

## **CIRCULAR 1314**

Al margen izquierdo 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., 31 de mayo de 1996.

### **CIRCULAR 1314**

**ASUNTO: PROGRAMA DE BENEFICIOS  
ADICIONALES A LOS DEUDORES  
DE CRÉDITOS PARA VIVIENDA.-  
Créditos para vivienda tipo FOVI.**

#### **A LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO:**

En relación con el Programa de Beneficios Adicionales a los Deudores de Créditos para Vivienda suscrito entre el Gobierno Federal, representado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la Asociación de Banqueros de México, A.C., (en lo sucesivo el Programa), en el que se contempla la sustitución de las bonificaciones mensuales previstas en el Anexo 8 del Acuerdo de Apoyo Inmediato a los Deudores de la Banca (ADE) para los créditos para vivienda tipo FOVI, por un esquema de descuento en los pagos, esta Comisión con fundamento en los artículos 99 de la Ley de Instituciones de Crédito y 4, fracciones III y XXXVI, de la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, les da a conocer lo siguiente:

#### **1. BENEFICIARIOS.**

Los beneficios del Programa se aplicarán a los deudores por créditos para vivienda otorgados por las instituciones, con pagos indizados al salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal y financiados con:

- a) Recursos del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario para la Vivienda (FOVI), y
- b) Recursos propios de la banca, con características similares a las establecidas en los programas del FOVI.

#### **2. BENEFICIOS.**

Las bonificaciones mensuales previstas en el Anexo 8 del ADE, se sustituyen en los términos de los descuentos que a continuación se indican:

##### **2.1 Descuentos en los pagos mensuales y bonificaciones adicionales.**

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

Los deudores de créditos otorgados antes del 30 de abril de 1996 y 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, conforme a la siguiente tabla:

Año	Descuento
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 este numeral que al 31 de agosto de 1996 se mantengan al corriente en sus pagos, recibirán el próximo mes de septiembre una bonificación equivalente a una mensualidad.

Para los efectos de esta Circular, el descuento en los pagos y las bonificaciones se aplicarán a las mensualidades sin considerar el importe de las primas de seguros.

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

Los deudores de créditos otorgados antes del 30 de abril de 1996 que se encuentren 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 cuatro años descuentos en sus pagos, conforme a la siguiente tabla:

Año	Descuento
1996	24%
1997	18%
1998	12%
1999	6%

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 este numeral 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 una mensualidad, una vez efectuado el descuento respectivo.

### 2.1.3 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 del Programa, deberán a más tardar el 31 de julio de 1996 optar por una de las dos alternativas siguientes:

a) Liquidar todas sus mensualidades vencidas, con lo que gozarán de los descuentos a que se refiere el numeral 2.1.1 anterior, a partir de la mensualidad siguiente a la fecha en que paguen sus mensualidades vencidas.

No les serán aplicables los descuentos en los pagos a que se refiere el presente inciso, a los deudores que previamente hubieran gozado del beneficio del diferimiento o capitalización de pagos en los términos del Anexo 8 del ADE y que liquiden mensualidades vencidas distintas de las que fueron objeto de ese beneficio.

b) Reiniciar el pago de sus mensualidades y, en su caso, liquidar aquellas mensualidades vencidas que excedan de dieciséis en los términos del Anexo 8 del ADE, con lo que les serán aplicables los descuentos previstos en el numeral 2.1.2, a partir de la mensualidad siguiente a la fecha en que reinicien el pago de sus mensualidades.

Los deudores que opten por regularizar su situación en los términos de este inciso, gozarán del diferimiento en el pago de hasta dieciséis mensualidades vencidas, al posponerse su liquidación o, en su caso, capitalizarse dichas obligaciones vencidas cuando se trate de créditos con línea de refinanciamiento de intereses ilimitada.

El monto diferido y sus intereses se cubrirán mediante mensualidades calculadas en los términos originalmente pactados en el contrato de crédito respectivo, una vez que se haya hecho exigible el último pago mensual previsto en el propio contrato, sin exceder el plazo máximo estipulado en el mismo.

El diferimiento de las mensualidades vencidas no implicará alteración alguna en la forma en que se determinen los pagos mensuales que deberán continuar efectuando los deudores, ni en el plazo al que se contrató cada crédito.

En ningún caso, las mensualidades vencidas que se difieran o capitalicen podrán exceder de dieciséis, considerando para ello, las que, en su caso, se hubieran diferido o capitalizado en los términos del Anexo 8 del ADE.

## 2.2. Condonación de intereses moratorias.

A los deudores que paguen sus mensualidades vencidas o que reanuden el pago de sus mensualidades en los términos del numeral 2.1.3, las instituciones les condonarán los intereses moratorios, entendidos para los efectos de esta Circular, como los intereses que se hubieran generado por el retraso en el pago de sus mensualidades vencidas.

## 2.3 Pagos anticipados.

Se podrán realizar pagos anticipados en cualquier momento sin penalizar al deudor.

Los deudores recibirán un descuento mínimo del 10% cuando realicen pagos anticipados durante los dos primeros años del Programa contados a partir del 1o. de junio de 1996.

## 3. INDIVIDUALIZACIÓN DE CRÉDITOS.

Se extienden los beneficios de los descuentos en los pagos a que se refiere el numeral 2.1.1 anterior, 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.

## 4. PÉRDIDA DE BENEFICIOS

Cuando un deudor deje de cubrir dos mensualidades consecutivas perderá los beneficios del Programa, por lo que a partir de ese evento las instituciones suspenderán el otorgamiento de los descuentos.

El deudor al que se le hayan cancelado los beneficios conforme al párrafo anterior, sólo volverá a gozar de los mismos a partir de la mensualidad siguiente a la fecha en que cubra la totalidad de sus mensualidades vencidas sin los descuentos a que se refieren los numerales 2.1.1 y 2.1.2 anteriores, según corresponda.

## 5. LIQUIDACIÓN DEL GOBIERNO FEDERAL DEL MONTO DE LOS DESCUENTOS EN LOS PAGOS Y BONIFICACIONES ADICIONALES.

### 5.1 Importe del reembolso.

El Gobierno Federal cubrirá a las instituciones el monto de los descuentos en los pagos, así como de las bonificaciones adicionales respecto de los créditos para viviendas tipo FOVI.

El Gobierno Federal reembolsará a las instituciones el monto del 10% de descuento en los pagos anticipados. Tratándose de la amortización anticipada del saldo total del crédito, en que las instituciones ofrezcan 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, no incluyendo para tal efecto los intereses moratorios.

## 5.2 Pago a las instituciones.

El reembolso lo podrá cubrir el Gobierno Federal mediante un crédito otorgado por las instituciones, a cinco años y con intereses a la tasa de 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.

La tasa de CETES se determinará con base en el promedio aritmético de las tasas del mes inmediato anterior.

## 6. REGISTRO CONTABLE.

### 6.1 Descuento en los pagos y bonificaciones adicionales.

Las instituciones deberán reconocer los descuentos en los pagos mensuales y las bonificaciones adicionales en favor de los deudores a que se hace mención en los numerales 2.1.1 a 2.1.3, 2.3 y 3 de la presente Circular conforme a lo siguiente:

Por el importe efectivamente pagado por el deudor, una vez hecho el descuento de que se trate o, en su caso, la bonificación correspondiente en su favor, se cargará la cuenta de activo que corresponda y el monto del descuento se registrará en la cuenta de activo 1332.- GOBIERNO FEDERAL. DESCUENTO EN PAGOS Y BONIFICACIONES EN CRÉDITOS PARA VIVIENDA TIPO FOVI. PROGRAMA DE BENEFICIOS ADICIONALES, subcuenta 01.- "Principal". El abono de estos conceptos se hará contra las cuentas en las que se encuentren registrados el principal, los intereses y las primas de seguro, correspondientes a la mensualidad pagada.

Los intereses a la tasa de CETES que devenguen los importes contabilizados en la cuenta 1332 anterior, se registrarán con cargo a la cuenta de activo 1319.- INTERESES DEVENGADOS SOBRE PRÉSTAMOS Y CRÉDITOS VIGENTES, subcuenta 25.- "Por préstamo al Gobierno Federal. Programa de beneficios adicionales a los deudores de créditos para vivienda" y abono a la cuenta de resultados acreedora 5201.- INTERESES COBRADOS, subcuenta 64.- "Por créditos para vivienda. Programa de beneficios adicionales a los deudores de créditos para vivienda". Por la capitalización trimestral de intereses se cargará a la subcuenta 133202.- "Intereses capitalizados" y se abonará a la subcuenta 131925 citada anteriormente.

## 6.2 Diferimiento de las mensualidades vencidas.

### 6.2.1 Créditos con línea de refinanciamiento de intereses ilimitada.

El diferimiento mediante la capitalización de hasta dieciséis mensualidades vencidas a que se refiere el inciso b) del numeral 2.1.3 de la presente Circular, se registrará como sigue:

Su importe se adicionará al saldo a cargo del acreditado en la cuenta 1310.- PRÉSTAMOS PARA LA VIVIENDA, subcuenta 06.- "Programa de apoyo para la vivienda de interés social tipo FOVI", subsubcuenta que corresponda, con abono a las cuentas de cartera vencida que correspondan.

Adicionalmente, en el caso de créditos financiados por el FOVI, se registrará transitoriamente, el importe capitalizado a financiar nuevamente por el FOVI en la cuenta 1516.- FOVI. APOYOS POR CAPITALIZACIÓN O DIFERIMIENTO DE CRÉDITOS PARA VIVIENDA, PROGRAMAS ADE Y DE BENEFICIOS ADICIONALES, subcuenta 02.- "Programa de beneficios adicionales", subsubcuenta 01.- "Por capitalización" con abono a la cuenta 2306.- PRÉSTAMOS DE FONDOS FIDUCIARIOS PÚBLICOS, subcuenta 01.- "FOVI".

Las instituciones establecerán el control de las mensualidades capitalizadas en la cuenta de orden 6333.- CONTROL DE CRÉDITOS PARA VIVIENDA TIPO FOVI CAPITALIZADOS, PROGRAMAS ADE Y DE BENEFICIOS ADICIONALES, subcuenta 02.- "Programa de beneficios adicionales", subsubcuentas 01.- "Créditos otorgados con recursos propios" y 02.- "Créditos otorgados con recursos del FOVI", con subsubsubcuentas para ambas subsubcuentas 01.- "Principal" y 02.- "Intereses capitalizados". Los intereses a capitalizar se calcularán a la tasa contratada con el acreditado. El abono se hará a la cuenta 6633.- CRÉDITOS PARA VIVIENDA TIPO FOVI CAPITALIZADOS. PROGRAMAS ADE Y DE BENEFICIOS ADICIONALES.

Para facilitar la identificación en la contabilidad de estos conceptos respecto de los distintos programas de apoyo del FOVI, se modifica el título de las cuentas 1516.- FOVI. APOYOS POR CAPITALIZACIÓN O DIFERIMIENTO DE CRÉDITOS PARA VIVIENDA, PROGRAMA ADE, 6333.- CONTROL DE CRÉDITOS PARA VIVIENDA TIPO FOVI CAPITALIZADOS, PROGRAMA ADE y 6633.- CRÉDITOS PARA VIVIENDA TIPO FOVI CAPITALIZADOS. PROGRAMA ADE, para quedar como sigue: 1516.- FOVI. APOYOS POR CAPITALIZACIÓN O DIFERIMIENTO DE CRÉDITOS PARA VIVIENDA, PROGRAMAS ADE Y DE BENEFICIOS ADICIONALES, 6333.- CONTROL DE CRÉDITOS PARA VIVIENDA TIPO FOVI CAPITALIZADOS, PROGRAMAS ADE Y DE BENEFICIOS ADICIONALES y 6633.- CRÉDITOS PARA VIVIENDA TIPO FOVI CAPITALIZADOS. PROGRAMAS ADE Y DE BENEFICIOS ADICIONALES. Asimismo, se crean en las cuentas 1516 y 6333 la subcuenta 01.- "Programa ADE".

### 6.2.2 Créditos con línea de refinanciamiento limitada.

El diferimiento en el pago de hasta dieciséis mensualidades vencidas a que se refiere el inciso b) del numeral 2.1.3 de la presente Circular, se contabilizará como sigue:

Su importe se registrará dentro de la cartera de créditos de las instituciones, en la cuenta 1330.- CRÉDITOS PARA VIVIENDA TIPO FOVI CON EXIGIBILIDAD DIFERIDA. PROGRAMAS ADE Y DE BENEFICIOS ADICIONALES, subcuenta 02.- "Programa de beneficios adicionales", subsubcuentas 01.- "Principal" con abono a las cuentas de cartera vencida que correspondan. Los intereses se capitalizarán mensualmente a la tasa de CPP, cargándolos a la subsubcuenta 13300202.- "Intereses capitalizados" y abonándolos a la cuenta de resultados acreedora 5201.- INTERESES COBRADOS, subcuenta 15.- "Por préstamos para la vivienda".

Por las mensualidades diferidas correspondientes a créditos financiados con recursos del FOVI, el importe a recibir del Fondo se contabilizará transitoriamente en la cuenta 1516.- FOVI. APOYOS POR CAPITALIZACIÓN O DIFERIMIENTO DE CRÉDITOS PARA VIVIENDA. PROGRAMAS ADE Y DE BENEFICIOS ADICIONALES, subcuenta 02.- "Programa de beneficios adicionales", subsubcuenta 02.- "Por diferimiento", con abono a la cuenta 2306.- PRÉSTAMOS DE FONDOS FIDUCIARIOS PÚBLICOS, subcuenta 05.- "FOVI. Apoyos por diferimiento en el pago de créditos para vivienda. Programas ADE y de beneficios adicionales", subsubcuenta 02.- "Programa de beneficios adicionales", subsubsubcuentas 01.- "Principal" y 02.- "Intereses capitalizados". Los intereses en favor del FOVI se capitalizarán mensualmente a la tasa del CPP cargándose a la cuenta de resultados deudora 5102.- INTERESES PAGADOS NO SUJETOS A RETENCIÓN DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA subcuenta 13.- "Por préstamos de fondos fiduciarios públicos".

Para facilitar la identificación en la contabilidad de los créditos para vivienda tipo FOVI respecto de los distintos programas de apoyo de este Fondo, se modifican los títulos de la cuenta 1330.- CRÉDITOS PARA VIVIENDA TIPO FOVI CON EXIGIBILIDAD DIFERIDA. PROGRAMA ADE, de la que se suprimen las subcuentas 01.- "Principal" y 02.- "Intereses capitalizados" y el de la subcuenta 230605.- "FOVI. Apoyos por diferimiento en el pago de créditos para vivienda programa ADE", suprimiendo de ésta las subsubcuentas 01.- "Principal" y 02.- "Intereses capitalizados" para quedar como sigue: 1330.- CRÉDITOS PARA VIVIENDA TIPO FOVI CON EXIGIBILIDAD DIFERIDA. PROGRAMAS ADE Y DE BENEFICIOS ADICIONALES, con las subcuentas 01.- "Programa ADE" y 02.- "Programa de beneficios adicionales", subsubcuentas para ambas 01.- "Principal" y 02.- "Intereses capitalizados" y subcuenta 230605.- "FOVI. Apoyos por diferimiento en el pago de créditos para vivienda. Programas ADE y de beneficios adicionales", con las subsubcuentas en ambos casos 01.- "Programa ADE" y 02.- "Programa de beneficios adicionales", subsubsubcuentas para ambas 01.- "Principal" y 02.- "Intereses capitalizados".

## 7. CUMPLIMIENTO DEL PROGRAMA.

Las instituciones que asuman cualquiera de las facilidades operativas que se derivan del Programa, deberán cumplir con la normatividad que al efecto expidan las autoridades financieras y la contenida en la presente Circular.

Esta Comisión supervisará que las instituciones apliquen los beneficios y las condiciones generales establecidas en el Programa.

Cuando al ejercer sus facultades de supervisión, esta Comisión conozca y compruebe desviaciones por parte de las instituciones en la ejecución del Programa, podrá recomendar al Gobierno Federal que disminuya o suspenda temporalmente los pagos que conforme a este Programa deba efectuar a las instituciones, sin perjuicio de que los deudores continúen gozando de los beneficios del Programa durante su vigencia.

## 8. OBLIGACIONES DEL FOVI.

El FOVI, en los términos convenidos en el Programa, tendrá las siguientes obligaciones:

### 8.1 Garantía sobre el monto diferido.

Absorber en un 41 por ciento, el remanente que pudiera llegar a existir al término del plazo máximo pactado en los contratos de crédito respectivos, por la parte correspondiente a las mensualidades y sus intereses cuyo pago se hubiera diferido en los términos de la presente Circular, siempre y cuando el deudor se encuentre al corriente en sus pagos.

### 8.2 Extensión de la garantía.

Extender la garantía a que se refiere el numeral anterior en los siguientes casos:

a) Cuando ante el incumplimiento de pago de un deudor, las instituciones liquiden el crédito antes de su vencimiento mediante adjudicación de los bienes dados en garantía, siempre y cuando hubiera transcurrido, como mínimo, un plazo de seis meses contado a partir de la fecha en que se hubiera diferido al deudor el pago de las mensualidades vencidas.

b) Cuando las instituciones hubieran negociado con el deudor la liquidación anticipada del crédito a partir de sus políticas particulares, con posterioridad al 1° de junio de 1998, contando con la aprobación previa del FOVI.

En los casos señalados en los incisos a) y b), la absorción del 41 por ciento del remanente a que se hace referencia en el numeral 8.1, se efectuará aplicando la misma proporción que hubiera existido inicialmente entre el monto de las mensualidades diferidas y el saldo del crédito.

### 8.3 Reembolso a las instituciones de las mensualidades diferidas.

Reembolsar a las instituciones a más tardar el día 30 de junio de 1996, el monto total de las mensualidades diferidas de créditos financiados con recursos del FOVI, por la parte correspondiente a lo acumulado al 30 de abril de 1996, en los términos del Anexo 8 del ADE. Por la parte que se acumule durante los meses de mayo a julio del presente año, el reembolso se efectuará el 31 de agosto de 1996. Dichos reembolsos se harán por el total de las mensualidades diferidas, dentro de las cuales se contempla tanto el principal como los intereses y la prima de seguro.

Dichos reembolsos se reconocerán:

a) Tratándose de créditos con línea de refinanciamiento de intereses ilimitada, como una ampliación del pasivo original a la misma tasa de interés y plazo.

b) Tratándose de créditos con línea de refinanciamiento de intereses limitada, como un pasivo adicional a tasa de CPP, al mismo plazo del crédito original.

## 9. INFORMACIÓN A LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES.

9.1 Las instituciones deberán entregar la información relativa a los saldos de la cartera hipotecaria tipo FOVI al 30 de abril de 1996, clasificándola en cartera al corriente y vencida y especificando los diferentes tipos de deudores al amparo del Programa, su número y los saldos de sus adeudos, en la forma que como modelo se acompaña a esta Circular como Anexo 1, a más tardar el 10 de junio del año en curso.

9.2 Las instituciones deberán entregar información mensual sobre su cartera hipotecaria tipo FOVI especificando los distintos tipos de deudores al amparo del Programa, su número, los saldos de cartera vigente, vencida y total, el importe de las bonificaciones, así como información respecto de créditos individualizados distinguiéndolos por la fecha de su individualización y los montos de cartera vigente, vencida y total, en la forma que como modelo se acompaña a la presente Circular como Anexo 2, a más tardar dentro de los primeros 5 días hábiles del mes siguiente al que corresponda la información.

La información correspondiente a los meses de abril y mayo deberá entregarse a más tardar el 10 de junio del presente año.

9.3 Las instituciones deberán entregar información mensual sobre su cartera hipotecaria tipo FOVI en la que se difirieron o capitalizaron mensualidades vencidas, precisando el número de éstas y el de los deudores, así como los montos de la cartera total, diferida y capitalizada, en la forma que como modelo se acompaña en esta Circular como Anexo 3, a más tardar dentro de los primeros 5

días hábiles del mes siguiente al que la información se refiere.

La información correspondiente a los meses de abril y mayo deberá entregarse a más tardar el 10 de junio del año en curso.

9.4 Las instituciones deberán presentar información mensual sobre el cálculo del apoyo al amparo del Programa, especificando el número de acreditados, la fecha de pago, el monto de las mensualidades diferidas, de los pagos anticipados, así como el monto y los intereses del apoyo, en la forma que como modelo se acompaña a esta Circular como Anexo 4, a más tardar dentro de los primeros 5 días hábiles del mes siguiente al que corresponda la información.

La información correspondiente al mes de junio deberá entregarse a más tardar el 12 de julio del presente año.

9.5 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 diskette acompañada de un ejemplar impreso.

Para estos efectos, esas instituciones deberán recoger el diskette respectivo en la citada Dirección General de Banca de Inversión a partir del próximo 3 de junio del presente año.

9.6 En caso de que las instituciones no presenten la información correspondiente conforme a los numerales 9.1 a 9.5 anteriores, esta Comisión podrá proceder en los términos del tercer párrafo del numeral 7 de esta Circular.

## 10. ANEXOS.

Además de los anexos que se citan en esta Circular, se adjuntan las hojas del catálogo de cuentas que resultan afectadas por las modificaciones establecidas en la presente Circular.

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