa, correcta, precisa,

íntegra, confiable y oportuna, incluyendo aquélla que deba proporcionarse a las autoridades competentes, y que coadyuve a la adecuada toma de decisiones.

V. Tengan como finalidad el verificar que los procesos de conciliación entre los sistemas de operación y contables sean adecuados.

Las funciones de contraloría interna que, en principio, corresponden a la dirección general de la Financiera, podrán ser asignadas a un área específica o, en su caso, a personal distribuido en varias áreas, pudiendo llegar, incluso, a ser independientes jerárquicamente de la dirección general; sin embargo, en ningún caso podrán atribuirse al personal integrante del área de auditoría interna a que hace referencia el Artículo 18 de las presentes disposiciones, o a personas o unidades que representen un conflicto de interés para su adecuado desempeño. Las citadas funciones de contraloría interna, así como su asignación al interior de la Financiera, deberán estar documentadas en manuales.

El personal responsable de las funciones a que hace referencia el presente Artículo, deberá entregar un reporte de su gestión, cuando menos semestralmente, al auditor interno o bien al comité de auditoría, así como al director general.

La Financiera deberá observar lo establecido en estas disposiciones, sin perjuicio de otras funciones específicas que en materia de contraloría se señalen en la demás regulación aplicable al respecto.

Sección V

De la unidad para la administración integral de riesgos

Artículo 27.- El comité de administración integral de riesgos para llevar a cabo sus funciones adecuadamente, contará con la unidad para la administración integral de riesgos a que se refiere el Artículo siguiente, cuyo objeto será identificar, medir, vigilar e informar los riesgos cuantificables que enfrenta la Financiera en sus operaciones, ya sea que éstos se registren dentro o fuera del balance. Dicha unidad será independiente de las unidades de negocios, a fin de evitar conflictos de interés y asegurar una adecuada separación de responsabilidades.

El titular de la unidad para la administración integral de riesgos deberá ser nombrado por el consejo, a propuesta del director general.

Artículo 28.- La unidad para la administración integral de riesgos, para el cumplimiento de su objeto, desempeñará las funciones siguientes:

I. Medir, vigilar y controlar que la administración de riesgos considere todos los riesgos en que incurre la Financiera dentro de sus diversas unidades de negocio.

II. Proponer al comité de administración integral de riesgos para su aprobación las metodologías, modelos y parámetros para identificar, medir, vigilar, limitar, controlar, informar y revelar los distintos tipos de riesgos a que se encuentra expuesta la Financiera, así como sus modificaciones.

III. Verificar la observancia de los límites globales y específicos, así como los niveles de tolerancia aceptables por tipo de riesgo cuantificables, desglosados por unidad de negocio o factor de riesgo, causa u origen de éstos, utilizando, para tal efecto, los modelos, parámetros y escenarios para la medición y control del riesgo establecidos por el citado comité.

Tratándose de riesgos no cuantificables, la unidad para la administración integral de riesgos, deberá recabar la información que le permita evaluar el probable impacto que dichos riesgos pudieran tener en la adecuada operación de la Financiera.

IV. Proporcionar al comité de administración integral de riesgos, la información relativa a:

a) La exposición tratándose de riesgos discrecionales, así como la incidencia e impacto en el caso de los riesgos no discrecionales de la Financiera, por unidad de negocio o factor de riesgo, causa u origen de éstos. Los informes sobre la exposición de riesgo deberán incluir análisis de sensibilidad y pruebas bajo diferentes escenarios, incluyendo los extremos. En este último caso deberán incluirse escenarios donde los supuestos fundamentales y los parámetros utilizados se colapsen, así como los planes de contingencia que consideren la capacidad de respuesta de la Financiera ante dichas condiciones.

b) Las desviaciones que, en su caso, se presenten con respecto a los límites de exposición y los niveles de tolerancia al riesgo establecidos.

c) Las propuestas de acciones correctivas necesarias como resultado de una desviación observada respecto a los límites de exposición y niveles de tolerancia al riesgo autorizados.

La información a que hace referencia el inciso a) de esta fracción, relativa a los riesgos discrecionales deberá proporcionarse cuando menos mensualmente al comité de administración integral de riesgos, a la dirección general de la Financiera y a los responsables de las unidades de negocio y por lo menos cada tres meses, al consejo. Por su parte, la información correspondiente a los riesgos no discrecionales deberá proporcionarse a las instancias citadas cuando menos trimestralmente.

La información que se genere con motivo de la medición del riesgo de mercado, deberá proporcionarse diariamente a la dirección general de la Financiera y a los responsables de las unidades de negocio respectivas.

La información sobre las desviaciones a que hace referencia el inciso b) de esta fracción, deberá entregarse a la dirección general de la Financiera y a los responsables de las áreas de negocio involucradas en forma inmediata, así como al comité de administración integral de riesgos y al consejo, en su sesión inmediata siguiente. La dirección general deberá convocar una reunión extraordinaria del comité de administración integral de riesgos, cuando la desviación detectada lo amerite.

Las propuestas de acciones correctivas a que hace referencia el inciso c), deberán presentarse en forma inmediata al comité de administración integral de riesgos y a la dirección general de la Financiera.

V. Investigar y documentar las causas que originan desviaciones a los límites establecidos de exposición al riesgo, identificar si dichas desviaciones se presentan en forma reiterada e informar de manera oportuna sus resultados al comité de administración integral de riesgos, a la dirección general y al responsable de las funciones de auditoría interna.

VI. Recomendar a la dirección general y al comité de administración integral de riesgos, disminuciones a las exposiciones observadas y/o modificaciones a los límites globales y específicos de exposición al riesgo y niveles de tolerancia según sea el caso.

VII. Elaborar y presentar al comité de administración integral de riesgos, las metodologías para la valuación, medición y control de los riesgos de nuevas operaciones, productos y servicios, así como la identificación de los riesgos implícitos que presentan.

Artículo 29.- La unidad para la administración integral de riesgos, para llevar a cabo la medición, vigilancia y control de los diversos tipos de riesgo discrecionales y la valuación de las posiciones de la Financiera, deberá:

I. Contar con modelos y sistemas de medición de riesgos que reflejen en forma precisa el valor de las posiciones y su sensibilidad a diversos factores de riesgo, incorporando información proveniente de fuentes confiables. Dichos sistemas deberán:

a) Facilitar la medición, vigilancia y control de los riesgos a que se encuentra expuesta la Financiera, así como generar informes al respecto.

b) Considerar para efectos de análisis:

1. La exposición por todo tipo de riesgo, desglosados por unidad de negocio o factor de riesgo, causa u origen de éstos.

2. El impacto que, en el valor del patrimonio y en el estado de resultados de la Financiera, provocan las alteraciones de los diferentes factores de riesgo, para lo cual las áreas encargadas del registro contable deberán proporcionar a la unidad para la administración integral de riesgos la información necesaria para estos fines.

c) Analizar y evaluar permanentemente las técnicas de medición de riesgos, los supuestos y parámetros utilizados en los análisis requeridos.

II. Llevar a cabo estimaciones de la exposición por tipo de riesgo, ligadas a resultados o al valor del patrimonio de la misma.

III. Asegurarse de que las áreas responsables generen la información sobre las posiciones de la Financiera, utilizada en los modelos y sistemas de medición de riesgos y se encuentre disponible de manera oportuna.

IV. Evaluar al menos una vez al año, que los modelos y sistemas referidos en la fracción I anterior continúan siendo adecuados. Los resultados de dichas revisiones deberán presentarse al comité de administración integral de riesgos.

V. Comparar, al menos una vez al mes, las estimaciones de la exposición por tipo de riesgo, contra los resultados efectivamente observados para el mismo periodo de medición y, en su caso, llevar a cabo las correcciones necesarias, modificando el modelo en caso de desviaciones.

VI. Asegurar que toda deficiencia detectada respecto a la calidad, oportunidad e integridad de la información empleada por la unidad sea reportada a las áreas responsables de su elaboración y control, así como al área encargada de las funciones de auditoría interna.

Capítulo Segundo
Del sistema de control interno

Artículo 30.- Los objetivos y lineamientos del sistema de control interno de la Financiera, deberán atender a lo dispuesto en los Artículos 4 y 5, fracción I de las presentes disposiciones y referirse, como mínimo, a los aspectos que se indican a continuación, los cuales serán elaborados por la dirección general y sometidos a la consideración del propio comité:

I. Políticas generales relativas a la estructura organizacional de la Financiera, procurando que exista una clara segregación y delegación de funciones y responsabilidades entre las distintas unidades de la Financiera, así como la independencia entre las unidades, áreas y funciones que así lo requieran.

Lo anterior, sin perjuicio de las atribuciones que al respecto correspondan al comité de recursos humanos y desarrollo institucional y al director general, conforme a lo previsto en el Artículo 33, fracción XXIV de la Ley y a las presentes disposiciones.

II. Establecimiento de los canales de comunicación y de flujo de información entre las distintas unidades y áreas de la Financiera, a efecto de que la dirección general pueda implementar lo señalado en el inciso b) de la fracción VII del Artículo 25 de las presentes disposiciones.

III. Las políticas generales de operación, que servirán para la definición, documentación y revisión periódica de los procedimientos operativos de la Financiera. Dichas políticas deberán:

a) Establecer que las operaciones se llevan a cabo por el personal autorizado.

b) Prever el registro contable sistemático de las operaciones así como sus resultados, con el fin de que:

1. La información financiera, económica, contable, jurídica y administrativa, sea completa, correcta, precisa, íntegra, confiable y oportuna, y que haya sido elaborada en apego a la normatividad aplicable.

2. Se cuente con registros denominados “huellas de auditoría” que permitan reconstruir cronológicamente y constatar las transacciones.

3. Se establezcan sistemas de verificación y reconciliación de cifras reportadas tanto al interior de la Financiera, como a las autoridades.

IV. Programas de continuación de la operación ante contingencias cuyo funcionamiento deberá ser sometido regularmente a pruebas de efectividad y hacerse del conocimiento de su personal.

V. Las medidas de control para que las transacciones sean aprobadas, procesadas y registradas correctamente, incluyendo las medidas y procedimientos mínimos que la Financiera deberá observar para prevenir, detectar y reportar los actos, omisiones u operaciones que pudieran favorecer, prestar auxilio o cooperación de cualquier especie para la comisión del delito previsto en el Artículo 139 del Código Penal Federal, o que pudiesen ubicarse en los supuestos del Artículo 400 Bis del mismo ordenamiento legal; previendo asimismo procedimientos para investigar, reportar y sancionar los casos en que exista alteración de la información. Lo señalado en la presente fracción es con independencia de las disposiciones administrativas que en la materia, expidan las autoridades competentes.

Las políticas y procedimientos relativos a las operaciones propias del objeto de la Financiera deberán estar documentadas en manuales y guardar congruencia con los objetivos, lineamientos y políticas en materia de control interno.

Los objetivos del sistema de control interno y los lineamientos para su implementación, así como sus modificaciones, al igual que los manuales referidos en el párrafo anterior, deberán hacerse del conocimiento de los consejeros, directivos, empleados y personal de la Financiera, de acuerdo a su ámbito de competencia, y serán la base para la operación de la misma.

Artículo 31.- Los sistemas de información con que cuente la Financiera deberán cumplir con las características generales siguientes:

I. Recabar toda la información relevante y necesaria para la elaboración de la información financiera, contable y administrativa de la propia Financiera, incluyendo la relativa al control interno, administración de riesgos y proceso crediticio, así como la tocante al seguimiento de los mercados financieros, relevante para la toma de decisiones. Dicha información se formulará de manera tal que facilite su uso y actualización permanente.

II. Proporcionen información en forma oportuna a las áreas y unidades pertinentes, así como al personal que corresponda conforme a su nivel jerárquico y facultades.

III. Generen reportes confiables, eviten entradas múltiples y la manipulación de datos y permitan la conciliación automática, oportuna y transparente de la contabilidad.

IV. Mantengan controles adecuados que procuren su seguridad tanto física como lógica, así como medidas para la recuperación de la información en casos de contingencia.

V. Prevean procedimientos para investigar, reportar y sancionar los casos en que exista alteración de la información.

Capítulo Tercero
Del proceso de crédito

Artículo 32.- La Financiera deberá considerar como parte de la actividad crediticia, cuando menos, los siguientes conceptos:

I. Fundamentos del ejercicio del crédito, que incluye la infraestructura de apoyo.

II. Funciones del ejercicio de crédito, que incluyen:

a) Originación del crédito.

b) Administración del crédito.

En el desarrollo de los mencionados fundamentos y funciones deberá especificarse la participación de los distintos órganos colegiados y áreas de la Financiera, procurando en todo momento independencia en la realización de sus respectivas actividades, para evitar conflictos de interés.

Artículo 33.- En lo relacionado a las funciones del ejercicio del crédito, la Financiera deberá contemplar, como mínimo, las etapas siguientes:

I. Originación del crédito.

a) Promoción.

b) Evaluación.

c) Aprobación.

d) Instrumentación.

II. Administración del crédito.

a) Seguimiento.

b) Control.

c) Recuperación administrativa.

d) Recuperación judicial, de créditos con problemas.

Sección I
Fundamentos del ejercicio del crédito
A. De la infraestructura de apoyo

Artículo 34.- La Financiera en el desarrollo de la actividad crediticia, deberán contar para cada una de las etapas, con procesos, personal adecuado y sistemas de cómputo que permitan el logro de sus objetivos en

materia de crédito, ajustándose a las presentes disposiciones, así como a las metodologías, modelos, políticas y procedimientos establecidos en su manual de crédito.

Artículo 35.- La Financiera deberá contar con sistemas de información de crédito, para la gestión de los créditos en las diferentes etapas del proceso crediticio, los cuales como mínimo deberán:

I. Permitir la debida interrelación e interfaces entre las distintas áreas que participan en el proceso crediticio.

II. Generar reportes confiables, evitar entradas múltiples y la manipulación de datos, así como permitir la conciliación, oportuna y transparente de la contabilidad.

III. Mantener controles adecuados que garanticen la confidencialidad de la información, procuren su seguridad tanto física como lógica, así como medidas para la recuperación de la información en casos de contingencia.

IV. Proporcionar la información necesaria para la toma de decisiones en materia de crédito, por parte del consejo, la dirección general y las áreas de negocio encargadas de la operación crediticia.

Artículo 36.- La Financiera, en lo que respecta al personal que desempeñe funciones relacionadas con la originación o la administración de la actividad crediticia, deberá contemplar como mínimo, mecanismos que:

I. Procuren la honorabilidad y el desempeño ético del personal involucrado y desarrollen programas permanentes de comunicación que definan los estándares de la Financiera en este tema.

Para verificar la honorabilidad de las personas a que se refiere la presente fracción podrán considerar que el personal:

a) No hayan sido condenadas por sentencia irrevocable por delito doloso que les imponga pena por más de un año de prisión. Tratándose de delitos patrimoniales dolosos, cualquiera que haya sido la pena.

b) No se encuentren, al momento de la designación, inhabilitadas o suspendidas administrativamente o, en su caso, penalmente, para ejercer el comercio o para desempeñar un empleo, cargo o comisión en el servicio público o en el sistema financiero mexicano.

c) Cuenten con buena fama pública. Se considerará que no cuentan con buena fama pública, aquellas personas que hayan estado sujetas a procedimientos de averiguación o investigación de carácter administrativo por infracciones graves o penal, por violaciones a las leyes financieras nacionales o extranjeras que hayan tenido como conclusión cualquier tipo de resolución o acuerdo que implique expresamente la aceptación de la culpa o responsabilidad, o bien, sentencia condenatoria firme.

II. Evalúen la capacidad técnica del personal involucrado y desarrollen programas permanentes de capacitación que permitan mantener los estándares definidos por la Financiera.

III. Procuren la confidencialidad de la información utilizada por el personal involucrado.

Sección II

B. De las funciones del ejercicio de crédito

Apartado A

De la originación del crédito

Artículo 37.- Los promotores de la Financiera estarán impedidos para participar en la aprobación de los créditos en los que sean responsables de su originación o negociación, excepto cuando se trate de programas en los que conforme a las políticas de la propia Financiera, los promotores participen en el proceso de validación de los créditos y no tengan conflicto de interés para ello.

Artículo 38.- La Financiera deberá establecer diferentes métodos de evaluación para aprobar y otorgar distintos tipos de crédito, observando, en todo caso, lo siguiente:

I. Ningún crédito podrá pasar a la etapa de aprobación, cuando en la evaluación no se hubiere contado con la información y documentación mínima, establecida en el manual de crédito y en las disposiciones aplicables.

II. Tratándose de créditos comerciales por montos menores al equivalente en moneda nacional a setecientas mil unidades de inversión, la Financiera podrán utilizar métodos paramétricos para la aprobación, entendiéndose por tales, aquellos que permitan evaluar cualitativa y cuantitativamente, con base en datos e información estandarizada, cuya ponderación para arrojar un resultado favorable haya sido previamente definida por la Financiera, a fin de agilizar y, en su caso, automatizar el proceso de análisis del cliente.

Cuando la Financiera opte por los métodos que se describen en el párrafo anterior, para poder otorgar los créditos correspondientes deberá cumplir cuando menos con lo siguiente:

a) Contar con la documentación de la metodología paramétrica utilizada, incluyendo los parámetros de aprobación establecidos y la descripción del análisis cuantitativo y cualitativo aplicado.

b) Guardar consistencia en los parámetros a ser utilizados para la evaluación de los créditos, según su tipo y los resultados que los modelos generen.

c) Considerar en la evaluación cuantitativa y cualitativa, cuando menos:

1. La solvencia del solicitante del crédito.

2. La experiencia de pago del acreditado revisando para tal efecto, en caso de que exista en la propia Financiera, información cuya antigüedad no sea mayor a un año obtenida a través de una consulta realizada a alguna sociedad de información crediticia. Tratándose de créditos cuyo importe en moneda nacional sea igual o menor a setenta mil unidades de inversión al momento de ser otorgados, la Financiera podrá utilizar, para los efectos de este inciso, los datos relativos al historial de experiencia de pago con que la propia Financiera cuente respecto del acreditado de que se trate.

3. La capacidad de pago a través de los ingresos estimados del probable acreditado, de la relación entre el ingreso del posible deudor y el pago de la obligación y la relación entre el plazo de los créditos y la capacidad de generar recursos; así como del análisis de la totalidad de otros créditos y demás pasivos que el posible deudor tenga con la Financiera y con otras entidades financieras.

4. En su caso, la información y documentación de bienes patrimoniales, presentada por el posible acreditado.

5. Las referencias personales mínimas requeridas en el manual de crédito, para comprobar la calidad moral del acreditado.

6. La fuente primaria de recuperación del crédito.

7. La información de estados financieros, en el caso de que el acreditado cuente con ellos o la información necesaria para estimar los ingresos del posible acreditado.

En todo caso, los formatos de los contratos de crédito, deberán ser aprobados por el área jurídica de la Financiera, debiendo quedar evidencia de su revisión y aprobación.

III. Tratándose de créditos comerciales, cuyo monto sea igual o mayor al equivalente en moneda nacional a setecientas mil unidades de inversión, la Financiera al establecer métodos de evaluación para los distintos tipos de crédito, deberá cumplir, según corresponda, con lo siguiente:

a) En la evaluación cuantitativa y cualitativa considerar, cuando menos:

1. Los estados financieros y, en su caso sus dictámenes, la relación de bienes patrimoniales y en general, la información y documentación presentada por el posible acreditado.

2. La fuente primaria de recuperación del crédito.

3. La exposición al riesgo por la totalidad de las operaciones de crédito a cargo del posible deudor, así como su experiencia de pago, revisando para tal efecto información cuya antigüedad no sea mayor a un año obtenida a través de una consulta realizada a alguna sociedad de información crediticia. Adicionalmente, para evaluar la exposición al riesgo de crédito de los instrumentos financieros derivados, se deberá contemplar la volatilidad implícita en el valor de los instrumentos derivados, esto, con el propósito de determinar hasta qué nivel de pérdida máxima posible puede asumir dicha contraparte, y relacionar esta contingencia con el monto total de la línea de crédito.

4. La solvencia del solicitante de crédito. En el caso de créditos directos o contingentes otorgados al amparo de programas de crédito, que la Financiera opere con la banca múltiple o intermediarios financieros no bancarios, la Financiera deberá establecer los términos y condiciones que seguirán las citadas entidades financieras a fin de evaluar la solvencia crediticia de los probables acreditados.

5. La relación entre el ingreso del posible deudor y el pago de la obligación, y la relación entre dicho pago y el monto del crédito.

6. La posible existencia de riesgos comunes, de conformidad con el Artículo 82 de las presentes disposiciones.

b) En su caso, el plazo de los créditos deberá establecerse en relación con el de maduración del proyecto respectivo. Adicionalmente, se deberá considerar la estimación de los flujos futuros del acreditado.

c) En los créditos que representen bajo el concepto de riesgo común, un monto de más del 5% del patrimonio de la Financiera y cuyo plazo sea mayor a un año, se deberán aplicar ejercicios de sensibilidad sobre los flujos proyectados ante variaciones en los diversos factores de riesgo, como son la tasa de interés y el tipo de cambio, entre otros. El resultado de estos ejercicios deberá ser un elemento a considerar en la recomendación que se haga y, en su caso, en la aprobación del crédito.

d) En las operaciones en que una parte de los recursos para financiar el bien o proyecto de que se trate, correspondan a fuentes distintas a las financiadas por la Financiera, se identificará si tal parte proviene de recursos propios del posible deudor, o bien, se obtendrán de otro crédito.

e) En el caso de créditos con garantías reales, se revisará el estado físico, la situación jurídica y los seguros del bien de que se trate, así como las circunstancias de mercado, considerando adicionalmente un avalúo actualizado de conformidad con las políticas particulares de la Financiera o bien, una estimación de valor actualizada realizada por un tercero. Asimismo, tratándose de garantías personales, se evaluará al garante como a cualquier otro acreditado. En el caso particular de créditos directos o contingentes otorgados al amparo de programas de crédito, que la Financiera opere con la banca múltiple o intermediarios financieros no bancarios, el comité de riesgos, podrá aprobar a propuesta de su unidad de administración integral de riesgos, la aplicación de otros mecanismos para estimar el valor de los bienes objeto de las garantías.

f) Los contratos y demás instrumentos jurídicos mediante los que se formalicen las operaciones, deberán ser validados por el área jurídica, previamente a la celebración de las mismas.

g) Cualquier cambio a los términos y condiciones que hubieren sido pactados en un crédito, derivados de reestructuras, incumplimientos o por falta de capacidad de pago, será motivo de una nueva evaluación y aprobación, debiéndose seguir al efecto, los procedimientos contenidos en el manual de crédito para este tipo de casos.

Artículo 39.- La aprobación de créditos será responsabilidad de las instancias a que se refiere el Artículo 9 de la Ley. En el manual de crédito se deberán contener las facultades que se otorguen en materia de aprobación de créditos.

Artículo 40.- En caso de que la aprobación de créditos se realice a través de comités, en las sesiones de éstos deberán participar, por lo menos, los integrantes de las áreas de negocios y de evaluación y seguimiento del riesgo, todos con funciones en materia de crédito.

En el caso de que la aprobación de los créditos se lleve a cabo a través de funcionarios facultados, éstos deberán contar con experiencia en la originación o administración de créditos. Asimismo, dichos funcionarios deberán evitar en todo momento, realizar otro tipo de operaciones dentro del proceso de originación de crédito, que impliquen o puedan implicar conflictos de interés.

Artículo 41.- Todas aquellas resoluciones que se tomen dentro del proceso de aprobación de créditos, deberán quedar debidamente documentadas en actas o minutas, indicando a los responsables de las decisiones tomadas.

En el caso de las resoluciones de los comités de crédito, éstas se harán constar en un acta o minuta de la sesión que corresponda, la cual deberá estar suscrita conjuntamente por los miembros asistentes a la sesión respectiva de dicho comité, que cuenten con facultades para el otorgamiento de créditos de conformidad con el manual de crédito.

En el caso de las resoluciones de funcionarios de la Financiera facultados para aprobar créditos, éstas se harán constar en los documentos que especifique el manual de crédito para tal efecto, los cuales deberán estar suscritos por el funcionario que emitió la correspondiente resolución.

El manual de crédito deberá designar al área responsable de la guarda y custodia de las actas o minutas y documentos referidos en el párrafo anterior, los cuales deberán estar a disposición de los responsables de las funciones de contraloría interna, auditoría interna, auditoría externa, así como de las autoridades competentes.

Lo anterior, sin perjuicio de que, conforme al manual de crédito, deba hacerse llegar a otras áreas de la Financiera copia de tales actas y documentos.

Artículo 42.- Los empleados, funcionarios y consejeros tendrán prohibido participar en la aprobación de aquellos créditos en los que tengan o puedan tener conflictos de interés.

Artículo 43.- La Financiera, como parte de la formalización de la originación de créditos, deberá realizar una función de control de la actividad crediticia en un área independiente de las áreas de promoción, la cual se encargará de los diversos controles que garanticen un adecuado proceso de originación de los créditos.

Artículo 44.- El área que desempeñe la función de control descrita en el Artículo 43 anterior tendrá, entre otras responsabilidades, las siguientes:

I. Verificar el cumplimiento de los requerimientos establecidos en el manual de crédito para la celebración de las operaciones de crédito.

II. Comprobar que los créditos a otorgar, se documenten en los términos y condiciones que al efecto hubieren sido aprobados por los comités y/o funcionarios de la Financiera facultados.

III. Llevar una bitácora en la que se asienten los eventos referidos en las fracciones I y II, dejando constancia de las operaciones realizadas y los datos relevantes para una adecuada revisión de la función de control.

IV. Corroborar mediante la instrumentación de los mecanismos pertinentes, que se dé seguimiento a los créditos de la Financiera y, en su caso, se cumpla con las distintas etapas que al efecto establezca el manual de crédito durante la vigencia de los mismos.

Ningún crédito, línea de crédito o disposición parcial de la misma, podrá ser ejercida sin la previa validación de un funcionario responsable del área de control referida en este Artículo o, en su caso, cuando así se justifique acorde con las políticas de la Financiera, por un área distinta a la de originación crediticia. Tratándose de créditos en los que la posibilidad de disposiciones múltiples en cualquier tiempo se acepta desde la aprobación del crédito de que se trate, no será aplicable el requisito antes señalado, a partir de la segunda disposición parcial.

Tratándose de créditos comerciales por montos menores al equivalente en moneda nacional a setecientas mil unidades de inversión, lo dispuesto en las fracciones I, II y IV anteriores, podrá realizarse sobre una muestra de créditos obtenida a través de métodos basados en técnicas de muestreo estadístico representativo aplicado a la totalidad de los créditos. La Comisión, a través del titular de la dirección general encargada de la supervisión de la Financiera, podrá en todo momento requerirle los métodos señalados.

Apartado B

De la administración del crédito

Artículo 45.- La Financiera deberá dar seguimiento a los créditos de su cartera, allegándose de toda aquella información relevante que indique la situación de los créditos en cuestión, de las garantías, en su caso, cuidando que conserven la proporción mínima que se hubiere establecido y de los garantes, como si se tratara de cualquier otro acreditado. En el manual de crédito se definirá el área que deberá realizar dicha función.

Sin perjuicio de lo anterior, la Financiera deberá establecer procedimientos de evaluación y seguimiento más estrictos para aquellos créditos que estén en cartera vencida o que así lo ameriten.

En el caso de créditos directos o contingentes otorgados al amparo de programas de crédito, que la Financiera opere por cuenta propia, o bien, con la banca múltiple o intermediarios financieros no bancarios, la Financiera deberá evaluar el riesgo crediticio y dar seguimiento a la cartera crediticia derivada de la operación de los citados programas, así como establecer mecanismos que le permitan verificar el destino de los recursos provenientes de los créditos otorgados al amparo de dichos programas, con base en una muestra representativa de la totalidad de la cartera.

Artículo 46.- La Financiera deberá ejercer un control efectivo sobre los créditos otorgados a partir de la información recabada en el seguimiento, incluyendo al efecto en su manual de crédito, un sistema de clasificación de los propios créditos que indique aquellas acciones generales que se derivarán de situaciones previamente definidas.

Este sistema de clasificación indicará el tratamiento que se le dará a los créditos las áreas o funcionarios responsables de dichas acciones, así como los objetivos en tiempo y resultados que deriven en un cambio en la clasificación.

Los créditos que, como resultado del seguimiento permanente o por haber caído en cartera vencida, previsiblemente tendrán problemas de recuperación, deberán ser objeto de una evaluación detallada, con el fin

de determinar oportunamente la posibilidad de establecer nuevos términos y condiciones que incrementen su probabilidad de recuperación.

Artículo 47.- Toda reestructuración, tratamiento o renovación de créditos, deberá realizarse de común acuerdo con el acreditado respectivo y tendrá que pasar por las distintas etapas del proceso crediticio desde la originación, ajustándose en todo caso, a lo señalado en el artículo 39 de la Ley.

Artículo 48.- La Financiera deberá llevar a cabo la administración del riesgo crediticio, apegándose a los lineamientos en materia de administración integral de riesgos incluidos en las presentes disposiciones.

Artículo 49.- El área responsable de realizar la administración del riesgo crediticio deberá:

I. Dar seguimiento a la calidad y tendencias principales de riesgo y rentabilidad de la cartera.

II. Establecer lineamientos y criterios para aplicar la metodología de calificación de la cartera crediticia con apego a las disposiciones aplicables, así como verificar que dicha calificación se lleve a cabo con la periodicidad establecida en las presentes disposiciones.

III. Verificar que los criterios de asignación de tasas de interés aplicables a las operaciones de crédito, de acuerdo al riesgo inherente a las mismas, estén en línea con lo dispuesto en el manual de crédito.

IV. Establecer los lineamientos para determinar, en la etapa de evaluación, el grado de riesgo de cada crédito.

Las mediciones y análisis a que se refiere el presente Artículo, deberán comprender todas las operaciones que impliquen un riesgo crediticio.

El área responsable de la administración del riesgo crediticio deberá informar, cuando menos mensualmente, al comité de riesgos y a la dirección general los resultados de sus análisis y proyecciones, así como el monto de las reservas preventivas que corresponda constituir.

La Financiera deberá designar a la unidad para la administración integral de riesgos para el cumplimiento de la actividad mencionada en la fracción I de este Artículo. El resto de las actividades referentes a la administración del riesgo crediticio mencionadas en los numerales II, III y IV del presente Artículo podrán ser realizadas por la unidad para la administración integral de riesgos o, en su caso, por el área responsable de crédito, lo cual deberá quedar documentado.

Artículo 50.- La Financiera deberá instrumentar en su manual de crédito, las medidas necesarias para que la función de recuperación de créditos, se turne al área de recuperación judicial con toda oportunidad.

Artículo 51.- La Financiera realizará funciones de recuperación judicial de cartera crediticia, asignándolas a un área independiente de las áreas de negocio o, en su caso, a prestadores de servicios externos, quienes llevarán a cabo los procedimientos de cobranza judicial requeridos en el manual de la Financiera.

Artículo 52.- En el manual de crédito se deberán establecer las estrategias y procedimientos de recuperación judicial, abarcando los distintos eventos que internamente habrán de suceder desde el primer retraso de pago, hasta la adjudicación de bienes o el quebranto.

Para cada evento deberán preverse todos y cada uno de los pasos a seguir, plazos previstos para su ejecución, así como la responsabilidad de cada área, funcionario o empleado. La Financiera, cuando delegue la cobranza en prestadores de servicios externos, deberá evaluar su experiencia y honorabilidad.

Para verificar la honorabilidad de las personas a que se refiere la presente fracción podrán considerar que el personal:

a) No hayan sido condenadas por sentencia irrevocable por delito doloso que les imponga pena por más de un año de prisión. Tratándose de delitos patrimoniales dolosos, cualquiera que haya sido la pena.

b) No se encuentren, al momento de la designación, inhabilitadas o suspendidas administrativamente o, en su caso, penalmente, para ejercer el comercio o para desempeñar un empleo, cargo o comisión en el servicio público o en el sistema financiero mexicano.

c) Cuenten con buena fama pública. Se considerará que no cuentan con buena fama pública, aquellas personas que hayan estado sujetas a procedimientos de averiguación o investigación de carácter administrativo por infracciones graves o penal, por violaciones a las leyes financieras nacionales o extranjeras que hayan tenido como conclusión cualquier tipo de resolución o acuerdo que implique expresamente la aceptación de la culpa o responsabilidad, o bien, sentencia condenatoria firme.

Artículo 53.- El órgano interno de control en la Financiera llevará a cabo una auditoría interna en materia de crédito, que permita establecer y dar seguimiento a procedimientos y controles relativos a las operaciones que impliquen algún riesgo y a la observancia de los límites de exposición al riesgo.

La Financiera, en adición a las funciones de control en materia de crédito mencionadas en las presentes disposiciones, deberá:

I. Corroborar la entrega en tiempo y forma de los diversos archivos, reportes e informes entre los distintos funcionarios, áreas y órganos sociales involucrados en la actividad crediticia de la Financiera, así como a las autoridades competentes.

II. Vigilar que los pagos de clientes relacionados con la cobranza judicial se realicen en las fechas pactadas con el acreditado, informando de cualquier incumplimiento a los encargados de la administración del crédito en cuestión.

III. Corroborar que la cobranza administrativa y, en su caso, judicial, incluyendo la encargada a prestadores de servicios externos, se realice conforme a las estrategias y procedimientos establecidos en el manual de crédito y a la normatividad aplicable. Con respecto a la cobranza delegada realizada por prestadores de servicios externos, se deberá considerar el establecimiento de parámetros que incorporen el costo, tiempo y la problemática de recuperación del crédito. Adicionalmente, se deberá considerar el marco de acción definido a esos prestadores de servicios que establezca los derechos y obligaciones, así como las sanciones económicas y administrativas en caso de incumplimiento para ambas o para cada una de las partes.

Artículo 54.- La Financiera deberá constituir provisiones preventivas adicionales a las que debe crear como resultado del proceso de calificación de su cartera de crédito, hasta por la cantidad que se requiera para provisionar el 100% de aquellos créditos que sean otorgados a los acreditados de la Financiera distintos de intermediarios financieros rurales en los casos donde se verifique la inexistencia, en los expedientes de crédito respectivos, de documentación que acredite haber formulado ante alguna sociedad de información crediticia una consulta previa a su otorgamiento, respecto al historial crediticio del solicitante que corresponda y, en su caso, de las personas que funjan como avalistas, fiadores u obligados solidarios en la operación o bien, cuando no se encuentre en dichos expedientes el informe emitido por una sociedad de información crediticia.

La Financiera sólo podrá liberar las provisiones preventivas adicionales, constituidas conforme a lo señalado en el párrafo anterior, tres meses después de que obtenga el informe emitido por una sociedad de información crediticia respecto del productor y lo integre al expediente de crédito correspondiente.

Artículo 55.- La Financiera, en lo relacionado con cartera crediticia que sea originada por créditos otorgados a los intermediarios financieros rurales señalados en el Artículo 4, fracción V de la Ley, con el objeto de que éstos, a su vez, concedan financiamiento a personas que funjan como acreditados finales, recayendo parcial o totalmente el riesgo de crédito en la propia Financiera o bien, sea originada por garantías que la Financiera otorgue a dichos intermediarios en favor de terceros, podrá obligar a los intermediarios a formular una consulta previa a la celebración de la operación respectiva, ante alguna sociedad de información crediticia, así como a integrar dicha consulta al expediente que corresponda pero, en todo caso, la Financiera será la responsable de constituir las provisiones a que se refiere el Artículo anterior, hasta por el monto de los recursos canalizados o comprometidos, cuando se verifique la inexistencia en los expedientes de crédito correspondientes de la respectiva consulta.

Artículo 56.- Tratándose de créditos cuyo importe en moneda nacional sea igual o menor a setenta mil unidades de inversión al momento de ser otorgados, la Financiera podrá realizar la consulta prevista en el Artículo 54 a una sociedad de información crediticia o, en su caso, utilizar los datos relativos al historial de experiencia de pago con que la propia Financiera cuente respecto del acreditado de que se trate, para lo cual tomará en cuenta la antigüedad de los reportes que dicha base de datos pueda generar, la calidad de la información y los procedimientos que se utilicen para su actualización. Asimismo, podrá no consultarse a una sociedad de información crediticia en los términos descritos, siempre y cuando el acreditado establezca bajo protesta de decir verdad que no cuenta con créditos ante otros intermediarios financieros y la Financiera no tenga información en sentido contrario; se trate de créditos cuyos solicitantes tengan relación laboral con la Financiera y otorguen su consentimiento irrevocable para que el pago se realice mediante deducciones que se efectúen a su salario o bien, se trate de créditos otorgados al amparo del Programa de Apoyos Directos al Campo, regulado por el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 25 de julio de 1994 por montos menores a doscientas mil unidades de inversión.

Sección III

De la integración de expedientes de crédito

Artículo 57.- La Financiera incluirá en el manual de crédito, normas que establezcan la obligación de observar lo establecido en las disposiciones de carácter general aplicables a la integración de los expedientes de crédito de las instituciones de crédito, emitidas por esta Comisión.

Sección IV

De la calificación de cartera

Artículo 58.- La Financiera, al calificar la cartera crediticia comercial evaluará, entre otros aspectos:

I. La calidad crediticia del deudor.

II. Los créditos, en relación con el valor de las garantías.

Apartado A

De las metodologías internas

Artículo 59.- La Financiera calificará su cartera crediticia comercial utilizando metodologías internas, que para determinar el monto de las reservas preventivas asociadas a la cartera se basen en la calificación del deudor, en la probabilidad de incumplimiento de pago del deudor o en la estimación de una pérdida esperada a través del cálculo de la severidad de la pérdida asociada al valor y naturaleza de la garantía del crédito. Dichas metodologías internas, previamente a su aplicación, deberán contar con la autorización de la Comisión, quien la otorgará siempre que se adecuen a los requisitos previstos en los Anexos 1, 2 y 3 de las presentes disposiciones, según corresponda.

En todo caso, la calificación y constitución de reservas preventivas correspondientes a la cartera crediticia comercial que resulten de la aplicación de las citadas metodologías, se efectuará utilizando información relativa a los trimestres que concluyan en los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre y registrará en su contabilidad al cierre de cada trimestre las reservas preventivas correspondientes, considerando el saldo del adeudo registrado el último día de los meses citados.

La Financiera para los dos meses posteriores al cierre de cada trimestre, podrá aplicar la calificación correspondiente al crédito de que se trate que haya sido utilizada al cierre del trimestre inmediato anterior, al saldo del adeudo registrado el último día de los meses citados. Sin embargo, cuando tenga una calificación intermedia posterior al cierre de dicho trimestre, podrá aplicarse esta última al saldo mencionado anteriormente.

Sub Apartado A

Metodología interna basada en la calificación del deudor

Artículo 60.- La Financiera al solicitar a la Comisión autorización para calificar la cartera crediticia comercial, utilizando una metodología que tenga como base el procedimiento de calificación del deudor, deberá acompañar a la solicitud de autorización a que se refiere el Artículo anterior, la documentación estadística e información que se indica en el Anexo 1 de las presentes disposiciones.

Artículo 61.- La Financiera al calificar su cartera crediticia comercial conforme a la metodología señalada en el Artículo 60, se ajustará a lo siguiente:

I. La calidad crediticia del deudor resultante de la aplicación de la calificación obtenida con base en su propia metodología, deberá estar homologada con los grados de riesgo A-1, A-2, B-1, B-2, B-3, C-1, C-2, D o E.

II. Una vez efectuado lo anterior, observará lo previsto en los Artículos 62 a 69 de estas disposiciones relativos a la calificación de créditos.

Artículo 62.- La Financiera, una vez obtenida la calificación aplicable a la calidad crediticia del deudor conforme al Artículo anterior, calificará cada crédito considerando el importe total del saldo insoluto o monto del crédito contingente en relación con el valor de las garantías, para determinar su grado de riesgo y estimar una probable pérdida en términos del procedimiento establecido en los Artículos 63 a 69 siguientes.

Artículo 63.- La calificación aplicable a la calidad crediticia del deudor, determinará la calificación inicial asignable a cada crédito. Cuando existan obligados solidarios, se podrá otorgar como calificación inicial, la que resulte con un menor grado de riesgo, entre las calificaciones obtenidas respecto de tales deudores solidarios.

La Financiera podrá ajustar la calificación inicial de cada crédito, evaluando la relación que guarde el saldo insoluto con el valor de las garantías personales y, en su caso, reales, para estimar una probable pérdida, sin

que por este motivo se modifique la calificación aplicable a la calidad crediticia del deudor, utilizando al efecto el procedimiento que señalan los Artículos 64 a 70 de estas disposiciones.

La Financiera, en ningún caso podrá tomar simultáneamente garantías personales y reales de un mismo garante, para los efectos de ajustes en la calificación.

Independientemente del tipo crédito de que se trate, la parte expuesta del saldo mantendrá la calificación inicial del crédito, siempre que éste sea A-1, A-2, B-1, B-2, B-3 o C-1 o bien, deberá ubicarse en el nivel de riesgo E, si la calificación inicial del crédito es C-2, D o E. La parte cubierta se ajustará de acuerdo con lo establecido en las presentes disposiciones.

Tratándose de reestructuraciones, renovaciones y cesiones de créditos que a la fecha de la obtención de la calificación correspondiente, se encuentren vencidos conforme a los criterios contables deberá otorgarse como calificación inicial a dichos créditos, cuando menos la del grado de riesgo C-2, pudiendo modificarse cuando exista evidencia de pago sostenido de conformidad con lo establecido en el Criterio B-4 “Cartera de Crédito” de los referidos criterios contables.

Artículo 64.- La Financiera, al calificar créditos que cuenten con 2 o más garantías, una vez asignada la calificación inicial a cada crédito, podrá segmentar el saldo insoluto del crédito en las partes que resulten de aplicar los criterios siguientes:

I. Determinará la parte del saldo que se encuentre cubierta por 2 o más garantías, sean éstas personales, reales o ambas, así como la porción expuesta o no cubierta por garantías.

II. Aplicará a la parte cubierta del saldo, en función del tipo de garantías que se hubieren otorgado, el procedimiento siguiente:

a) Se podrá dividir en 2 o más segmentos la parte cubierta, cuando ésta tenga 2 o más garantías personales, siempre que cada avalista o fiador responda de una parte alícuota del saldo del crédito y se cumplan las condiciones siguientes:

1. No existan entre los garantes, excepciones o defensas de prelación de orden al cobro entre ellos.

2. Alguno de los garantes se ubique en cualquiera de los supuestos de excepción a que se refiere el Artículo 65, fracción III, inciso d) de las presentes disposiciones.

b) Se podrá dividir en 2 o más segmentos la parte cubierta, cuando ésta tenga 2 o más garantías reales, siempre que cada una de ellas responda de una parte alícuota del saldo del crédito y exista convenio expreso en los contratos que den origen a la garantía que permitan identificar a cada bien gravado.

c) Tratándose de combinaciones de garantías personales y reales, tanto para determinar la porción cubierta como para realizar los ajustes correspondientes, se podrá tomar sólo una de las garantías personales hasta por el monto que específicamente cubra. Adicionalmente, se podrán tomar todas las garantías reales con las que se cuente, hasta por el monto que específicamente cubra cada una de ellas de acuerdo a lo establecido en las presentes disposiciones.

Artículo 65.- La Financiera al efectuar el análisis de las garantías personales y, en su caso, ajustar la calificación inicial asignada a cada crédito o porción a fin de disminuir el grado de riesgo, se sujetará a lo siguiente:

I. Evaluará la calidad crediticia del avalista o fiador, conforme a lo señalado en las presentes disposiciones.

II. Tomará en cuenta la cobertura de la garantía, la forma en que dicha garantía se estructuró y su facilidad de ejecución, considerando cuando corresponda, otras obligaciones directas y contingentes a cargo del avalista o fiador.

III. Podrá considerar la garantía, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

a) Que la calificación acumulada del avalista o fiador sea A-1, A-2, B-1, B-2 o B-3 y la inicial asignada a cada crédito tenga grado de riesgo mayor o igual a la del garante.

b) Que el avalista o fiador sea persona moral.

c) Que se excluyan las garantías otorgadas recíprocamente entre las personas que a su vez garanticen el pago del crédito de que se trate.

d) Que el ajuste en la calificación inicial de la porción cubierta de cada crédito sea como máximo de un grado de riesgo, excepto:

1. Cuando se trate de garantías otorgadas por instituciones de crédito o entidades financieras, sean éstas nacionales o extranjeras, pudiendo ajustarse la calificación inicial del crédito con la que corresponda a dichas instituciones o entidades. En caso de garantías otorgadas por entidades financieras exceptuadas, la calificación asignada a la parte cubierta deberá ser A-1.

2. En el caso de garantías a cargo de sociedades controladoras de la acreditada, si la calificación de la calidad crediticia de éstas es igual al grado de riesgo A-1 o A-2, pudiendo ajustarse la calificación inicial del crédito con la correspondiente a dichas sociedades controladoras.

IV. En el caso en que se reciban garantías bajo el esquema de primeras pérdidas, para portafolios de al menos cincuenta créditos, se seguirá el procedimiento siguiente:

a) Para efectos de lo aplicable a este esquema, únicamente podrá considerar las garantías que sean otorgadas por instituciones de crédito, organismos financieros internacionales o entidades financieras del exterior, en este último caso, siempre que cuenten con una calificación crediticia superior a la que corresponda a los Estados Unidos Mexicanos, emitida por al menos una agencia calificadora de reconocido prestigio internacional.

b) Los créditos que conforman el portafolio cubierto por la garantía recibida deben estar claramente identificados y deberán tener características similares.

c) Para cada crédito del portafolio, se deberá calcular el valor de las reservas que resulte de utilizar la calificación aplicable a la calidad crediticia del deudor que corresponda.

d) Una vez obtenido el valor de las reservas para cada uno de los créditos, dichos valores deberán sumarse para calcular el monto total de reservas del portafolio.

e) El monto total de reservas del portafolio calculado conforme al inciso anterior, deberá compararse con el valor de las garantías otorgadas mediante el mecanismo de primeras pérdidas, ajustándose a lo siguiente:

1. Si el monto de las garantías es igual o mayor al del monto total de reservas del portafolio, deberá asignarse el grado de riesgo A-1 a dicho portafolio.

2. Si el valor de las garantías es menor al monto total de reservas del portafolio, deberán constituir reservas hasta por el monto que sumadas al valor de la garantía, sean iguales al monto total de reservas del portafolio.

Al recibir garantías cuya validez esté sujeta al cumplimiento de términos y condiciones por parte de la institución de crédito acreedora de la garantía y los incumpla, no deberá tomarse en cuenta la garantía para efectos de lo establecido en el presente Artículo.

En todo caso, las garantías personales deberán estar debidamente otorgadas en la forma y términos establecidos en las disposiciones legales aplicables.

Artículo 66.- La Financiera al efectuar el análisis de las garantías reales y, en su caso, ajustar la calificación inicial asignada a cada crédito, se sujetará a lo siguiente:

I. Determinará, para los efectos de las presentes disposiciones, el valor de las garantías tomando en cuenta lo siguiente:

a) El valor razonable a que aluden los criterios contables tratándose de garantías constituidas con valores gubernamentales.

b) El equivalente al 85% del valor razonable a que aluden los citados criterios contables, tratándose de garantías constituidas con valores de deuda no gubernamental, listados en bolsa o en mercados reconocidos conforme a las disposiciones aplicables.

c) El equivalente al 70% del valor razonable a que se refieren los mencionados criterios contables, tratándose de garantías constituidas con acciones de media o alta bursatilidad listadas en bolsa o en mercados reconocidos conforme a las disposiciones aplicables.

d) El equivalente al 50% del valor razonable conforme a los señalados criterios contables, tratándose de garantías constituidas con acciones de nula, mínima o baja bursatilidad listadas en bolsa o en mercados reconocidos conforme a las disposiciones aplicables.

e) El equivalente al 50% del valor del último avalúo del bien, si la garantía es distinta de valores gubernamentales o valores listados en bolsa o en mercados reconocidos conforme a las disposiciones aplicables.

f) El valor de realización cuando la garantía esté representada por efectivo o que exista un medio de pago con liquidez inmediata.

II. Separará en dos grupos los créditos conforme a los criterios siguientes:

a) Créditos totalmente cubiertos en relación con el valor de las garantías determinado en la fracción anterior.

b) Créditos con porción expuesta en relación con el valor de las garantías determinado en la fracción anterior.

III. Observará lo previsto en el Artículo 67 siguiente de las presentes disposiciones, utilizando la información que se indica en las fracciones I y II anteriores.

Cuando se reciban garantías otorgadas por instituciones de crédito o entidades financieras, sean éstas nacionales o extranjeras, cuya validez esté sujeta al cumplimiento de términos y condiciones por parte de la institución de crédito acreedora de la garantía y los incumpla, no deberá tomarse en cuenta la garantía para efectos de lo establecido en el presente Artículo.

En todo caso, las garantías reales deberán cumplir con los requisitos establecidos en el Anexo 4 de estas disposiciones, así como estar debidamente constituidas en la forma y términos establecidos en las disposiciones legales aplicables.

Artículo 67.- La Financiera podrá ajustar la calificación inicial de los créditos, en la parte del saldo que se encuentre cubierta por el valor de las garantías reales obtenido de acuerdo con la fracción I del Artículo anterior, conforme a lo siguiente:

I. En un grado de riesgo, cuando se cuente con garantías reales de las señaladas en el Artículo 66, fracción I, incisos d) y e), de estas disposiciones.

II. Hasta en tres grados de riesgo, cuando se cuente con garantías reales de las señaladas en el Artículo 66, fracción I, incisos b) y c) de estas disposiciones.

III. Asignando el grado de riesgo A-1, en el caso de créditos cubiertos con garantías constituidas sobre los valores gubernamentales o con los recursos dinerarios señalados en el Artículo 66, fracción I, incisos a) y f), de estas disposiciones, respectivamente.

IV. En el caso en que se reciban garantías bajo el esquema de primeras pérdidas, para portafolios de al menos cincuenta créditos, se seguirá el procedimiento siguiente:

a) Para efectos de lo aplicable a este esquema, únicamente se considerarán aquellas garantías constituidas por efectivo o que exista un medio de pago con liquidez inmediata.

b) Los créditos que conforman el portafolio cubierto por la garantía deben estar claramente identificados y tener características similares.

c) Para cada crédito del portafolio, se deberá calcular el valor de las reservas que resulte de utilizar la calificación aplicable a la calidad crediticia del deudor a que hace referencia el Artículo 63.

d) Una vez obtenido el valor de las reservas para cada uno de los créditos, dichos valores deberán sumarse para calcular el monto total de reservas del portafolio.

e) El monto total de reservas del portafolio calculado conforme al inciso anterior, deberá compararse con el valor de las garantías otorgadas mediante el mecanismo de primeras pérdidas, ajustándose a lo siguiente:

1. Si el monto de las garantías es igual o mayor al del monto total de reservas del portafolio, deberá asignarse el grado de riesgo A-1 a dicho portafolio.

2. Si el valor de las garantías es menor al monto total de reservas del portafolio, deberá constituir reservas hasta por el monto que sumadas al valor de la garantía, sean iguales al monto total de reservas del portafolio.

Artículo 68.- La calificación de créditos cuyo saldo se encuentre parcial o totalmente cubierto en relación con el valor de las garantías obtenido conforme al Artículo 66, fracción I podrá arrojar como resultado distintas calificaciones, una para la parte expuesta del saldo del crédito y una o más para la porción o porciones cubiertas, dependiendo del número de garantías utilizadas y las características de las mismas.

Artículo 69.- La Financiera al otorgar garantías conforme a su régimen autorizado a favor de instituciones de crédito u otras entidades financieras, deberá calificar y reservar dichas operaciones conforme al procedimiento siguiente:

I. Utilizará la calificación que la institución o entidad financiera acreedora de la garantía, asigne al acreditado de acuerdo con la metodología que utilice.

II. En caso de que el acreedor de la garantía sea una entidad financiera distinta a una institución de crédito, para el cual no existan metodologías de calificación, dicha entidad financiera deberá estar obligada al menos a proporcionar a la Financiera elementos suficientes para que ésta califique al acreditado de acuerdo a la metodología que le corresponda. Sin embargo, la Financiera podrán acordar con dichas entidades financieras, que estas últimas califiquen al acreditado utilizando la metodología que corresponda y entreguen dicha calificación a la Financiera.

III. En todos los casos, la calificación se deberá realizar sobre el saldo insoluto del crédito al momento de la propia calificación.

IV. Las reservas preventivas que deban constituirse como resultado del proceso de calificación descrito en las fracciones anteriores, se crearán conforme a lo previsto en las presentes disposiciones, hasta por el porcentaje que la garantía otorgada represente del saldo insoluto del crédito.

V. Tratándose de garantías otorgadas bajo el esquema de primeras pérdidas, la Financiera provisionará el monto que resulte menor de:

a) Las reservas requeridas para el portafolio al que esté referida la garantía.

b) El monto total de la garantía otorgada.

La Financiera al otorgar una garantía a favor de otras instituciones o entidades financieras, que no cumpla con los términos del presente Artículo, deberá reservar el 100% del monto total de la garantía de que se trate.

Sub Apartado B

Metodología interna basada en la probabilidad de incumplimiento

Artículo 70.- La Financiera, en caso de solicitar a la Comisión autorización para calificar la cartera crediticia comercial, utilizando una metodología con base en la probabilidad de incumplimiento del deudor, deberá acompañar a la solicitud de autorización a que se refiere el Artículo 59 la documentación estadística e información que se indica en el Anexo 2 de las presentes disposiciones.

Artículo 71.- La Financiera al calificar su cartera crediticia comercial conforme a la metodología señalada en el Artículo 70 anterior, se ajustará a lo siguiente:

I. Cada probabilidad de incumplimiento, resultante de la aplicación de su propia metodología, deberá estar homologada con los grados de riesgo A-1, A-2, B-1, B-2, B-3, C-1, C-2, D o E, de acuerdo a la tabla siguiente:

PROBABILIDADES DE INCUMPLIMIENTO	GRADO DE RIESGO
0% a 0.50%	A-1
0.51% a 0.99%	A-2
1% a 4.99%	B-1
5% a 9.99%	B-2
10% a 19.99%	B-3
20% a 39.99%	C-1
40% a 59.99%	C-2
60% a 89.99%	D
90% a 100%	E

II. Una vez efectuada la homologación referida en la fracción anterior, observarán lo previsto en los Artículos 62 a 69 de las presentes disposiciones relativos a la calificación de créditos.

Sub Apartado C

Metodología interna basada en la severidad de la pérdida

Artículo 72.- En caso de que la Financiera solicite autorización para calificar la cartera crediticia comercial, utilizando una metodología con base en la estimación de una pérdida esperada a través del cálculo de la severidad de la pérdida asociada al valor y naturaleza de la garantía del crédito, deberá acompañar a la solicitud a que se refiere el Artículo 59, la documentación estadística e información que se indican en el Anexo 3 de estas disposiciones, así como una metodología para determinar la probabilidad de incumplimiento del deudor conforme a lo previsto en la fracción I del Artículo 71 anterior.

Apartado B

De la constitución de reservas y su clasificación por grado de riesgo

Artículo 73.- Las reservas preventivas para la cartera crediticia comercial, que la Financiera deberá constituir como resultado de la calificación, utilizando la metodología general o la que se base en la calificación del deudor y probabilidad de incumplimiento, referidas en los Artículos 60, 69 y 70 de las presentes disposiciones, respectivamente, serán iguales al importe de multiplicar el saldo insoluto del crédito por el porcentaje que corresponda según la tabla que en este mismo Artículo se contiene, de acuerdo con la calificación de cada crédito en su porción cubierta y, en su caso, expuesta.

El monto sujeto a la calificación no deberá incluir los intereses devengados no cobrados, registrados en balance, de créditos que estén en cartera vencida. En los casos de operaciones de crédito de segundo piso celebradas por la Financiera, ésta constituirá provisiones por la porción de riesgo que asuman respecto del acreditado al que deban calificar conforme a lo dispuesto a las presentes disposiciones.

Salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo, deberá crear las reservas preventivas para cada crédito en la porción cubierta y, en su caso expuesta, conforme a la clasificación del grado de riesgo que se contiene en la tabla que a continuación se inserta y ajustándose al rango superior que en ésta se indica:

TABLA DE SITIOS DENTRO DE LOS RANGOS DE RESERVAS PREVENTIVAS			
GRADO DE RIESGO	**INFERIOR**	**INTERMEDIO**	**SUPERIOR**
A-1	0.5%		
A-2	0.99%		
B-1	1.0%	3.0%	4.99%
B-2	5.0%	7.0%	9.99%
B-3	10.0%	15.0%	19.99%
C-1	20.0%	30.0%	39.99%
C-2	40.0%	50.0%	59.99%
D	60.0%	75.0%	89.99%
E	100%		

La Financiera podrá aplicar porcentajes menores de provisiones a los que se refiere la tabla anterior, dentro de cada grado de riesgo, para la porción cubierta del saldo de cada crédito, siempre que se ajusten a la mecánica prevista en el Anexo 5 de estas disposiciones.

Artículo 74.- Las reservas preventivas para la cartera crediticia comercial que deban constituirse conforme al Artículo 72 anterior, deberán ser clasificadas conforme a los grados de riesgo A-1, A-2, B-1, B-2, B-3, C-1, C-2, D y E de acuerdo a lo que se contiene en la tabla siguiente:

GRADO DE RIESGO	**PORCENTAJES DE RESERVAS PREVENTIVAS**
A-1	0% a 0.50%
A-2	0.51% a 0.99%
B-1	1% a 4.99%
B-2	5% a 9.99%
B-3	10% a 19.99%
C-1	20% a 39.99%
C-2	40% a 59.99%
D	60% a 89.99%
E	90% a 100%

En todo caso, las reservas preventivas que se deberán constituir para cada crédito, resultantes de la aplicación de la metodología a que se refiere el párrafo anterior, deberán ser iguales al producto de multiplicar el saldo insoluto del crédito, por el porcentaje relativo a la probabilidad de incumplimiento y, el resultado, se multiplicará por el porcentaje de severidad de la pérdida, obtenido por la Financiera conforme a su metodología.

Apartado C

De las reservas por tenencia de bienes adjudicados o recibidos en dación en pago

Artículo 75.- La Financiera deberá constituir trimestralmente provisiones adicionales que reconozcan las potenciales pérdidas de valor por el paso del tiempo de los bienes adjudicados judicial o extrajudicialmente o recibidos en dación en pago, ya sean bienes muebles o inmuebles, así como los derechos de cobro y las inversiones en valores que se hayan recibido como bienes adjudicados o recibidos en dación en pago, de acuerdo con el procedimiento siguiente:

I. En el caso de los derechos de cobro y bienes muebles, se constituirán las provisiones a que hace referencia el párrafo anterior de acuerdo a lo siguiente:

RESERVAS PARA BIENES MUEBLES	
TIEMPO TRANSCURRIDO A PARTIR DE LA ADJUDICACION O DACION EN PAGO (MESES)	**PORCENTAJE DE RESERVA**
Hasta 6	0%
Más de 6 y hasta 12	10%
Más de 12 y hasta 18	20%
Más de 18 y hasta 24	45%
Más de 24 y hasta 30	60%
Más de 30	100%

El monto de reservas a constituir será el resultado de aplicar el porcentaje de reserva que corresponda conforme a la tabla anterior, al valor de los derechos de cobro o al valor de los bienes muebles recibidos en dación en pago o adjudicados obtenido conforme a los criterios contables.

II. Tratándose de inversiones en valores, deberán valuarse según lo establecido en el criterio B-2, “Inversiones en Valores”, de los criterios contables, con estados financieros auditados anuales y reportes mensuales.

Una vez valuadas las adjudicaciones o daciones en pago sobre inversiones en valores, deberán constituirse las reservas que resulten de la aplicación de los porcentajes de la tabla contenida en la fracción I, del presente Artículo, al valor estimado conforme al párrafo anterior.

III. Tratándose de bienes inmuebles, se constituirán las provisiones de acuerdo con lo siguiente:

RESERVAS PARA BIENES INMUEBLES	
TIEMPO TRANSCURRIDO A PARTIR DE LA ADJUDICACION O DACION EN PAGO (MESES)	**PORCENTAJE DE RESERVA**
Hasta 12	0%
Más de 12 y hasta 24	10%
Más de 24 y hasta 30	15%
Más de 30 y hasta 36	25%
Más de 36 y hasta 42	30%
Más de 42 y hasta 48	35%
Más de 48 y hasta 54	40%
Más de 54 y hasta 60	50%
Más de 60	100%

El monto de reservas a constituir será el resultado de aplicar el porcentaje de reserva que corresponda conforme a la tabla anterior, al valor de adjudicación de los bienes inmuebles obtenido conforme a los criterios contables.

En caso de que las valuaciones posteriores a la adjudicación o dación en pago resulten en el registro contable de una disminución de valor de los derechos al cobro, valores, bienes muebles o inmuebles, los porcentajes de reservas preventivas a que hace referencia este Artículo podrán aplicarse sobre dicho valor ajustado.

Apartado D

De la información financiera

Artículo 76.- La Financiera deberá proporcionar trimestralmente a la Comisión, los resultados de la calificación de la cartera crediticia comercial, derivados del proceso de aplicación de las metodologías señaladas en las presentes disposiciones o de los obtenidos con base en los términos de los Artículos 60, 70 y 72.

Adicionalmente, deberán agregar a los expedientes de crédito las cédulas de calificación individual utilizando las formas que como modelos se adjuntan como Anexos 6 y 7, de estas disposiciones, o aquellas definidas por la Financiera. Dicha información podrá ser incluida y conservada de manera documental y/o a través de medios electrónicos.

Apartado E

De la clasificación de las reservas preventivas

Artículo 77.- Las reservas preventivas constituidas para la cartera crediticia comercial con grados de riesgos A-1 y A-2, se considerarán como generales.

Las reservas preventivas constituidas para la citada cartera con grado de riesgo de B-1 en adelante se considerarán como específicas.

El monto resultante de reservas a constituir como resultado de la aplicación de la metodología de estimación de una pérdida esperada referida en el Artículo 72 de las presentes disposiciones, se considerarán como generales, cuando el porcentaje de provisiones para cada crédito sea igual o menor al 0.99%. El resto de las provisiones se clasificarán como específicas.

El monto resultante de reservas a constituir como resultado del uso de garantías bajo esquemas de primeras pérdidas deberá considerarse bajo el rubro de provisiones específicas.

Artículo 78.- La Comisión podrá ordenar la reubicación del grado de riesgo del deudor o de los créditos de la cartera crediticia comercial, con los consecuentes ajustes a las reservas preventivas constituidas.

Artículo 79.- La vigencia de las autorizaciones otorgadas por la Comisión para calificar la cartera crediticia comercial, utilizando alguna de las metodologías señaladas en los Artículos 70 y 72 de estas disposiciones, será aquella señalada en las propias autorizaciones.

La Comisión podrá, en todo momento, ordenar la suspensión del uso de las referidas metodologías, cuando a su juicio considere que éstas no se ajustan a lo previsto en las presentes disposiciones, o bien, resulten obsoletas o inadecuadas y por ende, no reflejen de manera precisa el riesgo de crédito de la cartera crediticia que corresponda.

Apartado F

Presentación de resultados

Artículo 80.- Para efectos de revelación al público en general, la Financiera para la cartera crediticia comercial, deberá presentar los grados de riesgo A-1, A-2, B-1, B-2, B-3, C-1, C-2, D y E.

La Financiera, en su caso, deberá adicionalmente revelar que sus calificaciones se realizan con base en una metodología interna autorizada por la Comisión así como las características generales de dicha metodología.

Las citadas instituciones deberán reflejar en notas a sus estados financieros los desgloses de dichos grados de riesgo.

Artículo 81.- Los resultados de las calificaciones de la cartera crediticia comercial deberán presentarse por escrito conforme al Anexo 7 de las presentes disposiciones a la Dirección General de Análisis y Riesgos de la Comisión, ubicada en Insurgentes Sur 1971, piso 6, Torre Norte, Conjunto Plaza Inn, Colonia Guadalupe Inn, en México, Distrito Federal, a más tardar dentro de los treinta días naturales siguientes al mes al que esté referida la propia calificación.

Sección V

De la diversificación de riesgos

Artículo 82.- Los financiamientos y, en su caso, las garantías que otorgue la Financiera a una persona física o moral o grupo de personas que por sus vínculos patrimoniales o de responsabilidades puedan

considerarse como una misma persona que representan riesgos comunes, no excederán del 1% de los recursos que compongan el patrimonio de la propia Financiera al cierre del trimestre inmediato anterior. Para el caso de entidades financieras el límite será del 5% de los recursos que compongan el citado patrimonio.

Para efectos del referido límite del 1%, se considera que representan riesgo común:

I. Las personas físicas que tengan parentesco por consanguinidad en primer grado en línea recta ascendente o descendente y, en su caso, al cónyuge, concubina o concubinario del acreditado, cuando alguna de estas personas dependa económicamente de la persona que solicita el crédito.

II. Las personas morales controladas directa o indirectamente por la persona moral solicitante y las personas físicas que ejerzan control directo o indirecto sobre personas morales que a su vez tengan créditos contratados con la Financiera, incluyendo las señaladas en la fracción anterior, cuando dependan económicamente.

Se entenderá que una persona física o moral ejerce control directo o indirecto cuando cumple con alguna de las condiciones siguientes:

a) Sea titular del 50% o más de las acciones o partes sociales representativas del capital social de una persona moral.

b) Se le otorgue la posibilidad, a través de algún medio legal, de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del consejo.

c) Tenga la posibilidad de ejercer funciones de mando sobre las personas que tienen a su cargo la toma de decisiones o la administración de la persona moral.

Cuando la Financiera otorgue recursos a una sociedad para que ésta a su vez los intermedie o canalice a terceros, deberá asegurarse que la sociedad que realice la intermediación referida, recabe la información necesaria para que la propia Financiera evalúe y vigile que los recursos otorgados a los acreditados finales y a sus respectivos grupos de riesgo común, no excedan del límite a que se refiere este Artículo.

La Financiera deberá solicitar a las sociedades que realicen la citada intermediación, reportes periódicos con información relativa a la determinación de los grupos de riesgo común a los que estas últimas han canalizado recursos provistos por la Financiera.

Artículo 83.- La Financiera solicitará la información y documentación necesaria para verificar si una persona o grupo de personas representan riesgo común conforme a los supuestos a que se refiere el Artículo 82 anterior. Al efecto, para aquéllos créditos cuyo monto al momento de su otorgamiento sea mayor a 30 millones de unidades de inversión utilizará instructivos para la integración de los datos que le permitan cerciorarse de lo aquí señalado o, en su caso, descartar la aplicación del referido concepto, respecto de alguna persona o grupo de personas. Dichos instructivos deberán en todo caso ser aprobados por la Comisión.

La Financiera, al solicitar la información y documentación a que se refiere el párrafo anterior, deberá prevenir a quienes la suscriban de los delitos en que incurren las personas que con el propósito de obtener un financiamiento proporcionen información falsa.

La Financiera deberá establecer un sistema automatizado de información que permita la obtención de reportes periódicos y oportunos sobre los riesgos totales a cargo de sus deudores que, por representar riesgo común, se consideren como uno solo, así como de la concentración de riesgos por regiones geográficas, sectores o segmentos de mercado. Esta información deberá estar a disposición de la Comisión en todo momento.

La Financiera deberá hacer del conocimiento de la Comisión cualquier exceso no autorizado a los límites que el Artículo 82 establece, en un periodo no mayor a diez días hábiles después del citado evento. Dicho aviso deberá acompañarse de un plan estratégico que garantice la corrección de los excesos registrados y la observancia de los límites correspondientes; el citado plan deberá presentarse para aprobación de la Comisión a más tardar veinte días hábiles después de haberse detectado el exceso a los límites en cuestión.

La Comisión podrá vetar u ordenar correcciones y/o modificaciones a los planes a que se refiere el párrafo anterior, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha en que los reciba, en el caso de resultar inadecuados o insuficientes, o bien, prevean plazos de ajuste mayores a un año.

En el caso de créditos cuyo monto al momento de su otorgamiento sea menor o igual a 30 millones de unidades de inversión, la Financiera deberá identificar el riesgo común utilizando toda la información relevante que mantenga en sus sistemas, en sus expedientes de crédito y demás información y documentación que se contenga en las solicitudes de crédito.

Capítulo Cuarto
De la administración integral de riesgos

Sección I
De los objetivos, lineamientos, políticas y manual de administración integral de riesgos

Artículo 84.- La Financiera deberá contemplar en los objetivos, lineamientos y políticas para la administración integral de riesgos, cuando menos, los aspectos siguientes:

I. El perfil de riesgo, así como los objetivos sobre la exposición al mismo.

II. La estructura organizacional que soporta el proceso de administración integral de riesgos.

Dicha estructura deberá establecerse de manera que exista independencia entre la unidad para la administración integral de riesgos y las unidades de negocio, así como una clara delimitación de funciones y perfil de puestos en todos sus niveles.

III. Las facultades y responsabilidades de aquellas personas que desempeñen empleos o cargos, que impliquen la toma de riesgos para la Financiera.

IV. La clasificación de los riesgos por tipo de operación y línea de negocios.

V. Los límites globales y, en su caso, específicos de exposición al riesgo.

VI. La forma y periodicidad con la que se deberá informar al consejo, al comité de administración integral de riesgos, a la dirección general y a las unidades de negocio, sobre la exposición al riesgo de la Financiera y de cada unidad de negocio.

VII. Las medidas de control interno, así como las correspondientes para corregir las desviaciones que se observen sobre los límites de exposición y niveles de tolerancia al riesgo.

VIII. El proceso para aprobar, desde una perspectiva de administración de riesgos, operaciones, servicios, productos y líneas de negocio que sean nuevos para la Financiera, así como estrategias de administración integral de riesgos y, en su caso, de coberturas. Las propuestas correspondientes deberán contar, entre otros aspectos, con una descripción general de la nueva operación, servicio o línea de que se trate, el análisis de sus riesgos implícitos a cargo de la unidad para la administración integral de riesgos, el procedimiento a utilizar para identificar, medir, vigilar, controlar, informar y revelar tales riesgos, así como una opinión sobre la viabilidad jurídica de la propuesta.

IX. Los planes de acción para restablecer niveles mínimos de la operación del negocio en caso de presentarse eventos fortuitos o de fuerza mayor.

X. El proceso para, en su caso, obtener la autorización para exceder de manera excepcional los límites de exposición y niveles de tolerancia al riesgo.

Las modificaciones que, en su caso, pretendan efectuarse a los objetivos, lineamientos y políticas para la administración integral de riesgos, deberán ser propuestas por el comité de administración de riesgos de la Financiera y aprobadas por el consejo.

Los manuales para la administración integral de riesgos deberán ser documentos técnicos que contengan, entre otros, los diagramas de flujo de información, modelos y metodologías para la valuación de los distintos tipos de riesgo, así como de los requerimientos de los sistemas de procesamiento de información y para el análisis de riesgos.

Sección II
Del seguimiento y evaluación de las funciones de administración de riesgos

Artículo 85.- La Financiera deberá contar con un área de auditoría interna independiente de las unidades de negocio y administrativas, seleccionada por el comité de auditoría conforme a lo previsto por el párrafo tercero del Artículo 18 de estas Disposiciones, cuyo responsable o responsables llevarán a cabo, cuando menos, al cierre de cada ejercicio o con una mayor frecuencia de acuerdo con las condiciones de los mercados en que participe, una evaluación sobre la administración de riesgos de la entidad que contemple, entre otros aspectos, los siguientes:

I. El desarrollo de la administración de riesgos de conformidad con lo establecido en las presentes disposiciones, con los objetivos, lineamientos y políticas en la materia aprobados por el consejo, así como con los manuales para la administración integral de riesgos a que se refiere el último párrafo del Artículo 84 de las presentes disposiciones.

II. La organización e integración de la unidad para la administración integral de riesgos y su independencia de las unidades de negocios.

III. La suficiencia, integridad, consistencia y grado de integración de los sistemas de procesamiento de información y para el análisis de riesgos, así como de su contenido.

IV. La consistencia, precisión, integridad, oportunidad y validez de las fuentes de información utilizadas en los modelos de medición.

V. La validación y documentación de las eventuales modificaciones en los modelos de medición de riesgos y su correspondiente aprobación por el comité de administración integral de riesgos.

VI. La validación y documentación del proceso de aprobación de los modelos de medición de riesgos utilizados por el personal de las unidades de negocios y de control de operaciones, así como de los sistemas informáticos utilizados.

VII. Los cambios relevantes en la naturaleza de las posiciones de riesgo, en los límites de exposición y niveles de tolerancia a los distintos tipos de riesgo y en las medidas de control interno, ocurridos durante el período de revisión.

Los resultados de la evaluación deberán asentarse en un informe que contendrá los criterios y procedimientos utilizados para realizarla y, en su caso, las recomendaciones para solucionar las irregularidades observadas. Dicho informe se presentará a más tardar en el mes de febrero de cada año al consejo, al comité de administración integral de riesgos y a la dirección general de la Financiera, debiendo también remitirse a vicepresidencia de la Comisión encargada de su supervisión dentro de los primeros diez días hábiles del mes de marzo del mismo año.

Artículo 86.- La Financiera deberá llevar a cabo una evaluación técnica de los aspectos de la administración de riesgos a que se refiere el Anexo 8 de las presentes disposiciones, cuando menos cada dos ejercicios sociales. Los resultados se asentarán en un informe suscrito por el funcionario que lo elabore de acuerdo a las políticas de la Financiera y por el director general, en calidad de responsable. Dicho informe será aprobado por el comité de administración integral de riesgos, pero no podrá ser votado por el director general, el titular de la unidad para la administración integral de riesgos ni por funcionario que lo hubiere elaborado, debiendo presentarse al consejo y remitirse a la vicepresidencia de la Comisión encargada de su supervisión dentro de los primeros diez días hábiles del mes de marzo siguiente al periodo anual al que esté referido el informe.

El informe contendrá las conclusiones generales sobre el estado que guarda la administración de riesgos de la Financiera, incluyendo las opiniones y observaciones respecto de cada uno de los aspectos que se contienen en el Anexo citado anteriormente, así como las medidas correctivas que se estimen convenientes a fin de resolver las deficiencias que en su caso se hayan identificado.

La Comisión podrá ordenar, antes de que concluya el referido periodo de dos ejercicios sociales, la realización de una evaluación que cumpla con los requisitos que contiene el mencionado Anexo 8 de las presentes disposiciones, cuando a juicio de la propia Comisión, existan cambios significativos en los procesos y prácticas de administración de riesgos de la Financiera o en caso de que se observe un deterioro en la estabilidad financiera, solvencia y liquidez de dicho organismo descentralizado acorde a lo previsto en el Artículo 5, quinto párrafo de la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Sección III

De la administración por tipo de riesgo

Artículo 87.- La Financiera, en la administración del riesgo de crédito o crediticio, como mínimo, deberá:

I. Por lo que hace al riesgo de crédito o crediticio en general:

a) Establecer políticas y procedimientos que contemplen los aspectos siguientes:

1. Límites de riesgo que la Financiera está dispuesta a asumir.

2. Vigilancia y control efectivo de la naturaleza, características, diversificación y calidad de la cartera de crédito.

b) Elaborar análisis del riesgo crediticio, considerando al efecto, tanto las operaciones de otorgamiento de crédito como con instrumentos financieros, incluyendo los derivados. Dichos análisis deberán ser comparados con los límites de exposición al riesgo aplicables.

II. Por lo que hace al riesgo de la cartera crediticia en específico:

a) Medir, evaluar y dar seguimiento a su concentración por tipo de financiamiento, calificación, sector económico, zona geográfica y acreditado.

b) Dar seguimiento periódico a su evolución y posible deterioro, con el propósito de anticipar pérdidas potenciales.

c) Calcular la probabilidad de incumplimiento, así como la exposición por riesgo por parte de los deudores.

d) Comparar sus exposiciones estimadas de riesgo de crédito o crediticio, con los resultados efectivamente observados. En caso de que los resultados proyectados y los observados difieran significativamente, se deberán realizar las correcciones necesarias.

e) Calcular las pérdidas potenciales bajo distintos escenarios, incluyendo escenarios extremos.

III. Por lo que hace al riesgo específico en operaciones con instrumentos financieros, incluyendo los derivados:

a) Diseñar procedimientos de control del riesgo de crédito de operaciones a plazo, de acuerdo con la liquidez de los activos relacionados con la naturaleza de dicha operación, con su valor en el tiempo y con la calidad crediticia de la contraparte.

b) Estimar la exposición al riesgo con instrumentos financieros, incluyendo los derivados, tanto actual como futura, entendiéndose por esto el valor de reemplazo de la posición y a los cambios en dicho valor a lo largo de la vida remanente de la misma posición, respectivamente. Para tal efecto, deberán considerarse los medios de pago, así como las garantías en función de su liquidez y riesgo de mercado.

c) Calcular la probabilidad de incumplimiento de la contraparte.

d) Analizar el valor de recuperación así como los mecanismos de mitigación y estimar la pérdida esperada en la operación.

e) Efectuar las comparaciones en los términos del inciso d) de la fracción II anterior.

f) Calcular las pérdidas potenciales bajo distintos escenarios, incluyendo escenarios extremos.

Por lo que se refiere a la realización de operaciones derivadas, la Financiera deberá asegurarse de que la contraparte tenga una calidad crediticia mínima determinada por el comité de administración de riesgos.

Artículo 88.- La Financiera, en la administración del riesgo de liquidez, como mínimo, deberá:

I. Medir, evaluar y dar seguimiento al riesgo ocasionado por diferencias entre los flujos de efectivo proyectados en distintas fechas, considerando para tal efecto las posiciones de la Financiera, denominados en moneda nacional, en moneda extranjera y en unidades de inversión.

II. Cuantificar la pérdida potencial derivada de la venta anticipada o forzosa de activos, así como por el hecho de que una posición no pueda ser oportunamente enajenada, adquirida o cubierta mediante el establecimiento de una posición contraria equivalente.

III. Contar con un plan que incorpore las acciones a seguir en caso de presentarse requerimientos inesperados de liquidez.

IV. Calcular las pérdidas potenciales bajo distintos escenarios, incluyendo escenarios extremos.

Artículo 89.- La Financiera en la administración del riesgo de mercado, por lo que hace a títulos para negociar, títulos disponibles para la venta, operaciones de reporto con instrumentos financieros, otras operaciones con valores y los instrumentos derivados clasificados como de negociación, así como los de cobertura para las posiciones primarias mencionadas en este Artículo, como mínimo, deberán:

I. Analizar, evaluar y dar seguimiento a todas las posiciones sujetas a riesgo de mercado antes mencionadas, utilizando para tal efecto modelos de valor en riesgo que tengan la capacidad de medir la pérdida potencial en dichas posiciones, asociada a movimientos de precios, tasas de interés o tipos de cambio, con un nivel de probabilidad dado y sobre un período específico.

II. Procurar la consistencia entre los modelos de valuación de las posiciones en instrumentos financieros, incluyendo los derivados, utilizados por la unidad para la administración integral de riesgos y aquellos aplicados por las diversas unidades de negocios.

III. Evaluar la concentración de sus posiciones sujetas a riesgo de mercado.

IV. Comparar las exposiciones de riesgo de mercado estimadas con los resultados efectivamente observados. En caso de que los resultados proyectados y los observados difieran significativamente, se deberán realizar las correcciones necesarias.

V. Contar con la información histórica de los factores de riesgo necesaria para el cálculo del riesgo de mercado.

VI. Calcular las pérdidas potenciales bajo distintos escenarios, incluyendo escenarios extremos.

Artículo 90.- Tratándose de títulos conservados a vencimiento, de posiciones en instrumentos financieros derivados de cobertura de posiciones primarias distintas a las incluidas en el Artículo 89 anterior, así como de las demás posiciones sujetas a riesgo de mercado no incluidas en el Artículo señalado, la Financiera para la administración del riesgo de mercado, deberán sujetarse a lo siguiente:

I. Analizar, evaluar y dar seguimiento a las variaciones de ingresos financieros y de valor económico como resultado del riesgo de mercado, utilizando para tal efecto modelos de riesgos que tengan la capacidad de medir la pérdida potencial en dichas posiciones, asociada a movimientos de tipos de cambio y tasas de interés por moneda, sobre un periodo específico.

II. Procurar la consistencia entre los modelos de valuación de las posiciones en instrumentos financieros, incluyendo los derivados, utilizados por la unidad para la administración integral de riesgos y aquellos aplicados por las diversas unidades de negocios.

III. Comparar las variaciones de ingresos financieros estimadas con los resultados efectivamente observados. En caso de que los resultados proyectados y los observados difieran significativamente, se deberán realizar las correcciones necesarias.

IV. Contar con la información histórica de los factores de riesgo necesaria para el cálculo de ingresos financieros en riesgo.

V. Calcular la exposición por riesgo bajo distintos escenarios, incluyendo escenarios extremos.

Artículo 91.- La Financiera podrá aplicar a títulos clasificados como disponibles para la venta lo dispuesto en el Artículo 90, exceptuándolos de lo establecido en el Artículo 94, siempre y cuando:

I. Previa aprobación por parte de su comité de riesgos, justifiquen a la vicepresidencia de la Comisión encargada de su supervisión, las características de permanencia que presentan dichos títulos y demuestren que estos serán gestionados como parte estructural del balance.

II. Establezcan controles internos que aseguren la gestión de los títulos en los términos establecidos en el punto I anterior.

La Comisión podrá ordenar se suspenda la aplicación del régimen de excepción a que se refiere este Artículo, cuando detecte insuficiencias en el sistema de administración integral de riesgos o de control interno de la Financiera o, en su caso, cuando los supuestos que justificaban su aplicación dejen de tener sustento o validez.

Artículo 92.- Para que se reconozca el propósito único de cobertura de un instrumento financiero derivado y sea sujeto a lo establecido los Artículos 89 y 90 anteriores, se deberá cumplir con lo establecido al efecto en los criterios contables, debiéndose demostrar entre otros, que existe una relación inversa significativa entre los cambios en el valor razonable del instrumento financiero de cobertura y el valor del activo o pasivo a cubrir. Esta relación deberá ser sustentada por evidencia estadística suficiente, debiéndose además dar seguimiento a la efectividad de la cobertura.

Artículo 93.- La Financiera deberá como mínimo desarrollar las funciones siguientes respecto de:

I. La administración del riesgo operativo:

a) Identificar y documentar los procesos que describen el quehacer de cada unidad de la Financiera.

b) Identificar y documentar los riesgos operativos implícitos a los procesos a que hace referencia el inciso a) anterior.

c) Evaluar e informar por lo menos trimestralmente, las consecuencias que sobre el negocio generaría la materialización de los riesgos identificados e informar los resultados a los responsables de las unidades implicadas, a fin de que se evalúen las diferentes medidas de control de dichos riesgos.

d) Establecer los niveles de tolerancia para cada tipo de riesgo identificado, definiendo sus causas, orígenes o factores de riesgo.

e) Para el registro de eventos de pérdida por riesgo operativo, incluyendo el tecnológico y legal, deberán:

1. Obtener una clasificación detallada de las distintas unidades y líneas de negocio al interior de la Financiera.

2. Identificar y clasificar los diferentes tipos de eventos de pérdida conforme al inciso anterior.

3. Mantener una base de datos histórica que contenga el registro sistemático de los diferentes tipos de eventos de pérdida y su costo, en correspondencia con su registro contable, debidamente identificados con la línea o unidad de negocio de origen, según las clasificaciones al efecto definidas por los numerales 1 y 2 anteriores.

El desempeño de las funciones descritas en los incisos a), b), c) y d) a que hace referencia la presente fracción serán responsabilidad del comité de riesgos de la Financiera, pudiendo auxiliarse en el área que se estime conveniente, siempre y cuando con ello no se susciten conflictos de interés.

Por lo que toca a las funciones relativas al riesgo operativo a que hace referencia el inciso e) anterior, su desempeño corresponderá a la unidad de administración integral de riesgos de la Financiera. Para ello, se deberán establecer mecanismos que aseguren un adecuado flujo, calidad y oportunidad de la información entre la referida unidad de administración integral de riesgos y el resto de las unidades al interior de la Financiera, a fin de que estas últimas provean a la primera los elementos necesarios para llevar a cabo su función.

II. La administración del riesgo tecnológico:

a) Evaluar la vulnerabilidad en el hardware, software, sistemas, aplicaciones, seguridad, recuperación de información y redes por errores de procesamiento u operativos, fallas en procedimientos, capacidades inadecuadas, insuficiencia de los controles instalados, entre otros.

b) Considerar en la implementación del sistema de control interno, respecto del hardware, software, sistemas, aplicaciones, seguridad, recuperación de información, comunicaciones y redes de la Financiera, cuando menos, los aspectos siguientes:

1. Mantener políticas y procedimientos que aseguren el nivel de calidad del servicio y la seguridad e integridad de la información, cuando la Financiera contrate la prestación de servicios por parte de proveedores externos para el procesamiento y almacenamiento de dicha información.

2. Asegurar que cada operación o actividad realizada por los usuarios deje constancia electrónica que conformen registros de auditoría.

3. Implementar mecanismos que midan y aseguren niveles de disponibilidad y tiempos de respuesta, que garanticen la adecuada ejecución de las operaciones y servicios bancarios realizados.

c) En caso de mantener canales de distribución para operaciones con clientes realizadas a través de la red electrónica mundial denominada Internet o medios de telecomunicación, sucursales, entre otros, deberán en lo conducente:

1. Establecer medidas y controles necesarios que permitan asegurar la protección y confidencialidad en la generación, almacenamiento, transmisión y recepción de las claves de identificación y acceso para los usuarios, así como la información generada por la realización de operaciones por cualquier medio tecnológico.

2. Incorporar los medios adecuados para respaldar y en su caso recuperar, la información que se genere respecto de las operaciones realizadas a través de cualquier medio tecnológico.

3. Diseñar planes de contingencia, a fin de asegurar la capacidad y continuidad de los sistemas implementados para la celebración de transacciones a través de cualquier medio tecnológico.

La Financiera deberá evaluar las circunstancias que en materia de riesgo tecnológico pudieran influir en su operación ordinaria, las cuales, se sujetarán a vigilancia permanente a fin de verificar el desempeño del proceso de administración de riesgos.

III. La administración del riesgo legal:

a) Establecer políticas y procedimientos para que se analice la validez jurídica y procure la adecuada instrumentación legal de las operaciones que celebre la Financiera, incluyendo la formalización de las garantías a fin de evitar vicios en la celebración de dichas operaciones.

b) Realizar, cuando menos anualmente, revisiones legales internas o externas. En todo caso, la persona o unidad responsable de dicha auditoría deberá ser independiente del departamento jurídico de la Financiera.

c) Mantener una base de datos histórica sobre las resoluciones judiciales y administrativas, sus causas y costos, asegurándose que aquellas resoluciones judiciales y administrativas que resulten eventos de pérdida sean incluidas en la fracción I, inciso e), numeral 3 de este Artículo.

Corresponderá al comité de riesgos de la Financiera el cumplimiento de las funciones relativas al riesgo tecnológico y legal a que hacen referencia las fracciones II y III anteriores, pudiendo auxiliarse en el área que se estime conveniente, siempre y cuando con ello no se susciten conflictos de interés.

Sección IV

De los reportes internos

Artículo 94.- La Financiera deberá contar con informes que se basen en datos íntegros, precisos y oportunos, relacionados con la administración de sus riesgos y que contengan como mínimo:

I. La exposición por tipo de riesgo en los casos de riesgos discrecionales así como los niveles de incidencia e impacto en el caso de los riesgos no discrecionales, desglosados por unidad de negocio o factor de riesgo, causa u origen de éstos. Los informes sobre la exposición de riesgo, deberán incluir análisis de sensibilidad y pruebas bajo condiciones extremas.

En este sentido y respecto a los riesgos no cuantificables, los informes deberán contener una descripción del riesgo de que se trate, las posibles causas y consecuencias de su materialización, incluyendo en la medida de lo posible una estimación de su impacto financiero y propuestas de acciones a fin de minimizar dicha exposición.

II. El grado de cumplimiento de los objetivos, lineamientos y políticas para la administración integral de riesgos.

III. Los resúmenes de los resultados de las evaluaciones a que hacen referencia los Artículos 85 y 86 de estas disposiciones, según sea el caso, por lo que hace al cumplimiento de los objetivos, lineamientos y políticas para la administración integral de riesgos, así como sobre las evaluaciones de los sistemas de medición de riesgos.

IV. Los casos en que los límites de exposición o los niveles de tolerancia al riesgo fueron excedidos, ya sea que se contara o no con autorización previa.

Cualquier cambio significativo en el contenido y estructura de los informes, así como en las metodologías empleadas en la medición de riesgos, deberá especificarse dentro de los propios informes.

Título Tercero

De los lineamientos en materia de la prestación del servicio de avalúos

Artículo 95.- La Financiera en la prestación del servicio de avalúos se ajustará a los lineamientos generales para la valuación que se adjuntan a las presentes disposiciones como Anexo 9, así como al manual de valuación que al efecto apruebe el consejo.

Artículo 96.- La Financiera deberá contar con un manual de valuación que cumpla con lo señalado en los lineamientos generales para la valuación, señalados en el Artículo anterior, los cuales se encuentran divididos en cuatro apartados relativos a las prácticas y procedimientos de valuación y los correspondientes a la valuación de inmuebles, de maquinaria y equipo y de bienes agropecuarios.

Adicionalmente, los citados manuales de valuación deberán contener, en lo conducente, las políticas, procedimientos, terminología y demás disposiciones aplicables en la formulación de avalúos digitales, de conformidad con lo establecido por el Artículo 105 siguiente.

Artículo 97.- La Financiera deberá contar con una unidad administrativa responsable de los avalúos que esté técnicamente capacitada para ello, la cual deberá ser independiente en la formulación de sus dictámenes, de las unidades de crédito, de recuperación de crédito, de comercialización y demás unidades de negocios.

Asimismo, la Financiera podrá contar con apoderados que con su firma la obliguen en la suscripción de los avalúos que se practiquen, siempre que dichos apoderados cumplan con los requisitos técnicos y de independencia señalados en el párrafo anterior y estén sujetos a la coordinación de la unidad administrativa arriba señalada.

Artículo 98.- La Financiera deberá tener un padrón de valuadores para la prestación del servicio de avalúos, cuya integración responda a un riguroso procedimiento de selección que esté basado en altos requerimientos técnicos y éticos, así como controles que permitan la evaluación permanente del desempeño de las personas que estén incorporadas al padrón.

Artículo 99.- El valor de los bienes se determinará con independencia del propósito por el que se solicite el avalúo, observando en todo caso, los enfoques de valuación previstos en los lineamientos generales para la valuación.

Artículo 100.- Los avalúos deberán contener la identificación de la Financiera, así como los nombres y firmas autógrafas o, en su caso, electrónicas avanzadas de los funcionarios autorizados por la misma para suscribir avalúos o de los apoderados que con su firma la obliguen para los mismos efectos, que proporcionen el servicio de avalúos, con mención del puesto o función que desempeñen con su respectiva clave. Asimismo, los avalúos deberán contener el nombre y la firma autógrafa o, en su caso, electrónica avanzada de los valuadores, así como la clave que estos últimos tengan en la Financiera.

La Financiera podrá elaborar dictámenes técnicos en formato digital, a fin de entregar con tal modalidad los avalúos que les soliciten, siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

I. La institución proporcione al cliente:

a) El archivo electrónico cifrado e inalterable, que contenga el dictamen técnico del avalúo, incluyendo las firmas electrónicas avanzadas del funcionario autorizado por la Financiera para suscribir avalúos o del apoderado que con su firma la obligue para los mismos efectos, así como la del valuador.

b) Los certificados digitales que autentifiquen el archivo y firmas electrónicas avanzadas, los cuales deberán estar vigentes al momento de su entrega. En todo caso, tales certificados serán expedidos por Banco de México o alguna otra autoridad certificadora autorizada por éste, en términos de lo dispuesto por el Código de Comercio en materia de firma electrónica, así como de la Circular–Telefax 19/2002 emitida por dicho Banco Central.

II. La impresión en papel que, en su caso, se realice con respecto a los datos que se contengan en el archivo electrónico relativo al avalúo digital cumpla con las especificaciones técnicas originales siguientes:

a) Contenga, en todas sus hojas:

1. El membrete de la Financiera Rural.

2. Las cadenas de caracteres originales con las que se generaron las firmas digitales.

3. Número de serie de los certificados digitales.

b) Incluya una leyenda que diga: “La presente impresión es copia de un avalúo digital”, en todas sus hojas.

Artículo 101.- La Financiera organizará un registro con los valores de referencia obtenidos en los diferentes avalúos que practiquen, distinguiendo los relativos a inmuebles, maquinaria y equipo y agropecuarios.

Artículo 102.- La Financiera deberá conservar la información relativa a los avalúos realizados por un plazo de cinco años, contado a partir de la fecha de su realización, de forma tal que permita su fácil identificación, localización y consulta.

La Financiera, deberá conservar copia de los archivos electrónicos que contengan los dictámenes técnicos relativos a los avalúos digitales que entreguen a sus clientes, ajustándose a los plazos que para ello se establecen en las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Artículo 103.- La Financiera será responsable de la calidad moral y profesional de las personas físicas que contraten para la prestación del servicio de avalúos, de que estos últimos se practiquen y formulen de conformidad con las leyes y disposiciones aplicables, así como de su razonabilidad.

Título Cuarto

De la contabilidad y de la auditoría externa

Artículo 104.- La Financiera se ajustará a los criterios contables que se adjuntan a las presentes disposiciones como Anexo 10.

Artículo 105.- Los citados criterios contables se encuentran divididos en las series y criterios que se indican a continuación:

Serie A

Criterios relativos al esquema general de la contabilidad para Financiera Rural.

A-1. Esquema básico del conjunto de criterios contables aplicables a Financiera Rural.

A-2. Aplicación de reglas particulares.

A-3. Aplicación supletoria de criterios contables.

Serie B

Criterios relativos a los conceptos que integran los estados financieros.

B-1. Disponibilidades.

B-2. Inversiones en valores.

B-3. Instrumentos financieros derivados.

B-4. Cartera de crédito.

B-5. Bienes adjudicados.

B-6. Arrendamientos.

B-7. Avales.

B-8. Operaciones por cuenta de terceros.

B-9. Fideicomisos.

Serie C

Criterios aplicables a conceptos específicos.

C-1. Información por segmentos.

Serie D

Criterios relativos a los estados financieros básicos.

D-1. Balance general.

D-2. Estado de resultados.

D-3. Estado de variaciones en el patrimonio.

D-4. Estado de cambios en la situación financiera.

Artículo 106.- La Comisión podrá autorizar a la Financiera cuando lleve a cabo procesos de saneamiento financiero o reestructuración corporativa, registros contables especiales que procuren su adecuada solvencia o estabilidad.

En todo caso, la Financiera deberá revelar en sus estados financieros, así como en cualquier comunicado público de información financiera: que cuenta con una autorización para aplicar el registro contable especial de que se trata, por encontrarse en proceso de saneamiento financiero o reestructuración corporativa; una amplia explicación de los registros contables especiales aplicados, así como los que se debieron haber realizado de conformidad con los criterios contables generales; los importes que se hubieran registrado y presentado tanto en el balance general como en el estado de resultados de no contar con la autorización para aplicar el registro contable especial, y una explicación detallada sobre los conceptos y montos por los cuales se realizó la afectación contable, entre otros. Tratándose de estados financieros anuales, dicha revelación deberá hacerse a través de una nota específica a los mismos.

La Comisión podrá revocar los registros especiales referidos, en caso de incumplimiento a los requisitos de revelación antes señalados y los que en su caso le sean requeridos por ésta.

Asimismo, la Financiera deberá revelar en sus estados financieros, así como en cualquier comunicado público de información financiera, una amplia explicación respecto a la inclusión del Resultado por posición monetaria dentro del patrimonio ganado, los importes que se hubieran registrado y presentado tanto en el balance general como en el estado de resultados de haber aplicado, en lo que se refiere al tratamiento del efecto por posición monetaria, el Boletín B-10 “Reconocimiento de los efectos de la inflación en la información

financiera (Documento integrado)" de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados emitidos por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., así como una explicación detallada sobre los conceptos y montos por los cuales se realizó la afectación contable, entre otros. Tratándose de estados financieros anuales, dicha revelación deberá hacerse a través de una nota específica a los mismos.

Para efecto de lo previsto en el párrafo anterior, deberá elaborarse un cuadro comparativo en que se incluyan los montos de cada rubro que integrarían el patrimonio y el estado de resultados de haber reconocido el efecto por posición monetaria dentro de los resultados de la Financiera, respecto a los que se muestran en el balance general y el estado de resultados elaborados por ésta.

Adicionalmente, la Financiera deberá anotar al calce de los estados financieros básicos la constancia siguiente: "Financiera Rural reconoce el efecto por posición monetaria neto como rubro del patrimonio ganado y no dentro del estado de resultados".

Artículo 107.- La Financiera deberá contratar para la dictaminación de sus estados financieros básicos, los servicios de un despacho constituido como persona moral, en el que laboren personas que cumplan con los requisitos que las presentes disposiciones establecen para los auditores externos independientes a que se refiere el Artículo 53 de la Ley, que exclusivamente le proporcione el servicio de auditoría en cumplimiento a lo dispuesto en dicho Artículo, y que al efecto designe la Secretaría de la Función Pública, en términos del Artículo 37, fracción X de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

Para los efectos de las presentes disposiciones se entenderá por auditor externo independiente, al contador público o licenciado en contaduría pública que cumpla, en lo conducente, con las características y requisitos contenidos en los Artículos 108 a 113.

Artículo 108.- El auditor externo que dictamine los estados financieros básicos de la Financiera, así como el despacho al que pertenezca, deberán ser independientes a la fecha de celebración del contrato de prestación de servicios y durante el desarrollo de la auditoría. Se considerará que no existe independencia cuando la persona o despacho de que se trate, se ubique en alguno de los supuestos siguientes:

I. Los ingresos que perciba el despacho, del que sea socio el auditor externo, provenientes de la Financiera, derivados de la prestación de sus servicios, representen el 10% o más de los ingresos totales del despacho durante el año inmediato anterior a aquél en que pretenda prestar el servicio.

II. El auditor externo, el despacho en el que labore o algún socio o empleado del despacho haya sido cliente o proveedor importante de la Financiera, durante el año inmediato anterior a aquél en que pretenda prestar el servicio.

Se considera que un cliente o proveedor es importante cuando sus ventas o, en su caso, compras a la Financiera, representen en su conjunto el 20% o más de sus ventas o compras totales, respectivamente.

III. El auditor externo o algún socio del despacho en el que labore, sean o hayan sido durante el año inmediato anterior a su designación como auditor, consejero, director general o empleado que ocupe un cargo dentro de los dos niveles inmediatos inferiores a este último en la Financiera.

IV. El auditor externo, el despacho en el que labore, algún socio o empleado del mismo, el cónyuge, la concubina, el concubinario o dependiente económico de las personas físicas anteriores, mantenga con la Financiera deudas por préstamos o créditos de cualquier naturaleza, salvo que se trate de adeudos por tarjeta de crédito y por financiamientos destinados a la compra de bienes de consumo duradero, siempre y cuando éstos sean otorgados en condiciones de mercado.

V. Los ingresos que el auditor externo perciba o vaya a percibir por auditar los estados financieros de la Financiera, dependan del resultado de la propia auditoría o del éxito de cualquier operación realizada por la Financiera que tenga como sustento el dictamen de los estados financieros del auditor externo.

VI. El auditor externo, el despacho en el que labore, algún socio o empleado del mismo, se ubique en alguno de los supuestos que prevea el Código de Etica Profesional del colegio profesional reconocido por la Secretaría de Educación Pública al cual pertenezca o, a falta de éste, el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., como causales de parcialidad en el juicio para expresar su opinión y que no se encuentren previstos en las presentes disposiciones.

VII. El despacho del que sea socio el auditor externo independiente, tenga cuentas pendientes de cobro con la Financiera por honorarios provenientes del servicio de auditoría.

Artículo 109.- El auditor externo independiente que dictamine los estados financieros básicos de la Financiera deberá reunir los requisitos siguientes:

I. Ser socio del despacho contratado por la Financiera para prestar los servicios de auditoría externa. A este respecto, el citado despacho deberá ajustarse a lo previsto en los Artículos 112 y 113 de las presentes disposiciones, así como contar con registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

II. Contar con registro vigente ante la Administración General de Auditoría Fiscal Federal de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

III. Contar con experiencia profesional mínima de 5 años en labores de auditoría externa relacionada con entidades del sector financiero, o bien, 10 años en otros sectores.

Artículo 110.- El auditor externo independiente, adicionalmente, a la fecha de celebración del contrato de prestación de servicios y durante el desarrollo de la auditoría, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

I. No haber sido expulsado, o bien, encontrarse suspendido de sus derechos como miembro de la asociación profesional a la que pertenezca.

II. No haber sido condenado por sentencia irrevocable por delito patrimonial o doloso que haya ameritado pena corporal.

III. No estar inhabilitado para ejercer el comercio o para desempeñar un empleo, cargo o comisión en el servicio público o en el sistema financiero mexicano, así como no haber sido declarado como quebrado o concursado sin que haya sido rehabilitado.

IV. No tener antecedentes de suspensión o cancelación de alguna certificación o registro que para fungir como auditor externo independiente se requiera, por causas imputables a la persona y que hayan tenido su origen en conductas dolosas o de mala fe.

V. No haber sido, ni tener ofrecimiento para ser consejero o directivo de la Financiera.

VI. No tener litigio alguno pendiente con la Financiera.

Artículo 111.- El auditor externo independiente, en su condición de socio, así como el gerente y el encargado de la auditoría, no podrán participar en ésta o dictaminar los estados financieros básicos de la Financiera, por más de 5 años consecutivos, pudiendo ser designados nuevamente después de una interrupción mínima de 2 años.

Adicionalmente, se deberá rotar, a juicio del auditor externo independiente encargado de la dictaminación, al personal involucrado en la práctica de auditoría.

Artículo 112.- El despacho de auditoría externa en el que labore el auditor, deberá contar con un manual de políticas y procedimientos, que incluya un apartado específico para auditoría de instituciones del sector financiero, que le permitan mantener un adecuado control de calidad en la prestación del servicio de auditoría y vigilar el cumplimiento de los requisitos de independencia a que hace referencia el Artículo 108. Al respecto, las políticas y procedimientos deberán diseñarse e implementarse para asegurar que todos los trabajos de auditoría que realice el personal de los despachos de auditoría externa, se efectúen de acuerdo con las normas a que se refiere el primer párrafo del Artículo 121 de las presentes disposiciones, así como con los lineamientos del Código de Etica Profesional a que se refiere la fracción VI del Artículo 108 de estas disposiciones.

El manual de políticas y procedimientos sobre control de calidad deberá prever, cuando menos, lo siguiente:

I. Que las políticas y procedimientos son aplicables a todos los niveles del personal que realice trabajos de auditoría externa.

II. Políticas para la conservación de los documentos probatorios que permitan demostrar su implementación.

III. Políticas y procedimientos que determinen claramente las funciones y responsabilidades de los socios y empleados encargados de realizar la auditoría, en los que se incluyan la obtención de compromisos de confidencialidad por parte de dichas personas.

IV. Programas internos de capacitación permanente para empleados y socios del despacho, que aseguren la obtención de los conocimientos técnicos, éticos y de independencia necesarios para llevar a cabo el trabajo de auditoría. Asimismo, deberá conservarse un registro de dichos programas con las observaciones necesarias que permitan identificar y dar seguimiento al desarrollo de cada empleado y socio.

V. Sistemas que permitan a los socios y empleados contar con información periódica de la Financiera respecto de la cual deben mantener independencia.

VI. Mecanismos de comunicación permanente con los socios o empleados a fin de solicitarles información que le permita al despacho identificar el grado de apego a los criterios de independencia establecidos en las presentes disposiciones.

VII. Procedimientos que permitan verificar que la información contenida en los papeles de trabajo y/o bases de datos, se encuentra reflejada adecuadamente en la opinión o informe emitido, así como la información financiera dictaminada.

VIII. Procedimientos disciplinarios que aseguren el cumplimiento de las políticas señaladas en el presente Artículo.

Artículo 113.- El despacho de auditoría externa en el que labore el auditor externo independiente, deberá participar en un programa de evaluación de calidad que contemple, al menos, lo siguiente:

I. El grado de apego a las normas y procedimientos de auditoría a que hace referencia el primer párrafo del Artículo 121 siguiente.

II. El contenido y grado de apego al manual a que hace referencia el Artículo 112.

El programa de evaluación de calidad a que hace referencia el presente Artículo deberá ajustarse a las políticas, normas y procedimientos que al efecto establezca la Comisión mediante disposiciones de carácter general.

Asimismo, el auditor externo independiente y el despacho en el que labore, deberán mantener un adecuado control de calidad en las auditorías que practiquen a la Financiera, de conformidad con lo previsto, por lo menos, en la metodología contenida en el Boletín 3020 “Control de calidad” o el que lo sustituya, de las Normas y Procedimientos de Auditoría y Normas para Atestiguar de la Comisión de Normas y Procedimientos de Auditoría del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C.

Artículo 114.- El despacho de auditoría externa será responsable de asegurarse que su personal cumpla con las normas profesionales aplicables y los requisitos profesionales de calidad, capacidad técnica y para el desarrollo de su trabajo a que hacen referencia las presentes disposiciones.

Artículo 115.- La Financiera deberá recabar de los funcionarios a que hace referencia el Artículo 130 de las presentes disposiciones, responsables de rubricar los estados financieros dictaminados de la Financiera, según corresponda, una declaración bajo protesta de decir verdad en la que manifiesten lo siguiente:

I. Que han revisado la información presentada en los estados financieros básicos dictaminados a que hacen referencia las presentes disposiciones.

II. Que los citados estados financieros básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no han omitido algún hecho o evento relevante, que sea de su conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.

III. Que los estados financieros básicos dictaminados antes mencionados y la información adicional a éstos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Financiera.

IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información relevante.

V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Financiera, se hagan del conocimiento de la administración.

VI. Que han evaluado la eficacia de los controles internos con 90 días de anticipación a la fecha del dictamen financiero.

VII. Que han revelado a los auditores externos y al comité de auditoría mediante comunicaciones oportunas todas las deficiencias detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.

VIII. Que han revelado a los auditores externos y al comité de auditoría cualquier presunto fraude o irregularidad, que sea de su conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

La declaración a que hace referencia el presente Artículo, deberá remitirse a la vicepresidencia de la Comisión encargada de su supervisión, de manera conjunta con el dictamen del auditor externo

independiente, así como los estados financieros dictaminados y sus notas, dentro de los 60 días naturales a partir del cierre del ejercicio al que corresponda el dictamen e información de que se trate.

Artículo 116.- La Financiera deberá recabar del auditor externo independiente, una declaración bajo protesta de decir verdad en la que manifieste que cumple con los siguientes requisitos:

I. Que es contador público o licenciado en contaduría pública y es socio del despacho contratado para la prestación profesional de servicios de auditoría externa.

II. Que el despacho de auditoría externa en el que labora, cuenta con registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, señalando el número de registro y la fecha de su expedición.

III. Que cuenta con experiencia profesional mínima de 5 años en labores de auditoría externa relacionada con entidades del sector financiero, o bien, 10 años en otros sectores.

IV. Que cuenta con registro vigente ante la Administración General de Auditoría Fiscal Federal de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

V. Que cumple con los requisitos de independencia a que se refieren los Artículos 108 y 111 anteriores, así como que el despacho en el que labora se ajusta a lo previsto en los Artículos 112 y 113, en relación con el Artículo 121 de las presentes disposiciones.

VI. Que no ha sido expulsado o se encuentre suspendido de sus derechos como miembro de la asociación profesional a la que pertenezca.

VII. Que no se le ha impuesto condena por sentencia irrevocable por delito patrimonial o doloso que haya ameritado pena corporal.

VIII. Que no está inhabilitado para ejercer el comercio o para desempeñar un empleo, cargo o comisión en el servicio público o en el sistema financiero mexicano, ni ha sido declarado como quebrado o concursado sin que haya sido rehabilitado.

IX. Que no ha tenido antecedentes de suspensión o cancelación de alguna certificación o registro que para fungir como auditor externo independiente se requiera, por causas imputables a la persona y que hayan tenido su origen en conductas dolosas o de mala fe.

X. Que no ha sido, ni tiene ofrecimiento para ser consejero o directivo de la Financiera.

XI. Que no tiene litigio alguno pendiente con la Financiera.

XII. Que se ha apegado al manual de políticas y procedimientos del despacho, lo cual le ha permitido mantener un adecuado control de calidad durante el desarrollo de la auditoría.

XIII. Que el despacho en el que labora cuenta con un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el Artículo 121 de las presentes disposiciones, haciendo mención para tal efecto de las normas y procedimientos de auditoría que se utilizan y que contempla el grado de apego al manual de políticas y procedimientos.

El auditor externo independiente al formular la declaración bajo protesta a que se refiere el presente Artículo, otorgará su consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión la información que ésta le requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriores, así como para quedar obligado a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos anteriores en sus oficinas, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de 5 años contado a partir de que concluya la auditoría.

La declaración de que se trata y el documento en el que conste el consentimiento de quedar obligado en los términos del párrafo anterior, deberá remitirse a la Vicepresidencia Jurídica de la Comisión, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha de suscripción del contrato de prestación de servicios que corresponda.

Artículo 117.- La Financiera deberá informar a la vicepresidencia de la Comisión encargada de su supervisión, el nombramiento del auditor externo independiente que al efecto realice la Secretaría de la Función Pública, dentro de los 30 días hábiles posteriores a la recepción de la notificación que de dicha designación le haga la citada secretaría.

Artículo 118.- La sustitución del auditor externo independiente, o bien, del despacho encargado de la auditoría, deberá ser informada por la Financiera a la Comisión dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha en que se hubiere llevado a cabo dicha sustitución, exponiendo las razones que la motivan.

En este caso, la propia Comisión podrá realizar consulta con el auditor externo independiente o el despacho de auditoría externa correspondiente, para conocer su punto de vista respecto a las razones que motivan su sustitución.

Artículo 119.- La Comisión podrá proponer a la Secretaría de la Función Pública la remoción o suspensión de los auditores externos, o la imposición de veto a los mismos, que les impida actuar con el referido carácter en la Financiera, cuando tenga conocimiento de que éstos incurren de manera grave o reiterada en infracciones a las presentes disposiciones.

Artículo 120.- La Financiera deberá proporcionar a la vicepresidencia de la Comisión encargada de su supervisión, copia del contrato de auditoría en el que se señale el ejercicio por el cual el despacho de auditoría externa le prestará sus servicios. Dicho contrato deberá presentarse debidamente rubricado por el representante legal del despacho de auditoría externa, así como por el funcionario autorizado para la celebración de este tipo de contratos por parte de la Financiera.

La Financiera deberá presentar la documentación a que se hace referencia en el párrafo anterior dentro de los 30 días hábiles posteriores a la celebración del contrato de prestación de servicios correspondiente.

Artículo 121.- La realización del trabajo de auditoría externa se deberá apegar, por lo menos, a las Normas y Procedimientos de Auditoría y Normas para Atestiguar, emitidas por la Comisión de Normas y Procedimientos de Auditoría del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., y a los procedimientos específicos que atiendan a las características particulares de operación de la Financiera.

Las opiniones y el informe a que se refieren las fracciones I, II y III del Artículo 124 siguiente, deberán elaborarse de conformidad, por lo menos, con la metodología contenida en el Boletín 4040 “Otras opiniones del auditor”, el Boletín 4120 “Informe del auditor sobre el resultado de la aplicación de procedimientos de revisión previamente convenidos” y el Boletín 4100 “Opinión sobre el control interno contable”, respectivamente, todos de la Comisión de Normas y Procedimientos de Auditoría del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C.

Cuando el auditor externo independiente pretenda utilizar una metodología diversa a la señalada en el párrafo anterior, la Financiera deberá obtener la previa autorización de la Comisión, para lo cual deberá recabar del auditor externo independiente y acompañar a los documentos que al efecto emita este último, la información que evidencie las diferencias que resultarían de la aplicación de las normas, procedimientos o metodologías alternativas y el apego a la normatividad mínima de referencia establecida en las presentes disposiciones, incluyendo lo siguiente:

I. Una declaración bajo protesta de decir verdad, asentando que las normas, procedimientos o metodologías alternativas utilizadas:

- **a)** Son vigentes con carácter definitivo.
- **b)** Gozan de aceptación generalizada en el país de origen.
- **c)** No se contraponen a los conceptos generales establecidos en las Normas y Procedimientos de Auditoría y Normas para Atestiguar emitidas por la Comisión de Normas y Procedimientos de Auditoría del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C.

II. Un estudio sobre el empleo de las normas, procedimientos o metodologías diversos, especificando pormenorizada y comparativamente tales normas, procedimientos o metodologías, en relación con las establecidas como el referente mínimo, señalando con criterios técnicos la razón por la cual existe equivalencia entre éstas y las referidas en los Boletines citados en el tercer párrafo del Artículo 113 y los párrafos primero y segundo del presente Artículo.

En caso de obtenerse la autorización correspondiente, adicionalmente a los documentos que emita el auditor externo independiente, se deberá acompañar un análisis comparativo entre los resultados del empleo de las normas, procedimientos o metodologías utilizadas alternativamente y aquellos que, en su caso, resultarían de las identificadas como el mínimo establecido, evidenciando el beneficio del empleo de las primeras.

La Comisión podrá establecer requerimientos adicionales que deban satisfacer las auditorías externas, atendiendo a la problemática particular que presente la Financiera.

Artículo 122.- La documentación y papeles de trabajo que soporten el dictamen de los estados financieros, así como toda la información y demás elementos de juicio utilizados para elaborar el dictamen

correspondiente, deberán conservarse en sus oficinas, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de 5 años contado a partir de que concluya la auditoría.

Durante el transcurso de la auditoría y dentro del plazo señalado de 5 años, los auditores externos independientes estarán obligados a poner a disposición de la Comisión, los mencionados documentos y papeles de trabajo. En su caso, dichos documentos serán revisados conjuntamente con el auditor externo independiente, para lo cual la propia Comisión podrá requerir la presencia del auditor externo independiente, a fin de que éste le suministre o amplíe los informes o elementos de juicio que sirvieron de base para la formulación de su opinión o informe.

Artículo 123.- La Financiera deberá presentar a la vicepresidencia de la Comisión encargada de su supervisión, el dictamen del auditor externo independiente, incluyendo los estados financieros básicos dictaminados y sus notas relativas, así como las opiniones, informes y comunicados que emita el auditor.

La entrega del dictamen del auditor externo independiente, incluyendo los estados financieros básicos y sus notas relativas, deberá realizarse dentro de los 60 días naturales siguientes al cierre del ejercicio.

Artículo 124.- La Financiera deberá recabar del auditor externo independiente y proporcionar a la vicepresidencia de la Comisión encargada de su supervisión, la información que a continuación se describe:

I. Opinión respecto al apego y cumplimiento a las disposiciones establecidas, al menos para lo siguiente:

a) Obligaciones laborales al retiro.- Se deberá opinar respecto a si la Financiera:

1. Ha determinado y reconocido correctamente con base en estudios actuariales, el pasivo por obligaciones laborales al retiro y por otros beneficios posteriores al retiro que, en su caso, hayan sido otorgados a sus empleados;

2. Ha reconocido correctamente los ajustes que se deriven de la reducción y/o extinción anticipada de las obligaciones;

3. Ha valuado adecuadamente los activos constituidos por cada tipo de plan de conformidad con los criterios contables;

4. Ha creado la provisión para otros beneficios posteriores al retiro tales como los gastos médicos otorgados a causa del retiro, conforme lo establece la normatividad contable aplicable supletoriamente en términos de los criterios contables;

5. Ha destinado los recursos del fondo exclusivamente al pago de los beneficios de las obligaciones laborales, y

b) Diversificación de riesgos.- Se deberá opinar respecto a si la Financiera ha dado cumplimiento a los límites, así como ha dado observancia a los procedimientos de identificación establecidos en las presentes disposiciones.

II. Informe respecto a si la información de los sistemas aplicativos es congruente con los registros contables. Lo anterior, con relación a los aplicativos relativos a operaciones de cartera de crédito, instrumentos financieros derivados e inversiones en valores.

En caso de que existan diferencias entre los saldos de los sistemas aplicativos y los contables deberá entregarse una conciliación entre dichos saldos, especificando las razones de las diferencias.

III. Opinión respecto a si el control interno de la Financiera cumple con sus objetivos y ofrece una seguridad razonable en todos los aspectos importantes, de prevenir o detectar errores o irregularidades en el curso normal de las operaciones.

El alcance de la evaluación deberá comprender como mínimo los siguientes aspectos: gestión crediticia, operaciones con valores y divisas, operaciones derivadas, control de riesgos de mercado, incluidos los de tasas de interés, cambiarios y de liquidez, estimaciones contables, sistemas de procesamiento electrónico de datos y recursos humanos.

IV. Ajustes de auditoría propuestos por el auditor externo independiente, con independencia de que se hubieren o no incorporado a los estados financieros dictaminados.

V. Reporte final de observaciones y sugerencias presentado a la Financiera.

VI. Programa final de auditoría detallado al que se sujetó el auditor externo, con descripción de los procedimientos generales y los específicos seguidos en su examen, el cual debió haber sido

actualizado en la medida en que el avance de la auditoría y la extensión del alcance del examen así lo requirieron.

La opinión descrita en la fracción I, el informe establecido en la fracción II, los reportes de ajustes de auditoría propuestos por el auditor, las observaciones y sugerencias a la administración de la Financiera como resultado de la auditoría, referidos en las fracciones IV y V, respectivamente, así como el programa final de auditoría señalado en la fracción VI, deberán presentarse dentro de los 60 días naturales siguientes al cierre del ejercicio.

La opinión descrita en la fracción III se elaborará con una periodicidad de dos años, debiendo entregarse dentro de los 120 días naturales siguientes al cierre del ejercicio correspondiente.

La Comisión podrá formular a la Financiera, así como a los auditores externos independientes, requerimientos de información adicional específica relacionada con sus labores.

Artículo 125.- Los auditores externos independientes, en todo caso, cuando en el curso de la auditoría encuentren irregularidades o cualquier otra situación que, con base en su juicio profesional, pongan en peligro la estabilidad, liquidez o solvencia de la Financiera, o bien, haya sido cometida en detrimento del patrimonio de ésta, independientemente de que tenga o no efectos en la información financiera de la misma, sin perjuicio de las penas o sanciones a las que se haga acreedora la Financiera de conformidad con la legislación aplicable, deberán presentar de inmediato al presidente del consejo, a los comisarios, al auditor interno o a los responsables de las funciones de auditoría interna correspondientes, así como al vicepresidente de la Comisión encargado de su supervisión, un informe detallado sobre la situación observada.

Se considerarán de manera enunciativa mas no limitativa a los siguientes hechos detectados como irregularidades: incumplimiento de la normatividad aplicable; destrucción, alteración o falsificación de registros contables físicos o electrónicos; realización de actividades no permitidas por la legislación aplicable, entre otros.

Título Quinto
De la información financiera

Capítulo Primero
Bases para la elaboración, difusión y textos
que anotarán al calce de los estados financieros

Artículo 126.- La Financiera deberá elaborar sus estados financieros básicos de conformidad con los criterios contables a que se refiere el Artículo 104 anterior. La Financiera deberá expresar sus estados financieros básicos en millones de pesos, lo que se indicará en el encabezado de los mismos.

Artículo 127.- La Financiera deberá anotar al calce de los estados financieros básicos, las constancias siguientes:

I. Balance general:

"El presente balance general, se formuló de conformidad con los Criterios de Contabilidad para Financiera Rural, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por el Artículo 52 de la Ley Orgánica de la Financiera Rural, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por la Financiera hasta la fecha arriba mencionada, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

El presente balance general fue aprobado por el consejo directivo bajo la responsabilidad de los servidores públicos que lo suscriben".

II. Estado de resultados:

"El presente estado de resultados se formuló de conformidad con los Criterios de Contabilidad para Financiera Rural, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por el Artículo 52 de la Ley Orgánica de la Financiera Rural, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos derivados de las operaciones efectuadas por la Financiera Rural durante el periodo arriba mencionado, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

El presente estado de resultados fue aprobado por el consejo directivo bajo la responsabilidad de los servidores públicos que lo suscriben".

III. Estado de variaciones en el patrimonio:

"El presente estado de variaciones en el patrimonio se formuló de conformidad con los Criterios de Contabilidad para Financiera Rural, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por el Artículo 52 de la Ley Orgánica de la Financiera Rural, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los movimientos en las cuentas del patrimonio derivados de las operaciones efectuadas por la Financiera Rural durante el periodo arriba mencionado, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

El presente estado de variaciones en el patrimonio fue aprobado por el consejo directivo bajo la responsabilidad de los servidores públicos que lo suscriben".

IV. Estado de cambios en la situación financiera:

"El presente estado de cambios en la situación financiera se formuló de conformidad con los Criterios de Contabilidad para Financiera Rural, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por el Artículo 52 de la Ley Orgánica de la Financiera Rural, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los orígenes y aplicaciones de efectivo derivados de las operaciones efectuadas por la Financiera Rural durante el periodo arriba mencionado, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

El presente estado de cambios en la situación financiera fue aprobado por el consejo directivo bajo la responsabilidad de los servidores públicos que lo suscriben".

Artículo 128.- La Financiera, en el evento de que existan hechos que se consideren relevantes de conformidad con los criterios contables, deberá incluir notas aclaratorias por separado para cualquiera de los estados financieros básicos, expresando tal circunstancia al calce de los mismos, con la constancia siguiente: "Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de este estado financiero".

Asimismo, la Financiera anotará al calce de los estados financieros básicos a que se refiere este Artículo, el nombre del dominio de la página electrónica de la red mundial denominada Internet que corresponda a la Financiera, debiendo indicar también la ruta mediante la cual podrán acceder en forma directa a la información financiera a que se refieren los Artículos 131 a 135 siguientes, así como el sitio de la Comisión en que podrán consultar aquella información financiera, que en cumplimiento de las disposiciones aplicables, se le proporciona periódicamente a dicha Comisión.

Tratándose del balance general, la Financiera anotará al calce de dicho estado financiero el monto histórico de las aportaciones.

La Comisión podrá hacer requerimientos adicionales de revelación de información.

Artículo 129.- Los estados financieros básicos con cifras a marzo, junio y septiembre, deberán presentarse para aprobación al consejo dentro del mes inmediato siguiente al de su fecha, acompañados con la documentación complementaria de apoyo necesaria, a fin de que dicho órgano cuente con elementos suficientes para conocer y evaluar las operaciones de mayor importancia, determinantes de los cambios fundamentales ocurridos durante el ejercicio correspondiente.

Tratándose de los estados financieros básicos anuales, deberán presentarse a dicho órgano de administración dentro de los sesenta días naturales siguientes al de cierre del ejercicio respectivo.

En caso de que el consejo no se reúna con oportunidad para aprobar los estados financieros trimestrales o anuales, en virtud de sesionar con una periodicidad distinta en términos de la Ley o por encontrarse impedido para sesionar en el plazo establecido, éstos deberán presentarse para aprobación en la sesión que se celebre inmediatamente después de la fecha de cierre de dichos estados financieros.

Artículo 130.- Los estados financieros básicos trimestrales y anuales de la Financiera deberán estar suscritos, al menos, por el director general, el contador general o sus equivalentes, el titular del área de auditoría interna y el funcionario de segundo nivel responsable de la información financiera.

Artículo 131.- La Financiera deberá difundir a través de la página electrónica en la red mundial denominada Internet que corresponda a la propia Financiera, los estados financieros básicos anuales dictaminados con cifras al mes de diciembre de cada año, incluyendo sus notas, así como el dictamen realizado por el auditor externo independiente, dentro de los sesenta días naturales siguientes al cierre del ejercicio respectivo. Adicionalmente, deberán difundir de manera conjunta con la información anterior:

I. Un reporte con los comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la Financiera, el cual deberá contener toda la información que facilite el análisis y la comprensión de los cambios importantes ocurridos en los resultados de operación y en la situación financiera de la Financiera.

El citado reporte deberá estar suscrito por al menos, el director general de la Financiera, el funcionario de segundo nivel responsable de la información financiera, el gerente de contabilidad o el que tenga a su cargo las funciones de contador general, el contralor y el titular del área de auditoría interna, o sus equivalentes, en sus respectivas competencias, incluyendo al calce la leyenda siguiente:

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Financiera contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación".

La información que deberá incluirse en dicho reporte es la que no aparece expresamente en los estados financieros básicos, por lo que no sólo deberá mencionar cuánto crecieron o decrecieron los distintos rubros que integran los estados financieros básicos sino la razón de estos movimientos, así como aquellos eventos conocidos por la administración que puedan provocar que la información difundida no sea indicativa de los resultados de operación futuros y de la situación futura de la Financiera.

Asimismo, en el reporte se deberá identificar cualquier tendencia, compromiso o acontecimiento conocido que pueda afectar significativamente la liquidez de la Financiera, sus resultados de operación o su situación financiera, tales como cambios en la participación de mercado, incorporación de nuevos competidores, modificaciones normativas, lanzamiento y cambio en productos, entre otros. También identificará el comportamiento reciente en los siguientes conceptos: intereses, comisiones y tarifas, resultado por intermediación, gastos de administración y promoción.

El análisis y comentarios sobre la información financiera, deberán referirse a los temas siguientes:

a) Los resultados de operación, explicando, en su caso, los cambios significativos en:

1. Los rendimientos generados por la cartera de crédito, e intereses de otras operaciones financieras.

2. Las comisiones derivadas del otorgamiento de préstamos y líneas de crédito.

3. Las comisiones y tarifas generadas por la prestación de servicios.

4. El resultado por valuación a valor razonable de valores y operaciones derivadas, además de las relacionadas con divisas.

5. El resultado por compraventa de valores, instrumentos financieros derivados y divisas.

6. El valor de los títulos, derivado del decremento en el valor de los títulos y revaluación de los títulos previamente castigados.

7. Los ingresos por intereses, indicando hasta qué punto las fluctuaciones de éstos son atribuibles a cambios en las tasas de interés, o bien, a variaciones en el volumen de créditos otorgados.

8. Las principales partidas que, con respecto al resultado neto del periodo de referencia, integran los rubros de otros gastos, otros productos, así como de partidas extraordinarias.

Los cambios a que hace referencia el presente inciso a), deberán ser los correspondientes al último ejercicio. También se deberá incluir una explicación general de la evolución mostrada por los conceptos enlistados, en los últimos tres ejercicios y los factores que han influido en sus cambios.

b) La situación financiera, liquidez y recursos del patrimonio, proporcionando la información relativa a:

1. La descripción de las fuentes internas y externas de liquidez, así como una breve descripción de cualquier otra fuente de recursos importante aún no utilizada.

2. Las políticas que rigen la tesorería de la Financiera.

3. Las inversiones relevantes en capital que se tenían comprometidas al final del último ejercicio, así como el detalle asociado a dichas inversiones.

Hasta el punto que se considere relevante, la Financiera deberá explicar los cambios ocurridos en las principales cuentas del balance general del último ejercicio, así como una explicación general en la evolución de las mismas en los últimos tres ejercicios. En este sentido, deberán usarse cuando menos los indicadores que se señalan en el Anexo 11 para lograr un mejor entendimiento de los cambios en la situación financiera.

c) La descripción del sistema de control interno de la Financiera, en forma breve.

II. La integración del consejo, identificando a los consejeros independientes y a los no independientes en los términos del Artículo 28 de la Ley Orgánica de Financiera Rural, así como aquéllos que ostentan su carácter de propietario o suplente. Asimismo, deberá incluirse el perfil profesional y experiencia laboral de cada uno de los miembros que integran dicho consejo.

III. El monto total que representan en conjunto las compensaciones y prestaciones de cualquier tipo, que percibieron de la Financiera durante el último ejercicio, las personas que integran el consejo y los principales funcionarios.

IV. La descripción del tipo de compensaciones y prestaciones que en conjunto reciben de la Financiera, las personas mencionadas en la fracción anterior. Si una parte de la compensación se paga a través de bonos, deberá proporcionarse una breve descripción de dichos planes. De igual forma, se deberá indicar el importe total previsto o acumulado por la Financiera, para planes de pensiones, retiro o similares, para las personas señaladas.

En caso de que los estados financieros de la Financiera no hubieren sido aprobados por el consejo, dentro de los plazos referidos en las presentes disposiciones, como consecuencia del impedimento para sesionar mencionado en el tercer párrafo del Artículo 129 anterior, y por lo tanto aún no estuvieren dictaminados, la Financiera deberá difundir dichos estados financieros sin dictaminar e indicar tal circunstancia tanto en el texto de los propios estados financieros, eliminando la anotación de que fueron aprobados por el consejo, como en el reporte a que se refiere la fracción I de este Artículo; asimismo, quedará eximida de difundir el dictamen del auditor externo. Sin perjuicio de lo anterior, una vez aprobados por el consejo, la Financiera sustituirá dicha información para efectos de su difusión, incluyendo el dictamen respectivo, dentro de los 5 días naturales siguientes a la fecha de la sesión en que tal aprobación se produzca.

Artículo 132.- La Financiera, asimismo, deberá difundir a través de su página electrónica en la red mundial denominada Internet, los estados financieros básicos con cifras a junio dentro del mes inmediato siguiente al de su fecha, incluyendo sus notas, que, atendiendo al principio de importancia relativa a que se refiere el Boletín A-6 del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., como mínimo contengan la información siguiente:

I. La naturaleza y monto de conceptos del balance general y del estado de resultados que hayan modificado sustancialmente su valor y que produzcan cambios significativos en la información financiera del periodo intermedio.

II. Los incrementos o reducciones en el patrimonio.

III. Eventos subsecuentes que no hayan sido reflejados en la emisión de la información financiera a fechas intermedias, que hayan producido un impacto sustancial.

IV. Identificación de la cartera vigente y vencida por tipo de crédito y por tipo de moneda.

V. Movimientos en la cartera vencida de un periodo a otro, identificando, entre otros, reestructuraciones, adjudicaciones, quitas, castigos, traspasos hacia la cartera vigente, así como desde la cartera vigente.

VI. Monto de las diferentes categorías de inversiones en valores por tipo genérico de emisor.

VII. Montos nominales de los contratos de instrumentos financieros derivados por tipo de instrumento y por subyacente.

VIII. Resultados por valuación y, en su caso, por compraventa, reconocidos en el periodo de referencia, clasificándolos de acuerdo al tipo de operación que les dio origen (inversiones en valores e instrumentos financieros derivados).

IX. Monto y origen de las principales partidas, que con respecto al resultado neto del periodo de referencia, integran los rubros de otros gastos, otros productos, así como de partidas extraordinarias.

X. Valor en riesgo de mercado promedio del periodo, comúnmente conocido por sus siglas en el idioma inglés como VAR.

XI. Las modificaciones que hubieren realizado a las políticas, criterios y prácticas contables conforme a las cuales elaboraron los estados financieros básicos. En caso de existir cambios relevantes en la aplicación de tales políticas, criterios y prácticas, deberán revelarse las razones y su impacto.

XII. La descripción de las actividades que realice la Financiera por segmentos, identificando como mínimo los señalados por el criterio C-1 "Información por segmentos" conforme a los criterios contables contenidos en las presentes disposiciones.

XIII. Los factores utilizados para identificar los segmentos o subsegmentos, distintos a los descritos en la fracción anterior.

XIV. La información derivada de la operación de cada segmento en cuanto a:

a) Importe de los activos y/o pasivos, cuando estos últimos sean atribuibles al segmento.

b) Naturaleza y monto de los ingresos y gastos, identificando en forma general los costos asignados a las operaciones efectuadas entre los distintos segmentos o subsegmentos de la Financiera.

1. Monto de la utilidad o pérdida generada.

2. Otras partidas de gastos e ingresos que por su tamaño, naturaleza e incidencia sean relevantes para explicar el desarrollo de cada segmento reportable.

XV. La conciliación de los ingresos, utilidades o pérdidas, activos y otros conceptos significativos de los segmentos operativos revelados, contra el importe total presentado en los estados financieros básicos.

XVI. La naturaleza, razón del cambio y los efectos financieros, de la información derivada de la operación de cada segmento, cuando se haya reestructurado la información de periodos anteriores.

Sin perjuicio de lo anterior, la Financiera deberá difundir de manera conjunta con los estados financieros básicos a que se refiere el presente Artículo, lo dispuesto por la fracción I del Artículo 131 anterior. Asimismo, deberá difundir con los citados estados financieros básicos semestrales, lo dispuesto por las fracciones II a IV del Artículo 131, únicamente cuando existan modificaciones relevantes a la información requerida en los mismos.

Tratándose del reporte anual relativo a los comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la Financiera, a que se refiere la fracción I, del Artículo 131 anterior, deberá realizarse la actualización a dicho reporte, comparando las cifras del semestre de que se trate, cuando menos con las del periodo inmediato anterior, así como con las del mismo periodo del ejercicio inmediato anterior. Se deberá incorporar a la actualización mencionada, la información requerida en el inciso c), referente al control interno únicamente cuando existan modificaciones relevantes en la citada información.

Dicha actualización deberá estar suscrita por al menos, los mismos funcionarios a que hace referencia la fracción I del Artículo 131 anterior e incluirá al calce la leyenda que en la propia fracción se prevé. En caso de actualizarse el supuesto previsto en el tercer párrafo del Artículo 129 de las presentes disposiciones, también resultará aplicable a la Financiera lo señalado en el último párrafo del citado Artículo 131, respecto de la difusión de los estados financieros básicos semestrales, una vez aprobados por el consejo y, en su caso, la actualización del reporte de referencia.

Artículo 133.- La Financiera en la difusión de la información a que se refieren los Artículos 131 y 132 anteriores, deberá acompañar:

I. La revelación de la información que la Comisión le hubiere solicitado a la Financiera en la emisión o autorización, en su caso, de criterios o registros contables especiales con base en los criterios contables, así como la revelación aplicable prevista en el Artículo 106 respecto al tratamiento del efecto por posición monetaria.

II. Los resultados de la calificación de su cartera crediticia, utilizando al efecto, el formato que como modelo se acompaña como Anexo 12.

III. Los indicadores financieros que se contienen en el Anexo 11 de las presentes disposiciones.

Para efectos de lo previsto en este inciso, los indicadores financieros que se difundan en conjunto con la información anual a que se refiere el Artículo 131, deberán contener la correspondiente al año en curso y al inmediato anterior; tratándose de los indicadores financieros que se difundan junto con la información semestral a que se refiere el Artículo 132 éstos deberán contener la correspondiente al semestre actual, comparativo con los dos últimos semestres.

IV. La demás información que la Comisión determine cuando lo considere relevante, de conformidad con los criterios contables.

Artículo 134.- Para el caso en que la Financiera decida hacer pública, a través de su página electrónica en la red mundial denominada Internet, cualquier tipo de información que, de conformidad con las disposiciones aplicables, no esté obligada a dar a conocer, se deberá acompañar el detalle analítico y de las bases

metodológicas, que permitan comprender con claridad dicha información facilitando así una adecuada interpretación de la misma.

La Financiera, al difundir a través de la página electrónica en la red mundial denominada Internet la información a que se refieren los Artículos 131, 132 y 133 y el primer párrafo del presente Artículo, deberán mantenerla en dicho medio, cuando menos durante los tres semestres siguientes a su fecha para el caso de la información que se publica de manera semestral y durante los tres años siguientes a su fecha tratándose de la anual.

Artículo 135.- Adicionalmente, la Financiera revelará al público a través de notas a sus estados financieros y de manera semestral a través de su página en la red electrónica mundial denominada Internet, la información relativa a políticas, metodologías, niveles de riesgo asumidos y demás medidas relevantes adoptadas para la administración de cada tipo de riesgo, debiendo contemplar, como mínimo, lo siguiente:

I. Información cualitativa:

a) Descripción de los aspectos cualitativos relacionados con el proceso de administración de riesgos.

b) Los principales elementos de las metodologías empleadas en la administración de los riesgos de mercado, liquidez, crédito o crediticio y operativo, incluyendo:

1. Breve descripción de las metodologías para identificar y cuantificar los riesgos de crédito, liquidez y mercado.

2. Breve descripción de las metodologías empleadas para la administración y control del riesgo operativo, incluyendo el tecnológico y el legal.

c) Carteras y portafolios a los que se les está aplicando.

d) Breve explicación de la forma en que se deben interpretar los resultados de las cifras de riesgo que se den a conocer, incorporando entre otros, la descripción del nivel de confianza y horizonte de tiempo utilizados en cada metodología, así como una descripción del tratamiento de riesgo de mercado aplicado a los títulos disponibles para la venta.

En caso de que las políticas y metodologías adoptadas para la administración de cada tipo de riesgo sean modificadas, la Financiera deberá publicar a través de su página en la red electrónica mundial denominada Internet, tales modificaciones a más tardar tres días hábiles después de su realización.

II. Información cuantitativa:

a) Revelación de los riesgos de mercado, crédito, liquidez y operativo, incluyendo el tecnológico y legal, a que esté expuesta la Financiera a la fecha de emisión de los estados financieros. En este sentido deberán revelar, cuando menos lo siguiente:

1. Valor en riesgo.

2. Evaluación de variaciones en los ingresos financieros y en el valor económico.

3. Estadística descriptiva del riesgo de crédito o crediticio, incluyendo, entre otros, los niveles de riesgo y las pérdidas esperadas.

4. Valores promedio de la exposición por tipo de riesgo correspondiente al periodo de revelación.

5. Informe de las consecuencias y pérdidas que sobre el negocio generaría la materialización de los riesgos operativos identificados.

Artículo 136.- La Financiera deberá publicar en dos periódicos de amplia circulación nacional, el balance general y el estado de resultados con cifras a junio de cada año, dentro del mes inmediato siguiente al de su fecha de cierre.

Asimismo, la Financiera, publicará el balance general y el estado de resultados anuales, dictaminados por un auditor externo independiente, dentro de los sesenta días naturales siguientes al de cierre del ejercicio respectivo, en dos periódicos de amplia circulación nacional. Sin perjuicio de lo anterior, la Financiera podrá llevar a cabo la publicación del balance general y el estado de resultados no dictaminados, siempre que hayan sido aprobados por el consejo y se precise en notas tal circunstancia.

Adicionalmente a lo señalado en los párrafos anteriores, la Financiera deberá incluir, en ambos casos, las notas aclaratorias a que se refiere el Artículo 128 de las presentes disposiciones.

En todo caso, la Financiera podrá realizar la publicación de los estados financieros semestrales y anuales en plazos distintos a los señalados en el primer y tercer párrafos de este Artículo, siempre que por estar el

consejo impedido para sesionar dentro de los plazos citados, tal publicación se lleve a cabo dentro del mes inmediato siguiente a aquél en que el consejo los apruebe.

La Financiera al elaborar el balance general y estado de resultados a que se refiere el presente Artículo, no estará obligada a aplicar lo establecido en el criterio A-2, por la remisión que éste hace al Boletín B-9 emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., relativo a "Información financiera a fechas intermedias".

La Financiera, independientemente de las publicaciones a que se refiere este Artículo, deberá observar lo dispuesto en el Artículo 48, último párrafo de la Ley.

Artículo 137.- La Comisión podrá ordenar correcciones a los estados financieros básicos objeto de difusión o publicación, en el evento de que existan hechos que se consideren relevantes de conformidad con los criterios contables.

Los estados financieros respecto de los cuales la Comisión ordene correcciones y que ya hubieren sido publicados o difundidos, deberán ser nuevamente publicados o difundidos a través del mismo medio, con las modificaciones pertinentes, dentro de los quince días naturales siguientes a la notificación de la resolución correspondiente, indicando las correcciones que se efectuaron, su impacto en las cifras de los estados financieros y las razones que las motivaron.

Capítulo Segundo
Del envío de información financiera periódica

Sección I
De la información financiera en general

Artículo 138.- La Financiera deberá proporcionar a la Comisión, con la periodicidad establecida en los Artículos siguientes, la información financiera que se adjunta a las presentes disposiciones como Anexo 13, la cual se identifica con las series y tipos de reportes que se relacionan a continuación:

Serie R01	**Catálogo mínimo.**
A-0111.	Catálogo mínimo.
Serie R04	**Cartera de crédito.**
A-0417.	Calificación de la cartera de crédito y estimación preventiva para riesgos crediticios.
C-0441.	Desagregado de créditos.
G-0481.	Matriz de migración de cartera comercial.
G-0482.	Matriz de migración de cartera de consumo.
G-0484.	Matriz de migración de cartera total.
J-0410.	Créditos otorgados y recuperados.
Serie R10	**Reclasificaciones.**
A-1011.	Reclasificaciones en el balance general.
A-1012.	Reclasificaciones en el estado de resultados.
Serie R13	**Estados financieros.**
A-1311.	Estado de variaciones en el patrimonio.
A-1312.	Estado de cambios en la situación financiera.
B-1321.	Balance general.
B-1322.	Estado de resultados.
Serie R14	**Información cualitativa.**
A-1413.	Número de funcionarios, empleados y coordinaciones.

La Financiera requerirá de la previa autorización de la Comisión para la apertura de conceptos y/o niveles que no se encuentren contemplados en las series que correspondan, exclusivamente para el envío de la información de las nuevas operaciones que les sean autorizadas al efecto por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en términos de la legislación relativa, para lo cual solicitarán la referida autorización mediante escrito libre dentro de los quince días hábiles siguientes a la autorización hecha por la Secretaría. Asimismo, en el caso de que por cambios en la normativa aplicable, se requiera establecer conceptos y/o niveles adicionales a los previstos en las presentes disposiciones, la Comisión hará del conocimiento de la Financiera la apertura de los nuevos conceptos y/o niveles respectivos.

En los dos casos previstos en el párrafo anterior, la Comisión a través del Sistema Interinstitucional de Transferencia de Información (SITI), notificará a la Financiera el mecanismo de registro y envío de la información correspondiente.

Artículo 139.- La Financiera presentará la información a que se refiere el Artículo 138 anterior, con la periodicidad que a continuación se indica:

I. Mensualmente:

a) La información relativa a las series R01, R04 y R10, excepto por la correspondiente a los reportes G-0481, G-0482 y G-0484 de la citada serie R04, dentro del mes inmediato siguiente al de su fecha. Adicionalmente y en el mismo plazo señalado, la serie R13 exclusivamente por lo que se refiere a los reportes B-1321 y B-1322.

Los reportes B-1321 y B-1322 de la serie R13, deberán remitirse con cifras en pesos debidamente suscritos por los servidores públicos y personas a que se refiere el Artículo 130 de las presentes disposiciones a la Comisión. Lo anterior, sin perjuicio de la obligación que tiene la Financiera de realizar el envío de dichos reportes conforme a lo señalado en el Artículo 140 siguiente.

b) La información relativa a las series R04, exclusivamente por lo que se refiere al reporte C-0441, a más tardar el día 20 del mes inmediato siguiente al de su fecha.

II. Trimestralmente:

a) La información relativa a la serie R04, exclusivamente por lo que se refiere a los reportes G-0481, G-0482 y G-0484 de dicha serie.

b) La información relativa a la serie R13, exclusivamente por lo que se refiere a los reportes A-1311 y A-1312 de dicha serie.

c) La información relativa a la serie R14.

La información trimestral que se relaciona en esta fracción, deberá proporcionarse dentro del mes inmediato siguiente al de su fecha.

Artículo 140.- La Financiera, deberá enviar a la Comisión la información que se menciona en el Artículo 138 de las presentes disposiciones, mediante su transmisión vía electrónica utilizando el SITI.

La información deberá enviarse una sola vez y se recibirá asumiendo que reúne todas las características requeridas, en virtud de lo cual no podrá ser modificada, generando el SITI un acuse de recibo electrónico.

Una vez recibida la información será revisada y de no reunir la calidad y características exigibles o ser presentada de forma incompleta o fuera del plazo establecido para ello, se considerará como no cumplida la obligación de su presentación.

La Financiera notificará por escrito, a la unidad administrativa correspondiente de recibir información de esta Comisión, sita en Insurgentes Sur 1971, Conjunto Plaza Inn, Torre Norte, piso 6, Colonia Guadalupe Inn, de esta Ciudad, el nombre de la persona responsable de proporcionar la información a que se refiere el presente título, en la forma que como modelo se adjunta como Anexo 14. La referida designación deberá recaer en servidores públicos que se encuentren dentro de las dos jerarquías inferiores a la del director general de la Financiera, que tengan a su cargo la responsabilidad del manejo de la información. Asimismo, podrá designar como responsables a más de una persona, en función del tipo de información de que se trate.

La sustitución de los servidores públicos responsables, deberá notificarse a la propia Comisión en los términos del párrafo anterior, dentro de los tres días hábiles siguientes al de la sustitución.

Sección II

De la información financiera relativa a los estados financieros

Artículo 141.- La Financiera entregará trimestralmente los estados financieros básicos, elaborados, aprobados y suscritos de conformidad con lo señalado en los Artículos 126 al 130 de las presentes disposiciones, con cifras a los meses de marzo, junio y septiembre de cada año, dentro del mes inmediato siguiente al de su fecha. Dicha información deberá entregarse en forma impresa a la vicepresidencia de la Comisión encargada de su supervisión.

Tratándose de los estados financieros básicos anuales dictaminados de la Financiera, elaborados, aprobados y suscritos igualmente conforme a lo previsto en estas disposiciones, deberán enviar a la vicepresidencia de la Comisión encargada de su supervisión dentro de los sesenta días naturales siguientes al cierre del ejercicio correspondiente. Adicionalmente se proporcionará un informe de autoevaluación sobre la marcha de los negocios de la Financiera a que se refiere el Artículo 44 de la Ley, así como el dictamen del comisario, dentro de los ciento veinte días naturales siguientes a dicho cierre.

Los estados financieros básicos a que se refiere este Artículo, deberán acompañarse con la documentación de apoyo que esta Comisión establezca, debiendo igualmente contar con la aprobación del consejo, bajo la responsabilidad de los servidores públicos que lo suscriban.

La Financiera, aun y cuando la aprobación de los estados financieros a que se refieren los párrafos primero y segundo del presente Artículo, no se haya llevado a cabo por el consejo, deberán entregarlos a la Comisión según lo dispuesto en este Artículo, indicando en todo caso tal circunstancia, eliminando la anotación de que fueron aprobados por el consejo. Lo anterior, sin perjuicio de que deberán remitirlos nuevamente dentro de los 5 días naturales siguientes a la fecha de la sesión del consejo en que tal aprobación se produzca.

Título Sexto
De las disposiciones generales

Capítulo Unico

Artículo 142.- La Financiera deberá valuar diariamente los valores, documentos e instrumentos financieros derivados, utilizando precios actualizados para valuación proporcionados por proveedores de precios.

Para fines de registro contable, la Financiera considerará como valor razonable de los citados valores, documentos e instrumentos financieros derivados, el precio actualizado para valuación que corresponda.

La Financiera reconocerá las modificaciones de precios actualizados para valuación que, en su caso, le sean dadas a conocer por su proveedor de precios, en cuyo caso procederá a efectuar en su contabilidad los registros correspondientes.

Artículo 143.- El consejo deberá aprobar la contratación de un solo proveedor de precios para los efectos del Artículo anterior.

La Financiera deberá enviar a la Comisión, dentro de los veinte días hábiles inmediatos siguientes al de la sesión del consejo que apruebe la contratación del proveedor de precios, copia autentificada por el secretario del consejo del acuerdo correspondiente.

La Comisión tendrá la facultad de veto respecto de la designación hecha por la Financiera, cuando a su juicio exista conflicto de interés.

Artículo 144.- En ningún caso podrá llevarse a cabo la contratación de proveedores de precios por plazo menor a un año; sin embargo, la Financiera podrá sustituir a su proveedor de precios en el evento de que la Comisión ejerza la facultad de veto referida en el Artículo 143 anterior, o bien, cuando se actualice alguno de los supuestos de rescisión del contrato celebrado con el proveedor de precios de que se trate. Los nuevos contratos tampoco deberán ser por plazo menor a un año.

Artículo 145.- La Comisión estará facultada para:

I. Ordenar la creación de provisiones preventivas respecto de aquellos créditos que en su proceso presenten vicios, irregularidades o conflictos de interés, o bien, se aparten de la normatividad aplicable o de las políticas y procedimientos de la Financiera en materia de crédito.

II. Ordenar la suspensión en el otorgamiento de nuevos créditos cuando la actividad crediticia de la Financiera, en lo general, presente graves deficiencias.

III. Solicitar la información que estime conveniente con el objeto de verificar, el cumplimiento de lo dispuesto en las presentes disposiciones.

IV. Auxiliarse en una empresa de consultoría, para la evaluación o diagnóstico de la actividad crediticia de las instituciones.

V. Ordenar la constitución de reservas preventivas por riesgo en la operación de la cartera crediticia, adicionales a las derivadas del proceso de calificación de dicha cartera, para aquellos créditos que en su proceso presenten vicios o irregularidades o conflictos de interés de acuerdo a lo señalado en las presentes disposiciones, o bien, en el evento en el que se aparten de la normatividad aplicable, de

las sanas prácticas y usos bancarios o de los objetivos, lineamientos y políticas establecidas en materia de crédito.

TRANSITORIAS

PRIMERA.- Las presentes disposiciones entrarán en vigor noventa días naturales después del día de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDA.- La Financiera contará con un plazo de noventa días naturales contado a partir de la entrada en vigor de las presentes disposiciones, para presentar a través de la vicepresidencia de la Comisión encargada de su supervisión, un programa para implementar lo relacionado con el sistema de control interno previsto en estas disposiciones, el cual deberá estar aprobado por su consejo.

Asimismo, contará con un plazo de ocho meses contado a partir de la entrada en vigor de las presentes disposiciones, para concluir la implementación del citado plan del sistema de control interno.

TERCERA.- La Financiera contará con un plazo de doce meses contado a partir de la entrada en vigor de las presentes disposiciones, para ajustarse a lo señalado en la fracción II del Artículo 35.

CUARTA.- La Financiera, hasta en tanto no obtenga autorización para aplicar alguna de las metodologías internas a que se refiere el Artículo 59 de las presentes disposiciones, conforme a lo señalado en la disposición Segunda Transitoria del Decreto por el que se expidieron las "Reglas para la calificación de la cartera crediticia, a que se refiere el artículo 14 de la Ley Orgánica de la Financiera Rural", publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 16 de julio de 2003, continuará utilizando la metodología a que dichas Reglas se refieren.

QUINTA.- La Financiera contará con un plazo de doce meses contado a partir de la entrada en vigor estas presentes Disposiciones, para ajustarse a lo señalado en el Artículo 75.

SEXTA.- La Financiera contará con un plazo de seis meses contado a partir de la entrada en vigor de las presentes Disposiciones, para ajustarse a lo establecido en los Artículos 87 y 88. El informe a que se refiere el último párrafo del Artículo 85 deberá presentarse por primera vez, durante el transcurso del mes de febrero de 2007.

Asimismo, contará con seis meses contado a partir de la entrada en vigor de estas Disposiciones, a efectos de que sus manuales de crédito reflejen lo establecido en ellas.

SEPTIMA.- La Financiera, con respecto a lo establecido por la fracción I del Artículo 93 de las presentes Disposiciones, deberá concluir totalmente su implementación a más tardar treinta y seis meses después de la entrada en vigor de las propias Disposiciones.

OCTAVA.- La Financiera, con respecto a lo establecido en la fracciones II y III del Artículo 93 de estas Disposiciones, deberá concluir totalmente su implementación a más tardar doce meses después de la entrada en vigor de estas Disposiciones.

NOVENA.- La Financiera estará obligada a proporcionar la información mensual, relativa a la serie R01, R04, excepto por lo que corresponde a los reportes G-0481, G-0482 y G-0484 de la citada serie R04, R10 y R13, exclusivamente por lo que se refiere a los reportes B-1321, B-1322, de la serie R13, a partir de la correspondiente al mes de octubre de 2006.

Tratándose de la información relativa a las series R04 y R13, exclusivamente por lo que se refiere a los reportes G-0481, G-0482, G-0484, A-1311 y A-1312 de dichas series, respectivamente, así como la información de la serie R14, a partir de la correspondiente al cierre del trimestre que concluye en el mes de diciembre de 2006.

DECIMA .- A más tardar el 1 de agosto de 2006, la Comisión pondrá a disposición de la Financiera en el Sistema Interinstitucional de Transferencia de Información, los formularios a que se refiere el Artículo 138 de las presentes disposiciones, así como sus correspondientes instructivos de llenado.

DECIMA PRIMERA.- El despacho de auditoría externa en el que labora el auditor externo independiente de que se trate, deberá participar en el programa de evaluación de calidad a que hace referencia el Artículo 113, dentro de un plazo que no deberá exceder de sesenta días hábiles contados a partir de la entrada en vigor de las políticas, normas y procedimientos que al efecto establezca la Comisión.

DECIMA SEGUNDA.- La Financiera estará obligada a presentar la opinión del auditor externo a que se refieren la fracción III y el penúltimo párrafo del Artículo 124 de las presentes Disposiciones, a partir del año 2009, en relación con el ejercicio social de 2008.

DECIMA TERCERA.- A la entrada en vigor de las presentes Disposiciones quedará sin efecto la resolución que la Comisión diera a conocer a la Financiera mediante oficio 601-II-DGDEE-71001 del 25 de febrero de

2003, debiendo ajustarse en materia de registro contable a los “Criterios de Contabilidad para Financiera Rural” que se contienen en estas Disposiciones.

Atentamente

México, D.F., a 16 de mayo de 2006.- El Presidente de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, **Jonathan Davis Arzac**.- Rúbrica.

ANEXO 1

REQUISITOS PARA AUTORIZAR METODOLOGIAS DE CALIFICACION INTERNAS DEFINICIONES, CRITERIOS Y REQUISITOS QUE DEBERAN OBSERVARSE A FIN DE OBTENER AUTORIZACION PARA CALIFICAR CARTERA CREDITICIA COMERCIAL, UTILIZANDO UNA METODOLOGIA QUE SE BASE EN CALIFICACIONES DE RIESGO DEL DEUDOR

a. **Procesos crediticios.** La Financiera deberá observar:

- El desarrollo de procesos crediticios, herramientas y una metodología apropiadas para evaluar el riesgo crediticio de su cartera crediticia comercial.
- Las disposiciones de carácter prudencial en materia de crédito emitidas por la Comisión y demás disposiciones aplicables relativas a controles internos y prácticas prudenciales de crédito, que garanticen la independencia en el proceso de calificación.
- Un apego a lo dispuesto en el manual de crédito y demás políticas y procedimientos de la propia Financiera.
- Que la metodología de calificación de riesgo del deudor sea apropiada, consistente y se encuentre aprobada por el Consejo Directivo, que se revise periódicamente conforme a las políticas de la Financiera. Asimismo, dicha metodología deberá ser consistente con aquéllas utilizadas en las diversas funciones de la Financiera, como lo son la aprobación de crédito, la administración de riesgos, entre otras.
- Procedimientos adecuados de capacitación que procuren una implantación efectiva de la metodología de calificación de riesgo del deudor.
- Sistemas y demás infraestructura tecnológica que garanticen el adecuado funcionamiento de la metodología de calificación de riesgo del deudor.

b. **Administración de Riesgos.** La Financiera deberán observar las disposiciones de carácter prudencial en materia de administración integral de riesgos, emitidas por la Comisión.

c. **Información financiera relacionada con la calificación de la cartera.** Deberá generarse información de manera automatizada, en forma adecuada, íntegra y oportuna, de conformidad con lo establecido en las disposiciones emitidas por la Comisión.

d. **Estructura.** La metodología de calificación deberá considerar:

- Como mínimo, los factores de evaluación siguientes:
  1. Las condiciones que inciden en el entorno del deudor.
  2. Las condiciones financieras que inciden sobre la capacidad de pago del deudor incorporando un análisis exhaustivo de la liquidez, el apalancamiento, la rentabilidad y primordialmente el flujo de efectivo generado para el pago del servicio de la deuda.
  3. La experiencia de pago del deudor en el cumplimiento de sus obligaciones crediticias con la Financiera y demás acreedores.
  4. La calidad, oportunidad y actualidad de la información presentada por el deudor y mantenida en el expediente respectivo por parte de la Financiera.
- Un número de calificaciones de riesgo del deudor tal, que refleje el perfil de riesgo de la Financiera y en consistencia con las estrategias y políticas de la misma.
- Una amplia diferenciación de las calificaciones en la porción de riesgo aceptable. Para tales efectos, deberá estratificarse el riesgo dentro de esta sección para mejorar las capacidades globales de administración de riesgo y de esta manera entender las concentraciones y tendencias de migración de la cartera.
- Procedimientos claros y específicos sobre la mecánica para asignar una calificación de riesgo del deudor o para modificar dicha calificación de conformidad con las políticas y procedimientos de la propia Financiera.

- La adopción de un modelo con criterios técnicos sólidos que minimicen los elementos subjetivos de evaluación.
- Estimaciones de la calidad de la cartera crediticia comercial a partir de las calificaciones de los acreditados con proyecciones acerca de su evolución futura. Las calificaciones de riesgo deberán utilizarse para ayudar a la Financiera a predecir las tasas futuras de incumplimiento y en el fondo deberán actuar como un indicador líder para estimar la calidad global de los activos.
- Métodos para asegurar la confiabilidad y la consistencia de las calificaciones de riesgo del deudor a lo largo de toda la cartera crediticia comercial.
- Para el segmento de la cartera crediticia comercial no calificada mediante el método general, un modelo paramétrico estadísticamente significativo a las condiciones de la institución de crédito a fin de estimar las reservas preventivas a constituir para dicho segmento. Este modelo deberá basarse en el enfoque de morosidades para acreditados homogéneos.
- El método interno propuesto, deberá contar con al menos nueve niveles de riesgo para estratificar los créditos.
- Definiciones específicas para las calificaciones, procesos y criterios para la asignación de grados de riesgo incorporados en el manual de crédito y, en su caso, en el sistema de calificación de la Financiera.

e. Documentación.

- El marco de referencia de la metodología interna de calificación de riesgo del deudor.
- Una descripción detallada de los factores y procesos que se consideran para la obtención de las calificaciones de riesgo del deudor, como lo son la diferenciación del portafolio de la cartera crediticia comercial, la descripción del tipo de responsabilidad de los avales con respecto a los créditos, la frecuencia de revisión de las calificaciones, entre otras.
- Una descripción documental de la teoría, bases matemáticas o empíricas para la asignación de grados de riesgo y fuentes de información de datos para determinar el modelo.
- Una descripción de los procesos para la determinación de clientes aceptables y no aceptables, así como los criterios de asignación de precio para los primeros.
- La especificación del proceso para corroborar la predictibilidad de la metodología, que incorpore los grados de predictibilidad para distintos horizontes de tiempo y los niveles de confiabilidad.
- En su caso, la Financiera deberá mantener la historia de calificación de los deudores, avales, las fechas de asignación de calificación y las metodologías e información utilizada para determinar la calificación y el perfil del acreditado.
- El procedimiento y la técnica de muestreo que se utilizarán para asegurar la representatividad de los resultados, acompañándose de la documentación que describa la metodología para extrapolar muestras al universo de créditos, comprobando que dichas muestras sean representativas de la cartera crediticia comercial de la Financiera.
- Manual interno que contenga las políticas y procedimientos de calificación, reclasificación, procesos de auditoría y seguimiento, sistemas informáticos y demás elementos que permitan un adecuado control interno de las operaciones sujetas a calificación.
- Para el modelo paramétrico interno a utilizarse para el segmento no calificado mediante el método individualizado, deberá incluirse el marco de referencia de dicho modelo y la información histórica que sustente la significancia del mismo.
- La descripción de los recursos humanos y materiales que se utilizarán en la elaboración, implementación y seguimiento de la metodología, incluyendo las unidades administrativas técnicas, de riesgos y de negocios participantes.
- Indicación del grado de adecuación de la Financiera y su metodología interna de calificación de riesgo del deudor, con las políticas y procedimientos relativos al proceso crediticio de conformidad con las disposiciones de carácter prudencial en materia de crédito, control interno y la administración integral de riesgos emitidas por la Comisión.
- El esquema de correspondencia entre las calificaciones de riesgo del deudor de la propia Financiera con las calificaciones A-1, A-2, B-1, B-2, B-3, C-1, C-2, D y E.

- Una evaluación realizada por una entidad externa a la Financiera, que como mínimo, deberá contener el grado de adecuación de la Financiera a la documentación anterior y un análisis de la confiabilidad y significancia de la metodología interna de calificación de riesgo del deudor.
- La demás documentación e información que a juicio de la Comisión se requiera para tal efecto.

f. Seguimiento. Una vez obtenida la autorización, la Financiera deberá documentar los resultados de la calificación de riesgo del deudor. Esta información incluirá, como mínimo, los análisis y documentación siguientes:

- Una lista completa de las calificaciones de riesgo por deudor y la correspondencia con las calificaciones de riesgo A-1, A-2, B-1, B-2, B-3, C-1, C-2, D y E.
- Una cédula de calificación individual con base en lo establecido en el Anexo 6 de las disposiciones.
- Las reservas preventivas correspondientes de la aplicación de los procedimientos respectivos.
- Evaluaciones completas de los préstamos con pérdidas identificadas para fundamentar los saldos de las reservas de carácter específico.
- Evaluaciones completas de las pérdidas crediticias estimadas para fundamentar los saldos de las reservas de carácter general.
- Una discusión y análisis de los cambios en las reservas preventivas respecto al trimestre anterior. La discusión deberá incluir las reservas generales y específicas, los castigos brutos, las recuperaciones y cualesquiera ajustes que se hayan realizado.
- Una discusión de otros factores relevantes y su impacto correspondiente en la suficiencia de las reservas preventivas.

ANEXO 2

REQUISITOS PARA AUTORIZAR METODOLOGIAS DE CALIFICACION INTERNAS. DEFINICIONES, CRITERIOS Y REQUISITOS QUE DEBERAN OBSERVARSE A FIN DE OBTENER AUTORIZACION PARA CALIFICAR CARTERA CREDITICIA COMERCIAL, UTILIZANDO UNA METODOLOGIA QUE SE BASE EN PROBABILIDADES DE INCUMPLIMIENTO

a. Procesos crediticios. La Financiera deberá observar:

- El desarrollo de procesos crediticios, herramientas y una metodología apropiada para evaluar el riesgo crediticio de su cartera crediticia comercial.
- El apego a las disposiciones de carácter prudencial en materia de crédito emitidas por la Comisión y demás disposiciones aplicables relativas a controles internos y prácticas prudenciales de crédito, que garanticen la independencia en el proceso de calificación.
- Un apego a lo dispuesto en el manual de crédito y demás políticas y procedimientos de la propia Financiera.
- Que la metodología interna sea apropiada, consistente, se encuentre aprobada por el Consejo Directivo y que se revise periódicamente conforme a las políticas de la Financiera. Asimismo, dicha metodología deberá ser consistente con aquéllas utilizadas en las diversas funciones de la Financiera, como lo son la aprobación de crédito, la administración de riesgos, entre otras.
- Procedimientos adecuados de capacitación que procuren una implantación efectiva de la metodología interna.
- Sistemas y demás infraestructura tecnológica que garanticen el adecuado funcionamiento de la metodología interna.

b. Administración de riesgos. La Financiera deberá observar un apego a las disposiciones de carácter prudencial en materia de administración integral de riesgos, emitidas por la Comisión.

c. Información financiera relacionada con la calificación de la cartera. Deberá generarse información de manera automatizada, en forma adecuada, íntegra y oportuna, de conformidad con lo establecido en las disposiciones emitidas por la Comisión.

d. Estructura. La metodología interna deberá considerar:

- La definición de incumplimiento, el cual se define como el momento en que el deudor se encuentra en cualquiera o en ambos de los eventos siguientes:

  1. Cuando la Financiera considera que el obligado no puede o no está dispuesto a pagar el crédito u obligación.

  2. Cuando el deudor tiene una mora de pago igual o mayor a 90 días en cualquier crédito u obligación.

- Como mínimo, los siguientes factores de evaluación para el cálculo de las probabilidades de incumplimiento:

  1. Las condiciones que inciden en el entorno del deudor.

  2. Las condiciones financieras que inciden sobre la capacidad de pago del deudor incorporando un análisis exhaustivo de la liquidez, el apalancamiento, la rentabilidad y primordialmente el flujo de efectivo generado para el pago del servicio de la deuda.

  3. La experiencia de pago del deudor en el cumplimiento de sus obligaciones crediticias con la Financiera y demás acreedores.

  4. Un período de un año como horizonte de tiempo para la estimación de las probabilidades de incumplimiento. Se podrán utilizar períodos distintos en la estimación, dependiendo de la naturaleza y circunstancias de cada operación, lo cual en su caso, deberá quedar documentado.

  5. La calidad, oportunidad y actualidad de la información presentada por el deudor y mantenida en el expediente respectivo por parte de la Financiera.

- Mecanismos adecuados para proporcionar a la Dirección General y al Consejo Directivo informes trimestrales sobre la calidad de la cartera crediticia comercial, sus tendencias históricas y migraciones esperadas.

- Estimaciones de la calidad de la cartera crediticia comercial a partir de las probabilidades de incumplimiento con proyecciones acerca de su evolución futura. Dichas probabilidades deberán utilizarse para ayudar a la Financiera a predecir las tasas futuras de incumplimiento y en el fondo deberán actuar como un indicador líder para estimar la calidad global de los activos.

- Métodos para asegurar la confiabilidad y la consistencia de las probabilidades de incumplimiento a lo largo de toda la cartera crediticia comercial.

- Para el segmento de la cartera crediticia comercial no calificada mediante el método general, un modelo paramétrico estadísticamente significativo a las condiciones de la institución de crédito a fin de estimar las reservas preventivas a constituir para dicho segmento. Este modelo deberá basarse en el enfoque de morosidades para acreditados homogéneos.

- El método interno propuesto, deberá contar con al menos ocho categorías para los créditos cumplidos y una categoría para los créditos que presenten incumplimiento.

- Definiciones específicas para las calificaciones, procesos y criterios para la asignación de grados de riesgo incorporados al sistema de calificación.

e. Documentación.

- El marco de referencia de la metodología interna.

- Una descripción detallada de los factores y procesos que se consideran para la obtención del cálculo de las probabilidades de incumplimiento.

- Una descripción documental de la teoría, bases matemáticas o empíricas para la asignación de grados de riesgo y fuentes de información de datos para determinar el modelo.

- Una descripción de los procesos para la determinación de clientes aceptables y no aceptables, así como los criterios de asignación de precio para los primeros.

- Información histórica de los cinco últimos años sobre tasas de incumplimiento que avale el cálculo de las probabilidades de incumplimiento.

- En su caso, la Financiera debe mantener la historia de calificación de los deudores, avales, las fechas de asignación de calificación y las metodologías e información utilizada para determinar la calificación y el perfil del acreditado.

- La especificación del proceso para corroborar la predictibilidad de la metodología, que incorpore los grados de predictibilidad para distintos horizontes de tiempo y los niveles de confiabilidad.

- El procedimiento y la técnica de muestreo que se utilizarán para asegurar la representatividad de los resultados, acompañándose de la documentación que describa la metodología para extrapolar muestras al universo de créditos, comprobando que dichas muestras sean representativas de la cartera crediticia comercial de la Financiera.
- Documentar los modelos estadísticos utilizados en la estimación de las probabilidades de incumplimiento, donde se observe que:
  1. Las variables incorporadas al modelo son razonables como base de pronósticos.
  2. La información utilizada para la construcción del modelo, debe ser representativa del universo de acreditados de la Financiera.
  3. Exista un modelo de validación cíclica, una revisión de las matrices de transición y pruebas de la generación y de los resultados de la información.
- Deberá documentarse la técnica utilizada para el cálculo de la probabilidad de incumplimiento (experiencia de incumplimiento interna, información externa o modelos estadísticos para la predicción del incumplimiento, entre otras).
- Manual interno que contenga las políticas y procedimientos de cálculo de probabilidades de incumplimiento, procesos de auditoría y seguimiento, sistemas informáticos y demás elementos que permitan un adecuado control interno de las operaciones sujetas a dicho cálculo.
- Para el modelo paramétrico interno a utilizarse para el segmento no calificado mediante el método individualizado, se deberá incluir el marco de referencia de dicho modelo y la información histórica de los últimos cinco años que sustente la significancia del mismo.
- Un estudio detallado de la calidad de la cartera crediticia comercial de los últimos cinco años basado principalmente en los cálculos de las probabilidades de incumplimiento de la propia Financiera.
- Deberán describir qué tipo de fuente de información utilizarán para desarrollar su modelo interno propuesto.
- La descripción de los recursos humanos y materiales que se utilizarán en la elaboración, implementación y seguimiento de la metodología, incluyendo las unidades administrativas técnicas, de riesgos y de negocios participantes.
- Indicación del grado de adecuación de la Financiera y su metodología interna, con las políticas y procedimientos relativos al proceso crediticio de conformidad con las disposiciones de carácter prudencial en materia de crédito, control interno y administración integral de riesgos emitidas por la Comisión.
- Una evaluación realizada por una entidad externa a la Financiera, que como mínimo, deberá contener el grado de adecuación de la Financiera a la documentación anterior y un análisis de la confiabilidad y significancia de la metodología interna.
- La demás documentación e información que a juicio de la Comisión se requiera para tal efecto.

f. Seguimiento. Una vez obtenida la autorización, la Financiera deberá documentar los resultados del cálculo de las probabilidades de incumplimiento y la suficiencia de las reservas preventivas. Esta información deberá incluir, como mínimo, los análisis y documentación siguientes:

- Una lista completa de las probabilidades de incumplimiento, así como las calificaciones regulatorias para cada deudor y cada operación crediticia y sus respectivas reservas preventivas.
- Evaluaciones completas de los préstamos con pérdidas identificadas para fundamentar los saldos de las reservas de carácter específico.
- Reporte que incluya el perfil de riesgo por tipo de calificación, migración a través de los niveles o grados de riesgo y una comparación entre las expectativas y las probabilidades de incumplimiento observadas.
- Evaluaciones completas de las pérdidas crediticias estimadas para fundamentar los saldos de las reservas de carácter general.
- Una discusión y análisis de los cambios en las reservas preventivas respecto al trimestre anterior. La discusión deberá incluir las reservas generales y específicas, los castigos brutos, las recuperaciones y cualesquiera ajustes que se hayan realizado.
- Una discusión de otros factores relevantes y su impacto correspondiente en la suficiencia de las reservas preventivas.

- Estimaciones de la volatilidad asociada a las probabilidades de incumplimiento. Dicha volatilidad deberá reflejar el grado de incertidumbre en la predicción de los resultados.
- Un análisis que incorpore el enfoque de valuación a mercado en la evaluación de su cartera crediticia comercial. Este proceso deberá incluir una medida de la probabilidad de que ocurra un incumplimiento, un factor de descuento de mercado apropiado, una evaluación de los flujos de efectivo futuros que se espera deben ser producidos por el activo o conjunto de activos subyacentes y, finalmente, una medida de la volatilidad para cada uno de los factores discutidos.
- Pruebas bajo condiciones extremas en la cartera alterando los supuestos del modelo. El propósito deberá consistir en comprender la suficiencia de las utilidades, las reservas y el patrimonio de la Financiera para resistir los impactos de eventos poco probables pero de alto riesgo.

ANEXO 3

REQUISITOS PARA AUTORIZAR METODOLOGIAS DE CALIFICACION INTERNAS. DEFINICIONES, CRITERIOS Y REQUISITOS QUE DEBERAN OBSERVARSE A FIN DE OBTENER AUTORIZACION PARA CALIFICAR CARTERA CREDITICIA COMERCIAL, UTILIZANDO UNA METODOLOGIA QUE SE BASE EN PERDIDAS ESPERADAS A TRAVES DEL CALCULO DE LA SEVERIDAD DE LA PERDIDA ASOCIADA AL VALOR Y NATURALEZA DE LA GARANTIA DEL CREDITO

a. Procesos crediticios. La Financiera deberá observar:

- El desarrollo de procesos crediticios, herramientas y una metodología apropiadas para evaluar el riesgo crediticio de su respectiva cartera crediticia comercial.
- El apego a las disposiciones de carácter prudencial en materia de crédito emitidas por la Comisión y demás disposiciones aplicables relativas a controles internos y prácticas prudenciales de crédito, que garanticen la independencia en el proceso de calificación.
- Un apego a lo dispuesto en el manual de crédito y demás políticas y procedimientos de la propia Financiera.
- Que la metodología interna sea apropiada, consistente, se encuentre aprobada por el Consejo Directivo, y que se revise periódicamente conforme a las políticas de la Financiera. Asimismo, dicha metodología deberá ser consistente con aquéllas utilizadas en las diversas funciones de la Financiera, como lo son la aprobación de crédito, la administración de riesgos, entre otras.
- Procedimientos adecuados de capacitación que procuren una implantación efectiva de la metodología interna.
- Sistemas y demás infraestructura tecnológica que garanticen el adecuado funcionamiento de la metodología interna.

b. Administración de riesgos. La Financiera deberá observar un apego a las disposiciones de carácter prudencial en materia de administración integral de riesgos, emitidas por la Comisión.

c. Información financiera relacionada con la calificación de la cartera. Deberá generarse información de manera automatizada, en forma adecuada, íntegra y oportuna, de conformidad con lo establecido en disposiciones emitidas por la Comisión.

d. Estructura. La metodología interna deberá considerar:

- La definición de incumplimiento, el cual se define como el momento en que el deudor se encuentra en cualquiera o en ambos de los eventos siguientes:
  1. Cuando la Financiera considera que el obligado no puede o no está dispuesto a pagar el crédito u obligación.
  2. Cuando el deudor tiene una mora de pago igual o mayor a noventa días en cualquier crédito u obligación.
- La definición de Pérdida, con respecto a la pérdida utilizada para realizar el cálculo de la severidad de la misma, se refiere a la “pérdida económica”.
- Como mínimo, los cuatro pasos siguientes:
  1. Medición de la probabilidad de incumplimiento del deudor, considerando primordialmente la capacidad de pago (flujo de efectivo) del deudor.

2. Análisis de las características únicas asociadas a cada operación crediticia del deudor a efecto de determinar la pérdida en caso de incumplimiento, considerando la cobertura por garantías o por otras probables recuperaciones.

3. Estimación de las provisiones preventivas correspondientes a cada operación crediticia y su respectivo porcentaje de reservas preventivas.

4. Asignación de una calificación de riesgo regulatoria (A-1, A-2, B-1, B-2, B-3, C-1, C-2, D y E) relativa al porcentaje de reservas preventivas correspondientes.

- Como mínimo, los siguientes factores de evaluación para el cálculo de las probabilidades de incumplimiento:

  1. Las condiciones que inciden en el entorno del deudor.

  2. Las condiciones financieras que inciden sobre la capacidad de pago del deudor incorporando un análisis exhaustivo de la liquidez, el apalancamiento, la rentabilidad y primordialmente el flujo de efectivo generado para el pago del servicio de la deuda.

  3. La experiencia de pago del deudor en el cumplimiento de sus obligaciones crediticias con la Financiera y demás acreedores.

  4. Un período de un año como horizonte de tiempo para la estimación de las probabilidades de incumplimiento. Se podrán utilizar períodos distintos en la estimación, dependiendo de la naturaleza y circunstancias de cada operación, lo cual en su caso, deberá quedar documentado.

  5. La calidad, oportunidad y actualidad de la información presentada por el deudor y mantenida en el expediente respectivo por parte de la Financiera.

- Una clara diferenciación entre los procedimientos y factores para calcular las probabilidades de incumplimiento y aquellos para calcular la pérdida en caso de incumplimiento. La cobertura por garantías o por otras probables recuperaciones no deberán considerarse como factores de cálculo para las probabilidades de incumplimiento a menos que se trate de créditos que por su naturaleza se pueda demostrar una alta correlación entre dicha cobertura y las probabilidades de incumplimiento.
- Cálculos de la pérdida en caso de incumplimiento, entendida ésta como la severidad de la pérdida incurrida por la Financiera una vez que el acreditado ha incurrido en incumplimiento.
- Procedimientos claros y específicos para la determinación de las reservas preventivas mismos que puedan ser aplicados trimestralmente y que originen un equilibrio apropiado entre las evaluaciones cuantitativas y las evaluaciones cualitativas.
- Una base de datos histórica que permita obtener información sobre las tasas de recuperación de la Financiera a fin de documentar la pérdida en caso de incumplimiento asociada a un crédito en particular.
- A las garantías reales como mecanismo de cobertura para los créditos correspondientes, siempre que éstas se sujeten a lo dispuesto en el Anexo 4 de las disposiciones.
- El valor descontado de las garantías con el fin de determinar la cobertura proporcionada. Dicho valor deberá considerar los costos derivados de la adjudicación, el mantenimiento, los costos legales y administrativos, y los costos de enajenación de la garantía en cuestión, y se deberá revisar el avalúo mediante una evaluación completa de la calidad de la valuación pericial en lo que respecta a los hechos y supuestos utilizados, la competencia e independencia del valuador, la rapidez con que se hace la valuación, la evaluación de las condiciones de mercado que puedan tener un impacto en el valor de la garantía y los métodos de valuación utilizados. Todo lo anterior de conformidad con lo dispuesto en las disposiciones.
- Mecanismos adecuados para proporcionar a la Dirección General y al Consejo Directivo informes trimestrales sobre la calidad de la cartera crediticia comercial, sus tendencias históricas y migraciones esperadas.
- Estimaciones de la calidad de la cartera crediticia comercial a partir de las probabilidades de incumplimiento con proyecciones acerca de su evolución futura. Dichas probabilidades deberán utilizarse para ayudar a la Financiera a predecir las tasas futuras de incumplimiento y en el fondo deberán actuar como un indicador líder para estimar la calidad global de los activos.
- Métodos para asegurar la confiabilidad y la consistencia de las probabilidades de incumplimiento a lo largo de toda la cartera crediticia comercial.

- Para el segmento de la cartera crediticia comercial no calificada mediante el método general, un modelo paramétrico estadísticamente significativo a las condiciones de la institución de crédito a fin de estimar las reservas preventivas a constituir para dicho segmento. Este modelo deberá basarse en el enfoque de morosidades para acreditados homogéneos.
- El método interno propuesto, deberá contar con al menos ocho categorías para los créditos cumplidos y una categoría para los créditos que presenten incumplimiento.
- Definiciones especificas para las calificaciones, procesos y criterios para la asignación de grados de riesgo incorporados al sistema de calificación.

e. Documentación

- El marco de referencia de la metodología interna.
- Una descripción detallada de los factores y procesos que se consideran para la obtención del cálculo de las probabilidades de incumplimiento.
- Una descripción documental de la teoría, bases matemáticas o empíricas para la asignación de grados de riesgo y fuentes de información de datos para determinar el modelo.
- Una descripción de los procesos para la determinación de clientes aceptables y no aceptables, así como los criterios de asignación de precio para los primeros, así como una descripción del tratamiento aplicable a créditos otorgados a entidades que constituyan riesgo común.
- Información histórica de los cinco últimos años sobre tasas de incumplimiento que avale el cálculo de las probabilidades de incumplimiento.
- En su caso, la Financiera debe mantener la historia de calificación de los deudores, avales, las fechas de asignación de calificación y las metodologías e información utilizada para determinar la calificación y el perfil del acreditado.
- La especificación del proceso para corroborar la predictibilidad de la metodología, que incorpore los grados de predictibilidad para distintos horizontes de tiempo y los niveles de confiabilidad.
- El procedimiento y la técnica de muestreo que se utilizarán para asegurar la representatividad de los resultados, acompañándose de la documentación que describa la metodología para extrapolar muestras al universo de créditos, comprobando que dichas muestras sean representativas de la cartera crediticia comercial de la Financiera.
- Documentar los modelos estadísticos utilizados en la estimación de las probabilidades de incumplimiento, donde se observe que:

  1. Las variables incorporadas al modelo son razonables como base de pronósticos.

  2. La información utilizada para la construcción del modelo, debe ser representativa del universo de acreditados de la Financiera.

  3. Exista un modelo de validación cíclica, una revisión de matrices de transición, y de correlaciones y pruebas de la generación y de los resultados de la información.
- Se deberá documentar la técnica utilizada para el cálculo de la probabilidad de incumplimiento (experiencia de incumplimiento interna, información externa o modelos estadísticos para la predicción del incumplimiento, entre otras).
- Documentar los modelos estadísticos utilizados en la estimación de la severidad de la perdida, donde se observe que:

  1. Las variables incorporadas al modelo son razonables como base de pronósticos.

  2. El proceso de incorporación de datos en el modelo estadístico de severidad de la pérdida, incluya la evaluación de la precisión, alcance y propiedad de la información específica con los que cuenta.

  3. La información utilizada para la construcción del modelo, debe ser representativa del universo de acreditados de la Financiera.

  4. Exista un modelo de validación cíclica, una revisión de correlaciones y pruebas de la generación y de los resultados de la información.
- Manual interno que contenga las políticas y procedimientos de cálculo de probabilidades de incumplimiento, procesos de auditoría y seguimiento, sistemas informáticos y demás elementos que permitan un adecuado control interno de las operaciones sujetas a dicho cálculo.

- Una descripción detallada de los factores que se consideran para la determinación de las coberturas proporcionadas y el cálculo de la pérdida en caso de incumplimiento. Lo anterior deberá incluir un estudio detallado de la situación de las garantías con respecto a los costos derivados de la adjudicación, el mantenimiento, los costos legales, administrativos y de enajenación, y demás información relevante sobre el grado de cobertura de las garantías.
- Información histórica de los siete últimos años sobre pérdidas esperadas y tasas de recuperación que avale el cálculo de la pérdida en caso de incumplimiento.
- Elementos documentales objetivos que permitan ligar las probabilidades de incumplimiento de los acreditados con las pérdidas y tasas de recuperación históricas a fin de soportar la suficiencia de las reservas preventivas.
- Para el modelo paramétrico interno a utilizarse para el segmento no calificado mediante el método individualizado, se deberá incluir el marco de referencia de dicho modelo y la información histórica de los últimos siete años que sustente la significancia del mismo.
- Un estudio detallado de la calidad de la cartera crediticia comercial de los últimos siete años basado principalmente en las probabilidades de incumplimiento, las pérdidas y recuperaciones asociadas y las reservas preventivas requeridas.
- Deberán describir qué tipo de fuente de información utilizarán para desarrollar su modelo interno propuesto.
- Un análisis completo de las condiciones de la calidad de la cartera crediticia comercial bajo condiciones extremas con supuestos realistas ajustados a los factores de mercado a fin de obtener estimaciones de las pérdidas crediticias no esperadas y la suficiencia del capital económico para soportar dichas pérdidas.
- La descripción de los recursos humanos y materiales que se utilizarán en la elaboración, implementación y seguimiento de la metodología, incluyendo las unidades administrativas técnicas, de riesgos y de negocios participantes.
- Indicación del grado de adecuación de la Financiera y su metodología interna, con las políticas y procedimientos relativos al proceso crediticio de conformidad con las disposiciones de carácter prudencial en materia de crédito, control interno y administración integral de riesgos emitidas por la Comisión.
- Los formatos a ser utilizados para informar la calidad de la cartera crediticia comercial y aquéllos que serán mantenidos en los expedientes respectivos como cédulas de calificación individual.
- Una evaluación realizada por una entidad externa a la Financiera, que como mínimo, deberá contener el grado de adecuación de la Financiera a la documentación anterior y un análisis de la confiabilidad y significancia de la metodología interna.
- La demás documentación e información que a juicio de la Comisión se requiera para tal efecto.

f. Seguimiento. Una vez obtenida la autorización, la Financiera deberá documentar los resultados del cálculo de las probabilidades de incumplimiento y la suficiencia de las reservas preventivas. Esta información deberá incluir como mínimo, el análisis y la documentación siguientes:

- Una lista completa de los niveles de riesgo por deudor y sus probabilidades de incumplimiento, así como las calificaciones regulatorias para cada operación crediticia y sus respectivas reservas preventivas.
- Un formato de calificación individual para cada deudor que contenga, como mínimo, sus datos generales, el cálculo de la probabilidad de incumplimiento, la calificación regulatoria asociada y la estimación de la pérdida en caso de incumplimiento. Este formato deberá estar firmado de conformidad con las políticas de la Financiera.
- Reporte que incluya el perfil de riesgo por tipo de calificación, migración a través de los niveles o grados de riesgo y una comparación entre las expectativas y las probabilidades de incumplimiento observadas.
- Evaluaciones completas de los préstamos con pérdidas identificadas para fundamentar los saldos de las reservas de carácter específico.
- Evaluaciones completas de las pérdidas crediticias estimadas para fundamentar los saldos de las reservas de carácter general.

- Una discusión y análisis de los cambios en las reservas preventivas respecto al trimestre anterior. La discusión deberá incluir las reservas generales y específicas, los castigos brutos, las recuperaciones y cualesquiera ajustes que se hayan realizado.
- Una discusión de otros factores relevantes y su impacto correspondiente en la suficiencia de las reservas preventivas.
- Estimaciones de la volatilidad asociada a las probabilidades de incumplimiento y las pérdidas en caso de incumplimiento. Dicha volatilidad deberá reflejar el grado de incertidumbre en la predicción de los resultados y deberán ser incluidas en el establecimiento tanto de las pérdidas crediticias esperadas como de las pérdidas crediticias no esperadas.
- Un monitoreo continuo de las variaciones entre las proyecciones de préstamos y las pérdidas realmente experimentadas. Esto deberá permitir a la Financiera reflejar la incertidumbre en la estimación tanto de las pérdidas crediticias esperadas como en las de las pérdidas no esperadas.
- Un análisis que incorpore el enfoque de valuación a mercado en la evaluación de su cartera crediticia comercial. Este proceso deberá incluir una medida de la probabilidad de que ocurra un incumplimiento (discutido anteriormente), un factor de descuento de mercado apropiado, una evaluación de los flujos de efectivo futuros que se espera deben ser producidos por el activo o conjunto de activos subyacentes y, finalmente, una medida de la volatilidad para cada uno de los factores discutidos.
- Pruebas bajo condiciones extremas en la cartera alterando los supuestos del modelo. El propósito deberá consistir en comprender la suficiencia de las utilidades, las reservas y el patrimonio de la Financiera para resistir los impactos de eventos poco probables pero de alto riesgo.

ANEXO 4

CARACTERISTICAS QUE DEBERAN REUNIR LAS GARANTIAS REALES

- Deberán corresponder a alguno de los tipos siguientes:
  - Dinero en efectivo o medios de pago con liquidez inmediata a su favor, cuando el deudor constituya un depósito de dinero y le otorgue un mandato irrevocable para aplicar los recursos respectivos al pago de los créditos, o bien, cuando se trate de bienes de inmediata realización cuyo valor nominal no disminuya en el tiempo y que en caso de incumplimiento se encuentren disponibles sin restricción legal alguna para la Financiera y de los cuales, el deudor o cualquier otra persona distinta a la Financiera no pueda disponer mientras subsista la obligación.
  - Valores, ya sean títulos de deuda o representativos del capital de una entidad financiera. En ambos casos, para ser considerados los valores deberán estar listados en bolsa o mercados reconocidos conforme a las disposiciones aplicables o bien estar en posibilidad de ser intercambiados y que su valor pueda calcularse con certeza.
  - Bienes muebles, que deberán depositarse en almacenes generales de depósito o respecto de los que la Financiera tenga el derecho de su propiedad incluyendo aquellos otorgados en arrendamiento financiero.
  - Bienes inmuebles, incluyendo aquellos otorgados en arrendamiento financiero.
  - Derechos de cobro y fiduciarios.
- Deberán estar debidamente formalizados a favor de la Financiera.
- Deberán estar libres de gravámenes considerando para tal efecto el aforo de la garantía.
- Deberán estar asegurados a favor de la Financiera cuando por la naturaleza de los bienes se requiera su aseguramiento.
- Deberán ser de fácil realización.
- Para el caso de bienes inmuebles, se deberá tener un reporte documental, en donde se evidencie su existencia real y estado físico actual. Dicho reporte no deberá tener una antigüedad superior a un año.
- Los avalúos deberán estar en todo momento conforme a lo establecido en la regulación emitida por la Comisión al respecto y deberán actualizarse de conformidad con las políticas de la Financiera.

ANEXO 5

TABLA DE EVALUACION PARA LA DETERMINACION DE SITIOS DENTRO DE LOS RANGOS DE RESERVAS PREVENTIVAS

SITIO	FACTORES DE EVALUACION
Inferior	**1.-** Se trata de un crédito contractual o no, el cual se encuentra correctamente formalizado en términos de la legislación aplicable y las políticas de la propia Financiera. **2.-** La información referente a la recuperación del crédito se encuentra completa y actualizada.* **3.-** El expediente de crédito se encuentra completo.
Intermedio	**1.-** Se trata de un crédito contractual o no, el cual se encuentra correctamente formalizado en términos de la legislación aplicable y las políticas de la propia Financiera. **2.-** La información referente a la recuperación del crédito se encuentra incompleta o sin actualizar. * **3.-** El expediente de crédito no está completo.
Superior	**1.-** Se trata de un crédito contractual o no, el cual no se encuentra correctamente formalizado en términos de la legislación aplicable y las políticas de la propia Financiera. **2.-** La información referente a la recuperación del crédito es inexistente. * **3.-** El expediente de crédito no está completo.

Para estos efectos, se considerará como crédito contractual, aquél que por su propia naturaleza deba ser celebrado mediante un contrato, en adición a los documentos de cobro del mismo en su caso.

La información referente a la recuperación del crédito se considerará completa cuando se tenga en el expediente la información necesaria para evaluar el riesgo financiero del acreditado, la correspondiente a su historial crediticio, así como el contrato y en su caso los documentos de cobro correspondientes a las amortizaciones aún no exigibles.

Asimismo, se considerará que la información referente a la recuperación del crédito se encuentra actualizada cuando la información necesaria para evaluar el riesgo financiero y la experiencia de pago del acreditado cumplan con las disposiciones establecidas en los Anexos 2-A y 2-B de las disposiciones, relativas a la antigüedad máxima de dicha información.

Finalmente, se considerará que el expediente de crédito se encuentra completo cuando cumpla con todos los requisitos señalados en las disposiciones aplicables emitidas por esta Comisión.

ANEXO 6

CEDULA DE CALIFICACION

FECHA DE EVALUACION:

1. DATOS GENERALES DEL DEUDOR

Nombre del Deudor		Número cliente o expediente	
R.F.C.		Ejecutivo de cuenta	
Domicilio		Tel./Correo Electrónico	
Región económica			
Sector eco. Principal			
Actividad específica			
Socio principal		Acreditado Relacionado	SI NO
Grupo económico		Fracción Art. 73 LIC	
Total responsabilidades (saldo)			

* Se entenderá por información referente a la recuperación del crédito a lo siguiente: la documentación sobre las garantías personales y reales, la solicitud de crédito, información complementaria de los procesos de cobranza, el título de crédito suscrito para documentar la obligación de pago, en su caso los términos de la reestructura, entre otra documentación afín.

2. ESTRUCTURACION DE LAS OPERACIONES CREDITICIAS

	OPERACION 1	OPERACION 2	OPERACION 3	OPERACION "N"
Fecha de autorización original				
Fecha próxima amortización				
Tipo de crédito				
Plazo				
Moneda				
Destino de los recursos				
Monto original				
Forma de pago:				
1) Capital				
2) Intereses				
3) Tasa				

3. SITUACION ACTUAL DE LAS OPERACIONES CREDITICIAS

	OPERACION 1	OPERACION 2	OPERACION "N"	TOTAL
Saldo insoluto				
Saldo capital vigente				
Intereses vigentes				
Saldo capital vencido				
Intereses vencidos				
Tipo de cambio de moneda extranjera				
Núm. Renovaciones o reestructuras				
Fecha de traspaso a cartera vencida				
Fecha de traspaso a cartera vigente				

4. CALIFICACION DEL DEUDOR

ASPECTO DE RIESGO	CALIFICACION POR ASPECTO	CALIFICACION ACUMULADA
Riesgo País		
Riesgo Financiero		
Riesgo Industria		
Experiencia de pago		
Calificación del Deudor		

Calificación interna de la Financiera (si aplica)	

Calificación interna homologada (si aplica)	

5. CALIFICACION(ES) DE LA(S) OPERACION(ES) CREDITICIA(S)

FACTOR DE AJUSTE	OPERACION 1		OPERACION 2		OPERACION 3		OPERACION "N"	
Calificación inicial de la operación								
Ajuste por:								
1) Garantías personales	Sí / No		Sí / No		Sí / No		Sí / No	
2) Garantías reales	Sí / No		Sí / No		Sí / No		Sí / No	
Calificación ajustada por porciones (si aplica)	Saldo	Calif.	Saldo	Calif.	Saldo	Calif.	Saldo	Calif.
1) Porción cubierta								
2) Porción expuesta								

Comentarios sobre el estado de las garantías: _____ _____ _____ _____

6. CALCULO DE RESERVAS PREVENTIVAS

OPERACIONES		SALDO	SITIO DE PORCENTAJE APLICABLE	MONTO DE RESERVAS	MONTO ULTIMO TRIMESTRE
Operación 1	Porción cubierta				
	Porción expuesta				
Operación 2	Porción cubierta				
	Porción expuesta				
Operación 3	Porción cubierta				
	Porción expuesta				
Operación "N"	Porción cubierta				
	Porción expuesta				
Montos totales					

Nombres, firmas y puestos correspondientes con base en las políticas de la Financiera.

_____ _____ _____

ANEXO 7

REPORTE TRIMESTRAL DE RESERVAS Y

CALIFICACION DE CREDITOS COMERCIALES

Persona que elaboró el reporte	
Teléfono o Correo Electrónico	
Saldo de Obligaciones Calificadas Individualmente/Compromisos Totales de cartera comercial	

1. Composición de la cartera conforme a la calificación mediante el método individualizado							
Calificaciones de Riesgo del Deudor	**Saldo Actual**	**Saldo Anterior**	**Variación +/-**	**Migraciones – Mejoras:**	**Migraciones – Descensos:**	**Nuevas Calificaciones de Riesgo:**	**Créditos Liquidados:**
				Saldo	**Saldo**	**Saldo**	**Saldo**
A-1							
A-2							
B-1							
B-2							
B-3							
C-1							
C-2							
D							
E							

Calificaciones de Riesgo por Operaciones Crediticias	**Saldo Actual**	**Saldo Anterior**	**Variación +/-**	**Migraciones – Mejoras:**	**Migraciones – Descensos:**	**Nuevas Calificaciones de Riesgo:**	**Créditos Liquidados:**
				Saldo	**Saldo**	**Saldo**	**Saldo**
A-1							
A-2							
B-1							
B-2							
B-3							
C-1							
C-2							
D							
E							

Calificación de Riesgo por Operaciones Crediticias	**Migración a Pérdida (durante el trimestre) – Saldo llevado a E**	**Migración a Pérdida (del 1 de Enero a la fecha) – Saldo llevado a E**
A-1		
A-2		
B-1		
B-2		
B-3		
C-1		
C-2		
D		

E		

2. Composición de la Calificación mediante el método no individualizado							
Calificaciones de Riesgo por Operaciones Crediticias	Saldo Actual	Saldo Anterior	Variación +/-	Migraciones – Mejoras:	Migraciones – Descensos:	Nuevas Calificaciones de Riesgo:	Créditos Liquidados:
				Saldo	Saldo	Saldo	Saldo
A-1							
A-2							
B-1							
B-2							
B-3							
C-1							
C-2							
D							
E							

3. Composición de las Reservas Preventivas Totales (método individualizado)			
Composición de la reservas preventivas	Saldo Actual de las Reservas	Saldo de las Reservas (Trimestre Anterior)	Variación
A-1			
A-2			
B-1			
B-2			
B-3			
C-1			
C-2			
D			
E			
Total Constituido			

4. Composición de las Reservas Preventivas Totales (método no individualizado)			
Composición de la reservas preventivas	Saldo Actual de las Reservas	Saldo de las Reservas (Trimestre Anterior)	Variación
A-1			
A-2			
B-1			
B-2			
B-3			
C-1			
C-2			
D			
E			
Total Constituido			

5. Montos Clave del Desempeño de la Calidad de los Créditos Comerciales			
Saldos	Trimestre Actual	Trimestre Anterior	Variación
Reservas preventivas (Totales)			
Reservas para créditos vigentes			
Reservas para créditos vencidos			

Monto créditos vigentes			
Monto créditos vencidos			
Castigos Netos			

6. Indicadores Clave del Desempeño de la Calidad de los Créditos Comerciales			
Indicador (porcentajes)	**Trimestre Actual**	**Trimestre Anterior**	**Variación**
Cartera Vencida (30-59 días(/Cartera comercial Total			
Cartera Vencida (60-89 días)/Cartera comercial Total			
Cartera Vencidas (90-179 días)/Cartera comercial Total			
Cartera Vencidas (180-365 días)/Cartera comercial Total			
Cartera Vencidas (>365 días)/Cartera comercial Total			
Cartera con incumplimientos (30-59 días)/ Cartera comercial total			
Cartera con incumplimientos (60-89 días)/ Cartera Comercial Total			
Reservas preventivas/Cartera vencida			
Reservas preventivas/Castigos netos			

Nombres, firmas y puestos correspondientes con base en las políticas de la Financiera.

CONCEPTO	**DEFINICION**
Saldo de obligaciones calificadas individualmente/ Compromisos totales de Cartera comercial	Se debe anotar el importe de los créditos calificados por el método individualizado al periodo que se reporta, dividido entre el total de cartera comercial para el mismo periodo.
Saldo Actual	Se debe anotar, para cada calificación, el importe de las operaciones crediticias o de la responsabilidad del deudor (si se trata de calificación del deudor), al cierre del periodo que se reporta.
Saldo Anterior	Se debe anotar, para cada calificación, el importe de las operaciones crediticias o de la responsabilidad del deudor (si se trata de calificación del deudor), al cierre del periodo anterior al que se reporta.
Variación +/-	Se debe anotar, para cada calificación, la variación en importe entre el periodo reportado y el periodo anterior.
Migraciones - Mejoras: Saldo	Se debe anotar, para cada calificación, el importe de los créditos o de la responsabilidad de los deudores que cambiaron su calificación para mejorarla.
	Ejemplo: En el renglón de la calificación B-3, se deberá anotar el importe de los créditos que estando calificados con una peor calificación (C-1, C-2, D, E) en el periodo anterior, cambiaron su calificación a B-3. De la misma forma se hará para el cuadro de calificación por deudor.
Migraciones – Descensos: Saldo	Se debe anotar, para cada calificación, el importe de los créditos o de la responsabilidad de los deudores que cambiaron su calificación para empeorarla.

	Ejemplo: En el renglón de la calificación B-1, se deberá anotar el importe de los créditos que estando calificados con una mejor calificación (A-1, A-2) en el periodo anterior, cambiaron su calificación a B-1. De la misma forma se hará para el cuadro de calificación por deudor.
Nuevas Calificaciones de Riesgo: Saldo	Se debe anotar, para cada calificación, el importe de los créditos que no estaban calificados en el periodo anterior y que en el periodo reportado se están calificando por primera vez.
Créditos liquidados: Saldo	Se debe anotar, para cada calificación, el importe de los créditos o de la responsabilidad de los deudores que se liquidaron parcial o totalmente en el periodo que se reporta.
Migración a Pérdida (durante el trimestre) – Saldo llevado a E	Se debe anotar, para cada calificación, el importe de los créditos o de la responsabilidad de los deudores, que cambiaron su calificación de A-1, A-2, B-1, B-2, B-3, C-1, C-2 o D a la calificación E, durante el trimestre.
Migración a Pérdida (del 1 de Enero a la fecha) – Saldo llevado a E	Se debe anotar, para cada calificación, el importe de los créditos o de la responsabilidad de los deudores que cambiaron su calificación de A-1, A-2, B-1, B-2, B-3, C-2 o D a calificación E, durante el año calendario.
Cuentas vencidas	Este concepto se refiere al importe de los créditos se consideran vencidos de acuerdo con los criterios contables vigentes.
Cuentas con incumplimiento	Se debe anotar el importe de los créditos que presentan incumplimiento en sus pagos (ya sea de capital o de intereses) pero que no se consideran vencidos de acuerdo con los criterios contables vigentes.
Castigos netos	Se debe anotar el importe total de los castigos del trimestre reportado, menos las recuperaciones efectuadas en el mismo periodo.

ANEXO 8

EVALUACION DE RIESGOS

1. El reporte deberá abarcar los distintos tipos de riesgo a que se encuentra expuesta la Financiera en su parte cuantificable. Tratándose de proyectos en desarrollo, esta revisión se centrará en describir y evaluar los avances y el proyecto de implementación que se tengan al día de la evaluación.

2. Los aspectos relevantes a revisar para cada uno de los tipos de riesgo son:

a) Metodologías de los sistemas de medición de riesgos.

1. La Financiera deberá especificar las medidas que se tomaron para asegurar que exista un adecuado grado de confiabilidad estadística de los modelos utilizados, su justificación económica, así como su estabilidad ante cambios en las condiciones normales de operación de la Financiera.

2. Las consideraciones que se tomaron para elegir y definir cada uno de los factores de riesgo que afectan a la Financiera.

3. Las consideraciones que se tomaron para definir las pruebas de desempeño bajo condiciones extremas que utiliza la Financiera.

4. La comparación de los resultados proporcionados por los modelos internos de medición de riesgos y los riesgos efectivamente presentados, así como la significancia estadística de dicha comparación.

5. Las medidas que se tomaron para asegurar un adecuado grado de consistencia entre las valuaciones realizadas por la Financiera, a través de sus sistemas de medición de riesgos, respecto de las presentadas por el proveedor de precios.

6. Los errores que se detectaron en el sistema de medición y/o metodología y las acciones tomadas por la Financiera para corregir los mismos.

b) Sistemas de información. La verificación de la consistencia, oportunidad y confiabilidad de las fuentes de información empleadas para ejecutar los modelos internos, incluyendo la independencia de estas fuentes.

c) Sistemas informáticos. La integridad, confiabilidad y eficiencia de los procesos informáticos y de las bases de datos; y la integración entre los diferentes sistemas informáticos y de medición de riesgos.

3. Asimismo, la Financiera deberá especificar y justificar si durante el periodo en cuestión se modificaron o eliminaron parámetros, portafolios, posiciones y/o metodologías especificando:

a) Los parámetros, metodologías, portafolios, posiciones y/o sistemas que se modificaron o eliminaron comentado la razón, así como los parámetros, portafolios y/o posiciones, metodologías que los sustituyeron.

b) Las pruebas que se realizaron y los resultados obtenidos que garantizaban que los cambios o eliminaciones otorgaron a la Financiera un mayor grado de confiabilidad en los resultados obtenidos.

4. Por otro lado, la Financiera deberá informar si realizará en el futuro cambios en sus parámetros, metodologías, portafolios y posiciones, así como una calendarización de los mismos.

5. El reporte de la Financiera deberá, cuando menos:

a) Ser un documento técnico.

b) Contener pruebas y evidencia de los avances en los proyectos, sistemas, mejora de las metodologías y cambios que han realizado.

c) Contener evidencia de que los modelos, metodologías y sistemas de medición de riesgos continúan siendo funcionales y acordes a la operación de la Financiera.

d) Incluir los mecanismos mediante los cuales se asegure que el producto y los resultados de los modelos, son tomados en consideración para la toma de decisiones.

ANEXO 9

LINEAMIENTOS GENERALES PARA LA VALUACION

Apartado A. PRACTICAS Y PROCEDIMIENTOS

INDICE

1. ANTECEDENTES

2. OBJETIVOS DEL MANUAL DE VALUACION

3. ETICA Y COMPETENCIA EN LA PRESTACION DEL SERVICIO DE AVALUO

3.1. ETICA

3.2. COMPETENCIA

4. PRACTICAS Y CRITERIOS PARA LA ELABORACION DEL AVALUO

4.1. OBJETIVO

4.2. ESPECIALIDADES

4.3. ENFOQUES DE VALUACION

4.4. INFORMACION REQUERIDA PARA LA REALIZACION DEL AVALUO

4.5. OBJETO DEL AVALUO

4.6. PROPOSITO DEL AVALUO

4.7. FECHA DEL AVALUO

4.8. EXCLUSION DEL AVALUO

4.9. LIMITANTES PARA LA PRACTICA DEL AVALUO

4.10. SOPORTE TECNICO Y MEMORIA DE CALCULO

4.11. CONCLUSION DE VALORES

4.12. DECLARACIONES DEL AVALUO

4.13. CRITERIOS GENERALES

5. PRACTICAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA PRESTACION DEL SERVICIO DE AVALUO

5.1. SOLICITUD DEL SERVICIO

5.2. FORMALIZACION DEL SERVICIO

5.3. ASIGNACION A VALUADORES

5.4. ELABORACION DEL AVALUO

5.5. REVISION DEL AVALUO

5.6. CERTIFICACION DEL AVALUO

5.7. REGISTRO Y RESGUARDO DE LA INFORMACION

6. PRACTICAS Y PROCEDIMIENTOS DEL PADRON INTERNO DE VALUADORES

6.1. PERFIL DEL VALUADOR

6.2. OTRAS ACREDITACIONES

6.3. EVALUACION INICIAL DEL VALUADOR

6.4. PADRON DE VALUADORES

6.5. EVALUACION DEL DESEMPEÑO DEL VALUADOR

6.6. ALCANCE DEL TRABAJO DE LOS VALUADORES PARA LA FINANCIERA RURAL

6.7. MEDIDAS CORRECTIVAS

6.8. PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACION DE MEDIDAS CORRECTIVAS

1. ANTECEDENTES

1.1. Marco jurídico relativo a la prestación del servicio de valuación. Ley Orgánica de la Financiera Rural (Art. 7 fracción XV).

1.2. Necesidad de contar con una unidad técnica administrativa dentro de la Financiera Rural para la elaboración, reporte, revisión y certificación de los avalúos, que esté técnicamente preparada y capacitada para ello.

1.3. Conveniencia de establecer Claves de Acceso a Medios Electrónicos tanto para la Financiera Rural como para peritos en la elaboración de avalúos digitales, a fin de mantener la confidencialidad en la prestación del servicio de avalúos.

1.4. Necesidad de contar con un manual de valuación que contenga procedimientos y metodologías que deberá seguir la Financiera Rural para la prestación del servicio de avalúos, en la elaboración, revisión y certificación de los mismos.

1.5. Necesidad de organizar en la Financiera Rural, un registro con valores de referencia, obtenidos en los diferentes avalúos que practiquen, distinguiendo, entre otros, los relativos a inmuebles, maquinaria y equipo y agropecuarios.

1.6. Necesidad de establecer procedimientos electrónicos para la revisión por parte de la Financiera Rural de los avalúos digitales, con el propósito de que una vez realizada ésta, la propia Financiera sea la que determine la posibilidad de efectuar o no cambios u observaciones en el contenido del avalúo.

2. OBJETIVOS DEL MANUAL DE VALUACION

2.1. Emitir el avalúo de conformidad con el Manual de Valuación.

2.2. Mantener actualizadas las políticas aprobadas por el consejo de administración o consejo directivo de la Financiera Rural, así como los procedimientos aprobados por el funcionario o unidad administrativa que corresponda, respecto a la prestación del servicio de avalúo.

2.3. Contar con un instrumento que sea observado por el personal involucrado con la unidad técnica administrativa responsable del avalúo.

2.4. Promover que el servicio de avalúo cuente con procedimientos y metodologías que permitan proveer servicios con alto nivel ético y de diligencia que aseguren que los avalúos sean de calidad y confiables, en protección de los intereses de los usuarios.

2.5. Promover y uniformar un desempeño ético y competente en la prestación del servicio de avalúo.

2.6. Garantizar la existencia de procesos de revisión para la correcta elaboración del avalúo.

2.7. Fortalecer, independizar y profesionalizar la unidad técnica administrativa que presta el servicio de avalúo.

2.8. Promover y difundir la importancia del avalúo como elemento para la toma de decisiones, como pueden ser, la colocación y recuperación de crédito, así como la comercialización.

2.9. Integrar un padrón de valuadores en la Financiera Rural, de conformidad con el Manual de Valuación.

2.10. Elaborar un glosario de los principales términos para cada una de las especialidades, mismo que deberá incluir las definiciones de avalúo.

2.11. Contener procedimientos de revisión periódica y, en su caso, modificación, con objeto de mantener actualizado el manual y el glosario de términos correspondiente.

3. ETICA Y COMPETENCIA EN LA PRESTACION DEL SERVICIO DE AVALUO

3.1. ETICA

3.1.1. En la prestación del servicio de avalúo se deberá actuar con ética.

3.1.2. El avalúo se deberá realizar con imparcialidad, objetividad e independencia de su propósito.

3.1.3. El importe de las comisiones que la Financiera Rural podrá cobrar por la elaboración de avalúos, lo determinará libremente.

3.1.4. Se deberá mantener la confidencialidad en la prestación del servicio de avalúo. Lo anterior, en forma alguna afecta la obligación que tiene la Financiera Rural de proporcionar a la CNBV, toda clase de información y documentos que, en ejercicio de sus funciones de inspección y vigilancia, les solicite en relación con el servicio de avalúos.

3.1.5. Se deberán conservar registros de los avalúos realizados, del soporte técnico y de la memoria de cálculo por un periodo de cinco años.

3.1.6. Se deberá revelar, en su caso, si existe alguna relación entre el bien a valuar y el valuador respectivo.

3.1.7. En el avalúo se deberán incluir declaraciones sobre hechos o circunstancias que, a juicio del valuador, contribuyan al mejor uso del avalúo.

3.2. COMPETENCIA

3.2.1. En la prestación del servicio de avalúo se deberá actuar con competencia.

3.2.2. La Financiera Rural no deberá participar en la realización de avalúos para los cuales sus funcionarios o apoderados que con su firma obliguen a la Financiera como sus valuadores, no cuenten con la experiencia y conocimientos necesarios o, en su caso, con la asesoría de expertos en la especialidad requerida.

3.2.3. Tratándose de bienes que pueden tener diferentes tipos de valor, se deberá describir con suficiente detalle la naturaleza y significancia del tipo de valor específico a estimar.

3.2.4. La selección del método para estimar el tipo de valor deberá ser congruente con el propósito del avalúo, por lo que se incluirán todas las consideraciones que influyan en la selección del mismo.

4. PRACTICAS Y CRITERIOS PARA LA ELABORACION DEL AVALUO

4.1. OBJETIVO

Delimitar los conceptos y normas a ser considerados en la emisión del avalúo. Estos conceptos y normas deberán aplicarse a toda clase de avalúos, independientemente de su especialidad (inmobiliaria, maquinaria y equipo y agropecuaria).

4.2. ESPECIALIDADES

4.2.1. Avalúo inmobiliario

4.2.1.1. Inmueble residencial. Entre otros: Casa habitación, departamento, terreno urbano o suburbano.

4.2.1.2. Inmueble comercial. Entre otros: Local comercial, centro comercial, oficina, bodega, nave industrial, consultorio, hotel.

4.2.2. Avalúo de maquinaria y equipo. Entre otros: Maquinaria industrial, equipo de transporte, equipo de cómputo.

4.2.3. Avalúo agropecuario. Entre otros: Predio rústico, terreno de cultivo, granja, rancho, banco de material.

4.3. REQUISITOS

4.3.1. Catálogo de los funcionarios autorizados para suscribir avalúos y de los apoderados que con su firma obliguen a la Financiera Rural, así como todos aquellos que participen en la prestación del servicio de avalúos, conteniendo cargo que desempeñan, clave y firma, sea autógrafa o digital.

4.4. ENFOQUES DE VALUACION

La práctica de la valuación establece tres enfoques básicos para valuar: costo, ingresos y mercado. Dependiendo del objeto y propósito del avalúo, de la información disponible y de la especialidad, se podrán dejar de aplicar uno o más enfoques, en cuyo caso se deberá dejar constancia de ello en el avalúo.

4.5. INFORMACION REQUERIDA PARA LA REALIZACION DEL AVALUO

4.6.1. Avalúo inmobiliario.

4.6.1.1. Datos relativos a la(s) persona(s) que otorgará(n) facilidades para la inspección física de los bienes.

4.6.1.2. Fotocopia de la escritura del inmueble, consignando: Superficie, medidas y colindancias, en su caso, indivisos y cuando exista, escritura del régimen en condominio.

4.6.1.3. Fotocopia de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones y de acabados.

4.6.1.4. Fotocopia de la última boleta predial.

4.6.1.5. Fotocopia de la última boleta de agua.

4.6.1.6. Otros.

4.6.2. Avalúo de maquinaria y equipo.

4.6.2.1. Datos relativos a la(s) persona(s) que otorgará(n) facilidades para la inspección física de los bienes.

4.6.2.2. Inventario de los bienes a considerar.

4.6.2.3. Fotocopia de las facturas de los bienes y, en su caso, los pedimentos de importación.

4.6.2.4. Bitácora del mantenimiento.

4.6.2.5. Planos y especificaciones.

4.6.2.6. Otros.

4.6.3. Avalúo agropecuario.

4.6.3.1. Datos relativos a la(s) persona(s) que otorgará(n) facilidades para la inspección física de los bienes.

4.6.3.2. Fotocopia de la escritura del inmueble, consignando: Superficie, medidas y colindancias.

4.6.3.3. Información detallada del acceso al bien.

4.6.3.4. Fotocopia de la última boleta predial.

4.6.3.5. En su caso, fotocopia de la última boleta de agua.

4.6.3.6. Fotocopia de los planos topográficos, arquitectónicos, estructurales, de instalaciones y de acabados.

4.6.3.7. En su caso, fotocopia de la concesión otorgada por la Comisión Nacional del Agua (CNA) para la explotación del recurso acuífero.

4.6.3.8. En su caso, información relativa a la clasificación del predio según la Secretaría de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural (SAGAR).

4.6.3.9. En su caso, fotocopia de las facturas de los bienes, los pedimentos de importación, bitácora del mantenimiento, planos y especificaciones.

4.6.3.10. Otros.

Tratándose de construcciones en las especialidades de inmuebles y agropecuarios, cuando no existan planos, se deberá elaborar un croquis acotado del inmueble.

En el evento que no se cuente con alguna de esta información, se deberá asentar como limitante del avalúo y, en su caso, se señalará la alternativa de solución.

4.7. OBJETO DEL AVALUO

Es el tipo de valor que será concluido (entre otros, valor justo de mercado, valor de liquidación, valor de rescate y valor de desecho). Este tipo de valor deberá estar en función de los bienes a valuar, de la especialidad valuatoria y del propósito del avalúo.

4.8. PROPOSITO DEL AVALUO

Es el fin para el cual se solicitó el servicio de avalúo. Es decir, el uso que se le dará al reporte del avalúo, entre otros: Otorgamiento de crédito, reestructuración de crédito, dación en pago, o bien, adjudicación.

4.9. FECHA DEL AVALUO

En el avalúo deberá establecerse la fecha en la cual se estiman los valores (fecha de valuación) y que corresponde a la última fecha de inspección a los bienes.

Si la fecha de la última inspección física no coincide con la de estimación de los valores, y la diferencia en fechas fuese relevante, este hecho se deberá señalar en el avalúo.

4.10. EXCLUSION DEL AVALUO

Cuando por alguna situación en particular se hayan excluido ciertos bienes del avalúo respectivo, se deberán explicar las razones.

4.11. LIMITANTES PARA LA PRACTICA DEL AVALUO

Se deberán especificar las limitantes que se hubieran tenido en cuanto a condiciones e información necesaria para la elaboración del avalúo de que se trate. De manera enunciativa mas no limitativa podrían ser:

4.11.1. Si no se contó con algún documento necesario para emitir el avalúo.

4.11.2. Si hubieron restricciones en cuanto al tiempo para la emisión del avalúo.

4.12. SOPORTE TECNICO Y MEMORIA DE CALCULO

4.12.1. La Financiera Rural deberá conservar, por un periodo de cinco años, la información relativa al reporte del avalúo, las hojas de trabajo de campo o gabinete, y las consideraciones pertinentes durante la inspección física, así como los datos y supuestos para la obtención de la estimación de valor de los bienes.

Dicha información, así como los datos técnicos, económicos y, en su caso, documentos que fueron proporcionados, deberá ser almacenada en medios magnéticos o electrónicos y organizarse de tal manera que permita su fácil identificación, localización y consulta.

4.12.2. Se deberá dejar constancia o referencia de las fuentes de información, proveedores, catálogos, manuales, cotizaciones telefónicas o cualquier otra fuente que se haya utilizado en el avalúo correspondiente.

4.13. CONCLUSION DE VALORES

El tipo de valor que será concluido se obtendrá en función al propósito del avalúo, señalándose en su caso, aquellos factores o condiciones particulares que hubieran influido significativamente en su determinación.

Se deberán fundamentar ampliamente las razones que llevaron a la estimación del tipo de valor concluido.

4.14. DECLARACIONES DEL AVALUO

En el avalúo se deberán incluir declaraciones sobre hechos o circunstancias que, a juicio del valuador, contribuyan al mejor uso del avalúo.

4.15. CRITERIOS GENERALES

4.15.1. El avalúo deberá contener, claramente y por separado, el objeto y el propósito.

4.15.2. El valor de los bienes se deberá estimar con independencia del propósito para el cual se requiere el avalúo, debiendo observarse los lineamientos que se mencionen en el Manual de Valuación.

4.15.3. En la elaboración de avalúo de inmuebles que forman parte de una planta industrial o agroindustrial, para analizar, en su caso, el demérito aplicable en la estimación de valores del bien, se deberá considerar la importancia de la interrelación física entre inmueble y maquinaria.

4.15.4. El avalúo se deberá acompañar de croquis de localización debidamente acotados, fotocopia de planos y, en su caso, de fotografías de las partes más representativas del bien.

4.15.5. Los bienes a valuar deberán ser físicamente identificables.

5. PRACTICAS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA PRESTACION DEL SERVICIO DE AVALUO

5.1. SOLICITUD DEL SERVICIO

Deberá existir una solicitud por parte del interesado o de la unidad administrativa interna, para que se pueda prestar el servicio de avalúo. La solicitud deberá contener cuando menos:

5.1.1. Datos completos relativos al solicitante y al bien a valuar.

5.1.2. Fecha y firma del solicitante.

5.1.3. Propósito del avalúo.

5.1.4. Información necesaria para realizar el servicio, referida en lo conducente, en el numeral 4.4 del presente Apartado.

5.2. FORMALIZACION DEL SERVICIO

Se deberá dejar constancia de la contratación del servicio de avalúo.

5.3. ASIGNACION A VALUADORES

La Financiera Rural deberá garantizar lo siguiente:

5.3.1. Sólo podrán asignarse avalúos a aquellos valuadores que formen parte de su padrón.

5.3.2. No se deberán asignar avalúos a un valuador en específico, cuando la Financiera Rural identifique que éste pudiera tener presumiblemente algún conflicto de interés.

5.3.3. Se deberá considerar el nivel de experiencia y competencia del valuador.

5.3.4. No se podrá excluir a un valuador competente por no ser miembro de alguna asociación, instituto o colegio de valuadores en específico.

5.3.5. No se deberá permitir una actitud discriminatoria para la selección de valuadores influida por el cargo desempeñado o por su participación en asociaciones, institutos o colegios.

5.3.6. La asignación de un avalúo deberá corresponder a la especialidad requerida.

5.4. ELABORACION DEL AVALUO

Deberá cubrir los siguientes puntos:

5.4.1. *Definición del problema*

5.4.1.1. Bien que será valuado.

5.4.1.2. Identificación, en la medida de lo posible, de cualquier restricción, gravamen, carga o cualquiera otra limitante que pudiera impactar en el valor del bien.

5.4.1.3. Objeto del avalúo.

5.4.1.4. Propósito del avalúo.

5.4.1.5. Fecha del avalúo.

5.4.1.6. Limitaciones al avalúo.

5.4.2. *Identificación del bien a valuar*

5.4.2.1. Inspección física.

5.4.2.2. Descripción del bien a valuar.

5.4.2.3. Reporte fotográfico.

5.4.3. *Levantamiento de información*

5.4.3.1. Características y clasificación del bien.

5.4.3.2. Análisis del mercado (en su caso, demandas, ofertas, presupuesto).

5.4.3.3. Análisis comparativo (en su caso, ventas, rentas, costos).

5.4.4. *Procesamiento de la información*

5.4.4.1. Enfoques de valuación.

5.4.4.2. Exclusiones del avalúo.

5.4.4.3. Conclusión del tipo de valor.

5.4.4.4. Declaraciones del avalúo.

5.4.5. *Certificación del avalúo*

5.5. REVISION DEL AVALUO

Se deberá analizar el avalúo y garantizar que se cumplan las prácticas y procedimientos establecidos por el Manual de Valuación, dejando debidamente documentado el citado análisis.

5.6. CERTIFICACION DEL AVALUO

Se deberá:

5.6.1. Estampar el sello de la Financiera Rural en cada una de las hojas que conforman el avalúo, utilizando siempre papel membretado de ésta.

5.6.2. Rubricar cada una de las hojas que conforman el avalúo por el funcionario autorizado para tal efecto y por el valuador involucrado.

5.6.3. Firmar, tanto por el funcionario autorizado o por el apoderado que con su firma obligue a la Financiera Rural, como por el valuador mencionados en el numeral anterior, la conclusión del valor.

5.6.4. Tratándose de avalúos digitales, el requisito de certificación se entenderá cubierto con las firmas electrónicas avanzadas del funcionario autorizado para suscribir avalúos o de los apoderados que con su firma obliguen a la Financiera Rural, siempre que también se acompañe al archivo electrónico que contenga el dictamen técnico del avalúo, los certificados digitales de autentificación de las referidas firmas.

5.7. REGISTRO Y RESGUARDO DE LA INFORMACION

La Financiera Rural deberá registrar y conservar por un periodo de cinco años, la siguiente información:

5.7.1. Solicitud de avalúo.

5.7.2. Fotocopia del avalúo debidamente certificado.

5.7.3. Soporte técnico y memoria de cálculo.

5.7.4. Acuse de recibo de entrega del avalúo.

6. PRACTICAS Y PROCEDIMIENTOS DEL PADRON INTERNO DE VALUADORES

La Financiera Rural será responsable de establecer los mecanismos que juzgue pertinentes para la selección, evaluación, aceptación y seguimiento del desempeño de la persona física que utilice para la elaboración de avalúos en las distintas especialidades.

6.1. PERFIL DEL VALUADOR

Deberá cumplir con los siguientes requisitos:

6.1.1. Ser profesional con estudios afines a la especialidad valuatoria correspondiente, o contar con experiencia equivalente, así como tener conocimientos sobre los procesos económicos y sociales que afectan el valor del bien.

6.1.2. Comprobar el desarrollo profesional y la experiencia en la práctica de avalúos, así como en la especialidad de que se trate, mediante constancias de asistencia a cursos, seminarios u otros eventos de capacitación con acreditación a currículum, así como por medio de avalúos realizados.

6.1.3. Manifestar bajo protesta de decir verdad, que de contar o de haber contado con algún registro relativo a la práctica valuatoria otorgado por autoridad competente, éste no haya sido suspendido o cancelado.

6.2. OTRAS ACREDITACIONES

6.2.1. Presentar documentación que acredite, en su caso, los registros relativos a la práctica valuatoria otorgados por autoridad competente.

6.2.2. Someterse a cualquier tipo de evaluación de conocimientos técnicos que la Financiera Rural considere necesaria.

6.3. EVALUACION INICIAL DEL VALUADOR

Se deberá evaluar la documentación presentada tomando en consideración que el candidato satisfaga los requisitos, experiencia y desarrollo profesional o educativo mencionados en el numeral 6.1 y, en su caso, el numeral 6.2, ambos del presente Apartado.

6.4. PADRON DE VALUADORES

6.4.1. Se deberá integrar un expediente por cada valuador que contenga cuando menos, la documentación presentada para su incorporación al padrón, la evaluación correspondiente, el contrato de prestación de servicios a que se refiere el numeral 6.4.3 y, en su caso, las sanciones distintas a las señaladas en el numeral 6.1.3, ambos del presente Apartado que se le hayan aplicado por autoridad competente, relativas a su actividad valuatoria. Asimismo, las medidas correctivas que, en su caso, hayan sido aplicadas por la Financiera Rural.

6.4.2. La incorporación al padrón de la Financiera Rural de que se trate se deberá realizar cuando menos cada seis meses.

6.4.3. El funcionario autorizado o apoderado que con su firma obligue a la Financiera Rural y el valuador en forma individual deberán formalizar por escrito la prestación del servicio de avalúos (contrato de prestación de servicios).

6.4.4. Para la realización de avalúos, se deberá contar con un contrato de prestación de servicios vigente.

6.5. EVALUACION DEL DESEMPEÑO DEL VALUADOR

6.5.1. La Financiera Rural deberá contar con un programa permanente de revisión y control para evaluar el desempeño del valuador.

6.5.2. La revisión se deberá hacer tomando como referencia lo establecido por el Manual de Valuación de la propia Financiera Rural.

Una vez incorporado al padrón, el valuador se deberá mantener actualizado en temas afines a la práctica del avalúo y, en su caso, a la especialidad, debiendo acreditar este hecho.

6.6. ALCANCE DEL TRABAJO DE LOS VALUADORES PARA LA FINANCIERA RURAL

En el contrato de prestación de servicios a que se refiere el numeral 6.4.3 del presente Apartado, se deberá indicar, cuando menos, lo siguiente:

6.6.1. El valuador únicamente podrá actuar a nombre de la Financiera Rural, debiendo tener vigente el contrato de prestación de servicios.

6.6.2. Deberá guardar confidencialidad en el desarrollo del avalúo.

6.6.3. No deberá emitir opinión alguna al usuario o al solicitante del avalúo, relacionada con el mismo, durante el proceso de la elaboración.

6.6.4. El valuador no promoverá en forma particular sus servicios como valuador de tal manera que induzca al error con respecto a los otros avalúos que realice.

6.6.5. El proceso de revisión deberá, en su caso, conducir a la aplicación de medidas correctivas.

6.7. MEDIDAS CORRECTIVAS

La Financiera Rural deberá establecer la tipificación de las medidas correctivas que deberá aplicar a algún valuador en lo particular, cuando éste incurra en alguna o varias irregularidades. De manera enunciativa mas no limitativa, las irregularidades pueden ser:

6.7.1. Ocultar o proporcionar información falsa para su incorporación y permanencia en el padrón.

6.7.2. Reportar datos y conclusiones que no correspondan a la realidad dentro del avalúo.

6.7.3. Distorsionar intencionalmente los valores del avalúo.

6.7.4. Elaborar algún avalúo no confiable, sin ajustarse al Manual de Valuación de la propia Financiera Rural.

6.7.5. Suspensión o cancelación de algún registro relativo a la práctica valuatoria otorgado por autoridad competente.

6.7.6. No haber actuado de conformidad con el contrato de prestación de servicios.

6.7.7. Aplicar una metodología no adecuada o injustificada.

6.7.8. Promover en forma particular sus servicios como valuador.

6.7.9. Incurrir en cualquier irregularidad que implique actuar fuera de ética.

6.7.10. Reincidir en cualquiera de las conductas anteriores.

La Financiera Rural deberá establecer en razón de la gravedad de cada una de las irregularidades, medidas correctivas tales como: Amonestación, suspensión o baja del padrón.

6.8. PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACION DE LAS MEDIDAS CORRECTIVAS

La Financiera Rural deberá:

6.8.1. Reunir los elementos suficientes y necesarios para calificar la irregularidad.

6.8.2. Requerir al valuador para que exponga lo que a su derecho convenga respecto de la irregularidad detectada.

6.8.3. Levantar acta en donde queden asentados los hechos, declaraciones y consideraciones, así como, en su caso, la manera en la cual se evaluaron las irregularidades correspondientes.

6.8.4. Aplicar la medida correctiva que corresponda en razón de la gravedad de la conducta del valuador.

6.8.5. Guardar acuse de recibo de toda notificación al valuador e integrar a su expediente.

6.8.6. Reasignar, a la fecha de aplicación de la medida correctiva correspondiente, los avalúos pendientes o bien los que estuviera realizando el valuador que sea suspendido o dado de baja del padrón.

Apartado B. INMUEBLES

INDICE

1. ANTECEDENTES

2. OBJETIVOS DEL MANUAL DE VALUACION INMOBILIARIA

3. MARCO JURIDICO DE LA VALUACION INMOBILIARIA

4. ENFOQUES DE VALUACION

4.1. ENFOQUE DE COSTO

4.2. ENFOQUE DE INGRESOS

4.3. ENFOQUE DE MERCADO

5. CRITERIOS GENERALES

6. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL AVALUO DE INMUEBLES

6.1. DATOS DEL AVALUO

6.2. TERRENO

6.3. TERRENO Y CONSTRUCCIONES

6.4. SOPORTE TECNICO Y MEMORIA DE CALCULO

1. ANTECEDENTES

Se deberá expresar la necesidad de contar con un manual fundado en criterios técnicos en materia de valuación inmobiliaria, que servirá de base a la Financiera Rural cuando preste este servicio.

2. OBJETIVOS DEL MANUAL DE VALUACION INMOBILIARIA

Se deberán considerar, cuando menos, los objetivos siguientes:

2.1. Refrendar y difundir la estricta observancia de las disposiciones de carácter general establecidas por la CNBV, así como los criterios propios de la Financiera Rural.

2.2. Homologar los lineamientos valuatorios con las otras especialidades y la información mínima indispensable que debe contener el avalúo inmobiliario, atendiendo a la normatividad vigente en la materia.

2.3. Los señalados en el numeral 2 del Apartado A. PRACTICAS Y PROCEDIMIENTOS.

3. MARCO JURIDICO DE LA VALUACION INMOBILIARIA

Se deberá mencionar y según corresponda, el marco jurídico que incide en la valuación inmobiliaria. De manera enunciativa mas no limitativa podrían ser:

3.1. Directamente:

3.1.1. *Legislación Federal:* Ley Orgánica de la Financiera Rural, Ley General de Bienes Nacionales, Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, Ley Federal de Correduría Pública, Ley Agraria, entre otras.

3.1.2. *Legislación Local:* Código Financiero del Distrito Federal, Leyes catastrales de las diferentes entidades federativas, Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Ley Ambiental del Distrito Federal, entre otros.

3.2. Indirectamente:

3.2.1. Ley General de Asentamientos Humanos, Planes Parciales de Desarrollo Urbano, Declaratorias de Usos Destinos, Reservas y Límites, entre otros.

4. ENFOQUES DE VALUACION

El inmueble deberá ser analizado mediante los enfoques de costo, de ingresos y de mercado, considerando en su aplicación aquellos factores o condiciones particulares que influyan o puedan influir significativamente en los valores, razonando y ponderando los resultados de la valuación por los enfoques utilizados en función de las características, condición y vocación del inmueble.

En el evento que por alguna circunstancia plenamente fundamentada, algún enfoque de valuación no pudiese aplicarse, este hecho deberá indicarse en el avalúo, ya sea en las limitaciones al propio avalúo o bien, en las declaraciones al mismo.

4.1. ENFOQUE DE COSTO

Este enfoque establece que el valor de un bien es comparable al costo de reposición o reproducción de uno nuevo igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante a aquel que se valúa. Se deberá tomar en consideración lo siguiente:

4.1.1. *Terreno:* Se deberá valuar como si estuviera baldío, según sus características físicas, de uso y de servicios.

4.1.2. *Construcciones:* Se estimará el valor de reposición o de reproducción nuevo de las construcciones, tomando en cuenta sus características físicas.

4.1.3. *Equipos, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias:* Se estimará el valor de reposición o reproducción nuevo de éstos, siempre que formen parte integral del inmueble, tomando en cuenta sus características físicas.

4.1.4. *Deméritos:* Se estimará la pérdida de valor debido a deterioro físico por edad y estado de conservación, para cada tipo de construcción apreciado y, en su caso, la obsolescencia económica, funcional y tecnológica del bien, de acuerdo con sus características particulares.

4.2. ENFOQUE DE INGRESOS

Este enfoque estima valores con relación al valor presente de los beneficios futuros derivados del bien y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos. Se deberán considerar debidamente fundamentados y soportados, la

tasa de capitalización utilizada, así como, entre otros: Renta real, renta estimada, deducción por vacíos, impuestos, servicios, gastos generales.

La estimación de la renta deberá hacerse en forma unitaria para cada tipo de construcción apreciado o, en su caso, por unidad rentable, debiendo estar sustentado en una investigación de mercado de rentas de bienes comparables.

4.3. ENFOQUE DE MERCADO

Este enfoque supone que un comprador bien informado no pagará por un bien más del precio de compra de otro bien similar. Se identificarán cuando menos tres bienes que presenten características y condiciones iguales o parecidas a las del bien valuado en la zona de ubicación del inmueble o en una zona similar y se especificarán claramente los factores de homologación que, en su caso, se vayan a utilizar, tanto para terrenos como para construcciones. Su utilización se deberá justificar y el método se describirá dentro del avalúo.

5. CRITERIOS GENERALES

5.1. El avalúo deberá contener, claramente y por separado, el objeto y el propósito.

5.2. El valor del bien se estimará con independencia del propósito para el cual se requiere el avalúo, debiendo observar los lineamientos que se mencionen en el Manual de Valuación.

5.3. En el avalúo de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, para terreno y construcción, el valor del bien individual deberá estimarse en función del indiviso. Tanto las áreas comunes, las instalaciones generales de la edificación, como las áreas privadas e instalaciones propias deberán ser valuadas, en su caso, en forma separada y a detalle.

5.3.1. Se deberá obtener de la escritura de constitución de régimen en condominio, el indiviso que le corresponda a cada unidad privativa sobre el valor total.

5.3.2. Aun cuando el avalúo se refiera a una unidad privativa dentro del conjunto, se deberán describir en forma general las características del conjunto.

5.3.3. La interpretación de los conceptos que intervienen en la valuación de estos bienes, deberá atender a lo dispuesto en la normatividad vigente, que emita la autoridad competente.

5.4. En el avalúo de terreno cuyo mejor uso sea el de desarrollo inmobiliario (fraccionamiento, plaza comercial u otro), así como del que no se hayan encontrado referencias de ofertas de inmuebles similares, se podrá usar el método residual, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

5.4.1. Ser jurídicamente permisible.

5.4.2. Ser técnicamente factible.

5.4.3. Ser económicamente viable.

5.4.4. Que se considere la capacidad y el tiempo que razonablemente se puede esperar para que el mercado absorba el proyecto.

5.5. Para estimar el valor de terreno cuyo uso de suelo no está aún definido por no estar considerado dentro de la reglamentación urbana de la localidad, se deberá realizar un análisis de las condiciones físicas, de la vocación y de los servicios del terreno, antes de establecer las bases que permitan realizar una estimación de valor confiable.

5.6. En la elaboración de avalúo de inmuebles que forman parte de una planta industrial, para analizar, en su caso, la depreciación aplicable en la estimación de valores del bien, se deberá considerar la importancia de la interrelación física entre inmueble y maquinaria.

5.7. En el avalúo de hotel, el análisis de valor bajo el enfoque de ingresos, se deberá basar en parámetros de mercado, tomando en consideración el tipo y categoría del hotel así como la zona geográfica de ubicación.

5.8. La obra en proceso no se deberá incluir en el avalúo a menos que la etapa de avance de obra sea identificable y delimitable.

5.9. Se deberá presentar la evidencia o, en su caso, elementos de juicio que permitan sustentar que un predio rústico es de transición con influencia urbana o de otro uso diferente, así como la justificación del valor que se concluya en el avalúo. Las características del predio,

servicios o influencias urbanas, que supuestamente lo hacen de transición, se deben argumentar satisfactoriamente.

Se señalará conforme a lo observado lo siguiente: Descripción del terreno en transición, ubicación con respecto al núcleo urbano, descripción del equipamiento urbano de la zona, clasificación de la zona, uso actual del suelo, tendencia del crecimiento urbano y densidad de población, intensidad de construcción, nivel socioeconómico, tamaño promedio apreciado de los lotes circundantes y restricciones para la zona.

5.10. El avalúo se deberá acompañar de croquis de localización, fotocopia de planos o, en su caso, referencias del documento que sirvió de base para la determinación de la superficie, así como en su caso, de fotografías interiores y exteriores de las partes más representativas del bien.

6. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL AVALUO DE INMUEBLES

El modelo de forma a utilizar en la elaboración de avalúos de inmuebles, deberá corresponder al definido por la Financiera Rural en el Manual de Valuación.

6.1. DATOS DEL AVALUO

6.1.1. *Solicitante:* Tratándose de avalúo solicitado por el público en general, se deberá indicar el nombre de la persona física o moral (empresa, organismo, entidad paraestatal u otro), que requiere el servicio.

En el caso de persona moral, además de indicar su denominación o razón social, se deberá señalar el nombre de la persona física que la representa.

6.1.2. *Valuador:* Se deberá indicar el nombre y, en su caso, profesión del valuador acreditado por la propia Financiera Rural, que de acuerdo a la especialidad requerida, realiza el avalúo.

6.1.3. *Fecha del avalúo:* Deberá corresponder a la fecha en que se hizo la última visita de inspección al inmueble. Si la fecha de la última inspección física no coincide con la de estimación de los valores, y la diferencia en fechas fuese relevante, este hecho se deberá señalar en el avalúo.

6.1.4. *Inmueble que se valúa:* Se deberá indicar el tipo de inmueble valuado, si se trata, entre otros, de terreno baldío o habilitado para un uso específico. En el caso de construcciones, si se trata, entre otros, de habitación unifamiliar o multifamiliar, oficina, edificio de productos, nave industrial, bodega, local comercial, hotel.

6.1.5. *Régimen de propiedad:* Se deberá indicar si es privada (individual o colectiva), pública o de cualquier otra naturaleza.

Sólo serán motivo de avalúo los bienes sujetos a régimen comunal o ejidal en aquellos casos que por disposición expresa puedan ser realizados por la Financiera Rural.

6.1.6. *Propietario del inmueble:* Deberá asentarse el nombre de la persona física o moral que esté referida en la escritura pública o en resolución emitida por autoridad competente, o bien, aquella que expresamente señale el solicitante. Se deberá indicar en el avalúo cuál fue la referencia en cada caso.

Si existe alguna limitante en la verificación de la propiedad del inmueble analizado, se consignará en el avalúo.

6.1.7. *Objeto del avalúo:* Es el tipo de valor que será concluido (entre otros, valor justo de mercado, valor de liquidación, valor de rescate y valor de desecho). Este tipo de valor deberá estar en función de los bienes a valuar, de la especialidad valuatoria y del propósito del avalúo.

6.1.8. *Propósito del avalúo:* Es el fin para el cual se solicitó el servicio de avalúo. Es decir, el uso que se le dará al reporte del avalúo, entre otros: Otorgamiento de crédito, reestructuración de crédito, dación en pago, o bien, adjudicación.

El valor del bien se deberá obtener con independencia del propósito para el cual se requiere el avalúo.

6.1.9. *Definiciones:* Se deberán incluir en el avalúo las definiciones de valor que vayan a emplearse de conformidad con el glosario de términos, acordes con su objeto y propósito.

6.1.10. *Números de cuenta predial y de agua:* Se deberán citar los números de las cuentas predial y del agua y, en su caso, indicar si éstas son globales.

6.2. TERRENO

6.2.1. Características urbanas

6.2.1.1. *Clasificación de la zona:* Se deberá indicar la clasificación de acuerdo a la reglamentación urbana en la localidad. Si no se contara con un Programa o Plan de Desarrollo Urbano, se señalará la clasificación y la categoría de acuerdo a la apreciación observada. Asimismo, se deberá especificar, entre otras, si se trata de una zona o de un sector en crecimiento o en desarrollo, en proceso de consolidación, en declinación o en renovación.

6.2.1.2. *Tipo de construcción predominante:* Se deberá mencionar el tipo o tipos de construcción predominante en la calle o en la zona donde se ubica el inmueble, la calidad, el número de niveles y el uso de las construcciones, así como las clasificaciones existentes.

6.2.1.3. *Indice de saturación en la zona:* Se deberá señalar el porcentaje aproximado de lotes con construcción con relación al número de lotes baldíos en la zona o sector.

6.2.1.4. *Población:* Se deberá indicar si en la zona la población es, entre otras, nula, escasa, normal, media, semidensa, densa, flotante. Asimismo, se señalará su nivel socioeconómico.

6.2.1.5. *Contaminación ambiental:* Se deberá mencionar si existe, si se tiene un registro describir su grado y en qué consiste.

6.2.1.6. *Uso del suelo:* Deberá corresponder a la normatividad emitida por la autoridad respectiva, si éste corresponde a un uso de la zona, de la calle o del lote, así como al uso del inmueble a valuar. Cuando no exista una reglamentación al respecto, o bien no se tenga definido el uso, se deberá indicar de acuerdo con lo observado, debiendo corresponder al uso predominante.

Este concepto se complementa con los relativos a densidad habitacional e intensidad de construcción y con los Coeficientes de Ocupación y Uso del Suelo (C.O.S. y C.U.S.).

6.2.1.7. *Vías de acceso:* Se deberá describir, entre otros, tipo de comunicación vial, importancia de las vías, proximidad e intensidad del flujo vehicular.

6.2.1.8. *Servicios públicos y equipamiento urbano:* Se deberá hacer una diferenciación entre los servicios públicos y el equipamiento urbano, indicar en los servicios, si corresponden a la zona, a la calle o introducidos al terreno, especificando con detalle la naturaleza y las características de cada uno de ellos. Para el caso del equipamiento urbano, éste se deberá describir y se señalará su distancia aproximada al inmueble valuado.

6.2.2. Descripción del terreno

6.2.2.1. *Ubicación:* Se deberá indicar con el mayor grado de precisión la localización del inmueble a valuar.

En caso de que el terreno cuente con alguna denominación o sea inmueble de difícil localización, se indicará nombre, vías de acceso, puntos importantes a través de distancias y orientaciones, reforzándose con un croquis de localización.

Se deberá citar, en su caso, el nombre de la persona que estuvo presente durante la visita de inspección.

6.2.2.2. *Tramo de calle, calles transversales limítrofes y orientación:* Se deberá señalar el nombre de la calle, orientación en la acera y entre que calles se ubica el predio, si es posible, se mencionará la distancia a la esquina más próxima. Si el predio está en esquina, es cabecera de manzana o manzana completa, se mencionarán los nombres de todas las calles y sus orientaciones.

6.2.2.3. *Colindancias:* Se deberán mencionar las colindancias y medidas referidas en la escritura pública o en la resolución emitida por autoridad competente, que permitan su plena identificación. Si el inmueble en estudio tuviera una colindancia notable que pudiera ameritar o demeritar el valor, ésta se deberá indicar.

6.2.2.4. *Area total:* Al igual que las colindancias, se deberá señalar la fuente de procedencia de esta información.

En caso de que se disponga de información que refleje diferencias apreciables entre medidas o áreas de escrituras respecto a las determinadas por medición directa, fotocopia de los planos presentados o algún documento expedido por autoridad competente, se consignará la información de las distintas fuentes, señalando en el numeral 6.3.6 del presente Apartado, la forma en que serán interpretadas dichas diferencias para el análisis de valor.

6.2.2.5. *Configuración y topografía:* Se deberá señalar la configuración del terreno, así como sus accidentes topográficos, que podrán ser, entre otros, pendientes, depresiones, promontorios.

6.2.2.6. *Características panorámicas:* Se deberán señalar, en su caso, todas aquellas características que ameriten o demeriten el valor del predio, entre otras: Frente de playa, vista al mar, zonas jardinadas o arboladas, paisaje urbano, cementerios, asentamientos irregulares, plantas de transferencia de desechos sólidos, zonas de tolerancia, canales de aguas negras y basureros.

6.2.2.7. *Densidad habitacional permitida:* Se deberá obtener de la reglamentación urbana que expida la autoridad competente o, en su caso, de la observación.

6.2.2.8. *Intensidad de construcción permitida:* Se deberá obtener de la reglamentación urbana que expida la autoridad competente o, en su caso, de la observación.

6.2.2.9. *Servidumbres o restricciones:* Se deberán señalar aquellas que provengan de alguna fuente documental, entre otras, título de propiedad, alineamiento, reglamentación de la zona o fraccionamiento. Entre algunas de las restricciones a considerar, están las públicas, las privadas y las de mercado.

6.2.2.10. *Consideraciones adicionales:* En la elaboración de algunos avalúos, se deberán tomar en cuenta otros factores que pudieran incidir en forma importante en la estimación del valor de un predio, tales como la calidad del subsuelo y su relación con el uso del suelo autorizado, afectaciones, invasiones, reglamentos de construcción, nivel de aguas freáticas y otros.

6.2.2.11. *Uso actual:* Se deberá describir detalladamente el uso que tiene el predio en la fecha en que se practica la inspección, mencionando la condición apreciada y si el mismo cuenta con obras complementarias, en cuyo caso, se indicará en que consisten y cómo están cuantificadas.

6.2.3. Consideraciones previas al avalúo

Se deberá justificar la aplicación de valores unitarios, fuentes de consulta, investigaciones de mercado, criterios de valuación y todos aquellos conceptos que incidan en el valor del bien. En su caso, se ampliará la descripción del inmueble, haciendo énfasis en aquellos aspectos relevantes del mismo o de la zona.

Se presentarán, en su caso, las referencias de mercado utilizadas para la estimación del valor unitario de terreno con su correspondiente tabla de homologación y se indicará el procedimiento de ajuste a seguir para hacer comparables las investigaciones de mercado.

6.2.3.1. Los criterios que se deberán observar en el desarrollo del procedimiento de homologación podrán ser, de manera enunciativa mas no limitativa, entre otros:

6.2.3.1.1. Revisar que los factores de ajuste aplicados sean los pertinentes y contemplen todos los aspectos relevantes del sujeto.

6.2.3.1.2. Los ajustes deberán ser consistentes, entre los comparables y el sujeto.

6.2.3.1.3. Los ajustes deberán derivarse de observaciones del mercado.

6.2.3.1.4. Dar un mayor peso al comparable que menos ajustes requiera.

6.2.3.1.5. Favorecer la aplicación de factores de ajuste que menores suposiciones impliquen.

6.2.3.1.6. Observar el rango de amplitud entre los valores obtenidos para cada comparable, después de los ajustes.

6.2.3.1.7. Analizar la razonabilidad de los resultados obtenidos en el proceso de homologación.

Los factores de ajuste a considerar podrán ser, entre otros, superficie, uso, zona, ubicación, forma, topografía, comercialización.

6.2.4. Obtención de valores

6.2.4.1. Valor físico

6.2.4.1.1. *Lote tipo o predominante:* Se deberá adoptar el lote tipo que señale la autoridad competente, en su caso, el predominante en la zona, o bien, en la calle.

6.2.4.1.2. *Valores de calle o zona:* Se deberá asentar el valor o valores por metro cuadrado, que serán resultado del análisis proveniente de una investigación del mercado inmobiliario, ponderándolos con los datos estadísticos comparables. Como resultado de dicha investigación se deberán aplicar los factores que conduzcan al valor unitario que será aplicado al lote en estudio.

El procedimiento utilizado para la estimación del valor físico de un inmueble será el mismo que se aplique para la estimación del valor de mercado a que se refiere el numeral 6.2.4.3 del presente Apartado.

6.2.4.2. Valor de capitalización de rentas

6.2.4.2.1. *Método tradicional:* Se deberán obtener los ingresos netos anuales que produce o puede producir un predio y una tasa de capitalización acorde con el riesgo proyecto.

Se tomará en cuenta la renta real o renta efectiva o, en su caso, la renta estimada de mercado.

Se deberán considerar, entre otras, las siguientes deducciones:

6.2.4.2.1.1. Porcentaje de desocupación (vacíos).

6.2.4.2.1.2. Impuesto predial.

6.2.4.2.1.3. Derechos por servicios de agua.

6.2.4.2.1.4. Gastos generales (administración, limpieza, vigilancia).

6.2.4.2.1.5. Gastos de conservación y mantenimiento.

6.2.4.2.1.6. Impuesto sobre la renta.

6.2.4.2.1.7. Seguros.

Se aplicará la tasa de capitalización que corresponda de acuerdo al uso o destino del predio, el estado de conservación, la zona de ubicación, la oferta y la demanda, entre otros. Se deberá justificar el procedimiento empleado en el avalúo.

En el caso de que se aplique cualquier método distinto al de capitalización de rentas para la estimación del valor de un predio a través del enfoque de ingresos, su utilización se deberá justificar y el método se deberá describir dentro del avalúo.

6.2.4.3. Valor de mercado

Se deberán identificar un mínimo de tres bienes que hayan sido vendidos u ofertados recientemente y que sean iguales o similares al predio valuado. Se deberán, en su caso, distinguir las características que hagan diferentes entre sí al predio valuado de los comparables, así como efectuar la homologación y ajustes correspondientes.

El procedimiento utilizado para la estimación del valor de un terreno a través del enfoque de mercado, deberá estar justificado y descrito de manera clara dentro del avalúo.

Cuando se utilice el enfoque comparativo de mercado para el lote tipo se deberán aplicar, en su caso, factores de eficiencia, los cuales podrán ser, de ubicación, de zona, de superficie, de frente y de forma, entre otros.

6.2.5. Conclusiones

Previo a la indicación del valor concluido se deberá razonar y explicar la conclusión.

El valor concluido se deberá indicar en números redondos, anotando la cantidad con letra y la fecha de su estimación, de acuerdo a lo señalado en el numeral 6.1.3 del presente Apartado.

El importe del valor concluido se deberá expresar en moneda nacional. Tratándose de bienes que sean ofertados en moneda extranjera, éste se deberá incluir a manera de referencia en el reporte, señalando el tipo de cambio y la fuente de consulta.

6.2.6. Declaraciones y certificación del avalúo

Se deberá incluir una declaración en los términos señalados en el numeral 4.13 y una certificación en los términos señalados en el numeral 5.6, ambos del Apartado A. PRACTICAS Y PROCEDIMIENTOS.

6.3. TERRENO Y CONSTRUCCIONES

6.3.1. Datos del avalúo

Se deberá aplicar lo señalado en el numeral 6.1 del presente Apartado.

6.3.2. Terreno

Se deberá aplicar lo señalado en el numeral 6.2 del presente Apartado.

6.3.3. Descripción general de la construcción

6.3.3.1. *Uso actual:* Se deberá describir el inmueble iniciando con el terreno, el uso actual de la construcción y, en su caso, sus diferentes niveles. La descripción deberá seguir un orden adecuado que permita identificar la distribución de las distintas áreas o espacios que conforman la propiedad.

6.3.3.2. *Tipo de construcción:* En función de los tipos y calidades de construcción, se deberán agrupar las distintas áreas o los niveles.

6.3.3.3. *Clasificación y calidad de la construcción:* Se deberá señalar, entre otras, si es antigua, moderna o mixta, así como sus distintas calidades observadas.

6.3.3.4. *Número de niveles:* Se deberá indicar el número de plantas o niveles de que se compone el inmueble, así como la altura libre de entrepiso.

Cuando se valúe una unidad aislada de un edificio, se deberá mencionar el total de niveles del mismo y los correspondientes a la unidad valuada.

6.3.3.5. *Edad aproximada de la construcción:* Se deberá mencionar la edad cronológica con base en la fuente documental presentada.

En el avalúo de inmueble que haya sido objeto de alguna reconstrucción o remodelación, se deberá indicar la fecha en que se hizo, especificando si fue total o parcial, si abarcó elementos estructurales o sólo acabados, el porcentaje que representa con respecto al total y las áreas del inmueble que fueron reacondicionadas.

A falta de esta información, se indicará la edad aparente debidamente fundamentada.

6.3.3.6. *Vida útil remanente:* Se deberá establecer con base en la vida útil probable asignada a cada tipo de inmueble, menos la edad aproximada del mismo.

6.3.3.7. *Estado de conservación:* Se deberán hacer las clasificaciones siguientes, entre otras: ruinoso, malo, regular, bueno, muy bueno, nuevo, recientemente remodelado, reconstruido. Asimismo, se señalarán las deficiencias relevantes tales como humedades, salitre, cuarteaduras, fallas constructivas y asentamientos.

6.3.3.8. *Calidad del proyecto:* Se deberán indicar las cualidades o defectos con base en la funcionalidad del inmueble, clasificándolo, entre otras, en: obsoleto, adecuado a su época, deficiente, inadecuado, adecuado, funcional, bueno, excelente.

6.3.3.9. *Unidades rentables o susceptibles de rentarse:* Se deberán mencionar el total de ellas, agrupándolas según su uso.

6.3.4. Elementos de la construcción

Se deberán describir en forma similar a las especificaciones de construcción.

6.3.4.1. Obra negra

6.3.4.1.1. *Cimentación:* Se deberán consultar fotocopias de los planos estructurales y de no haberlos, se deberá suponer de acuerdo con el tipo de construcción, la calidad y capacidad de carga del suelo en la zona.

6.3.4.1.2. *Estructura:* Se deberá describir el tipo, mencionando materiales en muros, trabes y columnas, el sistema constructivo, las dimensiones de claros, las alturas y las secciones cuando lo justifique la magnitud de la construcción.

6.3.4.1.3. *Muros:* Se deberá indicar material, espesor, refuerzos, altura cuando sea distinta de la común, así como si tienen acabados aparentes.

6.3.4.1.4. *Entrepisos:* Se deberá mencionar material, sección, sistema constructivo y tamaño de sus claros.

6.3.4.1.5. *Techos:* Se deberá mencionar material, sección, sistema constructivo, tamaño de sus claros, así como si son inclinados y a cuántas aguas.

6.3.4.1.6. *Azoteas:* Se deberá indicar si están impermeabilizadas, enladrilladas o mixtas, así como los pretiles, indicando material, espesor, refuerzos y altura.

6.3.4.1.7. *Bardas:* Se deberá indicar material, espesor, refuerzos, altura, remates y acabados, si son medianeras o de uso común.

6.3.4.2. Revestimientos y acabados interiores

6.3.4.2.1. *Aplanados:* Se deberán indicar material y calidad.

6.3.4.2.2. *Plafones:* Se deberán indicar material y calidad. Los falsos plafones se deberán describir detalladamente por material, en su caso, por marca y medida.

6.3.4.2.3. *Lambrines:* Se deberán indicar material, calidad, colocación y ubicación, en su caso, altura.

6.3.4.2.4. *Pisos:* Se deberán indicar material, calidad, colocación, medida y ubicación.

6.3.4.2.5. *Zoclos:* Se deberán indicar material, calidad y medida.

6.3.4.2.6. *Escaleras:* Se deberán indicar material, sistema constructivo, uso y si son interiores o exteriores. Cuando sea procedente, se deberá describir el barandal y el pasamanos, así como si existen deficiencias de diseño o de construcción.

6.3.4.2.7. *Pintura:* Se deberá indicar el tipo y de ser posible la calidad.

6.3.4.2.8. *Recubrimientos especiales:* Se deberán indicar, entre otros, calidad y ubicación de las alfombras fijas al piso, de los materiales ahulados o plásticos, de los tapices y de las telas en muros o plafones, de los corchos y de la micromadera.

6.3.4.3. Carpintería

6.3.4.3.1. *Puertas:* Se deberán indicar material, calidad, clase, dimensiones, espesores y su ubicación dentro del inmueble.

6.3.4.3.2. *Guardarropa:* Se deberán indicar material, calidad, clase, dimensiones, espesores y su ubicación dentro del inmueble.

6.3.4.3.3. *Lambrines o plafones:* Se deberán indicar material, calidad, clase, dimensiones, espesores y su ubicación dentro del inmueble.

6.3.4.3.4. *Pisos:* Se deberá indicar material, calidad, clase, superficie y su ubicación dentro del inmueble.

Se deberán mencionar también aquellos elementos que sean significativos, entre otros, ventanas, tapancos, vigas decorativas. Cuando la carpintería esté barnizada o laqueada se deberá especificar la calidad. En su caso, se deberá detallar el diseño.

6.3.4.4. Instalaciones hidráulicas y sanitarias

Se deberán indicar si son ocultas o aparentes, así como la clase y calidad de los materiales que las componen. Se señalará el material y la capacidad de los tinacos y tanques elevados.

6.3.4.5. Instalaciones eléctricas

Se deberá señalar si son ocultas o aparentes, entubadas o sin entubar, tipo de salidas, la calidad y tipo de lámparas, accesorios y tableros. Asimismo, se indicará el tipo de corriente.

6.3.4.6. Herrería

Se deberán señalar material, calidad y, en su caso, calibre, si es del tipo estructural y la clase de perfiles, si son especiales se deberá mencionar junto con la dimensión de los claros que abarquen.

6.3.4.7. Vidriería

Se deberán señalar material, tipo, espesor y medidas. Se describirán, entre otros, los espejos, marcos, domos, canceles, emplomados y tragaluces.

6.3.4.8. Cerrajería

Se deberán indicar el tipo, calidad y marcas dominantes.

6.3.4.9. Fachadas

Se deberán señalar el número de fachadas, los materiales predominantes, si son aparentes y si hay revestimientos indicándose medidas y profusión. Se deberán diferenciar, cuando proceda, los materiales de fachadas principales e interiores.

6.3.4.10. Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias

6.3.4.10.1. *Instalaciones especiales:* Son aquéllas adheridas al inmueble e indispensables para el funcionamiento operacional de éste. Entre otras:

6.3.4.10.1.1. Elevadores y montacargas.

6.3.4.10.1.2. Escaleras electromecánicas.

6.3.4.10.1.3. Equipos de aire acondicionado o aire lavado.

6.3.4.10.1.4. Sistema hidroneumático.

6.3.4.10.1.5. Calefacción.

6.3.4.10.1.6. Subestación eléctrica.

6.3.4.10.1.7. Pararrayos.

6.3.4.10.1.8. Equipos contra incendio.

6.3.4.10.1.9. Cisternas, fosas sépticas, pozos de absorción, plantas de tratamiento.

6.3.4.10.1.10. Pozos artesianos, aljibes, equipos de bombeo.

6.3.4.10.2. *Elementos accesorios:* Son aquéllos necesarios para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado. Entre otros:

6.3.4.10.2.1. Caldera.

6.3.4.10.2.2. Depósito de combustible.

6.3.4.10.2.3. Espuela de ferrocarril.

6.3.4.10.2.4. Pantalla de proyección.

6.3.4.10.2.5. Planta de emergencia.

6.3.4.10.2.6. Butacas.

6.3.4.10.2.7. Sistema de aspiración central.

6.3.4.10.2.8. Bóveda de seguridad.

6.3.4.10.2.9. Sistema de intercomunicación.

6.3.4.10.2.10. Equipo de seguridad y circuito cerrado de T.V.

6.3.4.10.3. *Obras complementarias:* Son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble. Entre otras:

6.3.4.10.3.1. Bardas, celosías.

6.3.4.10.3.2. Rejas.

6.3.4.10.3.3. Patios y andadores.

6.3.4.10.3.4. Marquesinas.

6.3.4.10.3.5. Pérgolas.

6.3.4.10.3.6. Jardines.

6.3.4.10.3.7. Fuentes y espejos de agua.

6.3.4.10.3.8. Terrazas y balcones.

6.3.4.10.3.9. Cocinas integrales.

6.3.4.10.3.10. Riego por aspersión.

6.3.4.10.3.11. Albercas y chapoteaderos.

6.3.4.10.3.12. Sistemas de sonido ambiental.

Los conceptos antes mencionados de manera enunciativa, se deberán describir por separado de las construcciones para obtener valores unitarios independientes.

6.3.5. Inspección física

Se deberá identificar el inmueble clara y precisamente, analizando cada una de las partes que le agregan o deducen valor.

Se deberá contar con modelos de forma que permitan concentrar la información necesaria y suficiente del inmueble. La información a levantar y posteriormente a reportar deberá ser, en lo conducente, la señalada en los numerales 6.2.1, 6.2.2, 6.3.3 y 6.3.4, del presente Apartado.

Se deberá realizar una inspección detallada con el objeto de estimar su estado de conservación, para así determinar los factores de demérito.

Se deberán revisar junto con el responsable asignado, en su caso, los programas o métodos de mantenimiento del inmueble, identificando si existen bitácoras de mantenimiento correctivo, preventivo y predictivo.

Se deberán incorporar fotografías interiores y exteriores de las partes más representativas del inmueble, tomadas durante la visita de inspección, las cuales deberán referenciarse. Asimismo, se deberá incluir una toma representativa de su localización dentro del conjunto.

6.3.6. Consideraciones previas al avalúo

Se deberán indicar los criterios, procedimientos y enfoques de valuación a utilizarse de acuerdo con lo previsto en el numeral 5 del presente Apartado. Cuando excepcionalmente alguno de los tres enfoques no se haya podido desarrollar, este evento se deberá justificar y detallar en el avalúo.

6.3.7. Fuentes de información para obtener valores

Se deberán utilizar fuentes de información actualizadas internas o externas que permitan opiniones de valor confiables y soportadas. Entre las fuentes están, los catálogos, directorios, bases de datos, manuales de especificaciones, listas y guías de precios, investigaciones de mercado, criterios de valuación o todos aquellos conceptos que incidan en el valor del bien.

6.3.8. Obtención de valores

6.3.8.1. Terreno

Para la obtención del valor del terreno, deberá aplicarse lo señalado en el numeral 6.2.4 del presente Apartado.

6.3.8.2. Construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias

6.3.8.2.1. Valor Físico

6.3.8.2.1.1. *Valor de reposición nuevo o de reproducción nuevo:* Se deberán obtener los valores unitarios de reposición nuevo o, en su caso, de reproducción nuevo para cada tipo de construcción observada. Se deberán justificar la aplicación de estos valores, las fuentes de consulta y la metodología aplicada.

6.3.8.2.1.2. *Valor neto de reposición o neto de reproducción:* Se deberán obtener los valores netos de reposición o de reproducción para cada tipo de construcción observada. Los deméritos se deberán aplicar, en su caso, por edad y estado de conservación.

En los casos que proceda la aplicación de factores de demérito por obsolescencias funcional o económica, éstos afectarán al valor físico, incluyendo, en su caso, al terreno. Se deberán justificar en el avalúo la aplicación de estos factores, las fuentes de consulta y la metodología aplicada.

6.3.8.2.2. Valor de capitalización de rentas

Para la estimación del valor de capitalización de rentas existen, entre otros, los siguientes métodos:

6.3.8.2.2.1. *Método tradicional:* Se deberán obtener los ingresos netos anuales que produce o puede producir un inmueble y una tasa de capitalización acorde con el riesgo proyecto.

Se deberá tomar en cuenta la renta real o renta efectiva o, en su caso, la renta estimada de mercado.

Se deberán considerar, entre otras, las siguientes deducciones:

6.3.8.2.2.1.1. Porcentaje de desocupación (vacíos).

6.3.8.2.2.1.2. Impuesto predial.

6.3.8.2.2.1.3. Derechos por servicios de agua.

6.3.8.2.2.1.4. Gastos generales (administración, limpieza, vigilancia).

6.3.8.2.2.1.5. Gastos de conservación y mantenimiento.

6.3.8.2.2.1.6. Consumo de energía eléctrica común (la correspondiente a elevadores, iluminación artificial de pasillos, vestíbulos, escaleras).

6.3.8.2.2.1.7. Impuesto sobre la renta.

6.3.8.2.2.1.8. Seguros.

Se deberá aplicar la tasa de capitalización que corresponda, entre otros, de acuerdo a la edad y la vida remanente del inmueble, el uso o destino del mismo, el estado de conservación, la calidad del proyecto, la zona de ubicación, la oferta y la demanda y la calidad de las construcciones. Se justificará en el avalúo y se documentará el procedimiento empleado.

6.3.8.2.2.2. *Otros métodos:* Existen otros procedimientos que basados en el mismo principio de capitalización de rentas proponen:

6.3.8.2.2.2.1. Estimar la rentabilidad de activos fijos considerando el efecto inflacionario, la situación jurídica relativa al tipo de contrato de arrendamiento, el demérito anual de las construcciones e impuestos. La tasa de capitalización que se aplica, es la correspondiente a una inversión, la cual deberá estar en función del riesgo de dicha inversión y referida a las tasas de rendimiento que imperan en los mercados de valores nacional o internacional. Para este último caso, se deberá indicar la equivalencia a la tasa nacional debidamente fundamentada.

6.3.8.2.2.2.2. Considerar las rentas brutas anuales y las tasas de capitalización aplicables a condiciones no inflacionarias y de bajo riesgo.

En el caso de la aplicación de cualquier otro método distinto al de capitalización de rentas para la estimación del valor de un inmueble a través del enfoque de ingresos, su utilización se deberá justificar y el método se deberá describir dentro del avalúo.

6.3.8.2.3. Valor de mercado

Se deberán identificar un mínimo de tres bienes que hayan sido vendidos u ofertados recientemente y que sean iguales o similares al inmueble valuado. Se deberán, en su caso, distinguir las características que hagan diferentes entre sí al inmueble valuado de los comparables, así como efectuar la homologación y ajustes correspondientes.

El procedimiento utilizado para la estimación del valor de un inmueble a través del enfoque de mercado, deberá estar justificado y descrito de manera clara dentro del avalúo.

6.3.9. Resumen de valores

Los valores obtenidos, mediante los diferentes enfoques, en su caso, se deberán presentar invariablemente en el siguiente orden:

6.3.9.1. *Valor físico*

6.3.9.2. *Valor de capitalización de rentas*

6.3.9.3. *Valor de mercado*

6.3.10. Consideraciones previas a la conclusión

El tipo de valor que será concluido, se obtendrá en función al propósito del avalúo, señalándose en su caso, aquellos factores o condiciones particulares que hubieran influido significativamente en su determinación.

Se deberán fundamentar ampliamente las razones que llevaron a la estimación del tipo de valor concluido.

6.3.11. Conclusión

El tipo de valor concluido, se deberá indicar en números redondos, anotando la cantidad con letra y la fecha de su estimación, de acuerdo a lo señalado en el numeral 6.1.3 del presente Apartado.

El importe del valor concluido se deberá expresar en moneda nacional. Tratándose de bienes que sean ofertados en moneda extranjera, dicho importe se deberá incluir a manera de referencia en el reporte, señalando el tipo de cambio, la fecha y la fuente de consulta.

6.3.12. Declaraciones y certificación del avalúo

Se deberá incluir una declaración en los términos señalados en el numeral 4.13 y una certificación en los términos señalados en el numeral 5.6, ambos del Apartado A. PRACTICAS Y PROCEDIMIENTOS.

6.4. SOPORTE TECNICO Y MEMORIA DE CALCULO

La Financiera Rural deberá conservar, por un periodo de cinco años, la información relativa al reporte del avalúo, las hojas de trabajo de campo o gabinete, y las consideraciones pertinentes durante la inspección física, así como los datos y supuestos para la obtención de la estimación de valor de los bienes.

Dicha información, así como los datos técnicos, económicos y, en su caso, documentos que fueron proporcionados, deberá ser almacenada en medios magnéticos o electrónicos y organizarse de tal manera que permita su fácil identificación, localización y consulta.

Se deberá dejar constancia o referencia de las fuentes de información, proveedores, catálogos, manuales, cotizaciones telefónicas o cualquier otra fuente que se haya utilizado.

La información referida, así como los resultados del avalúo deberán ser manejados en forma confidencial.

Apartado C. MAQUINARIA Y EQUIPO

INDICE

1. ANTECEDENTES

2. OBJETIVOS DEL MANUAL DE VALUACION DE MAQUINARIA Y EQUIPO

3. MARCO JURIDICO DE LA VALUACION DE MAQUINARIA Y EQUIPO

4. ENFOQUES DE VALUACION

4.1. ENFOQUE DE COSTO

4.2. ENFOQUE DE INGRESOS

4.3. ENFOQUE DE MERCADO

5. CRITERIOS GENERALES

6. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL AVALUO DE MAQUINARIA Y EQUIPO

6.1. DATOS DEL AVALUO

6.2. MAQUINARIA Y EQUIPO

6.3. SOPORTE TECNICO Y MEMORIA DE CALCULO

1. ANTECEDENTES

Se deberá expresar la necesidad de contar con un manual fundado en criterios técnicos en materia de valuación de maquinaria y equipo, que servirá de base a la Financiera Rural cuando preste este servicio.

2. OBJETIVOS DEL MANUAL DE VALUACION DE MAQUINARIA Y EQUIPO

Se deberán considerar, cuando menos los objetivos siguientes:

2.1. Refrendar y difundir la estricta observancia de las disposiciones de carácter general establecidas por la CNBV, así como los criterios propios de la Financiera Rural.

2.2. Homologar los lineamientos valuatorios con las otras especialidades y la información mínima indispensable que debe contener el avalúo de maquinaria y equipo, atendiendo a la normatividad vigente en la materia.

2.3. Los señalados en el numeral 2 del Apartado A. PRACTICAS Y PROCEDIMIENTOS.

3. MARCO JURIDICO DE LA VALUACION DE MAQUINARIA Y EQUIPO

Se deberá mencionar y según corresponda, el marco jurídico que incide en la valuación de maquinaria y equipo. De manera enunciativa mas no limitativa, podrían ser:

3.1. Directamente:

3.1.1. *Legislación Federal:* Ley Orgánica de la Financiera Rural, Ley General de Bienes Nacionales, Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, Ley Federal de Correduría Pública, entre otras.

3.1.2. *Legislación local:* Ley Ambiental del Distrito Federal, entre otras.

3.2. Indirectamente:

3.2.1. Ley General de Asentamientos Humanos, Planes Parciales de Desarrollo Urbano, Declaratorias de Usos Destinos, Reservas y Límites, entre otros.

4. ENFOQUES DE VALUACION

El bien deberá ser analizado mediante los enfoques de costo, de ingresos y de mercado, considerando en su aplicación aquellos factores o condiciones particulares que influyan o puedan influir significativamente en los valores, razonando y ponderando los resultados de la valuación por los enfoques utilizados en función de las características, condición y vocación del bien.

En el evento que por alguna circunstancia plenamente fundamentada, algún enfoque de valuación no pudiese aplicarse, este hecho deberá indicarse en el avalúo, ya sea en las limitaciones al propio avalúo o bien, en las declaraciones al mismo.

4.1. ENFOQUE DE COSTO

Este enfoque establece que el valor de un bien es comparable al costo de reposición o reproducción de uno nuevo igualmente deseable y con utilidad semejante a aquél que se valúa. Se deberá tomar en consideración la pérdida de valor debido a deterioro físico (edad y estado de conservación), obsolescencia económica, funcional y tecnológica, para cada tipo de bien apreciado, de acuerdo con sus características.

4.2. ENFOQUE DE INGRESOS

Este enfoque estima valores con relación al valor presente de los beneficios futuros derivados del bien y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos. Se deberá considerar, debidamente fundamentada y soportada, la tasa de capitalización utilizada.

Para la valuación de los bienes, principalmente se deberán considerar la renta o los ingresos que generaría la maquinaria y equipo y no los aplicables al negocio en general, ya que éstos involucran otros bienes e intangibles necesarios para el funcionamiento del negocio o empresa.

Aunque siempre deberá tomarse en cuenta, este enfoque sólo será aplicable cuando estén claramente identificados en forma separada los ingresos del bien.

Es importante mencionar que bajo este enfoque no se supone que la suma de las partes es igual al total y viceversa, esto es, que la suma de ingresos de los bienes valuados pueda ser igual a los ingresos del negocio o empresa donde se ubican y viceversa.

4.3. ENFOQUE DE MERCADO

Este enfoque supone que un comprador bien informado no pagará por un bien más del precio de compra de otro bien similar. Se identificarán cuando menos tres bienes que presenten características y condiciones iguales o parecidas a las del bien valuado. Se especificarán claramente los factores de homologación que, en su caso, se vayan a utilizar. Su utilización se deberá justificar y el método se describirá dentro del avalúo.

5. CRITERIOS GENERALES

5.1. El avalúo deberá contener, claramente y por separado, el objeto y el propósito.

5.2. El valor del bien se estimará con independencia del propósito para el cual se requiere el avalúo, debiendo observar los lineamientos que se mencionen en el Manual de Valuación.

5.3. El análisis de valor bajo el enfoque de ingresos, deberá estar basado en parámetros de mercado, tomando en consideración la tasa de capitalización, su tipo y, en su caso, la zona geográfica de ubicación.

5.4. El avalúo se deberá acompañar, en su caso, de fotocopia de planos, diagramas, croquis debidamente acotados, y fotografías de las partes más representativas del bien valuado.

5.5. Los bienes a valuar deberán ser físicamente identificables.

6. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL AVALUO DE MAQUINARIA Y EQUIPO

El modelo de forma a utilizar en la elaboración de avalúos de maquinaria y equipo, deberá corresponder al definido por la Financiera Rural en el Manual de Valuación.

6.1. DATOS DEL AVALUO

6.1.1. *Solicitante:* Tratándose de avalúo solicitado por el público en general, se deberá indicar el nombre de la persona física o moral (empresa, organismo, entidad paraestatal u otro), que requiere el servicio.

En el caso de persona moral, además de indicar su denominación o razón social, se deberá señalar el nombre de la persona física que la representa.

6.1.2. *Valuador:* Se deberá indicar el nombre y, en su caso, profesión del valuador acreditado por la propia Financiera Rural, que de acuerdo a la especialidad requerida, realiza el avalúo.

6.1.3. *Fecha del avalúo:* Deberá corresponder a la fecha en que se hizo la última visita de inspección al bien. Si la fecha de la última inspección física no coincide con la de estimación de los valores, y la diferencia en fechas fuese relevante, este hecho se deberá señalar en el avalúo.

6.1.4. *Maquinaria y equipo que se valúa:* Se deberá indicar el tipo de bien valuado.

6.1.5. *Propietario del bien:* Deberá asentarse el nombre de la persona física o moral que esté referida en la escritura pública o en resolución emitida por autoridad competente, en la factura, o bien, aquélla que expresamente señale el solicitante. Se deberá indicar en el avalúo cuál fue la referencia en cada caso.

Si existe alguna limitante en la verificación de la propiedad del bien analizado, se consignará en el avalúo.

6.1.6. *Objeto del avalúo:* Es el tipo de valor que será concluido (entre otros, valor justo de mercado, valor de liquidación, valor de rescate y valor de desecho). Este tipo de valor deberá estar en función de los bienes a valuar, de la especialidad valuatoria y del propósito del avalúo.

6.1.7. *Propósito del avalúo:* Es el fin para el cual se solicitó el servicio de avalúo. Es decir, el uso que se le dará al reporte del avalúo, entre otros: Otorgamiento de crédito, reestructuración de crédito, adquisición o enajenación, crédito refaccionario, seguro, fianza.

El valor del bien se deberá obtener con independencia del propósito para el cual se requiere el avalúo.

6.1.8. *Definiciones:* Se deberán incluir en el avalúo las definiciones de valor que vayan a emplearse de conformidad con el glosario de términos, acordes con su objeto y propósito.

6.2. MAQUINARIA Y EQUIPO

6.2.1. Obtención de información

6.2.1.1. *Inventario:* Se deberá hacer por separado por cada uno de los bienes cuando no exista relación directa con una línea de producción. En caso contrario, se deberá hacer en una sola partida, describiendo cada uno de los bienes principales y la unidad mínima indivisible.

Tratándose de mobiliario y equipo de oficina, el inventario se podrá hacer por lote o individualmente, dependiendo de las necesidades del avalúo.

Las herramientas, moldes, dados y troqueles se podrán agrupar por lote. No deberán agregarse en el valor del equipo en que se utilice, ya que en ocasiones éstas son utilizadas indistintamente en una u otra máquina.

Otros rubros que forman parte de la maquinaria y equipo y que también se podrán agrupar por lote son, entre otros: Red de fuerza eléctrica, red de tuberías y accesorios para agua, vapor, aire y gas, red de sistema contra incendio, subestación eléctrica.

6.2.1.2. *Registro de entrevista con el responsable de los bienes y, en su caso, guía técnico:*

Los principales conceptos que se deberán solicitar para el inventario físico son, según corresponda, entre otros: Descripción, nombre genérico, marca, modelo o tipo, número de serie, fecha de puesta en marcha, función del equipo, situación actual, capacidad aprovechada, planta, departamento, edificio, piso, clave, valor de factura, país de procedencia, moneda de adquisición, tipo de cambio, fletes, empaques, embalajes, seguros, gastos de importación, mano de obra, ingeniería de detalle, edad, vida útil, precio de adquisición, fecha de adquisición.

Se deberá revisar la documentación de los bienes relativa a, entre otros: Inventario adicional, planos, diagramas o croquis, bienes de difícil localización, información contable, así como cualquier otra documentación e información complementaria. En su caso, el responsable de los bienes deberá asignar un guía técnico para efectuar el recorrido de identificación de los bienes, conocer las medidas de seguridad, así como la existencia de materiales y maquinaria peligrosos o tóxicos y proporcionar las facilidades para la obtención de las cotizaciones.

Si no pudiera obtenerse el apoyo del cliente o usuario en la obtención de cotizaciones e información de mercado, se deberá recurrir a otras fuentes de información.

En caso de que no hubiera sido posible obtener la información señalada en el numeral 6.2.1 del presente Apartado y que ésta se considere relevante, este hecho deberá indicarse en el avalúo, ya sea en las limitaciones del propio avalúo o bien, en las declaraciones al mismo.

6.2.2. Inspección física

6.2.2.1. *Análisis individual por bien:* Se deberán identificar los bienes clara y precisamente, analizando cada una de las partes que ameritan o demeritan el valor.

Los bienes valuados se deberán describir de manera que se distingan de cualquier otro bien similar. Para tal efecto, se deberá contar con modelos de forma que permitan concentrar la información necesaria y suficiente de cada bien. La información a levantar y posteriormente a reportar deberá ser, entre otra: Descripción, nombre genérico, marca, modelo o tipo y número de serie, país de origen, fecha de fabricación, año de adquisición, fecha de puesta en marcha, condiciones de adquisición, función del equipo, situación actual, capacidad aprovechada en equipos productivos, características principales, equipo o unidades compuestas, en su caso, generales.

Se deberá realizar una inspección detallada y verificar el funcionamiento de los bienes, con el objeto de estimar su estado de conservación, para así determinar los factores de demérito.

6.2.2.2. *Registro de entrevista con el responsable de mantenimiento:* Se deberán revisar junto con el responsable asignado, las políticas de mantenimiento de los bienes, identificando si existen bitácoras o no, así como investigando sobre los programas o métodos de mantenimiento empleados, tales como planes, turnos de máquinas, tiempo de trabajo real, mantenimiento correctivo, preventivo y predictivo, equipo de fabricación local o hecho bajo diseño único.

6.2.2.3. *Identificación de bienes con alto grado de obsolescencia:* Se deberán identificar aquellos bienes que representen un riesgo económico importante, considerando a aquellos que ya no se fabriquen, de los que no se consigan refacciones, y de los que su vida útil remanente sea muy corta.

6.2.2.4. *Registro fotográfico:* Se deberán incluir fotografías de los bienes relevantes tomadas durante la visita de inspección, las cuales deberán referenciarse. Asimismo, se deberá incluir una toma representativa del bien y, en su caso, de su localización.

En caso de que no hubiera sido posible obtener la información señalada en el numeral 6.2.2 del presente Apartado, o que no se haya podido verificar el funcionamiento de los bienes a valuar, este hecho deberá indicarse en el avalúo, ya sea en las limitaciones del propio avalúo o bien, en las declaraciones al mismo.

6.2.3. Casos Especiales

6.2.3.1. *Maquinaria y equipo de fabricación local o reconstruido:* Se deberá especificar cuando los bienes no sean de marca y hayan sido diseñados y construidos o reconstruidos especialmente para desempeñar una función específica del proceso productivo de la empresa. En estos casos se deberán identificar, entre otros, los siguientes factores: Capacidad de producción, tipo de controles y características eléctricas o de combustible, sistema de transmisión, herramientas, dimensiones, tipo de funcionamiento, sistema de lubricación y enfriamiento, capacidad de motores. El análisis para estimar el valor de reposición nuevo se podrá hacer con base en los registros contables de la empresa.

En estos casos se podrá calcular el costo de reproducción y a partir de él aplicar los deméritos correspondientes. También podrían obtenerse valores de equipos similares en capacidad y aplicar el principio de sustitución. Esto se deberá justificar y el método se deberá explicar dentro del avalúo.

6.2.3.2. *Maquinaria y equipo descontinuado, sin cotización o bien sin especificaciones técnicas:* En estos casos se deberán identificar, entre otros, los siguientes factores: Capacidad de producción, número de serie, tipo de controles y características eléctricas o de combustible, sistema de transmisión, herramientas, dimensiones, peso del equipo, tipo de funcionamiento, sistema de lubricación y enfriamiento, capacidad de motores. Para obtener el valor del bien podrá utilizarse el mismo procedimiento señalado en el numeral anterior.

En caso de que no hubiera sido posible obtener la información señalada en los numerales 6.2.3.1 y 6.2.3.2 del presente Apartado o que no se haya podido verificar el funcionamiento del bien, este hecho deberá indicarse en el avalúo, ya sea en las limitaciones del propio avalúo o bien, en las declaraciones al mismo.

6.2.4. Fuentes de información para obtener valores

Se deberá acceder a fuentes de información internas o externas actualizadas que permitan opiniones de valor válidas y soportadas. Entre otras fuentes, están los catálogos, directorios, bases de datos, manuales de especificaciones, listas y guías de precios, vendedores de maquinaria y equipo nuevo y usado, exposiciones, subastadores, investigaciones de mercado, criterios de valuación o todos aquellos conceptos que incidan en el valor del bien.

6.2.5. Consideraciones previas al avalúo

Se deberá justificar la aplicación de valores unitarios, fuentes de consulta, investigaciones de mercado, criterios de valuación y todos aquellos conceptos que incidan en el valor del bien. En su caso, se ampliará la descripción de los bienes, haciendo énfasis en aquellos aspectos relevantes de los mismos.

Se deberán considerar los criterios, procedimientos y enfoques de valuación a utilizarse de acuerdo con lo previsto en el numeral 5 del presente Apartado.

6.2.5.1. *Comentarios generales, supuestos y condiciones limitantes del avalúo:* Se deberán incluir los detalles, las suposiciones y las circunstancias que hubieran afectado los parámetros del avalúo. Se deberán especificar las condiciones limitantes que se hubieran tenido para contar con la información necesaria inherente al bien.

De manera enunciativa mas no limitativa se podrán incluir, entre otros:

6.2.5.1.1. Limitantes al momento de la inspección.

6.2.5.1.2. Aplicación y fundamento del mayor y mejor uso cuando sea procedente.

6.2.5.1.3. Forma de obtención de índices si es que se aplicaron.

6.2.5.1.4. Fuentes de información al momento de la inspección.

6.2.5.1.5. Exclusiones del avalúo.

6.2.5.1.6. Suposiciones acerca de los bienes valuados.

6.2.5.1.7. Tipo de cambio vigente.

6.2.5.1.8. Clasificación de las cuentas.

6.2.5.1.9. Condición del análisis del mercado.

6.2.5.1.10. Periodo de tiempo para el estudio del mercado.

6.2.5.1.11. Proceso de recopilación de la información que se reporta en el inventario detallado.

6.2.5.1.12. Existencia de las tasas bases y fracciones arancelarias que se tuvieron que aplicar.

6.2.5.1.13. Revisión de facturas para el año de adquisición y en caso de que no existan, justificar la estimación de los valores.

6.2.5.1.14. Deslindes de obligaciones de quien practica el avalúo por los bienes que no se encontraban en la empresa al momento de la visita de inspección.

6.2.5.1.15. Revisión de la información financiera del cliente y cualquier dato relevante de la rama industrial que se esté analizando.

6.2.6. Obtención de valores

6.2.6.1. Valor físico

6.2.6.1.1. *Valor de reposición nuevo o de reproducción nuevo:* Se deberá obtener el valor de reposición nuevo, a través de la cotización de un bien nuevo con la utilidad más cercana al valuado. En algunos casos, en función de las características del bien, es necesario determinar el valor de reproducción nuevo, en donde se deberá obtener el costo de producción o construcción de un bien igual al valuado.

Con la información relevante del bien registrada durante la visita de inspección, para la cotización de uno nuevo se deberán observar, entre otros:

6.2.6.1.1.1. Si el bien se encuentra en el mercado actual, se deberá cotizar el mismo modelo nuevo con el fabricante o con algún distribuidor.

6.2.6.1.1.2. Si el bien ya no se fabrica, se deberá cotizar el modelo sustituto del mismo fabricante.

6.2.6.1.1.3. Si la empresa fabricante ya no existe, se deberá cotizar un bien de otra empresa con las mismas características o muy similares.

Para obtener el valor de reposición nuevo o de reproducción nuevo se podrán considerar los gastos derivados de la instalación y puesta en marcha del equipo. Estos gastos podrán ser, entre otros: Fletes y seguros, empaque y embalaje, instalación, ensamble y pruebas de funcionamiento, mano de obra y materiales de instalación, gastos de importación e ingeniería de detalle.

6.2.6.1.2. *Valor neto de reposición o neto de reproducción:* Se deberá determinar con base en el valor de reposición nuevo o de reproducción nuevo del bien deduciendo los deméritos existentes y en las conclusiones obtenidas durante la visita de inspección.

Se deberá considerar el tipo de mantenimiento que recibe el bien para determinar el factor de conservación.

6.2.6.1.2.1. *Condición física:* El deterioro físico del bien es un factor que deberá ser considerado en el análisis del demérito. Sus causas son, entre otras, edad o vida transcurrida, turnos trabajados, desgaste y rupturas debidas al uso, fatiga, carga, exposición a elementos externos, falta de uso y escasez o deficiencia en el mantenimiento.

6.2.6.1.2.2. *Obsolescencia:* Se deberán considerar las obsolescencias tecnológica, funcional y económica para el análisis del demérito que contribuyen a la pérdida de valor de los bienes.

Con el fin de determinar la relación entre el estado físico, el demérito y la vida útil remanente del bien, es necesario definir sus condiciones, las cuales deberán ser determinadas durante la visita de inspección. Para ello, se deberá tener un claro conocimiento de las diversas definiciones de condición y establecerlas claramente al cliente.

6.2.6.1.3. *Vida útil remanente:* Se deberá obtener la vida útil probable que se estima tendrán los bienes en el futuro dentro de los límites particulares de eficiencia productiva y económica.

6.2.6.2. Valor de capitalización de rentas

6.2.6.2.1. *Método tradicional:* Se deberán obtener los ingresos netos anuales que produce o puede producir un bien y una tasa de capitalización acorde con el riesgo proyecto.

Se deberá tomar en cuenta la renta real o renta efectiva o, en su caso, la renta estimada de mercado.

Se deberán considerar, entre otras, las siguientes deducciones:

6.2.6.2.1.1. Gastos generales.

6.2.6.2.1.2. Gastos de conservación y mantenimiento.

6.2.6.2.1.3. Consumo de electricidad o cualquier otro energético.

6.2.6.2.1.4. Seguros.

Se deberá aplicar la tasa de capitalización que corresponda de acuerdo con el riesgo proyecto. Se deberá justificar y documentar el procedimiento empleado.

En el caso de que se aplique cualquier otro método distinto al de capitalización de rentas para la estimación del valor de un bien a través del enfoque de ingresos, su utilización se deberá justificar y el método se deberá describir dentro del avalúo.

6.2.6.3. Valor de mercado

Se deberán identificar un mínimo de tres bienes que hayan sido vendidos u ofertados recientemente y que sean iguales o similares al bien valuado. Se deberán, en su caso, distinguir las características que hagan diferentes entre sí al bien valuado de los comparables, así como efectuar la homologación y ajustes correspondientes.

El procedimiento utilizado para la estimación del valor de un bien a través del enfoque de mercado, deberá estar justificado y descrito de manera clara dentro del avalúo.

Cuando no exista información de ofertas o ventas recientes, se deberán hacer relaciones basadas en las cotizaciones de los vendedores de equipo usado para bienes comparables, subastas, ventas públicas o privadas.

Se deberán presentar, en su caso, las referencias de mercado utilizadas para la estimación del valor con su correspondiente tabla de homologación e indicar los factores de ajuste a seguir para hacer comparables las investigaciones de mercado.

Los criterios que se deberán observar en el desarrollo del procedimiento de homologación podrán ser, de manera enunciativa mas no limitativa, entre otros:

6.2.6.3.1. Revisar que los factores de ajuste aplicados sean los pertinentes y contemplen todos los aspectos relevantes del sujeto.

6.2.6.3.2. Los ajustes deberán ser consistentes, entre los comparables y el sujeto.

6.2.6.3.3. Los ajustes deberán derivarse de observaciones del mercado.

6.2.6.3.4. Dar un mayor peso al comparable que menores ajustes requiera.

6.2.6.3.5. Favorecer la aplicación de factores de ajuste que menores suposiciones impliquen.

6.2.6.3.6. Observar el rango de amplitud entre los valores obtenidos para cada comparable, después de los ajustes.

6.2.6.3.7. Analizar la razonabilidad de los resultados obtenidos en el proceso de homologación.

Los factores de ajuste para un bien se podrán basar, entre otros, en: Edad, condiciones de los bienes, capacidad, fabricante, accesorios, características y precio de venta.

Cuando no exista información de mercado para bienes comparables o similares se deberán buscar métodos alternativos para llegar a conclusiones sustentables respecto a los valores estimados bajo el enfoque de mercado y se deberá señalar en el avalúo.

6.2.7. Resumen de valores

Los valores obtenidos mediante los diferentes enfoques, en su caso, se deberán presentar invariablemente en el siguiente orden:

6.2.7.1. *Valor físico*

6.2.7.2. *Valor de capitalización de rentas*

6.2.7.3. *Valor de mercado*

6.2.8. Consideraciones previas a la conclusión

El tipo de valor que será concluido, se obtendrá en función al propósito del avalúo, señalándose en su caso, aquellos factores o condiciones particulares que hubieran influido significativamente en su determinación.

Se deberán fundamentar ampliamente las razones que llevaron a la estimación del tipo de valor concluido.

6.2.9. Conclusión

El tipo de valor concluido, se deberá indicar en números redondos, anotando la cantidad con letra y la fecha de su estimación, de acuerdo a lo señalado en el numeral 6.1.3 del presente Apartado.

El importe del valor concluido se deberá expresar en moneda nacional. Tratándose de bienes que sean ofertados en moneda extranjera, dicho importe se deberá incluir a manera de referencia en el reporte, señalando el tipo de cambio, la fecha y la fuente de consulta.

6.2.10. Declaraciones y certificación del avalúo

Se deberá incluir una declaración en los términos señalados en el numeral 4.13 y una certificación en los términos señalados en el numeral 5.6, ambos del Apartado A. PRACTICAS Y PROCEDIMIENTOS.

6.3. SOPORTE TECNICO Y MEMORIA DE CALCULO

La Financiera Rural deberá conservar, por un periodo de cinco años, la información relativa al reporte del avalúo, las hojas de trabajo de campo o gabinete, y las consideraciones pertinentes durante la inspección física, así como los datos y supuestos para la obtención de la estimación de valor de los bienes.

Dicha información, así como los datos técnicos, económicos y, en su caso, documentos que fueron proporcionados, deberá ser almacenada en medios magnéticos o electrónicos y organizarse de tal manera que permita su fácil identificación, localización y consulta.

Se deberá dejar constancia o referencia de las fuentes de información, proveedores, catálogos, manuales, cotizaciones telefónicas o cualquier otra fuente que se haya utilizado.

La información referida, así como los resultados del avalúo deberán ser manejados en forma confidencial.

Apartado D. AGROPECUARIOS

INDICE

1. ANTECEDENTES

2. OBJETIVOS DEL MANUAL DE VALUACION AGROPECUARIA

3. MARCO JURIDICO DE LA VALUACION AGROPECUARIA

4. ENFOQUES DE VALUACION

4.1. ENFOQUE DE COSTO

4.2. ENFOQUE DE INGRESOS

4.3. ENFOQUE DE MERCADO

5. CRITERIOS GENERALES

6. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL AVALUO AGROPECUARIO

6.1. DATOS DEL AVALUO

6.2. TERRENO

6.3. CONSTRUCCIONES

6.4. MAQUINARIA Y EQUIPO

6.5. OTROS CONCEPTOS

6.6. SOPORTE TECNICO Y MEMORIA DE CALCULO

1. ANTECEDENTES

Se deberá expresar la necesidad de contar con un manual fundado en criterios técnicos establecidos en materia de valuación agropecuaria, que servirá de base a la Financiera Rural cuando preste este servicio.

2. OBJETIVOS DEL MANUAL DE VALUACION AGROPECUARIA

Se deberán considerar, cuando menos, los objetivos siguientes:

2.1. Refrendar y difundir la estricta observancia de las disposiciones de carácter general establecidas por la CNBV, así como los criterios propios de la Financiera Rural.

2.2. Homologar los lineamientos valuatorios con las otras especialidades y la información mínima indispensable que debe contener el avalúo agropecuario, atendiendo a la normatividad vigente en la materia.

2.3. Los señalados en el numeral 2 del Apartado A. PRACTICAS Y PROCEDIMIENTOS.

3. MARCO JURIDICO DE LA VALUACION AGROPECUARIA

Se deberá mencionar y según corresponda, el marco jurídico que incide en la valuación agropecuaria. De manera enunciativa mas no limitativa podrían ser:

3.1. Directamente:

3.1.1. *Legislación Federal:* Ley Orgánica de la Financiera Rural, Ley General de Bienes Nacionales, Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, Ley de Expropiaciones, Ley Agraria, Ley de Aguas Nacionales, Ley Forestal, Ley Federal de Correduría Pública, entre otras.

3.1.2. *Legislación Local:* Código Financiero del Distrito Federal, Leyes catastrales de las diferentes entidades federativas, Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Ley Ambiental del Distrito Federal, entre otros.

3.2. Indirectamente:

3.2.1. Ley General de Asentamientos Humanos, Planes Parciales de Desarrollo Urbano, Declaratorias de Usos Destinos, Reservas y Límites, entre otros.

4. ENFOQUES DE VALUACION

El bien deberá ser analizado mediante los enfoques de costo, de ingresos y de mercado, considerando en su aplicación, aquellos factores o condiciones particulares que influyan o puedan influir significativamente en los valores, razonando y ponderando los resultados de la valuación por los enfoques utilizados en función de las características, condición y vocación del bien.

En el evento que por alguna circunstancia plenamente fundamentada, algún enfoque de valuación no pudiese aplicarse, este hecho deberá indicarse en el avalúo, ya sea en las limitaciones al propio avalúo o bien, en las declaraciones al mismo.

4.1. ENFOQUE DE COSTO

Este enfoque establece que el valor de un bien es comparable al costo de reposición o reproducción de uno nuevo igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante a aquél que se valúa. Se deberá tomar en consideración lo siguiente:

4.1.1. *Terreno:* Se deberá valuar como si estuviera baldío, según sus características físicas, de uso y de servicios.

4.1.2. *Construcciones:* Se estimará el valor de reposición o de reproducción nuevo de las construcciones, tomando en cuenta sus características físicas.

4.1.3. *Equipos, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias:* Se estimará el valor de reposición o reproducción nuevo de éstos, siempre que formen parte integral del inmueble, tomando en cuenta sus características físicas.

4.1.4. *Deméritos:* Se estimará la pérdida de valor debido a deterioro físico por edad y estado de conservación, para cada tipo de construcción apreciado y, en su caso, la obsolescencia económica, funcional y tecnológica del bien, de acuerdo con sus características particulares.

Para la maquinaria y el equipo agropecuario, este enfoque establece que el valor de un bien es comparable al costo de reposición o reproducción de uno nuevo igualmente deseable y

con utilidad semejante a aquél que se valúa. Se deberá tomar en consideración la pérdida de valor debido a deterioro físico (edad y estado de conservación), obsolescencia económica, funcional y tecnológica, para cada tipo de bien apreciado, de acuerdo con sus características.

4.2. ENFOQUE DE INGRESOS

Este enfoque estima valores con relación al valor presente de los beneficios futuros derivados del bien y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos. Se deberán considerar, debidamente fundamentados y soportados, la tasa de capitalización utilizada, así como, entre otros: La redituabilidad de la tierra y para las construcciones la renta real o renta estimada, y para la maquinaria y equipo impuestos o derechos, suministro de servicios, gastos generales.

La estimación de la renta deberá hacerse en forma unitaria, para cada tipo de bien apreciado o, en su caso, por unidad rentable, debiendo estar sustentado en una investigación de mercado de rentas de bienes comparables.

4.3. ENFOQUE DE MERCADO

Este enfoque supone que un comprador bien informado no pagará por un bien más del precio de compra de otro bien similar. Se identificarán cuando menos tres bienes que presenten características y condiciones iguales o parecidas a la del bien valuado en la zona de ubicación del bien o en una zona similar y se especificarán claramente los factores de homologación que, en su caso, se vayan a utilizar, tanto para terrenos, como para construcciones y maquinaria y equipo. Su utilización se deberá justificar y el método se describirá dentro del avalúo.

5. CRITERIOS GENERALES

5.1. El avalúo deberá contener, claramente y por separado, el objeto y el propósito.

5.2. El valor del bien se estimará con independencia del propósito para el cual se requiere el avalúo, debiendo observar los lineamientos que se mencionen en el Manual de Valuación.

5.3. En el avalúo agropecuario, para las construcciones y la maquinaria y equipo, la Financiera Rural deberá cerciorarse que la competencia del valuador asignado sea suficiente y, en su caso, deberá dar el apoyo necesario para que el valuador se auxilie de especialistas en las áreas respectivas.

5.4. En el avalúo agropecuario, el análisis de valor bajo el enfoque de ingresos, deberá estar basado en parámetros de mercado, tomando en consideración su tipo y la zona geográfica de ubicación.

5.5. La obra en proceso no se deberá incluir en el avalúo a menos que la etapa de avance de obra sea identificable y delimitable.

5.6. Para estimar el valor de terreno cuyo uso de suelo no está aún definido se deberá realizar un análisis de las condiciones físicas, de la vocación y de los servicios del terreno, antes de establecer las bases que permitan realizar una estimación de valor confiable.

5.7. En la elaboración de avalúo de tierras que contengan inmuebles que formen parte de una planta agroindustrial, para analizar, en su caso, el demérito aplicable en la estimación de valores del bien, se deberá considerar la importancia de la interrelación física entre inmueble y maquinaria.

5.8. Los bienes a valuar deberán ser físicamente identificables.

5.9. Se distinguen, entre otras, las siguientes opciones de avalúos agropecuarios: Areas agrícolas, áreas de agostadero, aprovechamiento forestal, empresas agroindustriales.

5.10. Se deberá analizar el terreno o los terrenos que integren el predio, de acuerdo con la clasificación de la SAGAR. Esta clasificación se deberá considerar en la aplicación de los enfoques de valuación.

5.11. Se deberá indicar la información relativa a las áreas agrícolas dedicadas a cultivos anuales y cultivos perennes, o con potencial en estas actividades.

5.12. Se deberán indicar las características básicas de la actividad que se desarrolla en el terreno de agostadero o con potencial ganadero, así como el tipo de construcciones e instalaciones acordes con la misma. Se deberá señalar cuando menos lo siguiente: Certificación del coeficiente de agostadero, áreas de agostadero del predio, descripción del agostadero, prácticas de manejo del agostadero y niveles de tecnificación, descripción de aguajes; descripción, dimensiones, y materiales de construcción de los corrales de manejo, de las construcciones, equipos auxiliares y de mejoras territoriales.

5.13. Se deberán describir, entre otros, las superficies arboladas totales de recursos forestales, las superficies con permiso de aprovechamiento forestal maderable, los géneros y volúmenes aprovechables, el número, vigencia y restricciones de la autorización correspondiente, el medio autorizado para el marqueo de la madera en rollo y su clave correspondiente, el programa de manejo autorizado para el aprovechamiento de recursos forestales maderables, las condiciones oficiales del programa de aprovechamiento, la distribución de productos forestales, el programa de reforestación, el esquema de comercialización, la descripción de las construcciones auxiliares y los caminos de acceso.

5.14. Se deberá presentar la evidencia o, en su caso, elementos de juicio que permitan sustentar que un predio rústico es de transición con influencia urbana o de otro uso diferente, así como la justificación del valor que se concluya en el avalúo. Las características del predio, servicios o influencias urbanas, que supuestamente lo hacen de transición, se deben argumentar satisfactoriamente. Se deberá señalar conforme a lo observado lo siguiente: Descripción del terreno en transición, ubicación con respecto al núcleo urbano, descripción del equipamiento urbano en la zona, clasificación de la misma, uso actual del suelo, tendencia del crecimiento urbano y densidad de población, intensidad de construcción, nivel socioeconómico, tamaño promedio apreciado de los lotes circundantes y restricciones para la zona.

5.15. El avalúo se deberá acompañar de croquis de localización, fotocopia de planos, diagramas o, en su caso, referencias del documento que sirvió de base para la determinación de la superficie, así como, en su caso, de fotografías exteriores e interiores de las partes más representativas del bien.

6. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL AVALUO AGROPECUARIO

El modelo de forma a utilizar en la elaboración de avalúos agropecuarios, deberá corresponder al definido por la Financiera Rural en el Manual de Valuación.

6.1. DATOS DEL AVALUO

6.1.1. *Solicitante:* Tratándose de avalúo solicitado por el público en general, se deberá indicar el nombre de la persona física o moral (empresa, organismo, entidad paraestatal u otro), que requiere el servicio.

En el caso de persona moral, además de indicar su denominación o razón social, se deberá señalar el nombre de la persona física que la representa.

6.1.2. *Valuador:* Se deberá indicar el nombre y, en su caso, profesión del valuador acreditado por la propia Financiera Rural, que de acuerdo a la especialidad requerida, realiza el avalúo.

6.1.3. *Fecha del avalúo:* Deberá corresponder a la fecha en que se hizo la última visita de inspección al bien. Si la fecha de la última inspección física no coincide con la de estimación de los valores, y la diferencia en fechas fuese relevante, este hecho se deberá señalar en el avalúo.

6.1.4. *Bien que se valúa:* Se deberá indicar el tipo de bien valuado.

6.1.5. *Régimen de propiedad:* Se deberá indicar si es privada (individual o colectiva), pública o de cualquier otra naturaleza.

Sólo serán motivo de avalúo los bienes sujetos a régimen comunal o ejidal en aquéllos casos que por disposición expresa puedan ser realizados por la Financiera Rural.

6.1.6. *Propietario del bien:* Deberá asentarse el nombre de la persona física o moral que esté referida en la escritura pública o en resolución emitida por autoridad competente, o bien, aquella que expresamente señale el solicitante. Se deberá indicar en el avalúo cuál fue la referencia en cada caso.

Si existe alguna limitante en la verificación de la propiedad del bien analizado, se consignará en el avalúo.

6.1.7. *Objeto del avalúo:* Es el tipo de valor que será concluido (entre otros, valor justo de mercado, valor de liquidación, valor de rescate y valor de desecho). Este tipo de valor deberá estar en función de los bienes a valuar, de la especialidad valuatoria y del propósito del avalúo.

6.1.8. *Propósito del avalúo:* Es el fin para el cual se solicitó el servicio de avalúo. Es decir, el uso que se le dará al reporte del avalúo, entre otros: Otorgamiento de crédito, reestructuración de crédito, dación en pago, o bien, adjudicación, crédito hipotecario, refaccionario, de habilitación o avío, así como seguro, fianza.

El valor del bien se deberá obtener con independencia del propósito para el cual se requiere el avalúo.

6.1.9. *Definiciones:* Se deberán incluir en el avalúo las definiciones de valor que vayan a emplearse de conformidad con el glosario de términos, acordes con el objeto y propósito del mismo.

6.1.10. *Números de cuenta predial y de agua:* En su caso, se deberán citar los números de las cuentas predial y del agua.

6.2. TERRENO

6.2.1. Datos de la región

Se deberá presentar información general de la región en que está localizado el bien que se valúa.

6.2.1.1. *Ubicación y características de la región:* Se deberá indicar el nombre y la ubicación de la zona dentro de la entidad federativa, las características productivas genéricas que identifican la región, y de ser posible la longitud y la latitud del lugar.

6.2.1.2. *Clasificación del sistema natural:* Se deberá indicar el número y nombre de la estación meteorológica o fuente de donde se obtiene la información, entre otros: Región fisiográfica, altitud, tipo de clima, temperatura media anual, máxima y mínima, régimen pluvial.

6.2.1.3. *Actividad agropecuaria de la región:* Se deberá indicar la principal actividad agropecuaria que caracteriza a la región, así como la tecnología utilizada en la misma.

6.2.1.4. *Vegetación nativa de la región:* Se deberá hacer referencia, en su caso, a los reportes oficiales de la vegetación natural a la que se supone corresponde la región.

6.2.1.5. *Clasificación de la región:* Se deberá indicar utilizando la clasificación de la SAGAR.

6.2.1.6. *Restricciones de la región:* Se deberá indicar cuando la región o parte de la misma esté restringida por algún factor físico u ordenamiento legal que influya en las actividades productivas y por ende, en el valor del bien.

6.2.2. Datos del predio

6.2.2.1. *Macrolocalización:* Se deberá incluir el croquis de la región fisiográfica o del municipio, relacionando el predio con una población urbana de importancia, incluyendo las principales vías de comunicación de la región y de acceso al predio.

6.2.2.2. *Croquis del predio:* Se deberá incluir el croquis general del predio, en donde se señalen, en la medida de lo posible, linderos y colindancias. Cuando existan construcciones, se deberán describir los diferentes usos, distribución de terrenos de cultivo y principales construcciones e instalaciones, así como las plantaciones.

6.2.2.3. *Acceso al predio:* Se deberá indicar el tipo e importancia de las vías de comunicación y de acceso al predio.

6.2.2.4. *Servicios públicos y, en su caso equipamiento urbano:* Se deberán indicar aquellos que ejerzan alguna influencia sobre el predio en estudio.

6.2.2.5. *Linderos y colindancias:* Se deberán incluir datos de orientación, medidas y colindancias, referenciando la fuente.

6.2.2.6. *Superficie total del predio:* Se deberá indicar la superficie total del predio según la escritura u otro instrumento que respalde la misma.

6.2.2.7. *Características edafológicas y fisicoquímicas:* Se deberán indicar las características del suelo, mismas que se podrán obtener por observación directa en campo, apoyando estos datos en bibliografía específica, la cual deberá ser citada; o bien, se podrá soportar en investigación con vecinos de la zona, análisis y reportes técnicos. Entre otros se deberán obtener: Color, textura, profundidad de la capa arable, profundidad del manto freático, pedregocidad, topografía, pendiente, permeabilidad y drenaje, salinidad y erosión.

6.2.2.8. *Características hidrológicas:* Se deberán indicar la fuente de abastecimiento de agua y, en su caso, el sistema de aprovechamiento que se utiliza.

6.2.2.9. *Especificaciones del pozo:* En su caso, se deberá indicar el número de registro y permiso del pozo, así como la información relativa al mismo.

6.2.2.10. *Uso consuntivo o requerimientos de agua para los cultivos representativos:* Se deberán indicar los requerimientos de agua de los cultivos representativos, de acuerdo a las tablas de uso consuntivo o lámina de riego recomendadas por la SAGAR y compararse con la disponibilidad real de agua en el predio.

6.2.2.11. *Situación jurídica:* Se deberán señalar aquellos aspectos jurídicos relacionados con el predio, realizando un análisis de los documentos oficiales que amparan la propiedad del predio y el uso del recurso agua. Entre otros, se deberán incluir: Escrituras, permisos y concesiones, ordenamiento ecológico y servidumbres.

6.2.2.12. *Consideraciones adicionales:* Se deberá incluir cualquier recomendación que se haya derivado de la información anterior plenamente justificada y detallada. En lo conducente, se aplicará lo señalado en el numeral 5 de los Apartados B. INMUEBLES y C. MAQUINARIA Y EQUIPO, así como lo señalado en el numeral 6.2.2.10 del Apartado B INMUEBLES.

6.3. CONSTRUCCIONES

Las construcciones deben ser adecuadas y necesarias para el desarrollo de la actividad que se realiza. Las construcciones con uso diferente al giro principal, como pudieran ser casas residenciales dentro del predio, cascos de haciendas u otros, se deberán analizar en función de la actividad preponderante y las características del bien y de la zona.

Para los avalúos que comprendan construcciones, en adición a lo señalado en los numerales 6.1 y 6.2 del presente Apartado, se deberá aplicar en lo conducente, lo señalado en los numerales 6.3.3 y 6.3.4 del Apartado B. INMUEBLES.

6.4. MAQUINARIA Y EQUIPO

La maquinaria y el equipo deben ser adecuados y necesarios para el desarrollo de la actividad que se realiza. Aquéllos con uso diferente al giro principal se deberán analizar en función de la actividad preponderante y las características del bien y de la zona.

Para los avalúos que comprendan maquinaria y equipo, en adición a lo señalado en los numerales 6.1 y 6.2 del presente Apartado, se deberá aplicar en lo conducente, lo señalado en el numeral 6.2.1 del Apartado C. MAQUINARIA Y EQUIPO.

6.5. OTROS CONCEPTOS

6.5.1. Inspección física

6.5.1.1. *Terrenos agropecuarios:*

Se deberán identificar clara y precisamente los terrenos de acuerdo a las opciones agropecuarias enunciadas en el numeral 5.10 del presente Apartado, analizando cada una de las características que ameritan o demeritan el valor.

Se deberá contar con modelos de forma que permitan concentrar la información necesaria y suficiente del terreno agropecuario. La información a levantar y posteriormente a reportar deberá ser, en lo conducente, la señalada en los numerales 5.11 al 5.14 del presente Apartado.

Se deberán incluir fotografías de las características más representativas, tomadas durante la visita de inspección, las cuales deberán referenciarse.

6.5.1.2. *Construcciones:*

Para los avalúos que comprendan construcciones, se deberá aplicar en lo conducente, lo señalado en el numeral 6.3.5. del Apartado B. INMUEBLES.

6.5.1.3. *Maquinaria y equipo:*

Para los avalúos que comprendan maquinaria y equipo se deberá aplicar en lo conducente, lo señalado en el numeral 6.2.2 del Apartado C. MAQUINARIA Y EQUIPO.

6.5.2. Consideraciones previas al avalúo

Se deberán indicar los criterios, procedimientos y enfoques de valuación a utilizarse de acuerdo con lo previsto en el numeral 5 del presente Apartado. Cuando excepcionalmente alguno de los tres enfoques no se haya podido desarrollar, se deberá justificar en el avalúo este evento.

Se deberá justificar la aplicación de valores unitarios, fuentes de consulta, investigaciones de mercado, criterios de valuación y todos aquellos conceptos que incidan en el valor del bien. En su caso, se ampliará la descripción de los bienes, haciendo énfasis en aquellos aspectos relevantes de los mismos.

6.5.2.1. *Comentarios generales, supuestos y condiciones limitantes del avalúo:* Se deberán incluir los detalles, las suposiciones y las circunstancias que hubieran afectado los parámetros del avalúo. Se deberán especificar las condiciones limitantes que se hubieran tenido para contar con la información necesaria inherente al bien.

De manera enunciativa mas no limitativa se podrán incluir, entre otros:

6.4.2.1.1. Limitantes al momento de la inspección.

6.4.2.1.2. Aplicación y fundamento del mayor y mejor uso cuando sea procedente.

6.4.2.1.3. Forma de obtención de índices si es que se aplicaron.

6.4.2.1.4. Fuentes de información al momento de la inspección.

6.4.2.1.5. Exclusiones del avalúo.

6.4.2.1.6. Suposiciones acerca de los bienes valuados.

6.4.2.1.7. Tipo de cambio vigente.

6.4.2.1.8. Clasificación de las cuentas.

6.4.2.1.9. Condición del análisis del mercado.

6.4.2.1.10. Periodo de tiempo para el estudio del mercado.

6.4.2.1.11. Proceso de recopilación de la información que se reporta en el inventario detallado.

6.4.2.1.12. Existencia de las tasas bases y fracciones arancelarias que se tuvieron que aplicar.

6.4.2.1.13. Revisión de facturas para el año de adquisición y en caso de que no existan, justificar la estimación de los valores.

6.4.2.1.14. Deslindes de obligaciones de quien practica el avalúo por los bienes que no se encontraban en la empresa al momento de la visita de inspección.

6.4.2.1.15. Revisión de la información financiera del cliente y cualquier dato relevante de la rama industrial que se esté analizando.

6.5.3. Fuentes de información para obtener valores

Se deberá acceder a fuentes de información actualizadas internas o externas que permitan opiniones de valor válidas y soportadas. Entre otras fuentes, están los catálogos, directorios, bases de datos, manuales de especificaciones, listas y guías de precios, vendedores de maquinaria y equipo nuevo y usado, exposiciones, subastadores, investigaciones de mercado, criterios de valuación o todos aquellos conceptos que incidan en el valor del bien.

6.5.4. Obtención de valores

6.5.4.1. Valor físico

La aplicación del método físico supone la suma del costo de los factores necesarios para reponer o reproducir un bien agropecuario como una aproximación a su valor. Al igual que en el enfoque de mercado, el predio se divide para su análisis en: Terreno y construcciones, instalaciones especiales y, en su caso, maquinaria y equipo. En este método se agrega el concepto de otros bienes distintos a la tierra.

6.5.4.1.1. *Terreno:* La aplicación del método físico a los terrenos, se basa en la información del enfoque de mercado.

6.5.4.1.2. *Construcciones:* Se deberá aplicar, en lo conducente, lo señalado en el numeral 6.3.8.2 del Apartado B. INMUEBLES.

6.5.4.1.3. *Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias de las construcciones:* Se deberá aplicar, en lo conducente, lo señalado en el citado numeral 6.3.8.2 del Apartado B. INMUEBLES.

6.5.4.1.4. *Maquinaria y equipo:* Se deberá aplicar, en lo conducente, lo señalado en el numeral 6.2.6.1 del Apartado C. MAQUINARIA Y EQUIPO.

6.5.4.2. Valor de capitalización de rentas

Para la estimación del valor de capitalización de rentas existen, entre otros, los siguientes métodos:

6.5.4.2.1. *Análisis de rentas directas:* Se deberá estimar un valor del predio o inmueble a partir de la capitalización del ingreso del mismo derivado de su renta.

6.5.4.2.2. *Análisis de productividad:* Se deberá obtener el ingreso total anual que produce un predio o inmueble y deducir a éste, todos los pagos a los factores que participan en la producción, excepto el concepto tierra o inmueble, que es el valor que se estima.

El ingreso total anual que genera un bien o inmueble se puede descomponer en todos los factores que participan en la producción.

Se deberá definir la línea de producción típica del terreno en la región; estimar el ingreso total que puede producir una hectárea de tierra en esa línea de producción; estimar los costos totales de producción; deducir éstos al ingreso total, para llegar a un valor de la renta por hectárea; determinar una tasa de capitalización; y capitalizar el ingreso neto en un valor indicativo. Lo anterior se deberá justificar de manera clara dentro del avalúo.

Al aplicar el método de rentas directas, la estimación de la renta bruta deberá tomar en cuenta, en su caso, los ciclos de producción.

6.5.4.3. Valor de Mercado

Se deberán identificar un mínimo de tres bienes que hayan sido vendidos u ofertados recientemente y que sean iguales o similares al bien valuado. Se deberán, en su caso, distinguir las características que hagan diferentes entre sí al bien valuado de los comparables, así como efectuar la homologación y ajustes correspondientes.

El procedimiento utilizado para la estimación del valor de un bien a través del enfoque de mercado, deberá estar justificado y descrito de manera clara dentro del avalúo.

Se deberá aplicar en lo conducente, lo señalado en el numeral 6.2.3 del Apartado B. INMUEBLES.

6.5.5. Resumen de valores

Los valores obtenidos mediante los diferentes enfoques, en su caso, se deberán presentar invariablemente en el siguiente orden:

6.5.5.1. *Valor físico*

6.5.5.2. *Valor de capitalización de rentas*

6.5.5.3. *Valor de mercado*

6.5.6. Consideraciones previas a la conclusión

El tipo de valor que será concluido se obtendrá en función al propósito del avalúo, señalándose en su caso, aquellos factores o condiciones particulares que hubieran influido significativamente en su determinación.

Se deberán fundamentar ampliamente las razones que llevaron a la estimación del tipo de valor concluido.

6.5.7. Conclusión

El tipo de valor concluido, se deberá indicar en números redondos, anotando la cantidad con letra y la fecha de estimación, de acuerdo a lo señalado en el numeral 6.1.3 del presente Apartado.

El importe del valor concluido se deberá expresar en moneda nacional. Tratándose de bienes que sean ofertados en moneda extranjera, dicho importe se deberá incluir a manera de referencia en el reporte, señalando el tipo de cambio, la fecha y la fuente de consulta.

6.5.8. Declaraciones y certificación del avalúo

Se deberá incluir una declaración en los términos señalados en el numeral 4.13 y una certificación en los términos señalados en el numeral 5.6, ambos del Apartado A. PRACTICAS Y PROCEDIMIENTOS.

6.6. SOPORTE TECNICO Y MEMORIA DE CALCULO

La Financiera Rural deberá conservar, por un periodo de cinco años, la información relativa al reporte del avalúo, las hojas de trabajo de campo o gabinete, y las consideraciones pertinentes durante la inspección física, así como los datos y supuestos para la obtención de la estimación de valor de los bienes.

Dicha información, así como los datos técnicos, económicos y, en su caso, documentos que fueron proporcionados, deberá ser almacenada en medios magnéticos o electrónicos y organizarse de tal manera que permita su fácil identificación, localización y consulta.

Se deberá dejar constancia o referencia de las fuentes de información, proveedores, catálogos, manuales, cotizaciones telefónicas o cualquier otra fuente que se haya utilizado.

La información referida, así como los resultados del avalúo deberán ser manejados en forma confidencial.

(Continúa en la Tercera Sección)