

Mtro. Enrique *Margain Pitman*

COORDINADOR DE CRÉDITO HIPOTECARIO DE LA
ASOCIACIÓN DE BANCOS DE MÉXICO (ABM)
CONTADOR PÚBLICO POR EL ITAM

MAESTRÍAS: ADMINISTRACIÓN, FINANZAS Y
DIRECCIÓN INTERNACIONAL

DIPLOMADO: DERECHO INMOBILIARIO

#BANCAEXPLICA

29 años

**de experiencia en el sector
financiero** en diferentes
instituciones financieras

15 años

**de experiencia de crédito
hipotecario**





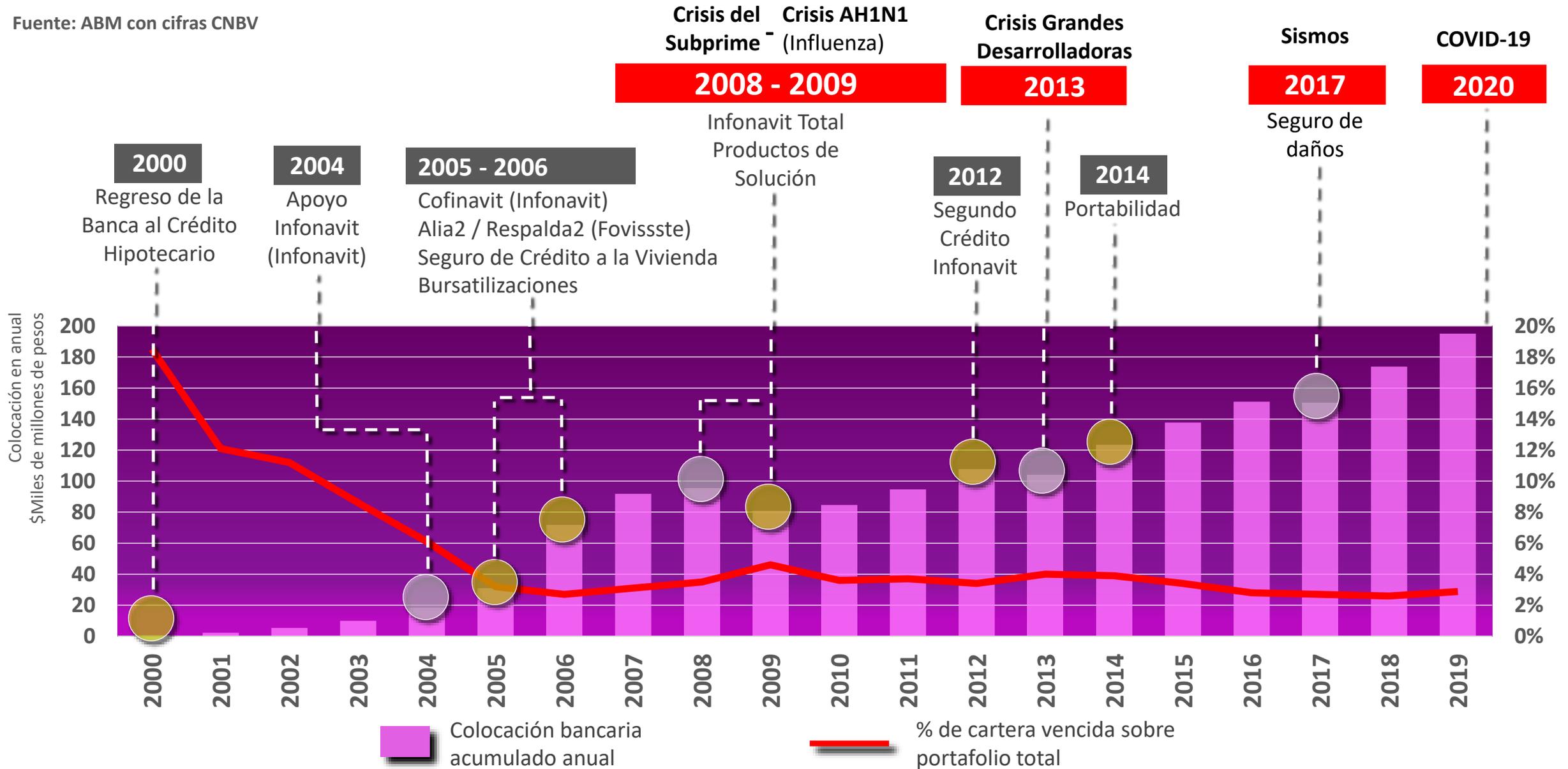
Programas de Solución de la Banca en México ante contingencia por COVID-19

Enrique Margain Pitman

Director Ejecutivo Crédito Hipotecario y Automotriz HSBC México
Coordinador del Comité Hipotecario de ABM

Evolución de la colocación hipotecaria bancaria en México 2000 - 2020

Fuente: ABM con cifras CNBV



Esquemas de Solución por Créditos Hipotecarios



Diferimiento de hasta 6 meses en el pago de las mensualidades (capital + intereses)

- El esquema más utilizado ha sido el diferimiento de 4 meses de capital e intereses
- Mecánica muy utilizada a nivel internacional (Skip payment o holiday payment)
- Se establece vía convenio modificatorio.



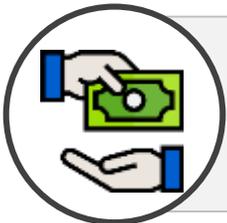
Reducción del pago mensual en un % por un periodo determinado

- Se reduce una parte de mensualidad en forma temporal mediante condonación o diferimiento de capital o intereses
- Proporciona alivio para aquellas personas que no pueden pagar el 100% de la mensualidad



Ampliación del plazo del crédito para la disminución de la mensualidad

- Permite reducir el pago mensual en forma permanente
- El cual se puede complementar con los dos anteriores



Descuento por pago anticipado por liquidación del crédito



Otras alternativas que ayudan en este periodo

- Créditos de Pago de Pasivo
- Créditos de Liquidez
- Credito de pago de pasivos + liquidez

Puntos importantes para obtener un programa de apoyo por COVID-19

1



Conocer y entender los programas de apoyo que brinda las instituciones financieras

2



Inscribirse en el programa de apoyo y recibir la aceptación del banco

- Envío de documentación solicitada

3



Tener presente el periodo que aplica el programa de apoyo.

Es muy importante identificar:

- Fecha de inicio del programa con base en fecha de corte
- Duración del programa
- Fecha de reanudación de pagos

Periodo de Diferimiento 4 meses (capital+intereses, seguros de vida y daños es absorbido por el banco en la mayoría de las ocasiones)

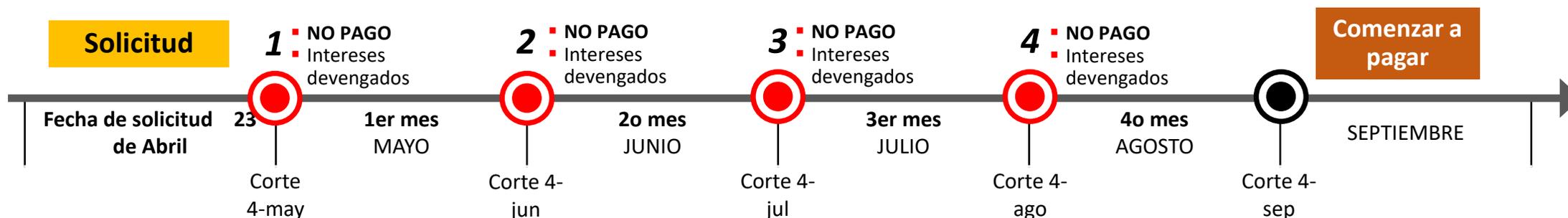
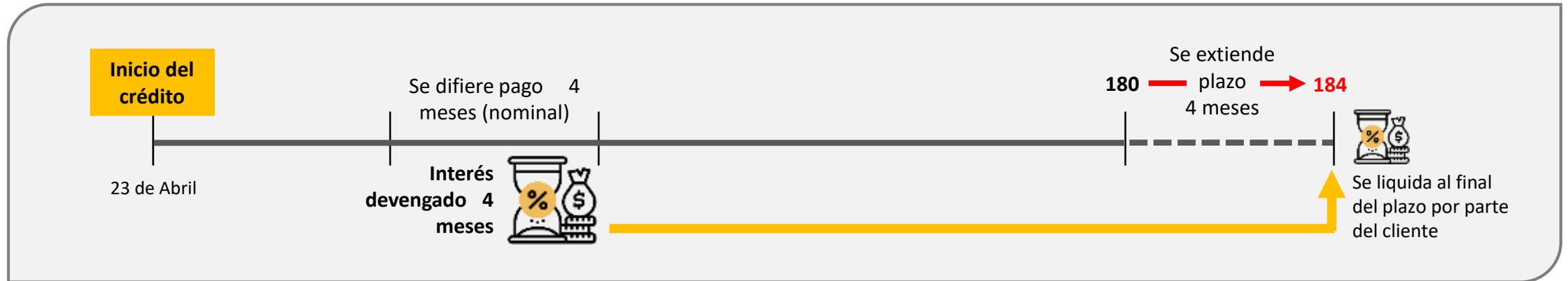


Diagrama de intereses devengados

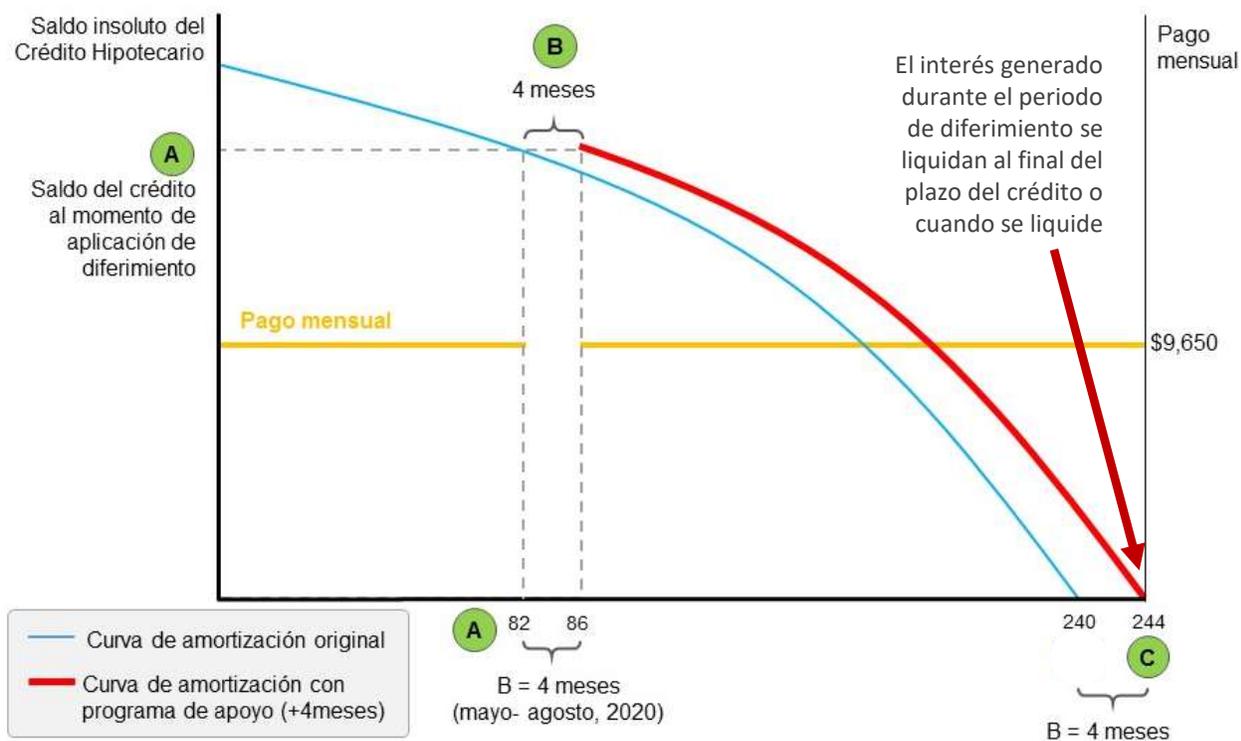


Esquemas de Solución por Créditos Hipotecarios



Diferimiento de 4 meses en capital e intereses: Este es el esquema más utilizado por los bancos, y consiste en el no pago de capital, intereses, y accesorios durante dicho periodo. El costo de los accesorios está representado por comisiones y seguros (vida y daños). En este programa se extiende el plazo por mismo número de meses del diferimiento para que el crédito se liquide de acuerdo al programa de pago original de acuerdo a la tabla de amortización (Ejemplo: 20 años; 240 meses, se mueve a 244). Los intereses generados durante el periodo del diferimiento se pagan al final de la vida del crédito o cuando se pague.

Comportamiento del saldo Crédito Hipotecario con esquema de **Diferimiento de 4 meses**



Ejemplo: Alejandra contrató un crédito hipotecario por 20 años (240 meses), por \$1 millón de pesos (mdp) y debe \$846 mil. Su último pago previo a inscribirse al programa fue en abril (pago 82 por \$9,650 entre capital e interes). Le autorizaron el esquema de **diferimiento de capital e intereses por 4 meses**, los cuales le aplicarán en su corte del mes de **mayo a agosto (B)**, lo que implica que debe continuar pagando su mensualidad a partir de **septiembre**, el plazo de su crédito se extiende por el tiempo de diferimiento (4 meses) para liquidar su crédito en el mes 244 (C).

	Original	Durante el periodo de apoyo (B)
Mensualidad	\$9,650	\$0

Esquemas de Solución por Créditos Hipotecarios

Diferimiento de 4 meses en capital e intereses



	Mes	Saldo Inicial	Tasa de Interes	Intereses	Pago a Capital	Seguro de Vida	Seguro de Daños	Saldo Final	Pago mensual + Seguros	Cobro a diferirse al final de la vida del crédito
Año 7	80	\$853,619	10.00%	\$7,113	\$2,537	\$295	\$428	\$851,082	\$10,373	
	81	\$851,082	10.00%	\$7,092	\$2,558	\$294	\$428	\$848,525	\$10,372	
	82	\$848,525	10.00%	\$7,071	\$2,579	\$293	\$428	\$845,945	\$10,372	
	83	\$845,945	10.00%	\$0	\$0	\$0	\$0	\$845,945	\$0	<div style="border: 2px dashed red; padding: 5px;"> \$7,050 \$7,050 \$7,050 \$7,050 } \$28,198 </div>
84	\$845,945	10.00%	\$0	\$0	\$0	\$0	\$845,945	\$0		
85	\$845,945	10.00%	\$0	\$0	\$0	\$0	\$845,945	\$0		
86	\$845,945	10.00%	\$0	\$0	\$0	\$0	\$845,945	\$0		
Año 8	87	\$845,945	10.00%	\$7,050	\$2,601	\$292	\$428	\$843,345	\$10,371	
	88	\$843,345	10.00%	\$7,028	\$2,622	\$291	\$428	\$840,722	\$10,370	
	89	\$840,722	10.00%	\$7,006	\$2,644	\$291	\$428	\$838,078	\$10,369	
Año 20	234	\$101,031	10.00%	\$842	\$8,808	\$35	\$428	\$92,223	\$10,113	
	235	\$92,223	10.00%	\$769	\$8,882	\$32	\$428	\$83,341	\$10,110	
	236	\$83,341	10.00%	\$695	\$8,956	\$29	\$428	\$74,385	\$10,107	
	237	\$74,385	10.00%	\$620	\$9,030	\$26	\$428	\$65,355	\$10,104	
	238	\$65,355	10.00%	\$545	\$9,106	\$23	\$428	\$56,249	\$10,101	
	239	\$56,249	10.00%	\$469	\$9,181	\$19	\$428	\$47,068	\$10,098	
	240	\$47,068	10.00%	\$392	\$9,258	\$16	\$428	\$37,810	\$10,095	
Skip	241	\$37,810	10.00%	\$315	\$9,335	\$13	\$428	\$28,475	\$10,091	
	242	\$28,475	10.00%	\$237	\$9,413	\$10	\$428	\$19,062	\$10,088	
	243	\$19,062	10.00%	\$159	\$9,491	\$7	\$428	\$9,570	\$10,085	
	244	\$9,570	10.00%	\$80	\$9,570	\$3	\$428	\$0	\$38,280	

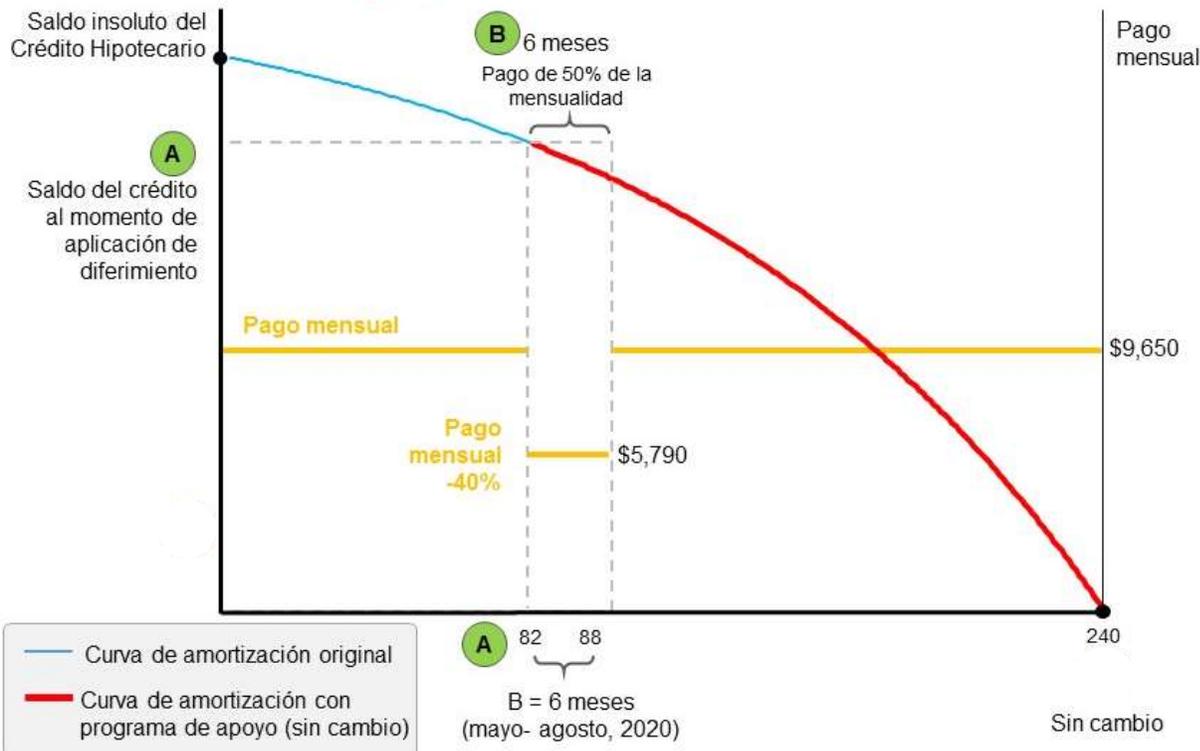
- 1 Alejandra no debe realizar ningún pago durante las 4 mensualidades del programa de apoyo
- 2 El primer pago exigible posterior al apoyo que deberá realizar Alejandra será en el mes 87
- 3 Al final del plazo se agregan los 4 meses que se otorgaron durante el diferimiento.
- 4 Dentro del último pago de Alejandra, ya sea por liquidación o por termino del plazo, se sumaran los intereses generados durante el período de diferimiento.

Esquemas de Solución por Créditos Hipotecarios



Esquema de pago parcial de la mensualidad: Existen esquemas que apoyan a los clientes que han tenido afectación parcial en sus ingresos para que se reduzca el monto de la mensualidad a pagar por un periodo determinado. En estos esquemas el banco puede **condonar parcial o totalmente capital o interés**, o ambos por un periodo determinado. Este esquema es muy útil porque el cliente ajusta la disminución de la mensualidad en relación a sus ingresos, aunado a mantener el servicio de su deuda.

Comportamiento del saldo Crédito Hipotecario con esquema de **Pago parcial de mensualidad**



Ejemplo: Alejandra contrato un crédito hipotecario por 20 años (240 meses), por \$1 millón de pesos (mdp) y debe 846 mil, y su último pago previo a inscribirse al programa fue en abril (pago 82 por \$9,650, A).

Le autorizaron el esquema de **disminución del pago mensual en un 40% por 6 meses**, los cuales le aplicarán en su corte del mes de mayo a agosto (B). Esto implica que debe continuar pagando el 60% de su mensualidad, es decir \$5,790 durante los 6 meses del periodo definido. El plazo de su crédito se mantiene conforme la tabla de amortización original para liquidar su crédito en el mes 240.

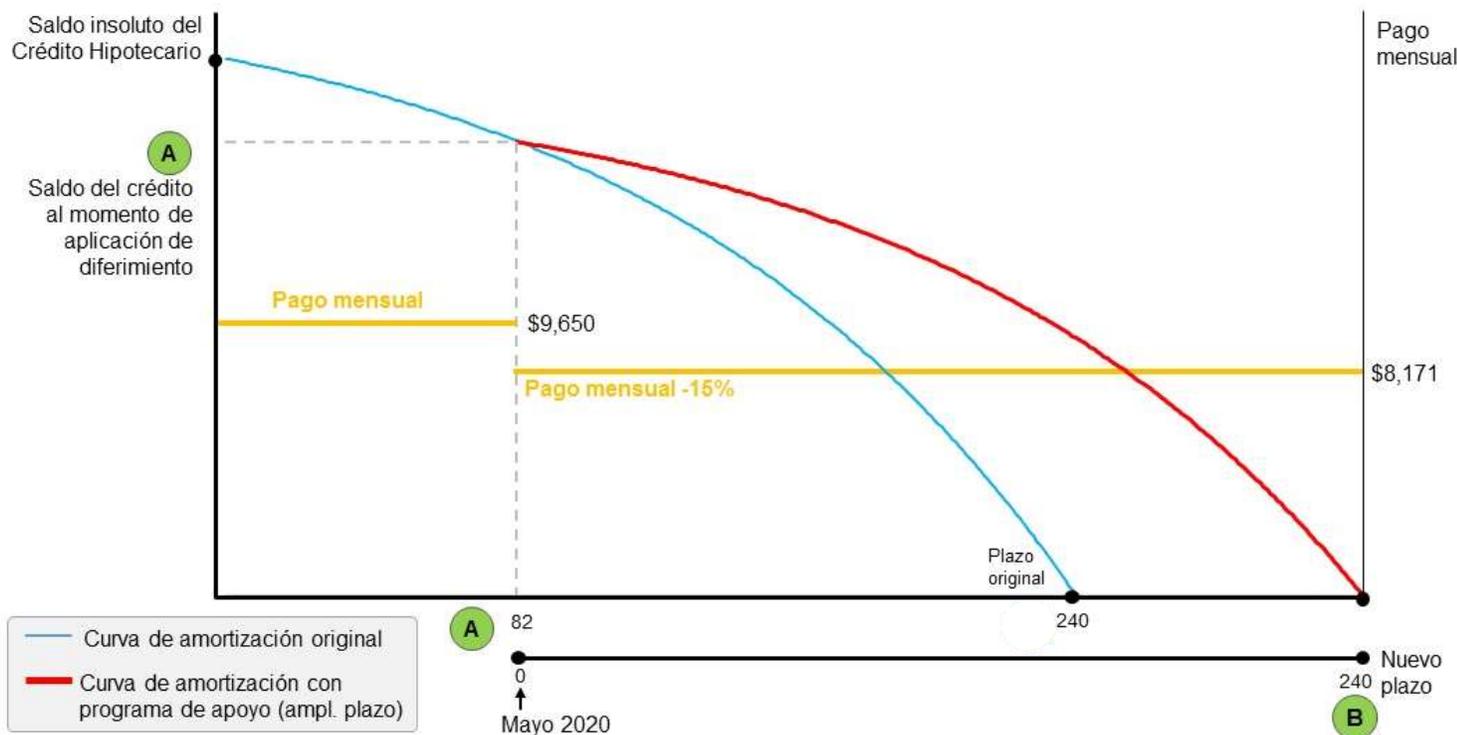
	Original	Durante el periodo de apoyo (B)
Mensualidad	\$9,650	\$5,790

Esquemas de Solución por Créditos Hipotecarios



Ampliación del plazo: La extensión del plazo en un crédito hipotecario permite la reducción de la mensualidad, lo anterior se puede complementar o adicionar a los esquemas antes descritos en situaciones donde el cliente tiene un cambio en el nivel de sus ingresos en forma más prolongada.

Comportamiento del saldo Crédito Hipotecario con esquema de **Ampliación del Plazo**



Ejemplo: Alejandra contrato un crédito hipotecario por 20 años (240 meses), por \$1 millón de pesos (mdp) y debe 846 mil, y su último pago previo a inscribirse al programa fue en abril (pago 82, A).

Le autorizaron el esquema de **ampliación del plazo a nuevo plazo de 20 años**, lo cual implica una modificación ante RPP. Su nuevo plazo iniciará en mayo, lo que implica que a partir de ahora la nueva mensualidad será de \$8,171, que representa un 15% de disminución.

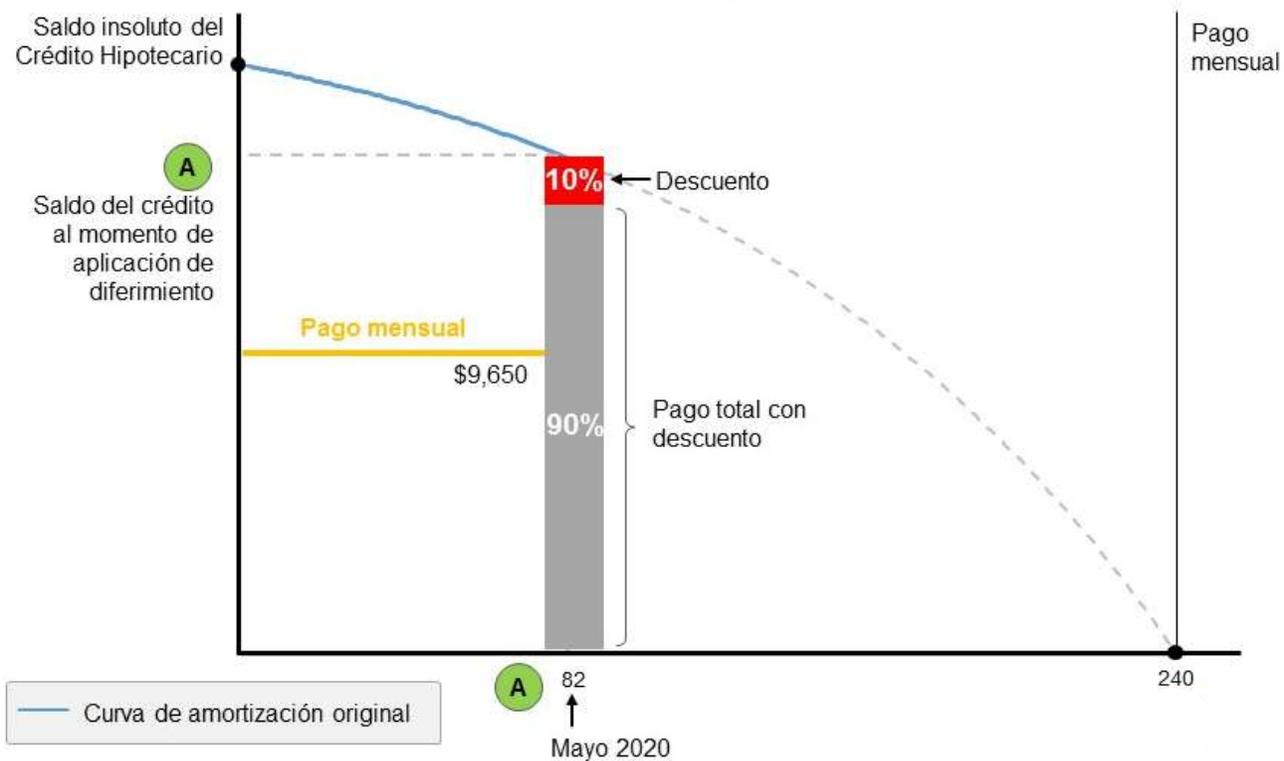
	Original	Con ampliación de plazo
Mensualidad	\$9,650	\$8,171

Esquemas de Solución por Créditos Hipotecarios



Descuento del pago total: La extensión del plazo en un crédito hipotecario permite la reducción de la mensualidad, lo anterior se puede complementar o adicionar a los esquemas antes descritos en situaciones donde el cliente tiene un cambio en el nivel de sus ingresos en forma más prolongada

Comportamiento del saldo Crédito Hipotecario con esquema de Descuento del Pago Total



Ejemplo: Alejandra contrato un crédito hipotecario por 20 años (240 meses), por \$1 millón de pesos (mdp) y debe \$846 mil, y su último pago previo a inscribirse al programa fue en abril (pago 82, A).

Le autorizaron la opción **descuento del pago total**, el cual le aplicará al momento de liquidar el crédito con el pago equivalente al 90% del saldo actual (\$761.4 mil). Esto implica que ya no tendrá una exigibilidad mensual en adelante.

	Original	Con pago total
Saldo	\$846,000	\$846,000
Pago total	-	\$761,400
Descuento	-	-10%
Mensualidad	\$9,650	\$0

Esquemas de Solución por Créditos Hipotecarios



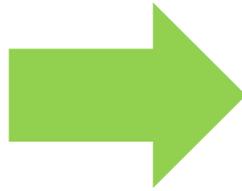
Productos hipotecarios: Se cuentan con otros productos hipotecarios que pueden ser muy importantes para ayudar a los clientes:

- **Pago de pasivos:** Consiste en cambiar un crédito hipotecario de una entidad financiera a otra para mejorar las condiciones financieras, como la tasa de interés manteniendo el plazo remanente, lo cual disminuye la mensualidad y carga financiera.

Banco A



Banco B



Crédito Original		Mejora de Condiciones
\$1,000,000	Monto inicial de crédito	\$846,000
\$9,650	Mensualidad fija	\$9,165
10%	Tasa de interés	9%
240	Plazo	156
Ago'13	Inicio crédito	May'20
Jul'33	Terminación crédito	Jul'33

Ejemplo: Alejandra contrató un crédito hipotecario con el Banco A por 20 años (240 meses), por \$1 millón de pesos (mdp) y debe 846 mil, y su último pago previo a requerir un ajuste fue en abril (pago 82).

En otra institución (Banco B) le autorizaron un crédito de **pago de pasivo** para transferir su deuda con **mejora de condiciones manteniendo el plazo remanente** del crédito original, es decir 156 meses. A partir de ahora con su nuevo crédito la mensualidad será de \$9,165 que equivale a una **disminución del 5%**.

Beneficios

- Redujo la tasa de interés
- Disminuyó su pago mensual en **-\$485**
Equivale al 5%
- Mantuvo el plazo remanente

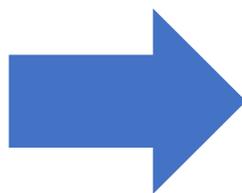
Esquemas de Solución por Créditos Hipotecarios



Productos hipotecarios: Se cuentan con otros productos hipotecarios que pueden ser muy importantes para ayudar a los clientes:

- **Pago de pasivos + Ampliación de plazo:** Consiste en cambiar un crédito hipotecario de una entidad financiera a otra para mejorar las condiciones financieras como la tasa de interés y también se puede extender el plazo del crédito, lo cual disminuye la mensualidad y carga financiera.

Banco A



Banco B



Crédito Original		Mejora de condiciones + ampliación plazo
\$1,000,000	Monto inicial de crédito	\$846,000
\$9,650	Mensualidad fija	\$7,618
10%	Tasa de interés	9%
240	Plazo	240
Ago'13	Inicio crédito	May'20
Jul'33	Terminación crédito	Abr'40

Ejemplo: Alejandra contrató un crédito hipotecario con el Banco A por 20 años (240 meses), por \$1 millón de pesos (mdp) y debe 846 mil, y su último pago previo a requerir un ajuste fue en abril (pago 82).

En otra institución (Banco B) le autorizaron un crédito de pago de pasivo para transferir su deuda con mejora de condiciones y ampliación del plazo a un nuevo plazo de 240 meses. A partir de ahora con su nuevo crédito la mensualidad será de \$7,618 que equivale a una disminución del 21%.

Beneficios

- Redujo la tasa de interés
 - Disminuyó su pago mensual en -\$2,039
- Equivale al -21%

Esquemas de Solución por Créditos Hipotecarios



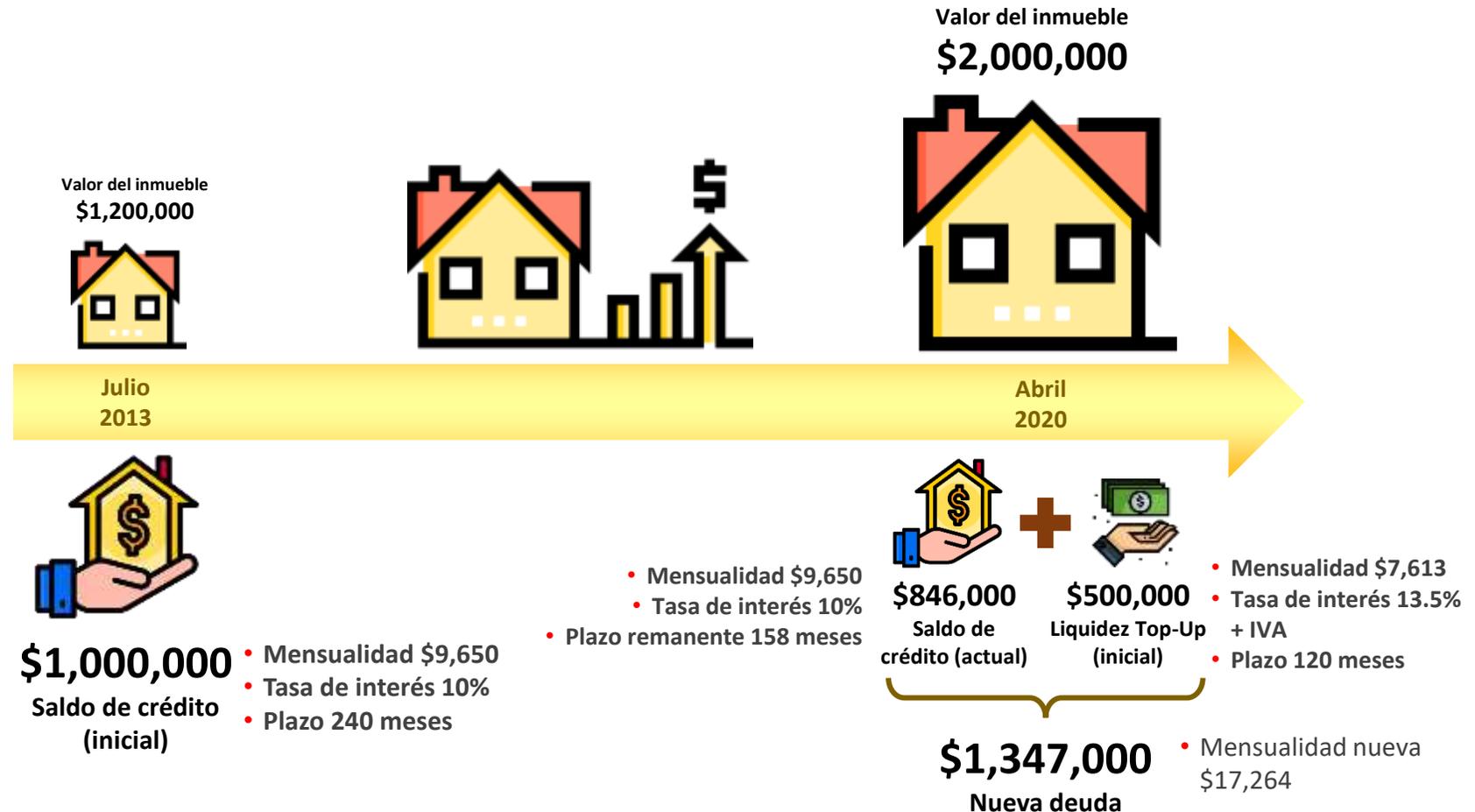
Productos hipotecarios: Se cuentan con otros productos hipotecarios que pueden ser muy importantes para ayudar a los clientes:

- **Crédito de Liquidez Top-Up:** Cuando se tiene una vivienda que ha tenido plusvalía y el saldo del crédito ha disminuido por la amortización natural, se puede obtener un crédito hipotecario con destino libre, el cual se ocupa generalmente para consolidar deudas o enfrentar alguna contingencia familiar.

Ejemplo: Alejandra contrato un crédito hipotecario por 20 años (240 meses), por \$1 millón de pesos (mdp) y debe 846 mil.

Alejandra decide solicitar un crédito de liquidez top-up con la institución actual considerando la amortización de su crédito, la plusvalía del inmueble, y su capacidad de pago.

Le autorizaron un crédito de **liquidez top-up** a un plazo de 10 años. Si bien su obligación mensual se incrementa a \$17,264, la **liquidez adicional** le permitirá afrontar los compromisos mensuales durante el periodo requerido.



Esquemas de Solución por Créditos Hipotecarios



Productos hipotecarios: Se cuentan con otros productos hipotecarios que pueden ser muy importantes para ayudar a los clientes:

- **Crédito de Liquidez:** Cuando se tiene una vivienda libre de gravamen se puede obtener un crédito hipotecario con destino libre, lo cual se ocupa generalmente para consolidar deudas o enfrentar alguna contingencia familiar.

Endeudamiento actual a corto plazo

	Tipo de Crédito	Monto original	Deuda actual	Pago mes (mínimo)	Tasa	Plazo remanente
	Préstamo personal	\$200,000	\$120,000	xxxxxx	20%	24 meses
	TDC (revolvente)	\$200,000	\$130,000	xxxxxx	36%	
	Crédito de Auto	\$350,000	\$200,000	xxxxxx	15%	36 meses
	Total		\$450,000	\$21,934		

Crédito de Liquidez (Largo plazo)



Condiciones

- Monto de crédito \$500,00
- Tasa de interés 13.5% + IVA
- Plazo 120 meses
- Mensualidad **\$7,613**
- Disminuyó su pago mensual en **-\$14,321**

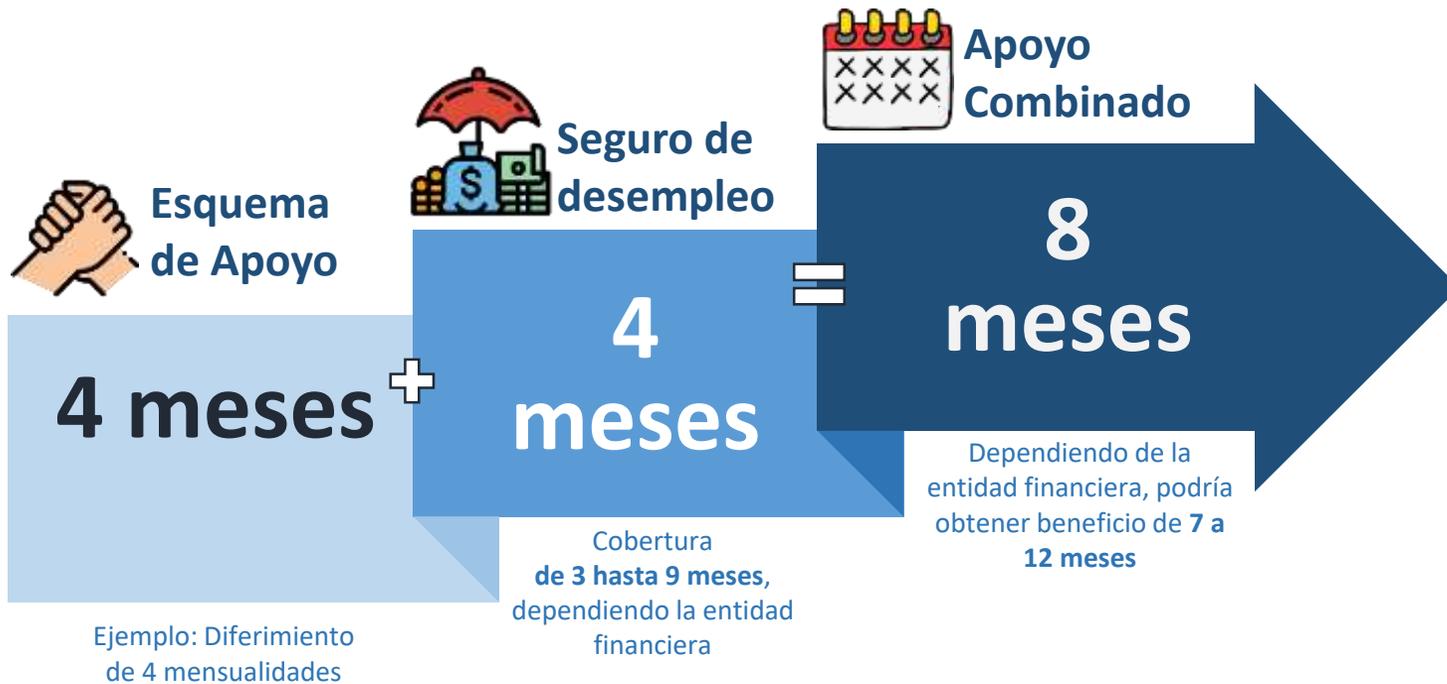
Equivale al -65%

Conserva \$50,000.00

Seguros de desempleo



¿Cómo aplican los seguros de desempleo? Los productos hipotecarios cuentan con un seguro de desempleo como parte de las coberturas del seguro de vida. Este seguro protege a los clientes cuya fuente de ingreso es un empleo como asalariado, en caso de pérdida involuntaria del mismo. La cobertura puede ir desde 3 hasta 9 meses del monto de la mensualidad.



Ejemplo: Alejandra contrato un crédito hipotecario por 20 años (240 meses), por \$1 millón de pesos (mdp) y debe 846 mil, y su último pago previo a perder su empleo fue en abril (pago 82 por \$9,650).

El cliente puede utilizar el programa de apoyo y solicitar el seguro de desempleo, lo cual le permite a una persona que perdió el empleo mantener su crédito vigente.

Es importante revisar la documentación que se solicita para hacer exigible el seguro de desempleo.

Creditos cofinanciados



Apoyo a créditos cofinanciados. los **créditos cofinanciados** de la banca con los Organismos de Vivienda (Infonavit o Fovissste), los cuales implican dos créditos hipotecarios asociados a una misma vivienda, cada uno tiene sus propios programas de apoyo y el acreditado puede adherirse a ambos, lo mismo que utilizar los seguros de desempleo que correspondan a cada uno de los créditos.



Ejemplo: Alejandra contrató un crédito hipotecario cofinanciado. El crédito bancario por 20 años (240 meses), por \$1 millón de pesos (mdp) y debe 846 mil, y su último pago previo a perder su empleo fue en abril (pago 82 por \$9,650). Por otro lado, el crédito que tiene con Infonavit presenta un saldo por \$200 mil.

Su Alejandra pierde el empleo tiene la opción de solicitar un programa de apoyo con la institución bancaria y con Infonavit. La institución bancaria le otorgó beneficio del apoyo mediante diferimiento de 4 mensualidades. Adicional, en el caso de su crédito Infonavit utiliza su fondo de protección hasta 6 meses, y posteriormente puede ocupar su programa de apoyo.

Conclusiones

- Se tiene una amplia variedad de productos de apoyo que permiten ayudar a las personas, familias o empresas a no comprometer su patrimonio en el corto plazo
- Los programas de apoyo nos permiten ajustar la mensualidad que pagamos en nuestro crédito, con respecto a la afectación temporal de nuestros ingresos
- Los programas de apoyo nos permite ante situaciones adversas o inesperadas mantener vigentes nuestro crédito.
- La extensión del plazo del crédito nos permite reducir la mensualidad en forma permanente
- Los productos de pago de pasivos, liquidez o su combinación nos ayudan a mejorar nuestra situación financiera, por que nos reduce la carga financiera o nos proporciona liquidez para consolidar nuestros pasivos o para afrontar imprevistos, respectivamente.
- El crédito hipotecario cuenta con seguros de desempleo cuya cobertura puede ser de 3 a 9 mensualidades del crédito, y se complementan con los programas de apoyo para apoyar a las personas que lamentablemente perdieron su empleo,
- En créditos cofinanciados implican dos créditos con una garantía, en los cuales cada uno tiene sus seguros de desempleo y sus programas de apoyo. No existe concurrencia y el acreditado puede adherirse a ambos.
- Es muy importante informarte con tu banco en que consisten los programas de apoyo disponibles.



Programas de Solución de la Banca en México ante contingencia por COVID-19

Enrique Margain Pitman

Director Ejecutivo Crédito Hipotecario y Automotriz HSBC México
Coordinador del Comité Hipotecario de ABM

Mtro. Enrique *Margain Pitman*

COORDINADOR DE CRÉDITO HIPOTECARIO DE LA
ASOCIACIÓN DE BANCOS DE MÉXICO (ABM)
CONTADOR PÚBLICO POR EL ITAM

MAESTRÍAS: ADMINISTRACIÓN, FINANZAS Y
DIRECCIÓN INTERNACIONAL

DIPLOMADO: DERECHO INMOBILIARIO

#BANCAEXPLICA

29 años

**de experiencia en el sector
financiero** en diferentes
instituciones financieras

15 años

**de experiencia de crédito
hipotecario**

