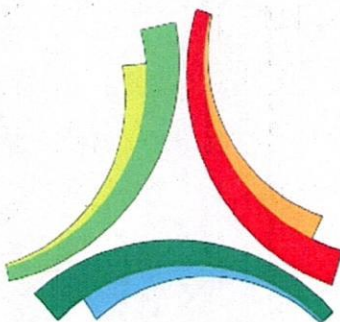




REGLAS DE OPERACION DEL “PROGRAMA DE SEGUNDO PISO” QUE TIENEN POR OBJETO ESTABLECER EL DESTINO Y LA FORMA EN QUE SE CANALIZARÁN LOS RECURSOS QUE LO CONFORMAN

**Fondo Estatal de Fomento Industrial del Estado de
Campeche**



**Gobierno del Estado de
Campeche 2015-2021**



CONSIDERANDO

Que, conforme a lo dispuesto en el Plan Estatal de Desarrollo (2015-2021), el desarrollo industrial, comercial y de servicios del Estado requiere impulsar el dinamismo comercial y el acceso a mayores mercados a través, entre otras líneas de acción, de la reingeniería al Organismo para que opere como Banca de Desarrollo mediante el otorgamiento de créditos accesibles y acordes a las necesidades de las micros y pequeñas empresas campechanas.

Que en el mismo Plan se considera que un Gobierno Moderno y Eficiente requiere, entre otras medidas, una reingeniería financiera del Organismo, para ofrecer una opción real de financiamiento a las MIPYMES, en condiciones preferenciales para facilitar el acceso al crédito bancario de las MIPYMES.

Por lo anteriormente expuesto, se hace conveniente por parte de **FEFICAM establecer Líneas de Crédito** mediante el cual sus Sujetos de Apoyo tendrán acceso al financiamiento, o bien, quienes ya son sujetos de crédito, podrán respaldar mayores montos de financiamiento y a efecto de cumplir con lo antes expuesto se expiden las siguientes:



**REGLAS DE OPERACION DEL “PROGRAMA DE SEGUNDO PISO” QUE
TIENEN POR OBJETO ESTABLECER EL DESTINO Y LA FORMA EN QUE
SE CANALIZARÁN LOS RECURSOS QUE LO CONFORMAN**

Artículo Primero.- Definiciones.

Para los efectos de las presentes Reglas, se entenderá por

Acreditado significa el deudor u obligado directo al pago del Crédito Garantizado o Línea de Crédito.

Sujetos de Apoyo significa el deudor u obligado directo al pago del Crédito Garantizado.

FEFICAM: Fondo Estatal de Fomento Industrial del Estado de Campeche.

Programa: al Programa de Segundo Piso.

Comité Técnico del FEFICAM: Máxima autoridad del fideicomiso quien será responsable de vigilar el cumplimiento del Programa, así como de sus Reglas de Operación.

Sub Comité Técnico de Segundo Piso del FEFICAM: Es el máximo órgano de decisión facultado en materia de autorización de operaciones de los programas de Segundo Piso.

Representación General del Fideicomiso: Representante del Fideicomiso que cuenta con todas las facultades generales que le encomiende el H. Comité Técnico.

Fiduciario: Nacional Financiera, S.N.C.

Reglas: a las presentes Reglas de Operación.

Intermediario financiero participante del Programa: a las Sofomes, Sofipos, Socaps y otro tipo de entidades financieras constituidas como tales bajo la legislación mexicana que cuenten con un convenio firmado con el FEFICAM para desarrollar las operaciones del Programa.

Micronegocio: La unidad productiva que no se encuentra dada de alta en el Registro Federal de Contribuyentes.

MIPYMES: Micro, pequeñas y medianas empresas, legalmente constituidas, con base en la estratificación establecida por la Secretaría de Economía, de común acuerdo con la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y publicada en el Diario Oficial de la Federación¹.

1

Estratificación por Número de Trabajadores			
Sector/Tamaño	Industria	Comercio	Servicios
Micro	0-10	0-10	0-10
Pequeña	11-50	11-30	11-50
Mediana	51-250	31-100	51-100



Artículo Segundo.- Objetivo General.

Promover y facilitar el acceso al financiamiento de los micro negocios, las micro, pequeñas y medianas empresas del estado de Campeche para contribuir a reactivar la economía del Estado, lograr mayores niveles de inclusión financiera y apoyar a los sectores productivos estratégicos a elevar su productividad y en la generación de empleos.

Artículo Tercero.- Objetivos específicos.

- 1) Apoyar con líneas de crédito a intermediarios financieros bancarios y no bancarios cuyos productos se alineen con la misión del FEFICAM.
- 2) Apoyar temporalmente el gasto de operación de intermediarios financieros que establezcan sucursales para operar los programas de Segundo Piso del FEFICAM en el Estado de Campeche en los términos en que el Sub Comité Técnico de Segundo Piso lo autorice.

Artículo Cuarto.- Cobertura del Programa.

Los micronegocios, micro, pequeñas y medianas empresas beneficiarias de los programas de Segundo Piso deberán estar ubicadas en el Estado de Campeche.

Artículo Quinto.- Población Objetivo.

Son elegibles para acceder al Programa los micro negocios que se encuentren en proceso de formalización, las personas físicas con actividad empresarial, las micro, pequeñas y medianas empresas; así como acreditados potenciales que puedan acceder a condiciones preferenciales con otras instituciones; intermediarios financieros y micro financieras, preferentemente aquellos que no tengan la posibilidad de constituir las garantías reales para acceder a créditos.

Artículo Sexto.- Requisitos.

De los acreditados.

Para que un acreditado sea susceptible de ser respaldado por el programa serán requisitos indispensables que:

- 1.- Sus unidades productivas se encuentren ubicadas en el Estado de Campeche.
- 2.- En el caso de personas físicas, que éstas sean mayores de edad.
- 3.- Se dediquen a las actividades de los siguientes giros
 - a. Agroindustria.
 - b. Industria.
 - c. Comercio.
 - d. Servicios.
 - e. Se permite incluir actividades primarias en proyectos rentables, con impacto social y ambiental. Tipo de proyectos: Proyectos productivos sustentables.



Proyectos que generen empleo e involucren a la población en condición de vulnerabilidad.

f. Actividades Primarias en general.

4. Presentar ante un intermediario financiero participante del Programa una solicitud (datos generales del solicitante, descripción de la actividad, resumen del proyecto o destino de la inversión, necesidades de la solicitud) donde se demuestre la viabilidad técnica y financiera de la inversión solicitada, que será complementaria a las aportaciones de los productores para lograr la consolidación de sus empresas o actividades.
5. Personas físicas o morales con personalidad jurídica que desarrollen actividades consideradas como proyectos o programas estratégicos por el Gobierno del Estado de Campeche.

De los Intermediarios Financieros.

Las instituciones financieras que otorguen financiamientos con recursos complementarios del Fondo deberán:

1. Contar con, al menos, dos años de operación.
2. Estar al corriente en sus obligaciones con la CNBV y Condusef.
3. Contar con un producto de crédito, o desarrollarlo, cuyas características de plazo, monto y tasa hayan sido aprobadas por el Sub Comité Técnico de Segundo Piso.
4. Contar con un proceso de crédito, cuyas características hayan sido aprobadas por el Sub Comité Técnico de Segundo Piso. (Anexo A).
5. Contar con índices de escala, desempeño financiero, eficiencia y riesgos aprobados por el Sub Comité Técnico de Segundo Piso (Anexo B).
6. En el caso de ser un IFNB solicitante de línea de crédito, que su oficina matriz o sucursales se ubiquen en el Estado de Campeche, que demuestre cumplir con los requisitos expuestos en la siguiente sección de estas Reglas.
7. En el caso que el solicitante de una Línea de Crédito o de Garantía el Intermediario sea una Parafinanciera (S.P.R., S.A., S.C., S.S.S., entre otras figuras que realizan intermediación de recursos) los requisitos de ingreso disminuirán, en virtud de que éstos operan con recursos escasos, no cuentan con una metodología formal, atiende al micro negocio y a la población en condición vulnerable. En virtud del riesgo el monto máximo será de \$1.5 millones. Requisitos: De la empresa: Acta constitutiva, manual de crédito, comprobante de domicilio, descripción de productos, estados financieros básicos y RFC. Del representante legal: Poder, identificación oficial, comprobante de domicilio y RFC.

Del Producto.

Las Líneas de Crédito se otorgarán con las siguientes características: Vigencia indefinida, y concluirá a solicitud de cualquiera de las partes mediante escrito con 15 días de anticipación a la fecha de terminación, monto, hasta \$5 millones; tasa máxima de TIIE más 5 puntos.

Artículo Séptimo.- Procedimiento de Selección e Instancias de Aprobación.



La selección de los intermediarios participantes del Programa se realizará por parte del Sub Comité Técnico de Segundo Piso del FEFICAM o el Comité Técnico del Fideicomiso.

Los solicitantes beneficiarios de la garantía serán aprobados por las instancias de autorización de cada intermediario participante del Programa conforme a su proceso de autorización.

Las condiciones de la garantía serán autorizadas y, en su caso, modificadas por el Sub Comité Técnico de Segundo Piso.

Artículo Octavo.- Características de las Líneas de Crédito.

Tipo de Línea de Crédito. Cuenta Corriente (para generación de cartera).

Destino. Generación de cartera de microcréditos para capital de trabajo.

Monto. Por cada intermediario participante del Programa, el FEFICAM podrá destinar hasta el 25% del fondo aprobado sin exceder \$ 5 millones.

Tasa. TIIE (28 días) más 5 puntos.

Comisión por apertura. El FEFICAM cobrará a los intermediarios una comisión del 1% por el monto de disposición de la línea, en las condiciones que señale el contrato.

Porcentaje de Garantía de línea. Entre el 10 % y el 30 % líquida.

Tipo de Garantía. Líquida o real (hipotecaria mínimo 1:1).

Plazo de pagos de la disposición. Hasta un año.

Periodicidad de pagos de la disposición. Mensual o por ciclos.

Excepciones. Cualquier excepción a las condiciones anteriores se resolverá en el seno del Comité Técnico del FEFICAM, considerando las condiciones de acceso de los solicitantes, la tasa de interés ofrecida a los solicitantes, la prioridad del sector al que pertenezcan los solicitantes, entre otras.

Artículo Noveno.- Proceso de Operación.

Solicitud. Serán los intermediarios financieros quienes soliciten el producto de su elección al Fondo mediante carta acompañada de acta constitutiva y reformas, registro federal de contribuyentes, comprobante de domicilio, copia de poderes, estados financieros auditados del último ejercicio completo, carta autorización para investigar en Buró de Crédito (Anexo C).

Decisión. Será el Sub Comité Técnico de Segundo Piso a propuesta del responsable del área, quien discuta y decida la incorporación del intermediario solicitante al Programa. Para esta decisión, el Subcomité Técnico de Segundo Piso considerará integrado en los términos del anexo D y aplicará la guía de criterios de elegibilidad (Anexo B).



Tiempo de respuesta. El Comité deberá emitir su resolución en un máximo de 21 días naturales contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud conteniendo la información completa por parte del solicitante.

Documento de aprobación. El Comité dará a conocer su resolución mediante la emisión de un Acuerdo con el detalle de los términos y condiciones aplicables, mismo que formará parte del Acta de la sesión correspondiente.

Seguimiento de la Cartera y del Intermediario. Trimestralmente el intermediario financiero presentará estados financieros recientes, así como los informes de créditos otorgados con la línea, créditos en incumplimiento y créditos en recuperación (conteniendo al menos, la fecha de inicio del proceso de recuperación, el reporte mensual del proceso de recuperación y el reporte de sobre la conclusión del proceso); y la antigüedad de vencimientos de la totalidad de su cartera en el formato que le solicite el Fondo. Lo anterior, será verificado en las oficinas del intermediario con esta periodicidad.

Compromiso de los recursos líquidos. Los recursos comprometidos estarán disponibles en una cuenta específica a favor del FEFICAM y debidamente identificados con el nombre del intermediario y la fecha del contrato específico, e invertidos en valores de mínimo riesgo y realización inmediata. En el caso de que los intermediarios participantes del Programa no hayan colocado el total de la línea asignada transcurrido doce meses a partir de la firma del convenio específico, o el plazo que haya establecido el Sub comité Técnico de Segundo Piso, el Fondo podrá retirar los recursos remanentes no comprometidos de las cuentas para invertirlos en fines alternativos propios de su operación.

Ejercicio. El intermediario podrá ejercer la línea una vez se hayan firmado los contratos y haber cumplido con las obligaciones señaladas. El IFNB solicitará el recurso para dispersión cada vez que considere necesario.

Procedencia del crédito. Una vez efectuado el recurso, el Fondo realizará la evaluación de la procedencia del mismo a través de la revisión de los expedientes de los acreditados sobre el cual se aplicó el crédito en las oficinas del intermediario y podrá visitar a los propios acreditados en el proceso. Emitirá un dictamen sobre la adecuada aplicación del proceso de crédito, sobre el apego del producto a estas Reglas de Operación y sobre la adecuada aplicación de procesos.

Los intermediarios financieros participantes del Programa deberán seguir procedimientos de cobranza de la cartera pendiente de pago con los acreditados beneficiarios;

Los acreditados que generen un quebranto al Fondo no podrán acceder nuevamente a los Programas de Segundo Piso, excepto en aquellos casos en que el Comité de Crédito lo autorice.

La administración y la operación del Programa estará a cargo de la Gerencia de Segundo Piso quien se podrá apoyar para la operación en el resto de la estructura de soporte del Fondo. Los funcionarios de esta área serán responsables de integrar y conservar los expedientes gestionados por ellas, así como de aplicar y comprobar la



normatividad aplicable al Programa y a los apoyos que se otorgan a través de éste.

Artículo Décimo.- Indicadores.

La Gerencia de Segundo Piso del Fondo formulará mensualmente el reporte de los indicadores de impacto siguientes:

- i. Monto de Crédito Inducido entre Monto comprometido en Líneas de Crédito.
- ii. Monto de Crédito Inducido entre Patrimonio del Fondo.
- iii. Nivel de producción en el año siguiente al crédito entre nivel de producción anterior al crédito en una muestra de beneficiarios.

Artículo Décimo Primero.- Instancia Normativa.

La coordinación, supervisión y seguimiento de la operación del Programa estará a cargo de la Gerencia de Segundo Piso del FEFICAM. Para el caso de situaciones no previstas en estas Reglas, la instancia encargada de su resolución será el Sub Comité Técnico de Segundo Piso del Fondo.

Artículo Décimo Segundo.- Avances Físicos y Financieros.

La Gerencia de Segundo Piso del Fondo formulará trimestralmente el reporte de los avances físicos y financieros de las acciones bajo su responsabilidad que deberán presentar a las reuniones ordinarias del Comité Técnico para su conocimiento.

Artículo Décimo Tercero.- Aplicación de criterios de regulación básica y normas de contabilidad.

Los intermediarios financieros participantes del Programa deberán aplicar criterios y normas de regulación básica y de contabilidad que permitan evaluar el desempeño de su participación en la ejecución del programa y en el alcance de los objetivos propuestos en él.

Los intermediarios financieros actualmente regulados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores continuarán observando las disposiciones emitidas por esa entidad en esta materia, y todos los intermediarios participantes, además, deberán observar las que se presentan en el Anexo B de las presentes Reglas.

En relación con las reglas prudenciales, su aplicación deberá observar lo siguiente:

- i. Las correspondientes a Proceso Crediticio; Diversificación de activos; y Coeficiente de liquidez, deberán aplicarse durante el primer semestre; el avance en la aplicación deberá reportarse desde el tercer Informe Trimestral.
- ii. Las correspondientes a aprovisionamiento de cartera y de Capitalización por riesgos, deberán aplicarse durante el segundo semestre; el avance en la aplicación deberá reportarse desde el tercer Informe Trimestral.

Artículo Décimo Cuarto.- De la verificación de la Información



La información de los beneficiarios, intermediarios, reglas prudenciales y de normas mínimas de contabilidad será solicitada por el Fondo a los intermediarios financieros bajo protesta de decir verdad. Dicha información será verificada por procesos de muestreo. La información se integrará en los Informes Trimestrales y se incluirá en ellos, la información de los padrones y la situación que guarde la aplicación de los criterios y normas regulatorios y de contabilidad por parte de los intermediarios.

Artículo Décimo Quinto.- Auditoría, Control y Seguimiento.

Los apoyos que otorga para este Programa podrán ser revisados por los órganos de control de la administración del Gobierno del Estado de Campeche y los órganos de fiscalización de la administración pública.

Como resultado de las acciones de auditoría que se lleven a cabo, la instancia de control que las realice mantendrá un seguimiento interno que permita emitir informes de las revisiones efectuadas, dando principal importancia a la atención en tiempo y forma de las anomalías detectadas, hasta su total solventación; y en su caso deslindar las responsabilidades procedentes.

Artículo Décimo Séptimo.- Evaluación Interna.

Las áreas de control y auditoría del Fondo promoverán el cumplimiento de estas Reglas de Operación para que sus recursos se apeguen a estas disposiciones y se dé confianza y certidumbre a los beneficiarios y a la Institución en la forma en que se llevará a cabo.

Artículo Décimo Octavo.- Difusión.

Se dará difusión al Programa a nivel estatal a través de la página de Internet del FOCAM (<http://www.fondocampeche.gob.mx>), entre otros medios.

Artículo Decimo Noveno.- Quejas y Denuncias.

Los participantes del Programa podrán presentar sus quejas y denuncias por presuntas irregularidades en la canalización de estos recursos a la Contraloría Interna del Fondo.

Dichas áreas atenderán las quejas y denuncias presentadas, conforme a las disposiciones vigentes, informando por escrito a los denunciantes al inicio de los trámites y las resoluciones respectivas, practicando las investigaciones pertinentes.

Asimismo, informarán las resoluciones y en su caso, el fincamiento de responsabilidades a las autoridades del Fondo y a la Secretaría de la Función Pública.

Transitorios.

Primero.- Las presentes Reglas entrarán en vigor el día de su autorización por el Comité Técnico del FEFICAM.



Anexos:

Anexo A. Guía de Cumplimiento de Proceso de Crédito de los Intermediarios Financieros.

Área del proceso	Características	Indicador/Evidencia	Cumple SI	Cumple NO	Observaciones
Desarrollo de Negocios	1) Valida que IFNB cuenta con un plan de Negocios dirigido a la población objetivo. 2) Cuenta con manuales de: a) Crédito b) Cobranza c) Riesgos 3) Utiliza Buró de Crédito con reglas claras de aceptación	Plan de Negocio y producto Revisión del Manual Revisión del Manual Revisión del Manual Formato Evidencia*	✓ ✓ ✓ ✓		Se verifica que los IFNB cuenten con dichos manuales para sus procesos. Utilización del formato a realizar por el IFNB, el cual incluirá los datos de los acreditados (Nombre, crédito, clave de consulta y calificación otorgada)
Análisis y Decisión	1) Valida que los IFNB cumplan con los requisitos mínimos de programa. 2) Apliquen procesos de acuerdo a los manuales. a) Crédito b) Cobranza 3) Cuenta con un proceso de análisis especializado diferente de sus otros programas.	Criterios cuantitativos y cualitativos Revisión Expedientes Revisión Expedientes Manual de Crédito Proceso de Intermediarios Currícula	80% ✓ 80% 80% ✓		Con base en una muestra (Ej. 10% o 20 expedientes) se debe verificar que al menos el 80% de los expedientes evaluados cumplan con las políticas definidas en los manuales de procesos. Se identifica con el porcentaje de los expedientes que cumplen con lo solicitado. Desarrollo del proceso desde la solicitud hasta la liquidación.
Instrumentación y Desembolso	1) Contratos de sus productos de crédito 2) Validar que los IFNB apliquen las reglas de operación del producto de crédito 3) Registren las garantías solicitadas a IFNB, en su caso (prendarias, hipotecarias)	Revisión Jurídica Revisión de Expedientes Revisión Jurídica Revisión de Expedientes	de 100% 100% 100%		Verificar la existencia de los contratos. Con base en una muestra (Ej. 10% o 20 expedientes) se debe verificar que el 100% de los expedientes cumplan con las reglas de operación y registren garantías en cada caso.
Seguimiento y Recuperación	1) Verificación del destino del crédito (micronegocios, PFAE, MiPyMEs) 2) Verificación de que el IFNB califica su cartera (metodología de la CNBV) 3) Hayan verificado sociedades de información previo a la autorización.	Carta Declaratoria IFNB Revisión de los reportes IFNB Revisión de Expedientes	✓ ✓ de 100%		Que valide a cargo del IFNB que los créditos están siendo empleados de manera correcta. Seguimiento a muestras. Con base en una muestra (Ej. 10% o 20 expedientes) se debe verificar que el 100% de los expedientes cumplan con las reglas de operación y registren garantías en cada caso

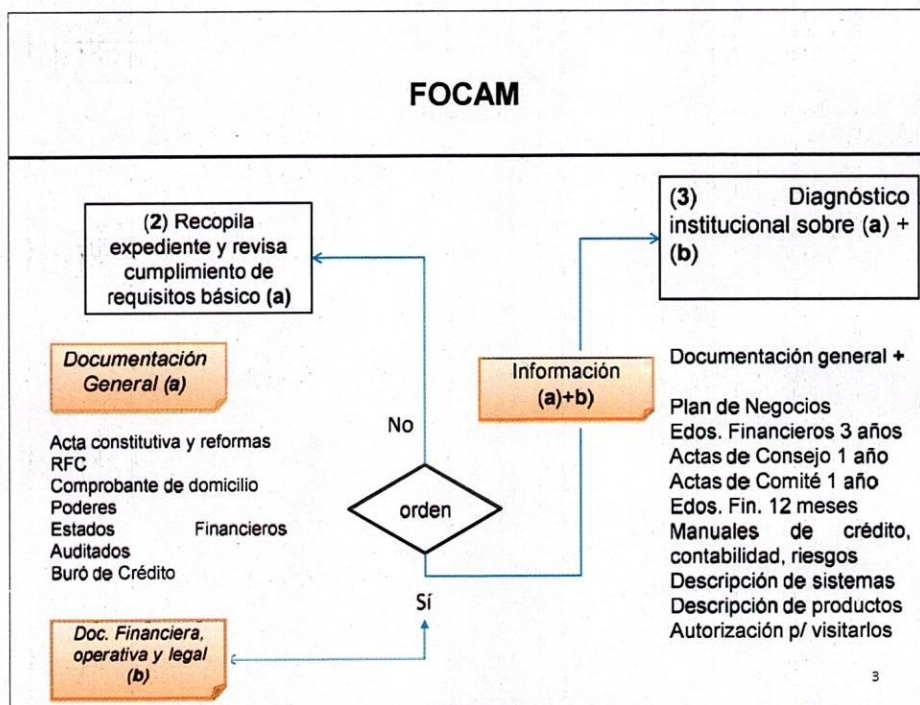
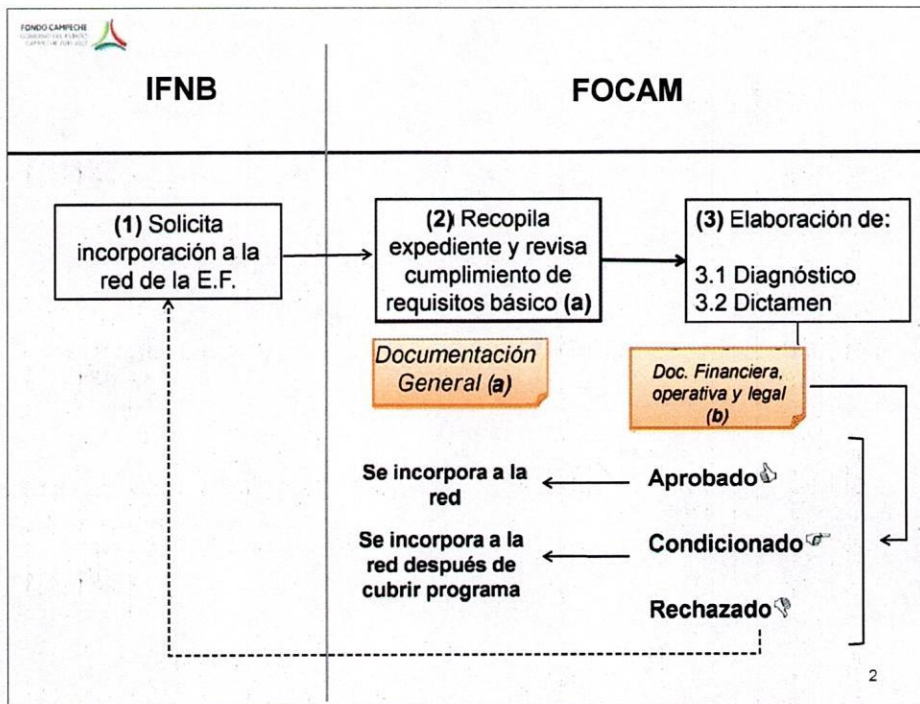
**Anexo B. Guía para el análisis de elegibilidad de IFNB**

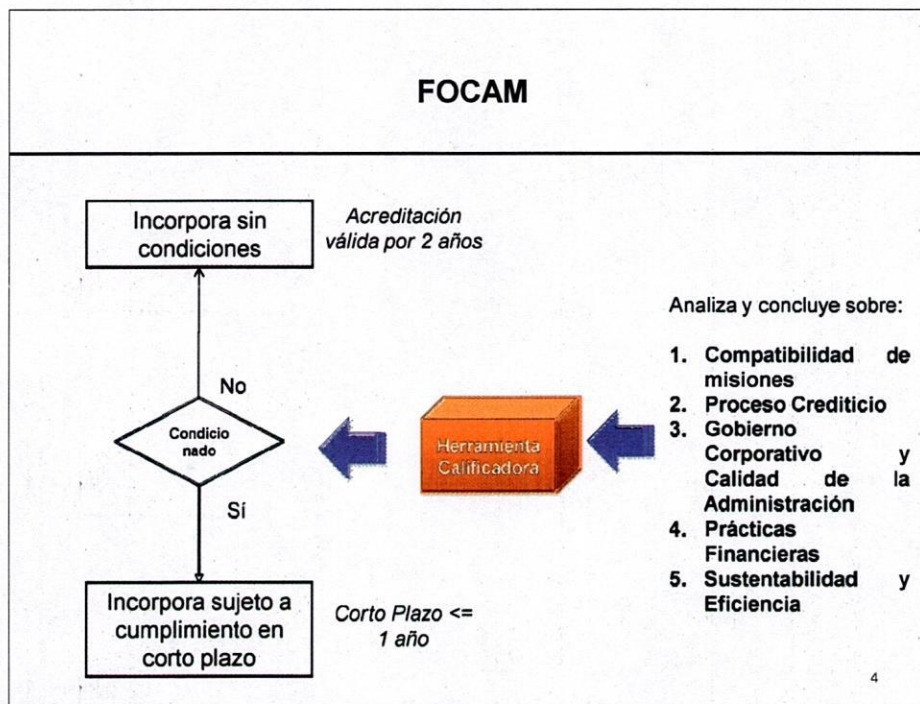
Es responsabilidad de FEFICAM analizar la información para la elegibilidad de Intermediarios Financieros y ha visto bueno del Comité tomando a consideración los siguientes aspectos:

IFNB				
Razones Financieras		Diciembre 2014		Formula
		Rango		
RENTABILIDAD	Retorno sobre patrimonio (ROE)	3%	12%	Resultado neto antes de donaciones / Patrimonio Promedio
	Retorno sobre activo (ROA)	1%	5%	Resultado neto antes de donaciones / Activo Promedio
	Autosuficiencia financiera (FSS)	104%	111%	(Ingresos financieros ajustados + Otros ingresos operativos) / (Gastos financieros + Gastos de provisión + Gastos operativos)
	Margen de utilidad	4%	16%	Total Ingresos operativos – gastos operativos – gastos financieros – gastos de provisión por incobrabilidad de cartera / Total Ingresos operativos
CALIDAD DEL ACTIVO	Cartera en riesgo > 90 días (CeR 90)	3%	4%	(Cartera en mora > 90 días) / Cartera bruta
	Tasa de cobertura del riesgo (>30 días)	91%	95%	Reserva para incobrabilidad de cartera / Cartera en riesgo >30 días
EFICIENCIA Y PRODUCTIVIDAD	Tasa de distribución del personal	54%	33%	Número de empleados que promueven o analizan créditos / Número total de empleados
ADMINISTRACIÓN DE ACTIVO Y PASIVO	Gasto Operativo a cartera bruta	55%	52%	Gastos operativos / Cartera bruta promedio
	Rendimiento de la cartera (bruta)	79%	69%	Ingreso por intereses y comisiones de cartera / Cartera bruta promedio
	Cartera Bruta/activo total	76%	69%	Cartera bruta / Activos totales
	Razón deuda-capital	1.8	1.0	Deuda Total/Capital Total
CRECIMIENTO	Razón de adecuación de capital	34%	52%	Capital total ajustado / Activos totales
	Incremento de la cartera bruta	6%	33%	(Cartera Total año 2- Cartera Total año 1)/Cartera Total año 1



Anexo C. Proceso Incorporación de Intermediarios Financieros No Bancarios





Anexo D. Conformación del Sub Comité Técnico de Segundo Piso.

El Sub Comité Técnico de Segundo Piso de FEFICAM quedaría conformado de la siguiente manera:

- REPRESENTANTE DE LA SECRETARÍA DE FINANZAS
- REPRESENTANTE DE LA SECRETARÍA DE LA CONTRALORÍA
- REPRESENTANTE DEL CONSEJO COORDINADOR EMPRESARIAL DE CAMPECHE
- DIRECTOR GENERAL DE FEFICAM



Anexo E. Criterios de Administración de Cartera y Cartera en Incumplimiento.

Es necesario que los Intermediarios Financieros participantes del Programa de Garantías del FEFICAM cumplan con los siguientes criterios básicos para obedecer a las sanas prácticas utilizadas por un administrador de cartera. Así mismo, es indispensable que el IFNB envíe periódicamente reportes electrónicos detallando el contenido de la cartera en cuestión de acuerdo a lo que a continuación se establece.

Reportes del portafolio de cartera. FEFICAM requiere que los créditos que contengan su Línea, sean incluidos en los anexos de información que periódicamente debe enviar el IFNB. La veracidad de la información enviada permite hacer una adecuada planeación de recursos y establece una línea de comunicación esencial entre ambas partes.

Reporte de Incumplimiento.

Incumplimiento se define como la falta de pago por parte del acreditado del principal o intereses del Crédito con la línea en la fecha de pago correspondiente.

Cuando un deudor cae en incumplimiento en el pago de su crédito, es requisito que esto sea reportado al FEFICAM.

El reporte de incumplimiento establece una comunicación oportuna entre el IFNB y FEFICAM con el objetivo de identificar la cartera morosa, lo cual permite que ésta última estime los montos necesarios para cubrir un futuro reclamo.

El requisito es que este reporte se presente al cumplir la primera mensualidad atrasada y que se continúe reportando la falta de pago vencimiento por vencimiento.

Reporte de Recuperación.

Cuando se dé inicio al proceso de recuperación, es necesario que se reporte la situación en que se encuentra cada crédito en incumplimiento.

Lo anterior debe incluir al menos, los datos referentes al crédito, motivos o causas del incumplimiento, el avance del proceso judicial y la naturaleza de la conclusión del proceso, entre otros requerimientos.

Alternativas para actualizar el crédito:

1. **Plan de pagos:** Este plan debe establecerse de tal manera que los pagos extraordinarios destinados a cubrir el monto previamente incumplido se realicen simultáneamente a los pagos mensuales ordinarios.
2. **Suspensión Temporal de Pagos:** Acceder a retrasar el proceso de adjudicación o cualquier otro tipo de acción legal a cambio de la promesa del deudor de realizar todos pagos atrasados en una fecha específica para actualizar el crédito. El acuerdo debe mencionar el periodo durante el cual se suspenderán pagos o se realizarán pagos reducidos, así como un calendario para la realización de los mismos y la fecha en que el programa terminará.



3. **Modificación del crédito:** Se permite que se modifiquen uno o más de los términos del crédito para ponerlo al corriente en lo que se refiere a tasa de interés, extensión del plazo y capitalización de intereses. Ésta opción debe contemplarse cuando la capacidad del deudor para realizar pagos se vea afectada de manera permanente.
4. **Sustitución de Deudor:** En la cual un deudor con mejor calidad crediticia, sustituye al deudor original del crédito cuando este último no puede continuar realizando pagos consistentemente. Las características del crédito deben permanecer intactas.
5. **Dación en Pago:** Consiste en aceptar un bien como pago del saldo insoluto. El acreditado entrega al IFNB el título de propiedad y de esta manera evita que se continúen acumulando intereses y cargos adicionales.
6. **Adjudicación:** Si no hay algún arreglo viable al incumplimiento de manera extra-judicial, es recomendable que se inicien los trámites legales para adjudicar el inmueble.
7. **Opción de Compra:** Desde el momento en que el crédito caiga en incumplimiento hasta antes de liquidar la Garantía solicitada, el Adquirente tendrá la opción de comprar el crédito correspondiente. Las características del crédito deben permanecer intactas.