

SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO**RESOLUCIÓN que modifica las Disposiciones de carácter general aplicables a instituciones de crédito.**

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de Hacienda y Crédito Público.- Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores, previo acuerdo de su Junta de Gobierno, con fundamento en los artículos 50, primer y quinto párrafos de la Ley de Instituciones de Crédito, así como 4, fracciones XXXVI y XXXVIII, y 16, fracción I de la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, contando con la previa opinión favorable del Banco de México, y

CONSIDERANDO

Que resulta necesario llevar a cabo precisiones al régimen aplicable a las instituciones de crédito en materia de requerimientos de capitalización cuando se trate de operaciones de crédito a cargo de concesionarios que tengan contratos de prestación de servicios celebrados con dependencias, entidades federativas, municipios y sus organismos descentralizados o desconcentrados, así como otras entidades del sector público, y los financiamientos cuenten con una garantía en la forma de fideicomisos con participaciones federales, a fin de que la ponderación del riesgo asignado corresponda precisamente a la cobertura de dichas garantías, ha resuelto expedir la siguiente:

RESOLUCIÓN QUE MODIFICA LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A INSTITUCIONES DE CRÉDITO

ÚNICO.- Se **REFORMA** el Artículo 2 Bis 19, fracción I, inciso c) y se **SUSTITUYE** el Anexo 24 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito", publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 2 de diciembre de 2005, y modificadas mediante resoluciones publicadas en el citado Diario Oficial el 3 y 28 de marzo, 15 de septiembre, 6 y 8 de diciembre de 2006; 12 de enero, 23 de marzo, 26 de abril y 5 de noviembre de 2007; 10 de marzo, 22 de agosto, 19 de septiembre, 14 de octubre y 4 de diciembre de 2008; 27 de abril, 28 de mayo, 11 de junio, 12 de agosto, 16 de octubre, 9 de noviembre, 1 y 24 de diciembre de 2009; 27 de enero, 10 de febrero, 9 y 15 de abril, 17 de mayo, 28 de junio, 29 de julio, 19 de agosto, 9 y 28 de septiembre, 25 de octubre, 26 de noviembre y 20 de diciembre de 2010; 24 y 27 de enero, 4 de marzo, 21 de abril, 5 de julio, 3 y 12 de agosto, 30 de septiembre, 5 y 27 de octubre y 28 de diciembre de 2011; 19 de junio, 5 de julio, 23 de octubre, 28 de noviembre y 13 de diciembre de 2012; 31 de enero, 16 de abril, 3 de mayo, 3 y 24 de junio, 12 de julio, 2 de octubre y 24 de diciembre de 2013; 7 y 31 de enero, 26 de marzo, 12 y 19 de mayo, 3 y 31 de julio, 24 de septiembre, 30 de octubre, 8 y 31 de diciembre de 2014; 9 de enero, 5 de febrero, 30 de abril, 27 de mayo, 23 de junio, 27 de agosto, 21 de septiembre, 29 de octubre, 9 y 13 de noviembre, 16 y 31 de diciembre de 2015; 7 y 28 de abril, 22 de junio, 7 y 29 de julio, 1 de agosto, 19 y 28 de septiembre y 27 de diciembre de 2016; 6 de enero, 4 y 27 de abril, 31 de mayo, 26 de junio, 4 y 24 de julio, 29 de agosto, 6 y 25 de octubre, 18, 26 y 27 de diciembre de 2017; 22 de enero, 14 de marzo, 26 de abril, 11 de mayo, 26 de junio y 23 de julio de 2018, así como por la expedida el 24 de agosto de 2018, para quedar como sigue:

TÍTULOS PRIMERO a QUINTO . . .

Anexos 1 a 23 . . .

Anexo 24 Requisitos que deberán cumplir las garantías reales y otros instrumentos asimilables, a fin de ser consideradas por las Instituciones para efectos de la determinación del requerimiento de capital por riesgo de crédito y de la calificación de la cartera crediticia comercial y de consumo

Anexos 25 a 71 . . .

"Artículo 2 Bis 19.- . . .

. . .

. . .

I. . . .

a) y b) . . .

c) La obligación señalada en el inciso b) anterior esté garantizada con participaciones de ingresos federales, o bien, con presupuesto federal a través de un fideicomiso siempre que tal garantía cumpla con el Anexo 24 de estas disposiciones, o por medio de una línea de crédito contingente otorgada por la banca de desarrollo a las dependencias, entidades u organismos referidos.

II. y III. . . ."

TRANSITORIO

ÚNICO.- La presente Resolución entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Atentamente

Ciudad de México, a 27 de agosto de 2018.- El Presidente de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores,
José Bernardo González Rosas.- Rúbrica.

ANEXO 24

REQUISITOS QUE DEBERÁN CUMPLIR LAS GARANTÍAS REALES Y OTROS INSTRUMENTOS ASIMILABLES, A FIN DE SER CONSIDERADAS POR LAS INSTITUCIONES PARA EFECTOS DE LA DETERMINACIÓN DEL REQUERIMIENTO DE CAPITAL POR RIESGO DE CRÉDITO Y DE LA CALIFICACIÓN DE LA CARTERA CREDITICIA COMERCIAL Y DE CONSUMO

I. Las Instituciones a fin de utilizar garantías reales para efectos de la cobertura de riesgo de acuerdo a lo que se establece en el Apartado E de la Sección Segunda, del Capítulo III del Título Primero Bis de las presentes disposiciones, para efectos de la calificación y constitución de reservas de créditos de la cartera crediticia de consumo a que se refiere la Sección Primera del Capítulo V, del Título Segundo de las presentes disposiciones, así como la cartera crediticia comercial a que se refiere la Sección Tercera del Capítulo V, del Título Segundo de estas disposiciones, deberán tener a disposición de la Comisión evidencia que acredite lo siguiente:

- a) La suscripción de contratos u otros instrumentos en que se documente la constitución de las garantías, en los que consten las causas del incumplimiento que generan el derecho de la Institución a ejecutar dichas garantías.
- b) En el caso de las Garantías Mobiliarias previstas en el artículo 32 bis 1 del Código de Comercio, la consulta o en su caso, la certificación obtenida del Registro Único de Garantías Mobiliarias y, tratándose de certificados de depósito y bonos de prenda, la consulta o en su caso, la certificación obtenida del Registro Único de Certificados, Almacenes y Mercancías denominado por sus siglas "RUCAM", a que se refiere el artículo 22 Bis 6 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, a efecto de que con la información derivada de dichas consultas o certificaciones, se verifique que la Garantía Mobiliaria de que se trate, no se encuentre previamente inscrita en el Registro Único de Garantías Mobiliarias, ni amparada en certificados de depósito y bonos de prenda inscritos en el RUCAM.

Tratándose de bonos de prenda, las Instituciones deberán contar con evidencia de que dieron cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 236 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. En caso de que las Instituciones tomen en garantía certificados de depósito endosados, deberán dar aviso a los almacenes generales de depósito de tal situación y contar con evidencia de ello.

- c) La adopción de las medidas necesarias que aseguren la conservación de los bienes objeto de las garantías, en las que se incluya la inscripción de estos en el Registro Público de la Propiedad que corresponda; en el caso de las Garantías Mobiliarias previstas en el artículo 32 bis 1 del Código de Comercio, la inscripción en el Registro Único de Garantías Mobiliarias y en el caso de las participaciones en los ingresos federales, aportaciones federales y otros ingresos propios de los estados y municipios, en el Registro Único de Obligaciones y Empréstitos Local y en el Registro de Obligaciones y Empréstitos de Entidades Federativas y Municipios de la Secretaría, así como las necesarias para ejercer el derecho a una compensación basada en la transferencia de la propiedad de las garantías reales.

Las Instituciones que tomen certificados de depósito y bonos de prenda deberán ejercer el derecho consignado en el segundo párrafo del artículo 22 Bis 6 de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito y contar con la certificación del expediente electrónico del certificado de depósito obtenida en el RUCAM en el que conste que se realizaron las anotaciones correspondientes de la toma de los referidos certificados de depósito y bonos de prenda.

- d) La existencia de procesos de administración de riesgo que en adición a lo dispuesto por el Capítulo IV del Título Segundo de las presentes disposiciones, consideren explícitamente los riesgos legal, operacional, de liquidez y de mercado que deriven del uso de garantías reales. Dichos procesos deberán cumplir los requisitos señalados en el apartado VI del presente anexo.

- e) La incorporación en las políticas de crédito y manuales derivados de ellas, de lineamientos y procedimientos para la administración de garantías reales en general y de elementos de disminución de requerimientos de reservas en específico. Al respecto, las Instituciones deberán contar con políticas para asegurar que:
 - 1. Se lleve a cabo una valuación frecuente de las garantías reales, conforme a lo señalado en el apartado VII del presente anexo, incluyendo pruebas y análisis de escenarios bajo condiciones inusuales o extremas de mercado.
 - 2. Dispongan de información actualizada respecto de la situación, ubicación y estado de las garantías reales recibidas, así como problemas potenciales de liquidación.
 - 3. Exista una adecuada diversificación de riesgos con relación a las garantías reales.
 - 4. Se realice una correcta administración de las garantías, a efecto de que se contemplen las diferencias en las fechas de vencimientos y los consiguientes periodos de exposición, una vez que las garantías reales expiren.
 - 5. Se lleve a cabo la vigilancia y la atención de los riesgos derivados de factores externos, que pudieran incidir en la capacidad de las garantías reales para hacer frente al riesgo de crédito (por ejemplo, comportamiento de la liquidez en el mercado de las garantías reales).
 - 6. Las autoridades y el público conozcan las políticas relacionadas con el manejo y administración de riesgos, derivados del uso de garantías reales como cobertura del riesgo de crédito.
 - f) El establecimiento de métodos y controles internos que aseguren:
 - 1. Que las garantías reales otorgadas, no sean valores emitidos por el mismo grupo de Riesgo Común al que pertenece el acreditado.
 - 2. La observancia de las condiciones y los términos establecidos en los contratos, así como identificar algún incumplimiento de la contraparte y, consecuentemente, puedan solicitar la ejecución de las garantías reales. Para efectos de lo anterior, el evento de incumplimiento definido en los contratos cuando menos debe cumplir las condiciones establecidas en el Artículo 2 Bis 68 de estas disposiciones.
 - 3. La toma de medidas necesarias para asegurar la separación de las garantías reales respecto a otros activos cuando la garantía real esté bajo guarda y custodia de un tercero o del propio acreditado.
- II. Las garantías reales u otros instrumentos asimilables para ser admisibles deberán corresponder a alguno de los siguientes tipos:
- a) Garantías Financieras:
 - 1. Dinero en efectivo o valores y medios de pago con vencimiento menor a 7 días a favor de la Institución, cuando el deudor constituya un depósito de dinero en la propia Institución y le otorgue un mandato irrevocable para aplicar los recursos respectivos al pago de los créditos, o bien, cuando se trate de títulos de crédito negociables de inmediata realización y amplia circulación cuyo valor cubra con suficiencia el monto garantizado y, que en caso de incumplimiento, se encuentren disponibles sin restricción legal alguna para la Institución y de los cuales el deudor o cualquier otra persona distinta a la Institución no pueda disponer mientras subsista la obligación.
 - 2. Depósitos, valores y créditos a cargo del Banco de México.
 - 3. Valores emitidos o avalados por el Gobierno Federal.
 - 4. Valores, títulos y documentos, a cargo del IPAB, así como las obligaciones garantizadas por este Instituto.
 - 5. Instrumentos de deuda emitidos por Estados soberanos o por sus bancos centrales que cuenten con una calificación crediticia emitida por una Institución Calificadora reconocida, igual o mejor al grado de riesgo 3 del Anexo 1-B de estas disposiciones.
 - 6. Instrumentos de deuda emitidos por Instituciones, casas de bolsa y otras entidades que cuenten con una calificación crediticia emitida por una Institución Calificadora reconocida, igual o mejor al grado de riesgo 3 del Anexo 1-B de estas disposiciones.

7. Instrumentos de deuda de corto plazo que cuenten con una calificación crediticia emitida por una Institución Calificadora reconocida, igual o mejor al grado de riesgo 3 del Anexo 1-B de estas disposiciones.
 8. Instrumentos de deuda emitidos por Instituciones que carezcan de una calificación crediticia emitida por una Institución Calificadora reconocida, siempre y cuando cumplan con la totalidad de los siguientes puntos:
 - i) Los instrumentos coticen en un mercado reconocido conforme a las disposiciones aplicables y estén clasificados como deuda preferente.
 - ii) Todas las emisiones calificadas de la misma prelación realizadas por la Institución emisora gocen de una calificación crediticia emitida por una Institución Calificadora reconocida de al menos grado de riesgo 3 del Anexo 1-B de estas disposiciones.
 - iii) La Institución que mantiene los valores como garantías reales no posea información que indique que a la emisión le corresponde una calificación inferior al grado de riesgo 3 del Anexo 1-B de estas disposiciones.
 9. Títulos accionarios que formen parte de un Índice de alguna Bolsa de Valores en México o de Índices principales de otras bolsas, así como las obligaciones subordinadas convertibles en tales títulos.
 10. Valores y créditos garantizados con los instrumentos relativos a las operaciones señaladas en los numerales 1, 2 y 4, del presente apartado II, así como en las fracciones II y III del Artículo 46 de la Ley, siempre y cuando la garantía se constituya con pasivos a cargo de la propia Institución sin importar su plazo, estos últimos no puedan ser retirados en una fecha anterior al vencimiento de la Operación que estén garantizando y esté pactado que los recursos correspondientes a dichos pasivos se aplicarán al pago de la propia operación en caso de incumplimiento.
 11. Inversiones en fondos de inversión que coticen diariamente y cuyos activos objeto de inversión se limiten a los instrumentos señalados en los numerales 1 a 10 anteriores.
 12. Títulos accionarios y obligaciones subordinadas convertibles en tales títulos que se coticen en la Bolsa Mexicana de Valores o en otras Bolsas reconocidas.
 13. Inversiones en fondos de inversión cuyos activos objeto de inversión se incluyan en los instrumentos señalados en el numeral 12 anterior.
- b) Garantías No Financieras e instrumentos asimilables:
1. Inmuebles comerciales o residenciales que cumplan con los requisitos siguientes:
 - i) Que el valor de la garantía no dependa de la situación económica del acreditado, incluyendo aquellos bienes otorgados en arrendamiento respecto de los cuales no exista opción de compra al término de la vigencia del contrato.
 - ii) Que la garantía sea considerada en un monto que no exceda al valor razonable corriente al que podría venderse la propiedad mediante contrato privado entre un vendedor y un comprador.

Cuando las instituciones soliciten autorización para usar Metodologías Internas, serán admisibles como garantías las referidas en el presente inciso b) únicamente para constituir las reservas de la Cartera Crediticia Comercial y calcular los requerimientos de capital de las operaciones sujetas a riesgo de crédito a las que se refieren las fracciones I, II y III del Artículo 2 Bis 69 de las presentes disposiciones, siempre que cumplan con los requisitos establecidos en el presente inciso.
 2. Bienes muebles u otras garantías previstas en el artículo 32 bis 1 del Código de Comercio, inscritas en el Registro Único de Garantías Mobiliarias, incluyendo aquellos bienes otorgados en arrendamiento, respecto de los cuales no exista opción de compra al término de la vigencia del contrato. La garantía deberá considerarse en un monto que no exceda al valor razonable corriente, al que podría venderse el bien mediante contrato privado entre un vendedor y un comprador.
- Las garantías previstas en el artículo 32 bis 1 del Código de Comercio no podrán estar previamente inscritas en el Registro Único de Garantías Mobiliarias o amparadas por certificados de depósito y bonos de prenda emitidos por almacenes generales de depósito e inscritos en el RUCAM.

3. Derechos de cobro y fiduciarios, entendidos como tales a los títulos valores cuya liquidación deberá realizarse mediante los flujos derivados de los activos subyacentes, respecto de los cuales la Institución deberá contar con la propiedad y disposición de los flujos de efectivo derivados de los derechos de cobro, en cualquier circunstancia previsible.

Se incluyen dentro de este concepto las deudas autoliquidables procedentes de la venta de bienes o servicios vinculada a operaciones comerciales, así como los importes de cualquier naturaleza adeudados por compradores, proveedores, la Administración Pública Federal o local, empresas productivas del Estado, así como otros terceros independientes no relacionados con la venta de bienes o servicios vinculada a una operación comercial. Los derechos de cobro y fiduciarios admisibles no incluyen aquellos relacionados con bursatilizaciones, subparticipaciones o derivados del crédito.

Cuando el deudor realice directamente los pagos al cedente de los derechos de cobro, fideicomiso o administrador de cobranza, la Institución deberá comprobar periódicamente que esos pagos son reenviados a la Institución dentro de los términos incluidos en el contrato.

4. Participaciones en los ingresos federales o Aportaciones Federales o ambas, que correspondan a las entidades federativas o municipios, las cuales se podrán otorgar mediante:
 - i) Fideicomiso de garantía o administración o ambos.
 - ii) Instrucciones irrevocables o contratos de mandato de garantía, o ambos.
5. Ingresos propios que correspondan a las entidades federativas o municipios, los cuales se podrán otorgar mediante:
 - i) Fideicomiso de garantía o administración o ambos.
 - ii) Instrucciones irrevocables o contratos de mandato de garantía o ambos.
6. Certificados de depósito y bonos de prenda inscritos en el RUCAM, siempre que la Institución notifique al almacén general de depósito emisor de dichos títulos, que estos fueron tomados por la Institución como garantía y cuente con la certificación del expediente electrónico del certificado de depósito obtenida del RUCAM en el que conste que se realizaron las anotaciones correspondientes de la toma en garantía de los referidos certificados y bonos de prenda por parte de la Institución.

Para efectos de lo dispuesto por el presente anexo se entenderá por otros instrumentos asimilables a aquellos previstos por los incisos i) y ii) del numeral 4 y i) y ii) del numeral 5, del presente apartado.

III. Las garantías e instrumentos asimilables referidos en el apartado II anterior, para garantizar su certeza jurídica cuando menos deberán:

a) Estar debidamente constituidas a favor de la Institución de que trate.

1. En el caso de las participaciones en los ingresos federales, aportaciones federales y otros ingresos propios de los Estados y Municipios deberán:
 - i) Contar con autorización de las legislaturas locales, conforme a lo establecido en las leyes locales de deuda correspondientes.
 - ii) Acreditar que la Institución tiene derechos como fideicomisaria en primer lugar del fideicomiso de garantía o de administración o ambos al que se refieren los numerales 4 y 5 del inciso b) de la fracción II del presente anexo.
 - iii) Estar inscritas en el Registro Público Único, de conformidad con el Capítulo VI del Título Tercero de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, al que se refiere el primer párrafo del artículo 9° de la Ley de Coordinación Fiscal.
 - iv) Estar registradas en el Registro de Obligaciones y Empréstitos de Entidades Federativas y Municipios de la Secretaría.

- v) Contar con mecanismos claros de canalización de los recursos a favor de las Instituciones para el pago del financiamiento, tales como: carta vigente de instrucción irrevocable a la Tesorería de la Federación, o a través de fideicomisos u otros estructurados.
 - vi) Contar las Instituciones con la opinión de un despacho jurídico especializado independiente o bien, con la del área jurídica de la propia Institución, acerca de la validez del respaldo de las participaciones y aportaciones en los ingresos federales con base en los documentos que respaldan las obligaciones de la entidad federativa o municipio para con el banco.
 - vii) Contar las Instituciones con la opinión de un despacho jurídico especializado independiente o bien, con la del área jurídica de la propia Institución, en el caso de créditos garantizados con los ingresos propios, acerca de la validez del respaldo de dichos ingresos.
2. En el caso de bienes inmuebles deberán:
- i) Ser jurídicamente exigibles en todas las jurisdicciones pertinentes y estar debidamente constituidas.
 - ii) Estar inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de que se trate.
 - iii) Contar con acuerdos o cláusulas que documenten las garantías y que permitan a la Institución su ejecución.
4. En el caso de derechos de cobro y fiduciarios, los documentos o instrumentos legales en los que consten deberán:
- i) Asegurar la exigencia sobre sus rendimientos.
 - ii) Ser vinculantes para todas las partes y jurídicamente exigibles en todas las jurisdicciones pertinentes. Las Instituciones deberán vigilar el cumplimiento de sus términos, para lo cual deberán contar con los mecanismos necesarios que les permitan dicha verificación.
 - iii) Establecer procedimientos ciertos y claramente definidos que permita la rápida recaudación de los flujos de efectivo que genere la garantía. En todo caso, los procedimientos con que cuenten las Instituciones deberán garantizar la observancia de todas las condiciones pertinentes en el ámbito jurídico para la declaración del incumplimiento del cliente y la rápida adjudicación de la garantía. Asimismo, los documentos o instrumentos legales en los que consten las garantías deberán prever la posibilidad de vender o ceder los derechos de cobro a terceros sin el consentimiento previo de los deudores para los casos en que existan dificultades financieras o incumplimiento del acreditado.
- b) Estar libres de gravámenes con terceros, o en caso contrario que la institución figure en primer lugar en la prelación de pago, considerando para tal efecto el aforo de la garantía.
 - c) Ser de fácil realización.
- IV. En la administración de bienes muebles e inmuebles las Instituciones deberán documentar con claridad las características que deben reunir para ser aceptados como garantías reales y las políticas para la administración de los mismos; cerciorarse de que los bienes aceptados como garantía se encuentre asegurados a favor de la Institución en caso de daños o desperfectos y realizar un seguimiento continuo de la existencia y grado de cualquier derecho preferente sobre la propiedad.
- V. En la administración de riesgos de las garantías referidas en el apartado II anterior, las Instituciones deberán:
- a) Para el caso de bienes inmuebles, tener un reporte documental en donde se evidencie su existencia real y estado físico actual, así como el seguimiento a la existencia y grado de cualquier derecho preferente sobre la propiedad.
 - b) Para el caso de derechos de cobro y fiduciarios:

1. Contar con un proceso claro para determinar el riesgo de crédito de los derechos de cobro. Dicho proceso deberá, entre otros aspectos, incluir el análisis del negocio del acreditado y del sector económico en el que opera, considerando los efectos del ciclo económico, así como el tipo de clientes con los que negocia. En caso de que utilicen información proporcionada por el acreditado para evaluar el riesgo de crédito de los clientes, las Instituciones deberán examinar el historial crediticio del acreditado para corroborar su solidez y credibilidad.
 2. Asegurarse de que el margen entre el valor de la posición y el valor de los derechos de cobro deberá reflejar todos los factores oportunos incluyendo el costo de adjudicación, el grado de concentración de los derechos de cobro procedentes de un único acreditado y el riesgo de concentración respecto al total de las posiciones de la Institución.
 3. Llevar a cabo un proceso de seguimiento continuo y adecuado para cada tipo de riesgo, ya sea inmediato o contingente, atribuible a la garantía utilizada como cobertura. Este proceso deberá incluir informes sobre la antigüedad, el control de los documentos comerciales, certificados de la base de endeudamiento, auditorías frecuentes de la garantía, confirmación de cuentas, control de los ingresos de cuentas abonadas, análisis de dilución y análisis financieros periódicos tanto del acreditado como de los emisores de los derechos de cobro, especialmente en el caso de que la garantía esté formada por un reducido número de derechos de cobro de elevado importe. Asimismo, deberán observar los límites de concentración que la Institución establezca para sus garantías en derechos de cobro, así como los convenios relativos al préstamo en cuestión.
 4. Cerciorarse de que los derechos de cobro pignorados por un acreditado deberán estar diversificados. En caso de que tales derechos dependan preponderantemente de la calidad crediticia del garante, los riesgos correspondientes deberán ser tomados en consideración al establecer márgenes para el conjunto de garantías. Los derechos de cobro procedentes de personas relacionadas al acreditado, incluidas empresas filiales y empleados, no se reconocerán como coberturas del riesgo.
 5. Contar con un proceso documentado de cobranza de derechos de cobro en situaciones de dificultad incluyendo los servicios necesarios para llevarlo a cabo, incluso si la labor de cobranza la suele realizar el acreditado.
- VI. Los avalúos deberán realizarse conforme a lo establecido en la regulación emitida por la Comisión al respecto y deberán actualizarse según las políticas de la Institución de que se trate.
- Tratándose de bienes inmuebles comerciales deberán valuarse:
- a) Para créditos cuya PI sea o haya sido mayor a 15% en los últimos veinticuatro meses, se deberá contar con un avalúo por lo menos cada dos años o con mayor periodicidad cuando las condiciones de mercado sean inestables a juicio de la Comisión.

Si derivado de la aplicación de estimaciones de valor de los bienes se identifican bienes cuyo valor haya disminuido y precisen nuevas valoraciones, el avalúo deberá actualizarse.
 - b) Cuando la información disponible sugiera que su valor pueda haberse reducido de forma significativa, respecto a los precios generales de mercado o cuando tenga lugar algún incumplimiento.
- VII. Los bienes otorgados en arrendamiento financiero podrán ser reconocidos recibiendo el mismo tratamiento que las garantías reales admisibles cuando no queden sujetas las Instituciones al riesgo de valor residual, el cual consiste en la exposición de las Instituciones a una pérdida potencial derivada de la caída del valor razonable del activo por debajo de su valor residual estimado al inicio del arrendamiento. Las Instituciones deberán cumplir con los requisitos mínimos para el tipo de garantía real admisible de que se trate y además, deberán observar los criterios siguientes:
- a) El arrendador deberá llevar a cabo una adecuada administración del riesgo acorde con la ubicación del activo, al uso que se le da, a su antigüedad y a su ciclo de vida previsto.
 - b) El arrendador deberá tener la titularidad sobre el activo, así como la capacidad para ejercer oportunamente sus derechos como propietario.
 - c) La diferencia entre la tasa de depreciación del activo fijo y la tasa de amortización incluida de los pagos por el arrendamiento no deberá ser significativa, a fin de evitar que se estime en exceso la cobertura de riesgo de crédito atribuida a los activos arrendados.