

PROGRAMA DE BENEFICIOS ADICIONALES A LOS DEUDORES DE CRÉDITOS PARA VIVIENDA.

El Gobierno Federal, representado por el Secretario de Hacienda y Crédito Público, Dr. Guillermo Ortiz Martínez, conjuntamente con la banca, representada por el Presidente de la Asociación de Banqueros de México, A.C., Lic. José Madariaga Lomelín, establecen el Programa de Beneficios Adicionales a los Deudores de Créditos para Vivienda (en lo sucesivo el Programa), con las características siguientes:

I. BENEFICIARIOS

El Programa beneficiará a los deudores de los créditos para vivienda denominados en Unidades de Inversión (UDIS), que a continuación se indican:

- a) Los otorgados o reestructurados con anterioridad al 30 de abril de 1996 y
- b) Los que se reestructuren en dicha unidad de cuenta a más tardar el 30 de septiembre de 1996, siempre que hubieran sido otorgados con anterioridad al 30 de abril de 1996.

II. INCREMENTO EN EL MONTO DEL PROGRAMA DE APOYO PARA DEUDORES DE CREDITOS DE VIVIENDA

En virtud de la demanda de UDIS para la reestructuración de créditos hipotecarios al amparo del Programa de Apoyo para Deudores de Créditos de Vivienda, se incrementa su monto en 43,000 millones de UDIS.

III. DESCUENTO EN LOS PAGOS

1. Para aliviar las presiones ocasionadas por el deterioro real de los salarios, se establece un esquema de descuentos en los pagos durante los próximos 10 años, conforme a la siguiente tabla:

	AÑO
1996	30%
1997	25%
1998	20%
1999	20%
2000	15%
2001	15%
2002	10%
2003	10%
2004	5%
2005	5%

Por lo que se refiere al presente año, el descuento del 30% se aplicará a partir de la mensualidad que corresponda al mes de junio.

El diferencial entre el pago a efectuar por el acreditado de conformidad con el contrato de crédito respectivo y el que resulte una vez hecho el descuento lo cubrirá el Gobierno Federal por cuenta del deudor a la banca, la que lo aplicará al pago de principal e intereses del propio crédito en los términos y condiciones pactados.

El descuento en los pagos previsto en este Programa, se aplicará únicamente a las primeras 500,000 UDIS del saldo total del adeudo del acreditado. Este beneficio estará limitado en cada institución a un crédito hipotecario por deudor.

2. Aquellos deudores de créditos denominados en UDIS que se encuentren al corriente recibirán el beneficio del descuento en el pago, retroactivo al 1o. de enero de 1996 o a la fecha en que se hubieren otorgado o reestructurado dichos créditos, cuando ésta fuese posterior al citado 1o. de enero. Este beneficio será por la diferencia entre los pagos realizados por el acreditado y aquéllos que hubiera efectuado utilizando el descuento en el pago, misma diferencia que se aplicará al saldo insoluto del crédito.

El beneficio antes señalado no se aplicará a los pagos anticipados hechos con anterioridad al 31 de mayo de 1996.

3. Los deudores de créditos denominados en UDIS que no estén al corriente en sus pagos podrán recibir los beneficios del Programa pagando sus obligaciones vencidas. Para tal efecto, deberán liquidar las mensualidades vencidas con base en el valor de la UDI en la fecha en que se realice el pago, excepto aquellas mensualidades correspondientes a los meses de enero a mayo de 1996, las que podrán cubrir utilizando el descuento respectivo en el pago.

4. Los deudores recibirán un descuento del 10% cuando realicen pagos anticipados hasta el 31 de mayo de 1999.

5. Los deudores conservarán los beneficios de este Programa, siempre y cuando se mantengan al corriente en el pago de sus obligaciones.

6. En lo no previsto en este Programa, se aplicarán las disposiciones relativas al Programa de Apoyo para Deudores de Créditos de Vivienda.

IV. ESQUEMA DE PAGOS MINIMOS EQUIVALENTES A RENTAS

Con el propósito de solucionar la problemática de los deudores que no cuentan con la liquidez suficiente para cubrir los pagos de sus créditos hipotecarios, aún cuando estos se reestructuren en UDIS, se ofrece un esquema de pagos mínimos equivalentes a rentas. Dicho esquema, a instrumentarse por cada banco, deberá contar con la aprobación de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) a más tardar el 31 de julio de 1996 y ajustarse a los principios siguientes:

1. Se dará por liquidado el total del adeudo del acreditado que afecte su vivienda en un fideicomiso a más tardar el 31 de diciembre de 1996, quien obtendrá el beneficio de continuar habitándola, siempre que se mantenga al corriente en el esquema de pagos mínimos equivalentes a rentas. En el contrato respectivo deberá estipularse el derecho del cliente para readquirir la vivienda.

2. Los inmuebles de que se trate deberán ser valuados por un perito valuador previamente a su afectación en fideicomiso, ajustándose a los lineamientos que dé a conocer la propia CNBV. El costo de este avalúo será cubierto por el banco que otorgó el crédito.

3. El monto de los pagos mínimos mensuales equivalentes a rentas se determinará en moneda nacional, considerando los incrementos en el valor de la UDI, sin que pueda exceder del 0.9% del valor que arroje el avalúo practicado al inmueble. Al efecto, los bancos efectuarán un análisis respecto de la capacidad de pago de cada acreditado.

4. Sólo podrán participar de los beneficios de este esquema los deudores con inmuebles cuyo

valor no exceda de 500,000 UDIS conforme al avalúo respectivo.

5. El plazo máximo a contratarse bajo el esquema de pagos mínimos equivalentes a rentas y, en consecuencia, el relativo para ejercer el derecho a readquirir la vivienda es de 6 años, contado a partir de la fecha de su afectación en fideicomiso.

6. Al momento en que se decida readquirir el inmueble, será valuado nuevamente por perito valuador, ajustándose a lo señalado en el punto 2 anterior.

7. Al ejercer el derecho de readquisición los bancos otorgarán crédito, siempre y cuando consideren la viabilidad en el pago por parte del cliente.

V. VIVIENDA TIPO FOVI

Las bonificaciones mensuales previstas en el Anexo 8 del Acuerdo de Apoyo Inmediato a los Deudores de la Banca (ADE), se sustituyen en los términos de los descuentos que a continuación se indican:

1. Deudores al corriente en sus pagos

a) Deudores al corriente en sus pagos a los que no se les hubiere diferido o capitalizado mensualidades vencidas.

Los deudores de créditos otorgados hasta el 30 de abril de 1996 que se encuentren al corriente en sus pagos, sin haberseles diferido o capitalizado mensualidades vencidas en los términos del Anexo 8 del ADE, recibirán durante los próximos 5 años, descuentos en sus pagos mensuales conforme a la siguiente tabla:

	AÑO
1996	30%
1997	24%
1998	18%
1999	12%
2000	6%

Por lo que se refiere al presente año, el descuento del 30% se aplicará a partir de la mensualidad que corresponda al mes de junio.

Adicionalmente, los deudores a que se refiere el primer párrafo de este inciso y que al 31 de agosto de 1996 se mantengan al corriente en sus pagos, recibirán el próximo mes de septiembre una bonificación equivalente a su erogación neta.

b) Deudores al corriente en sus pagos a los que se les hubiere diferido o capitalizado mensualidades vencidas.

Los deudores al corriente en sus pagos a los que se les hubiere diferido o capitalizado mensualidades vencidas en los términos del Anexo 8 del ADE, recibirán durante los próximos 4 años, descuentos en sus pagos mensuales conforme a la siguiente tabla:

	AÑO
1996	24%
1997	18%
1998	12%

Por lo que se refiere al presente año el descuento del 24% se aplicará a partir de la mensualidad que corresponda al mes de junio.

Adicionalmente, los deudores a que se refiere el primer párrafo de este inciso y que al 31 de agosto de 1996 se mantengan al corriente en sus pagos, recibirán el próximo mes de septiembre una bonificación equivalente al 50% de su erogación neta, una vez efectuado el descuento respectivo.

2. Deudores que no estén al corriente en sus pagos.

Los deudores de créditos otorgados hasta el 30 de abril de 1996 que no estén al corriente en sus pagos y que deseen participar de los beneficios de este Programa deberán, a más tardar el 31 de julio de 1996, pagar sus mensualidades vencidas o bien, reanudar el pago de sus mensualidades y, en su caso, liquidar aquellas erogaciones netas vencidas que excedan de dieciséis, en los términos establecidos en el citado Anexo 8 del ADE.

Los deudores que paguen todas sus mensualidades vencidas, gozarán de los descuentos a que se refiere el inciso a) del numeral 1 anterior, a partir de la mensualidad siguiente a la fecha en que paguen sus mensualidades vencidas.

A los deudores que hubieren reiniciado el pago de sus mensualidades y que, en su caso, liquiden aquellas mensualidades vencidas que excedan de dieciséis, les serán aplicables los descuentos previstos en el inciso b) del numeral 1 precedente, a partir de la mensualidad siguiente a la fecha en que reinicien el pago de sus mensualidades.

3. Los deudores conservarán los beneficios de este Programa, siempre y cuando se mantengan al corriente en el pago de sus obligaciones.

4. Los deudores recibirán un descuento del 10% cuando realicen pagos anticipados durante los primeros 2 años del Programa.

5. En lo no previsto en este esquema, se aplicarán las disposiciones relativas al Anexo 8 del ADE.

VI. INDIVIDUALIZACION DE CREDITOS

Con objeto de facilitar la individualización de créditos otorgados hasta el 1o. de septiembre de 1995 para desarrollos de viviendas concluidos o que se encuentren en proceso de construcción (créditos puente), se hacen extensivos los beneficios de los descuentos en los pagos a los créditos que se individualicen a más tardar el 30 de abril de 1997.

A los promotores de vivienda que hubieren ejercido la opción de individualizar a su favor créditos puente, no les será aplicable el límite de un crédito hipotecario por institución. Sin perjuicio de lo anterior, dichos promotores deberán transmitir la propiedad de las viviendas correspondientes a más tardar el 30 de abril de 1997.

Con el fin de coadyuvar a la reactivación del mercado inmobiliario, por lo que se refiere a las viviendas tipo FOVI, se extienden los beneficios de los descuentos en los pagos a los créditos que se individualicen hasta el 30 de abril de 1997 y que correspondan a derechos sobre créditos para financiar viviendas otorgados por el FOVI. Para los créditos que se individualicen con posterioridad a la fecha antes citada, pero a más tardar el 30 de diciembre de 1997, se establece un esquema de descuento en los pagos del 20% y 10% durante 1997 y

1998, respectivamente.

Con el mismo propósito, el Gobierno Federal y la banca establecerán beneficios a los créditos otorgados para la adquisición de viviendas que la banca hubiese recibido por adjudicación o dación en pago.

VII. OTROS COMPROMISOS DE LA BANCA

La banca mantendrá los beneficios establecidos en el ADE, consistentes en la condonación de intereses moratorios y la no exigibilidad de garantías adicionales al suscribir con el deudor del Convenio de Reestructuración. Asimismo, la banca reitera su compromiso de absorber el 50% de los gastos notariales y de registro de los créditos que se reestructuren y ofrecer al acreditado financiamiento por el 50% restante de dichos gastos.

A los deudores de créditos para vivienda tipo FOVI que paguen sus mensualidades vencidas o que reanuden el pago de sus mensualidades para regularizar su situación crediticia, la banca les condonará los intereses moratorios en los términos del anexo 8 del propio ADE.

México, D.F. a 16 de mayo de 1996

GUILLERMO ORTIZ MARTINEZ
Secretario de Hacienda y
Crédito Público

JOSE MADARIAGA LOMELIN
Presidente de la Asociación de
Banqueros de México, A.C.

ANEXO

COMPROMISOS ENTRE EL GOBIERNO FEDERAL Y LA BANCA

1. Monto de los descuentos en los pagos

El Gobierno Federal cubrirá a la banca el monto de los descuentos en los pagos.

El Gobierno Federal podrá cubrir el citado monto en efectivo, o bien, mediante creacutedito otorgado por la banca, a cinco Años con uno de gracia y con intereses a la tasa de los CETES a 91 días, capitalizables trimestralmente durante el primer Año y pagaderos con la misma periodicidad a partir del segundo Año. El principal del creacutedito será liquidado a su vencimiento.

2. Esquema de pagos mínimos equivalentes a rentas

Para el esquema de pagos mínimos equivalentes a rentas, la banca recibirá del Gobierno Federal un financiamiento en UDIS, sin interés y a plazo de 6 Años por el 65% del monto total del adeudo al momento de la afectación de la vivienda en fideicomiso. Por su parte la banca deberá financiar el 35% restante.

3. Tasa de financiamiento de los valores fiduciarios del Programa de Apoyo para Deudores de Créditos de Vivienda

El Gobierno Federal se reserva el derecho de incrementar la tasa de financiamiento de los valores

fiduciarios denominados en UDIS dentro del Programa de Apoyo para Deudores de Créditos de Vivienda, en 0.5 puntos porcentuales a partir del sexto Año, sin que la banca pueda repercutir dicho incremento a los deudores.

4. Provisiones adicionales para la cobertura de riesgos crediticios

La banca constituirá provisiones para la cobertura de riesgos crediticios equivalentes al 1% anual sobre la cartera reestructurada durante los próximos cuatro Años, en adición al 4% original establecido en el Programa de Apoyo para Deudores de Créditos de Vivienda. En el evento que como resultado de la calificación trimestral de la cartera, se determinen provisiones en mayor cantidad a las que se tienen constituidas, la banca deberá aportar de inmediato y en efectivo la diferencia.

La aportación en efectivo se destinara al pago anticipado de los valores fiduciarios denominados en UDIS, mediante el cual el Gobierno Federal redimirá anticipadamente los bonos gubernamentales afectos al Programa de Apoyo para Deudores de Créditos de Vivienda.

5. Monto de los descuentos en los pagos y de las bonificaciones respecto de las viviendas tipo FOVI.

a) El Gobierno Federal cubrirá a la banca el monto de los descuentos en los pagos mensuales, así como de las bonificaciones respecto de las viviendas tipo FOVI.

b) El Gobierno Federal cubrirá a la banca el monto del 10% de descuento en los pagos anticipados. Tratándose de la amortización anticipada del saldo total del crédito, en que la banca ofrezca descuentos superiores al 10%, el Gobierno Federal cubrirá por el excedente hasta el 50% siempre y cuando la porción a su cargo no rebase el 20% del saldo insoluto del crédito.

El Gobierno Federal podrá cubrir los montos a que se refieren los incisos a) y b) anteriores, en efectivo, o bien, mediante crédito otorgado por la banca, a cinco Años con uno de gracia y con intereses a la tasa de los CETES a 91 días, capitalizables trimestralmente durante el primer Año y pagaderos con la misma periodicidad a partir del segundo Año. El principal del crédito será liquidado a su vencimiento.

6. Compromisos del FOVI FOVI mantendrá su compromiso original de poner a disposición de la banca hasta un monto de \$ 400 millones incrementales para reoriginar créditos que por sus características y situación actual, no se puedan regularizar al amparo de este Programa.

La distribución de los \$ 400 millones se hará en forma proporcional a la participación que cada institución tenga en la cartera de este tipo de créditos financiados con recursos FOVI:

7. Información a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV)

La banca entregara a la CNBV información sobre los créditos para vivienda en los plazos y forma que al efecto establezca la propia CNBV:

En caso de que las instituciones no presenten la información correspondiente conforme al párrafo anterior, la CNBV podrá recomendar al Gobierno Federal que disminuya o suspenda temporalmente los pagos que conforme a este Programa deba efectuar a la banca, sin perjuicio de que los deudores continúen gozando de los beneficios del propio Programa durante su vigencia.

8. Otros compromisos de la banca

El monto de los pagos mínimos equivalentes a rentas se aplicara si se decide ejercer el derecho a readquirir la vivienda, en el siguiente orden:

a) Cubrir los costos de administración del inmueble, y

b) En su caso, generar un ahorro que servirá para cubrir parte del enganche, siempre y cuando el valor de la vivienda, deducido el costo de fondeo para la banca, sea mayor que el monto total del adeudo en la fecha de afectación de la vivienda del fideicomiso.

En caso de no readquirirse la vivienda, los pagos mínimos equivalentes a rentas no tendrán mas efecto que cubrir el uso de la vivienda.

ASIGNACION DE UDIS DE CONFORMIDAD CON EL PROGRAMA DE BENEFICIOS ADICIONALES A LOS DEUDORES DE CRÉDITOS PARA VIVIENDA

Institución de crédito	% de participación	Monto (millones de UDIS)
Bancomer	26.79	11,520.4
Banamex	25.88	11,126.7
Serfin	11.08	4,754.5
Inverlat	7.85	3,376.5
Atlántico	4.33	1,861.6
Bitel	4.16	1,788.8
Promex	3.57	1,536.3
Bancrecer	3.26	1,403.7
Mexicano	1.98	851.6
Confía	1.79	770.3
Probursa	1.75	753.2
Cremi	1.58	680.4
Banorte	1.17	505.0
Banpaís	0.97	415.1
Banoro	0.50	214.0
BNCI	0.47	200.0
Banorie	0.44	188.3
Inbursa	0.20	85.6
Industrial	0.04	17.1
Capital	0.03	12.8
Interestatal	0.02	8.6
Banjercito	0.01	5.0
Citibank	0.01	4.3
Interacciones	0.01	4.3
TOTAL	100.00	43,000.0

◀ REGRESAR

webmaster@shcp.gob.mx