

CAPITULO VII

7. REGULACION ESPECIFICA PARA LAS SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO LIMITADO.

7.1 Requisitos.

7.1.1 Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado del Ramo Hipotecario o Inmobiliario, en adelante sociedades financieras, que podrán canalizar directamente recursos del FOVI, serán aquellas que cuenten con la autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para operar en el ramo inmobiliario o hipotecario, y estén inscritas en el Registro que lleve el FOVI para tal efecto, conforme al siguiente procedimiento:

7.1.1.1 Solicitud de registro.

Las sociedades financieras deberán solicitar por escrito la inscripción en el Registro del FOVI, acompañando la documentación y cuestionarios a que se refiere el Anexo 19 de estas Condiciones.

7.1.1.2 Resolución del Comité Técnico del FOVI.

El Comité Técnico del FOVI, tomando en cuenta la capacidad de la sociedad financiera para cumplir con los objetivos y disposiciones del FOVI, así como la honorabilidad y experiencia de sus socios y administradores, aprobará o, en su caso, negará la inscripción de las sociedades financieras en el Registro del FOVI.

No podrá inscribirse en el Registro del FOVI la sociedad financiera cuyos socios, personas físicas, detenten en forma individual o en grupo de intereses comunes, en términos del punto 7.8 siguiente, más del 25% del capital o más del 12% en el caso de ser promotores registrados en el FOVI, en forma individual o cualquier persona relacionada con él, que se considere parte de grupo de intereses comunes. Igualmente no será objeto de inscripción aquella sociedad financiera cuyos socios, siendo promotores de vivienda o constructores cuenten con una tenencia accionaria superior al 30% en el capital de la sociedad financiera.

Tampoco podrá inscribirse la sociedad financiera que cuente con socios que a su vez lo sean de una institución de banca múltiple, que en forma individual o conjunta detenten una participación accionaria que implique el manejo o control efectivo de una institución de banca múltiple.

En el evento de que el FOVI no de respuesta a la solicitud de inscripción dentro de un plazo de 45 días naturales, contado a partir de la fecha en que la sociedad financiera haya presentado toda la documentación solicitada a satisfacción del FOVI, se tendrá por aprobada dicha solicitud.

7.1.1.2.1 Participación de las personas morales en el capital social de las sociedades financieras de objeto limitado.

Podrá ser objeto de inscripción en el Registro del FOVI, la sociedad financiera constituida con la participación de personas morales como socios, siempre y cuando éstas últimas estén integradas con socios personas físicas, en los términos del último párrafo de este punto.

También podrá inscribirse la sociedad integrada por socios personas morales mexicanas con participación hasta del 99% del capital; siempre y cuando coloquen títulos en bolsa o que sean subsidiarias de empresas nacionales o extranjeras que coticen sus acciones en ésta.

No será objeto de inscripción en el Registro del FOVI, la sociedad financiera cuyos socios personas morales sean:

- a) Instituciones de crédito;
- b) Grupos financieros en los que participe una institución de crédito;
- c) Sociedades que a su vez sean accionistas en las sociedades enumeradas en los incisos a) y b), cuya tenencia accionaria exceda el 0.5% del capital contable de dichas sociedades; y
- d) Sociedades cuyos socios sean a su vez accionistas de las sociedades enumeradas en los incisos a) al c), y que en forma individual o en grupos de intereses comunes detenten una participación accionaria que implique el control efectivo de la sociedad.

Tampoco será objeto de inscripción en el Registro del FOVI, la sociedad financiera, no comprendida en el segundo párrafo de este punto, cuyos

socios, personas morales, detenten en forma individual o en grupo de intereses comunes más del 25% del capital social o más del 12% en el caso de ser promotores registrados en el FOVI, en forma individual o cualquier persona relacionada con él, que se considere forme parte de grupo de intereses comunes. La participación de organismos financieros internacionales podrá ser hasta del 25%, del capital social. Además, la tenencia accionaria de los integrantes de la persona moral, salvo la relativa a la participación de organismos financieros internacionales, y la del segundo párrafo de este numeral, estará conformada al menos en un 90% de su capital por accionistas personas físicas. Igualmente, no será objeto de inscripción aquella sociedad financiera cuyos socios, siendo promotores de vivienda o constructores, cuenten con una tenencia accionaria superior al 30% en el capital social de la sociedad financiera.

Para efectos de los límites a la participación accionaria de las personas físicas en una sociedad financiera se tomará en cuenta, en su caso, su participación individual o en grupo de intereses en el capital de la o las personas morales que pretendan participar en la sociedad financiera de que se trate. En caso de que alguna persona física, socio de una sociedad financiera, sea a su vez accionista de alguna persona moral que pretenda ser socio de la sociedad financiera de que se trate y en forma individual o en grupo de intereses detente una participación accionaria del 40% o más, se entenderá que tiene el manejo o control efectivo de dicha persona moral.

7.1.2 Información complementaria y modificaciones.

Cuando la sociedad financiera inscrita en el Registro del FOVI modifique su acta constitutiva, deberá informarlo a éste dentro de los treinta días naturales posteriores a su protocolización ante fedatario público, enviando copia simple de las reformas efectuadas.

En caso de admisión de nuevos socios, la sociedad financiera deberá proporcionar al FOVI la información a que se refiere el inciso III del Anexo 19 de estas Condiciones, respecto de los nuevos socios.

7.2 Operación.

7.2.1 Destino de los créditos.

Los financiamientos que el FOVI otorgue a las sociedades financieras sólo podrán destinarse al otorgamiento de créditos para la construcción e individuales para adquisición de vivienda.

7.2.2 Documentos e informes.

Las sociedades financieras deberán proporcionar al FOVI los modelos de contrato que utilicen para el otorgamiento de créditos individuales para la adquisición de vivienda, así como la documentación que permita mantener actualizado al FOVI de las modificaciones que las sociedades financieras realicen a sus programas generales de funcionamiento a que se refiere el inciso IV del Anexo 19 de estas Condiciones.

Asimismo, mensualmente deberán entregar al FOVI, los indicadores necesarios para evaluar el cumplimiento de las condiciones señaladas en los puntos 7.2.4 y 7.6 de estas Condiciones, así como sus estados financieros y relación de responsabilidades.

Las condiciones relativas a los puntos 7.2.4, 7.4 y 7.7 siguientes, deberán ser certificadas cada tres meses, mediante muestreo de la cartera de las sociedades financieras. Las condiciones relativas a los puntos 7.5 y 7.6, así como de los estados financieros y de responsabilidades, deberán ser certificadas anualmente. Todas las certificaciones se efectuarán por auditores externos que elijan las sociedades financieras del listado que el FOVI les proporcione para tal efecto. El FOVI podrá requerir información complementaria.

7.2.3 Cobranza, administración de cartera y sistemas de contabilidad y cómputo.

Las sociedades financieras no podrán delegar la cobranza y administración de su cartera, salvo con autorización expresa del FOVI. Asimismo, deberán utilizar sistemas de contabilidad y cómputo que permitan, de ser el caso, que la administración y cobranza de la cartera con el FOVI las pueda operar un tercero.

7.2.4 Cartera vencida.

En caso de que el saldo de los créditos con tres o más mensualidades vencidas de los acreditados de la sociedad financiera exceda del 2.5% del saldo de su cartera total, el FOVI podrá solicitar una auditoría especial sobre la cartera vencida, a fin de determinar las causas de incumplimiento, debiendo presentar la sociedad financiera un programa de recuperación. Cuando dicho saldo exceda del 5% de su cartera total o del 50% de su capital contable, se estará a lo señalado en el punto 7.9 de estas Condiciones.

7.3 Diversificación de cartera.

Las sociedades financieras deberán operar en términos que les permitan mantener condiciones adecuadas de seguridad, liquidez y eficacia, sujetándose, por lo menos, a lo siguiente:

7.3.1. Diversificación geográfica.

La sociedad financiera, tres años después de haber obtenido su inscripción en el Registro del FOVI, deberá tener por lo menos el 25% de su cartera total en dos o más entidades federativas diferentes a aquélla en donde inició operaciones. En cada una de éstas, la cartera deberá ser de por lo menos el 5% de la cartera total.

7.3.2 Diversificación por acreditado.

El monto máximo de financiamiento a una persona física o moral, considerando a la persona como se establece en el punto 7.8, será hasta el 50% del capital contable de la sociedad financiera. Asimismo, las sociedades financieras sólo podrán financiar, con recursos del FOVI, el crédito para la construcción de aquellos promotores, personas físicas o morales, que cuenten con la experiencia de tres años en operaciones a mercado abierto. Tratándose de personas morales, dicho requisito podrá ser cumplido tomando en cuenta la experiencia del socio que detente la mayoría de las partes sociales de la persona moral de que se trate, sin que para estos efectos se pueda sumar la experiencia individual de los socios.

7.4 Requisitos de originación y servicio.

El FOVI dará a conocer a las sociedades financieras los requisitos que permitan optimizar los procesos de otorgamiento y cobranza de los créditos, tales como indicadores de servicio a la clientela; políticas y procedimientos para originar, administrar y recuperar la cartera.

7.5 Apalancamiento.

Las sociedades financieras que no pertenezcan a un grupo financiero, o bien perteneciendo a uno, no esté incorporada a dicho grupo alguna institución de banca múltiple, deberán cumplir con un requisito de capital de 7.2% respecto a créditos que cuenten con garantía del FOVI; el resto de los activos hipotecarios deberán capitalizar al 8%. El porcentaje del 7.2% podrá, previa constatación por parte del FOVI, disminuirse al 4.8%, cuando se cumplan con los requisitos siguientes:

- a) Que la sociedad financiera tenga un mínimo de dieciocho meses de estar operando créditos con el FOVI; y que su cartera vencida no exceda del 2.5%, según se establece en el punto 7.2.4 anterior;
- b) Que la sociedad financiera haya utilizado cuando menos el 80% de su capacidad total de otorgamiento de créditos;
- c) Que la sociedad financiera haya realizado aportaciones adicionales al capital social, no tomadas de las utilidades, por un monto equivalente cuando menos al 50% del capital social mínimo requerido a la fecha de constitución de la sociedad, ajustado por inflación;
- d) Que la sociedad financiera se comprometa a no repartir dividendos durante un período de tres años contados a partir de la fecha en que se autorice la reducción en la capitalización, excepto si emite acciones en bolsa cuando menos, por el 33% del capital contable;
- e) Que la sociedad financiera cuente con una calificación aceptable como originadores y administradores de hipotecas, de una calificadora de prestigio, reconocida por el FOVI;
- f) Que dentro de un plazo no mayor de veinticuatro meses, contados a partir de la disminución del régimen de apalancamiento realice, previa

autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, colocaciones públicas de títulos;

- g) Reciba financiamiento bancario, a tasas de mercado, a un plazo no menor de un año por un monto no menor al 5% de su cartera; o
- h) La sociedad financiera, dentro de un plazo no mayor de veinticuatro meses contados a partir de la disminución del régimen de apalancamiento, bursatilice cartera por un monto no menor al 5% de su cartera total de créditos.¹

Lo anterior en el entendido de que si la sociedad financiera no da debido cumplimiento con lo señalado en los incisos d, e, f, g y h8 anteriores, la capitalización se incrementará en veinticuatro meses al 7.2% inicial, en tramos de 0.1 puntos cada mes. Si de nuevo cumple con las condiciones señaladas, la capitalización de nuevo se reducirá al 4.8%. Esta capitalización es una forma de definir el máximo de endeudamiento permitido por el FOVI como institución acreedora. Las sociedades financieras que formen parte de un grupo financiero, en el cual esté incorporada una institución de banca múltiple, deberán cumplir con las normas de capitalización que al efecto expida la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

7.6 Créditos relacionados.

Las sociedades financieras requerirán autorización especial de su consejo de administración para celebrar operaciones en virtud de las cuales se otorguen créditos con recursos del FOVI a las personas que se indican en el artículo 73 de la Ley de Instituciones de Crédito, referente a créditos de complacencia, así como a los grupos de intereses comunes que se definen en el punto 7.8 de las presentes Condiciones, o para la adquisición de viviendas edificadas en conjuntos habitacionales promovidos por ellos, aplicándose a las sociedades financieras sólo lo que señala dicho precepto para determinar tales vínculos de crédito.

El saldo de los créditos relacionados que abarca a todos los enumerados en el párrafo anterior, no podrá exceder de una vez el capital contable de la sociedad financiera.

¹ Siempre y cuando el FOVI haya ofertado subastas de derechos sobre créditos de vivienda con tasas de mercado que permitan su colocación.

Para los efectos de lo señalado en el párrafo anterior, los créditos para la adquisición de viviendas dejarán de contar como créditos relacionados, una vez transcurrido un año a partir de su originación, siempre y cuando los deudores no hayan caído en más de dos ocasiones en cartera vencida y se encuentren al corriente en sus pagos y no se hayan utilizado fondos de garantía para cubrir éstos.

7.7 Calificación de cartera.

Para el otorgamiento, renovación y durante la vigencia de los créditos hipotecarios, las sociedades financieras deberán cumplir con la metodología sobre calificación de cartera que el FOVI dará a conocer.

7.8 Grupo de intereses comunes.

Para los efectos de estas Condiciones, se considera como una sola persona a aquéllas que por sus nexos patrimoniales o de responsabilidad, constituyan un grupo de intereses comunes, aplicándose para determinar tales supuestos lo que sobre el particular señalan los artículos 20-bis de la Ley de Agrupaciones Financieras, 17-bis y 51 de la Ley de Instituciones de Crédito.

En todo caso, el FOVI podrá determinar los demás supuestos en que un grupo de personas por sus nexos familiares, patrimoniales o de responsabilidad deban considerarse como una sola persona.

7.9 Incumplimiento.

En caso de incumplimiento a estas Condiciones, el FOVI podrá suspender el financiamiento, así como cancelar su inscripción en el Registro del FOVI, independientemente de que, de conformidad con los contratos que celebre con el FOVI, éste pueda retirar la cobranza de la cartera y entregarla a otro intermediario financiero.

7.10 Transitorios.

- 7.10.1** Los recursos del FOVI que operen las sociedades financieras serán destinados exclusivamente para la construcción e individualización de créditos a largo plazo.
- 7.10.2** El grado de cumplimiento de los porcentajes de crédito relacionados a que se refiere el punto 7.6 anterior, podrá ser superado en el transcurso del primer año, siempre y cuando se prevea, a juicio del FOVI, que al término de éste se ajustarán a lo establecido en dicho numeral.
- 7.10.3** Las Sociedades Financieras que a la fecha cuentan con el Registro del FOVI, a fin de continuar teniendo dicho registro, deberán cumplir con lo señalado en el punto 7.1.1.2 anterior, respecto a los nuevos socios que se incorporen a dicha sociedad.