

CIRCULAR 1367

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.

México, D.F., 22 de julio de 1997

CIRCULAR 1367

ASUNTO: PROGRAMA DE BENEFICIOS ADICIONALES A LOS DEUDORES DE CRÉDITOS PARA VIVIENDA.- Se concede prórroga a los plazos para la individualización de créditos puente en favor de promotores y para la transmisión de la propiedad de las viviendas relacionadas con dichos créditos.

A LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO:

En relación con la Circular 1313 que contiene disposiciones respecto de los beneficios para los deudores de créditos para vivienda denominados en Unidades de Inversión (UDIS), establecidos en adición a los previstos en el Programa de Apoyo para Deudores de Créditos de Vivienda, y en atención a los planteamientos hechos por esas instituciones, esta Comisión, con fundamento en los artículos 97 y 99 de la Ley de Instituciones de Crédito, 4, fracciones III, V y XXXVI y 19 de la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, ha resuelto prorrogar los plazos para la individualización de créditos puente en favor de promotores que den las viviendas en arrendamiento y para la transmisión de la propiedad de dichas viviendas, previstos en el último párrafo del numeral 4. de la citada Circular 1313, al 31 de diciembre de 1997 y 30 de septiembre de 2000, respectivamente, conforme a lo siguiente:

1. Las instituciones podrán permitir que los promotores de vivienda mantengan a su favor más de un crédito individualizado en UDIS y hasta por el 80% del valor que arroje el avalúo de la viviendas de que se trate al momento de la individualización.

2. Las instituciones deberán cerciorarse que en los contratos de arrendamiento con opción a compra de las viviendas, esté pactado su precio de venta en UDIS, así como que el ejercicio de la citada opción por parte de los arrendatarios, se sujete a las siguientes condiciones:

a) Que el arrendatario se encuentre al corriente en los pagos de la renta;

b) Que el arrendatario pague el enganche de la vivienda. Al efecto, las partes pactarán la forma en que se cubrirá dicho enganche, en el entendido que el plazo para su pago no deberá ser mayor a 30 meses contado a partir de la fecha

de celebración del contrato de arrendamiento, sin que en ningún caso, exceda del 30 de septiembre de 2000.

Tratándose de contratos de arrendamiento celebrados al amparo del numeral 3.2.7 de la Circular 1285, adicionado mediante la Circular 1296, el citado plazo de 30 meses, se computará a partir de la fecha de la presente Circular.

c) Que la institución otorgue su previa aprobación para que opere la sustitución de deudor a que se refiere el numeral 6. de la presente Circular.

Asimismo, las instituciones constatarán que en los citados contratos de arrendamiento, se estipule que el arrendatario que estando al corriente en los pagos de la renta, decida no ejercer la opción de compra mencionada o, en su caso, no pueda ejercerla por no haber sido aprobada la sustitución de deudor a que se refiere el inciso c) anterior, tendrá derecho a la devolución de las cantidades que se consideren como parte del enganche de la vivienda.

Los contratos de arrendamiento a que se refiere el presente numeral deberán celebrarse a más tardar el 31 de marzo de 1998.

3. Las instituciones determinarán el monto que de los recursos que los promotores reciban por concepto de renta, deberán destinar al pago de los créditos mencionados en el numeral 1.

4. Las instituciones suspenderán al promotor respecto del crédito individualizado en UDIS a su favor, los beneficios del Programa de Beneficios Adicionales a los Deudores de Créditos para Vivienda (en lo sucesivo el Programa), en el evento que no realicen los pagos correspondientes a dicho crédito durante un periodo de seis meses, o bien, cuando se verifique que la vivienda no se encuentra dada en arrendamiento y tal circunstancia no haya sido hecha de su conocimiento. En caso de que el arrendatario deje de cubrir la renta durante tres meses consecutivos, el promotor contará con un plazo de tres meses adicionales para sustituirlo, en el entendido que de no hacerle, se suspenderán los beneficios del Programa.

5. Cuando por cualquier causa se dé por terminado el arrendamiento, el promotor deberá arrendar nuevamente la vivienda de que se trate conforme a lo establecido en el numeral 2. de esta Circular, en un plazo no mayor de tres meses contado a partir de la fecha en que ocurra tal evento, ya que de lo contrario se procederá conforme a lo señalado en el numeral 4. anterior. En todo caso, las partes podrán pactar que el enganche se cubra dentro de un término que no exceda del plazo convenido con el primer arrendatario.

6. Las instituciones al aprobar que el arrendatario sustituya al promotor como deudor del crédito individualizado en UDIS relacionado con la vivienda de que se trate, continuarán aplicando el Programa.

Las instituciones retrotraerán los beneficios del Programa al 31 de diciembre de 1997, a los promotores que no hubiesen transmitido la propiedad de las viviendas al vencimiento de la prórroga establecida en la presente Circular, o bien, en el evento de que se ubiquen en cualquiera de los supuestos señalados en el numeral 4. anterior.

8. En lo no previsto por la presente Circular, las instituciones se ajustarán en lo conducente, a lo establecido en las Circulares 1285, 1296, y 1313 expedidas por esta Comisión, con fecha 17 de enero, 1° de marzo y 31 de mayo 1996, respectivamente.

9. Las instituciones deberán entregar información mensual sobre la cartera de créditos para vivienda a que se refiere esta Circular, identificando el número de deudores, así como los saldos de la cartera al corriente, en la forma que como modelo se acompaña a la presente Circular como Anexo 1, dentro de los primeros cinco días hábiles del mes inmediato siguiente al que corresponda la información.

Asimismo, las instituciones deberán entregar información mensual sobre los créditos en los que el arrendatario haya incumplido o no haya ejercido la opción de compra, especificando el número de contrato, el monto del crédito, las fechas de celebración y, en su caso, de terminación del contrato de arrendamiento, así como la fecha de sustitución de deudores, en la forma que como modelo se acompaña a esta Circular como Anexo 2, dentro de los primeros cinco días hábiles del mes inmediato siguiente al que la información se refiere.

10. La información requerida deberá entregarse a esta Comisión en la Dirección General de Banca de Inversión, sita en Insurgentes Sur 1971, Conjunto Plaza Inn, Torre Norte, Piso 6, Colonia Guadalupe Inn, de esta Ciudad , en disquete acompañado de un ejemplar impreso.

En caso de que las instituciones no presenten la información correspondiente conforme al numeral anterior, esta Comisión podrá proceder en los términos del tercer párrafo del numeral 9 de la Circular 1313.

Atentamente. Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Eduardo Fernández García. Presidente. Rúbrica.