

875208



UNIVERSIDAD VILLA RICA

17

FACULTAD DE CONTADURIA Y ADMINISTRACION
ESTUDIOS INCORPORADOS A LA U.N.A.M.

24

**"UDIS INSTRUMENTO DE SOLUCION A LOS CREDITOS
HIPOTECARIOS DE LA CARTERA VENCIDA"**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN CONTADURIA

PRESENTA:

César Ochoa Luna

DIRECTOR DE TESIS:
C.P. MBA Ramón Ríos Espinosa

REVISOR DE TESIS:
C.P. Martha Gloria Canudas Lara

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

1996

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

INDICE

UDIS'S INSTRUMENTO DE SOLUCION A LOS CREDITOS HIPOTECARIOS DE LA CARTERA VENCIDA

INTRODUCCION: METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION	
- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	1
- JUSTIFICACION DE LA INVESTIGACION	4
- OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION	9
CAPITULO 1.- EL CREDITO Y EL CREDITO HIPOTECARIO.	10
1.1.- INTRODUCCION AL CREDITO.	10
1.2.- LA FUNCION DEL CREDITO.	13
1.3.- EL CREDITO HIPOTECARIO.	14
1.4.- OTRAS LINEAS DE CREDITOS.	26
CAPITULO 2.- ADMINISTRACION DE LA CARTERA VENCIDA POR UNA INSTITUCION BANCARIA.	36
2.1.- ASPECTOS ADMINISTRATIVOS DE LA CARTERA VENCIDA.	36
2.2.- ASPECTOS LEGALES DE LA CARTERA VENCIDA.	43
2.3.- MARCO JURIDICO DE LA CARTERA VENCIDA.	49
CAPITULO 3.- UDI'S SOLUCION A LOS CREDITOS HIPOTECARIOS.	61
3.1.- LAS UNIDADES DE INVERSION EN EL CREDITO Y EL AHORRO.	61
3.2.- REESTRUCTURACION DE CREDITOS EN UDI'S.	81
3.3.- EL A.D.E. (ACUERDO DE APOYO INMEDIATO A LOS DEUDORES DE LA BANCA).	91
3.4.- EJEMPLO DE REESTRUCTURACION DE UN CREDITO HIPOTECARIO EN UDIS'S.	152
CONCLUSIONES	
BIBLIOGRAFIA	

INTRODUCCION: METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El Sistema Financiero Mexicano vive una crisis de largo plazo de cuyas manifestaciones es la cartera vencida que en el año de 1995 ascendió a 110 mil millones de pesos.

La crisis económica incide severamente en la estructura y operación del sistema financiero que se había mantenido a salvo aun en los momentos mas difíciles de las recesiones que ha experimentado México.

El problema de la banca nacional y de las carteras vencidas es resultado de falta de liquidez de la economía, derivado de la política contraccionista (fiscales, crediticias y de alta tasa de interés), a que las autoridades se han obligado a acentuar para generar ahorros forzosos que permitan cubrir con el pago del servicio de la deuda externa.

La cartera vencida ha adquirido una dimensión política que trasciende a la creación de movimientos o asociaciones de deudores para enfrentar a las instituciones financieras en sus diferentes reclamos.

Las instituciones financieras otorgaron créditos pensando que el país iba a crecer a ciertas tasas y que el tipo de cambio se iba a mantener. Siendo así se tomaron riesgos que ahora se ve no fueron correctos. Los particulares se endeudaron suponiendo que iban a conservar sus empleos, e incluso iban a tener aumentos salariales. Las empresas solicitaron créditos pensando que iban a tener

aumentos en las ventas lo suficientemente elevadas como para pagarlos.

La relación entre banqueros y deudores se tensa cada vez mas, y el riesgo de una moratoria generalizada sigue estando latente. Asi pues, el conflicto ha rebasado los limites meramente financieros y ha adquirido tintes que, sin duda, involucran a la sociedad en su conjunto y por tanto a la politica, por lo que las consecuencias de una confrontación banca-acreditados podría agravar el desenlace.

La cartera vencida esta considerada actualmente como el problema mas grave que enfrenta el Sistema Financiero Mexicano en su conjunto.

El Banco de México da como solución a la problemático de la cartera vencida su reestructuración via el esquema de unidades de inversión (UDI), porque considera que a través del mismo la amortización real de los créditos no tendría que cubrir el componente inflacionario de los intereses, que según el Banco de México ha sido el factor principal por el que no se han podido liquidar los adeudos.

La aprobación de las Unidades de Inversión (Udi's) que hiciera la cámara de diputados fue el banderazo de salida al esquema que pretende solucionar la grave crisis de liquidez que enfrentan la gran mayoría de las instituciones y se inscribe en la estrategia de rescate que el Banco de México y la Secretaria de Hacienda diseñaron para garantizar la

supervivencia de los bancos privados y de la planta productiva (programa ADE)

A juicio de un gran numero de deudores, las Udi's solo difieren el problema de la cartera vencida del corto al largo plazo. Para evitar una mayor crisis en el sistema, se precisa que el gobierno, los bancos y los deudores absorban, en diferentes proporciones, los costos de la renegociación. La solución, aunque sumamente compleja, deberá encontrarse lo mas pronto posible, a fin de evitar agudizar las tensiones entre los involucrados y que la situación no se politice mas, ya que ello tendería mayores efectos negativos en los mercados financieros y en la economía del país.

¿Podra el sistema financiero mexicano solucionar el problema de la cartera vencida con las UDI'S?

JUSTIFICACION DE LA INVESTIGACION

México, como sabemos es un país subdesarrollado; este adjetivo denota varias características, una de ellas es el desequilibrio económico que sufre actualmente nuestro país, aparte de los conflictos sociales y políticos que de alguna forma contribuyen a esta característica.

A raíz de que los efectos del desequilibrio han ido aumentando y provocan un desajuste económico en la población, han causado un torrente general de preocupación en todos los habitantes. Precisamente la inflación es una parte que contribuye a tal desequilibrio, además es el que nos trae más dolores de cabeza por lo menos a la clase media baja y baja, porque sabemos que la inflación significa un incremento generalizado de precios.

Para efecto de comprender la inflación y sus repercusiones hemos de distinguir entre dos tipos diferentes de inflación. La inflación anticipada es aquella que está incorporada a las expectativas y al comportamiento del público, antes de que ocurra; en otras palabras, es inflación, por la cual la gente está más o menos preparada. Por otra parte, la inflación no anticipada es la toma por sorpresa al público o al menos, se presenta antes que la gente haya tenido tiempo de ajustarse por completo a su existencia.

Sin embargo, la inflación anticipada y no anticipada tienen, entre otras, un efecto negativo evidente: el dinero pierde

su poder adquisitivo y aumenta el costo nominal de bienes y servicios.

Considerando lo anterior, en la economía mexicana se puede observar que esta fue originada por una cultura de inflación, la cual se manifestó en la década de los 80.

Este problema no es nuevo en México, ya que en la década de los 80 la inflación tuvo una tendencia a la alza; esta inflación se debió a varios puntos:

.Al manejo de la política monetaria, salarial y laboral en el sexenio 1982-1988, gobernado por Miguel de la Madrid Hurtado.

.Crisis petrolera.

.Reminiscencias en los mercados financieros.

.Deuda externa.

.Inestabilidad política.

.El terremoto de 1985.

Pero no solo ese sexenio contribuyó a la actual crisis, también tenemos el siguiente: 1988-1994, gobernado por Carlos Salinas de Gortari que de forma sorprendente manejo la economía como si pareciera una botella de champaña agitada; pensemos que el gas y burbujas son las altas tasas de interés, la depreciación, la caída de la bolsa, aumento de pobreza, aumento de desempleo, inflación, etcétera, y cuando por fin dejó el poder, el corcho voló.

La economía mexicana padeció una situación crítica en el decenio de los ochenta. La crisis económica de los 80 auspicio que la sociedad mexicana desarrollara una cultura

de inflación, caracterizada por un fuerte deseo de gastar, resistencia a ahorrar, la ilusión de que se disponía de más dinero al ampliarse el ingreso nominal, afán de obtener ganancias especulativas y tendencias a fijar precios en dolares, entre otras.

En 1995 ante el pronostico de una inflación anticipada, se ha observado que el proceso inflacionario "esperado" ha tenido diferentes implicaciones en el ámbito económico y social, tales como:

- 1.- Disminución del poder adquisitivo de la población.
- 2.- Descenso de la capacidad de ahorro de la comunidad.
- 3.- Incremento nominal de las tasas de interés "activas" y "pasivas".
- 4.- Bajos rendimientos (monetarios) reales positivos y en algunos casos negativos.
- 5.- Elevadas ganancias en la venta de mercancías por parte de lo comerciantes, en productos almacenados antes del incremento de precios.
- 6.- Incremento de inventarios, ocasionando baja en la producción y desempleo.
- 7.- Desconfianza y fuga de capitales.

La inflación del año de 1995 causo fuertes impactos en la población mexicana, en diversos sentidos; como ya se menciona anteriormente la población mas afectada es la que sufre el mayor deterioro, ahora con la inflación y consecuentemente el alza de precios, el dinero que se percibe ya no el mismo poder adquisitivo.

de inflación, caracterizada por un fuerte deseo de gastar, resistencia a ahorrar, la ilusión de que se disponía de más dinero al ampliarse el ingreso normal, afán de obtener ganancias especulativas y tendencias a fijar precios en dolares, entre otras.

En 1995 ante el pronostico de una inflación anticipada, se ha observado que el proceso inflacionario "esperado" ha tenido diferentes implicaciones en el ámbito económico y social, tales como:

- 1.- Disminución del poder adquisitivo de la población.
- 2.- Descenso de la capacidad de ahorro de la comunidad.
- 3.- Incremento nominal de las tasas de interés "activas" y "pasivas".
- 4.- Bajos rendimientos (monetarios) reales positivos y en algunos casos negativos.
- 5.- Elevadas ganancias en la venta de mercancías por parte de lo comerciantes, en productos almacenados antes del incremento de precios.
- 6.- Incremento de inventarios, ocasionando baja en la producción y desempleo.
- 7.- Desconfianza y fuga de capitales.

La inflación del año de 1995 causo fuertes impactos en la población mexicana, en diversos sentidos: como ya se menciono anteriormente la población mas afectada es la que sufre el mayor deterioro, ahora con la inflación y consecuentemente el alza de precios, el dinero que se percibe ya no el mismo poder adquisitivo.

Como resultado de todo lo anterior existe una crisis económica que ha afectado a todos los sectores productivos del país, sucede que no hay liquidez monetaria ni para comprar (solo lo estrictamente necesario) y una insolvencia económica de la gran mayoría de los deudores para cumplir con sus compromisos originando con ello un incremento considerable a la cartera vencida de los bancos.

El problema de la cartera vencida bancaria se agudizó a raíz de esta situación convirtiéndose en un problema muy crítico y más aun porque las personas percibieron (de manera equivocada) que los programas de reestructura que se plantearon inicialmente favorecían más a las carteras en problemas, que a las carteras que cumplen puntualmente con sus pagos, esto incentivó el dejar de pagar.

Las condiciones de vulnerabilidad y recesión que vive la banca mexicana y que la ha llevado a abandonar su función fundamental, de promover y fomentar la actividad productiva, a través del crédito; el hecho de que una gran parte de las empresas estén barzonizadas, o sea en una especie de moratoria silenciosa, y la excesiva carga de demandas judiciales de deudores contra bancos y viceversa, son elementos más que suficientes para observar que la solución del conflicto de cartera vencida está más allá de lo técnico-jurídico.

Se deben buscar soluciones de fondo que salven a la banca nacional, y que además encaren el problema de la cartera vencida. No se quiere que la banca nacional

quiebre, ni que pase a poder de los banqueros internacionales, ni tampoco que prosigan los juicios mercantiles, ni que la banca se quede con los activos de sus deudores. se desean soluciones que se encaminen a encarar de raiz la crisis y que se fortalezca la unidad de los mexicanos y se rechazan las politicas que solo profundizan la crisis, y que acentúan las diferencias de intereses y de sectores y clases en el pais.

OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION

MOSTRAR LA NECESIDAD IMPERIOSA DE RESOLVER EL PROBLEMA DE LA CARTERA VENCIDA.

DENOSTRAR QUE LA REESTRUCTURACION DE LA CARTERA VENCIDA EN CREDITOS HIPOTECARIOS SE PUEDE REESTRUCTURAR EFICAZMENTE CON EL INSTRUMENTO FINANCIERO DENOMINADO UNIDAD DE INVERSION (UDI).

CAPITULO 1.- EL CREDITO Y EL CREDITO HIPOTECARIO.

1.1.- Introducción Al Crédito.

El presta es la función primordial de la Banca: comprende el grueso de sus activos y provee la mayor fuente de sus ingresos y ganancias, los Bancos que característicamente tienen un patrimonio bajo, no prestan sus propios fondos, sino, mas bien, los fondos depositados por los clientes de la Institución o fondos comprados.

Las practicas Bancarias sanas requieren garantías solidas de que los prestamos serán pagados; un Banco esta restringido en las tasas de interés que pueda cargar sobre prestamo y se ve impedido de obtener un rendimiento lo suficiente para compensar el alto riesgo. Por lo tanto, los prestamos de alto riesgo resultan inaceptables para un Banco.

Las actividades prestamistas de un Banco están regidas por el requisito de seguridad máxima de su cartera de prestamos y la característica de bajo rendimiento de las inversiones de bajo riesgo.

El análisis de crédito es esencialmente análisis de riesgo, sirve para controlar las relaciones prestamistas continuas con el Banco, llegando a conclusiones en cuanto a la probabilidad de pago, y estructurando una facilidad de prestamo encaminada a reducir los riesgos percibidos y proveer al Banco de ganancia.

En el pasado se concedían prestamos exitosos sin tener estados financieros que asistieran a los Bancos en la

evaluación de los méritos de un cliente para la concesión de crédito. lo que les faltaba en información financiera detallada lo compensaban con el conocimiento personal de sus clientes y las actividades comerciales de estos, de su habilidad gerencial, ética y carácter.

Hoy, en el mundo contemporáneo de los negocios, el conocimiento personal adquirido mediante la experiencia y proximidad personal al cliente ya no resulta práctico, ni aun posible, el proceso de expansión y creciente complejidad en los negocios exige una planificación por parte de los Banqueros.

Finalmente, los estados financieros proveen una rica fuente de datos sobre una compañía, las operaciones y utilidades. La evaluación de los estados financieros históricos de una firma puede proporcionar indicadores claves que podrían predecir dificultades o indicar la probabilidad de éxito para pagar un préstamo Bancario en algún momento futuro.

Antecedentes.

La palabra crédito proviene del latín "creditum" que significa credibilidad, confianza. Así tenemos, una operación de crédito se realiza con personas que inspiran la confianza suficiente para otorgar algún bien con su promesa ya sea formalizada o no de recibir su pago en el futuro.

Concepto.

Es el acto que confirma la confianza reciproca entre el solicitante y la Institución de crédito, consistente en prestar una cantidad de dinero necesario, bienes y/o servicios. A personas físicas o morales dentro de cierto lapso de tiempo, en el cual se establece la obligación de devolver a la Institución el capital obtenido en prestamo, mas un interés justo; mismo que se conviene al momento de establecer la operación, mediante la suscripción de un documento.

1.2.- La función Del Crédito.

El crédito afecta positivamente tres sectores importantes: Para el Banco uno de los principales objetivos es buscar la productividad y liderazgo a través de optimizar su generación de utilidades, para el solicitante (persona física o moral); crea diversos beneficios ya sea adquirir productos de calidad a buen precio, mayor penetración en el mercado, prestigio en la plaza y el fortalecer su estructura financiera, para la Economía en su conjunto; al brindar apoyo financiero para el sano desarrollo de las empresas en su operación y crecimiento, de esta manera dota a la economía de los recursos líquidos necesarios para su mejor desenvolvimiento.

Cabe mencionar, que en la función del otorgamiento del crédito, el Banco hace llegar los recursos a través de su captación dentro de los instrumentos en servicio que ofrece (cuantas de ahorro, cheques, inversiones en renta fija y variable, etc..)

1.3.- El crédito hipotecario.

Las pasadas condiciones del país hicieron resurgir los financiamientos hipotecarios. las distintas instituciones bancarias apoyaban sus modalidades de crédito y se dio un fuerte crecimiento en este renglón de la actividad bancaria.

En la actualidad, el sistema de financiamiento Hipotecario, es la integración de diversos conceptos financieros, tecnológicos, de mercado y de crédito para brindar al adquiriente de vivienda nueva, usada y por construir, así como a quienes requieren crédito con la garantía de su propia casa, mayores posibilidades, opciones de pago y beneficios.

Los prestamos para la vivienda deben de otorgarse únicamente a personas físicas que reúnan las características y cumplan con los requisitos específicos para cada tipo de vivienda.

Este tipo de crédito pretende satisfacer la demanda de casa habitación con un ambiente físico y social que reúna los requisitos de seguridad, higiene y decoro, que este dotada de los servicios urbanos correspondientes y que por su calidad y durabilidad represente un patrimonio familiar.

CONCEPTO.

Son créditos a largo plazo, con garantía hipotecaria de bienes inmuebles, y documentos en contrato elevado a escritura pública. Los prestamos para la vivienda deben destinarse preferentemente para la adquisición, construcción

o mejora de casa habitación unifamiliar, duplex o formado parte de conjuntos habitacionales o fraccionamientos. La vivienda puede ser nueva o usada, para ampliación, mejor distribución o terminación del espacio pero debe apegarse a las normas técnicas del proyecto de tal manera que sea funcional y cuente cuando menos con lo siguiente:

* Debe cuando menos contar con baño, lugar para cocinar, espacio (s) para dormir y lugar para lavado y tendido de ropa; considerando también lugar para guardar un automóvil, el lugar de estacionamiento será una variante para el tipo de vivienda.

* Estar ubicado en zona urbana o suburbana, con servicios municipales básicos (pavimentación, luz eléctrica, agua, drenaje y pavimentación.)

* Tratándose de proyectos de edificios, dúplex o multifamiliares, se observara lo siguiente:

* Estacionamiento: se sujetara a las disposiciones locales respectivas.

* Altura de edificios: máximo cinco niveles sin ascensor o de acuerdo a las disposiciones locales respectivas.

* Tener un valor mínimo de N\$50,000.00 (de acuerdo al estudio de valor realizado por la Institución Bancaria)

* En el caso de inmuebles usados, tener una antigüedad permisible de acuerdo al dictamen técnico de su estado de conservación, y obsolescencia funcional.

* En el caso de compra estar totalmente terminado.

SUJETOS DE CREDITO.

Los prestamos para la vivienda deben otorgarse exclusivamente a personas físicas que reúnan las siguientes características:

- * Ser persona física con capacidad legal para contratar.
- * Tener solvencia moral y económica.
- * Con una edad comprendida entre los 18 y los 64 años 11 meses, para cualquier tipo de vivienda si sus ingresos son mayores a 10 veces el salario mínimo mensual general del Distrito Federal, en caso contrario la edad deberá ser de 18 a 50 años.
- * Tener una capacidad de pago que le permita que el pago mensual inicial sea equivalente al 25% del ingreso mensual bruto comprobable.

En caso de que tenga otros adeudos, la suma del pago de estos mas el crédito hipotecario solicitado, no debe de exceder del 40% de dichos ingresos.

- * Con un ingreso mínimo familiar de 5 veces el salario mínimo mensual general del Distrito Federal. Se pueden sumar los ingresos comprobables del cónyuge o familiar en línea directa (padres) siempre y cuando cumplan con los mismos requisitos del acreditado.

- * Tener un arraigo de tres años en la actividad económica.

DOCUMENTACION.

Para el estudio y resolución de prestamos para la vivienda se debe contar con la siguiente documentación.

- 1.- Folleto Explicativo.

SUJETOS DE CREDITO.

Los prestamos para la vivienda deben otorgarse exclusivamente a personas físicas que reúnan las siguientes características:

- * Ser persona física con capacidad legal para contratar.
- * Tener solvencia moral y económica.
- * Con una edad comprendida entre los 18 y los 64 años 11 meses, para cualquier tipo de vivienda si sus ingresos son mayores a 10 veces el salario mínimo mensual general del Distrito Federal, en caso contrario la edad deberá ser de 18 a 50 años.
- * Tener una capacidad de pago que le permita que el pago mensual inicial sea equivalente al 25% del ingreso mensual bruto comprobable.

En caso de que tenga otros adeudos, la suma del pago de estos mas el crédito hipotecario solicitado, no debe de exceder del 40% de dichos ingresos.

- * Con un ingreso mínimo familiar de 5 veces el salario mínimo mensual general del Distrito Federal. Se pueden sumar los ingresos comprobables del cónyuge o familiar en línea directa (padres) siempre y cuando cumplan con los mismos requisitos del acreditado.
- * Tener un arraigo de tres años en la actividad económica.

DOCUMENTACION.

Para el estudio y resolución de prestamos para la vivienda se debe contar con la siguiente documentación.

- 1.- Folleto Explicativo.

- 2.- Solicitud de Crédito.
- 3.- Comprobantes de Ingreso (Nota 1)
- 4.- Acta de matrimonio o divorcio.
- 5.- Cuestionario Medico.
- 6.- Acta de Nacimiento del Solicitante y Cónyuge.
- 7.- Generales (comprador y vendedor).
- 8.- Título de propiedad de la Garantía.
- 9.- Juegos Planos Arquitectónicos.
- 10.- 4 Fotografías del inmueble.
(2 interiores y 2 exteriores)
- 11.- 2 Juegos presupuesto y Especificaciones.
- 12.- Contrato de Obra y pagos
(construcción)
- 13.- Permisos (construcción, numero oficial, deslinde).
- 14.- Escritura del Régimen de Condominio (cuando exista).
- 15.- Ultima Boleta Predial.
- 16.- Ultima Boleta de Agua.
- 17.- No de Cuenta.
- 18.- Avalúo.
- 19.- Investigación.
- 20.- 2 Referencias Comerciales y Personales.

Salarios: Personales que laboran en empresas de dependencias oficiales. etc.. con ingresos mensuales fijos y que ademas pueden recibir comisiones.

* Copia de los 2 últimos recibos de nomina en los que se observen todas sus percepciones. En caso de ingreso por comisiones, copia de los recibos de los últimos tres meses.

* Carta original de la empresa indicando nombre, puesto, antigüedad sueldo mensual y/o promedios por comisiones, así como nombre, puesto y firma del responsable que proporciona la información.

Honorarios: Personas que trabajen por su cuenta con ingresos mensuales que pueden ser variables:

* Copia de la ultima declaración anual de impuestos y ultimo pago provisional.

Utilidades: personas que trabajan por su cuenta con ingresos mensuales que puedan ser variables:

* Copia de la ultima declaración anual de impuestos y ultimo pago provisional.

* Copia de la acta constitutiva de la empresa y del alta en la S.H.C.P.

Actividad Empresarial: Persona físicas que su fuente de ingresos es un negocio personal registrado a su nombre:

* Copia de la ultima declaración anual de impuestos y ultimo pago provisional.

* Copia del alta en la S.H.C.P.

Productos: Personas que su fuente de ingresos es producto de su patrimonio (rentas de inmuebles, inversiones en renta fija o variable).

Renta:

* Copia de la última declaración anual de impuestos y último pago provisional.

* Copia del contrato de arrendamiento registrado.

Inversiones:

* Copia de los cuatro últimos estados de inversiones.

Montos Y Plazos.

El importe de los créditos no debe ser mayor al valor total de los inmuebles dados en garantía, etc.. Si desea comprar, construir, remodelar o ampliar su casa, el Crédito Hipotecario Espacios, le ofrece en plazo de hasta 30 años, con un monto máximo de acuerdo al tipo de vivienda elegida y al estudio de valor practicado, como se muestra en la siguiente tabla:

VALOR DEL INMUEBLE	TIPO DE VIVIENDA	MONTO MAXIMO DEL CREDITO.
De N\$ 50,000.00. del valor	Popular	80%.
A N\$ 100,000.00.		
De N\$ 101,000.00. del valor	Media	80%.
A N\$ 480,000.00.		
De N\$ 481,000.00. valor.	Residencial	80% del.
A N\$ 800,000.00.	B	
De N\$ 801,000.00. 640,000.00.	Residencial	N\$

A N\$ 1,200,000.00.	A	6 Hasta el
70%.		
Mayor de	Plus	N\$
840,000.00.		
N\$ 1,200,000.00.		6 Hasta el
60%.		

Nota: En caso de que su crédito sea para construcción o remodelación, la vivienda deberá tener como mínimo un valor de N\$ 250,000.00.

Ademas, si el propietario de su casa o departamento y este tiene un valor superior a N\$ 250,000.00, se le ofrece en prestamo hasta por el 50% de su valor, quedando como garantía el inmueble; con lo cual dispone de recursos para los fines que le convengan.

UBICACION Y CONDICIONES DE LOS INMUEBLES.

Los inmuebles afectos en garantía de prestamos hipotecarios deben estar situados en zonas urbanas que cuenten con todos los servicios municipales, tales como: agua, energía eléctrica, drenaje, banquetas y pavimentación. Ademas deben de encontrarse en buenas condiciones, salvo que el importe del crédito sea para repararlos.

COMISIONES Y GASTOS.

1. Apertura de crédito: Comisión del 3% sobre el monto del crédito.

* Investigación del crédito: ₡ 100.00 por cada persona que participe con sus ingresos y se paga al momento de entregar la solicitud).

* Estudio de valor: 2.5 al millar sobre el valor del inmueble mas ₡ 10.00 (50% del resultado estimado se pagara al entregar la solicitud).

* Para créditos de construcción o remodelación, inspección de obra: comisión de 0.8% sobre el monto de crédito.

* Gastos y honorarios notariales: Según el tipo de crédito y la ubicación de la vivienda, se tendrán que cubrir los gastos que genere el otorgamiento del mismo.

* Los inmuebles o bienes que formen la garantía deben de hipotecarse, el préstamo debe documentarse en contrato elevado a escritura pública, la que debe quedar inscrita en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

* Las construcciones y los bienes dados en garantía, deben estar asegurados durante la vigencia del crédito, contra incendio y cualquier otro daño y por cantidad que baste cuando menos para cubrir su valor destructible o el saldo insoluto del crédito.

SEGUROS.

Seguro de vida e invalidez total y permanente se asegura al solicitante, cónyuge y/o deudor solidario, siempre y cuando participen con sus ingresos en el pago del crédito, cubriendo el saldo insoluto del mismo.

Seguro de daños cubre el valor de la construcción y elementos accesorios el 25% por daños, el 50% por responsabilidad civil familiar y el 50% por contenidos del inmueble. Estas construcciones y bienes dados en garantía, deben estar asegurados durante la vigencia del crédito, contra incendio y cualquier otro daño y por cantidad que baste cuando menos para cubrir su valor destructible o el saldo insoluto del crédito.

Nota: El pago de la prima de estos seguros se realizara adicionalmente a la mensualidad pactada.

TASA DE INTERES.

En este tipo de prestamos, se debe de aplicar una tasa de interés variable, calculada y ajustable a la alza o a la baja en base al Costo Promedio Porcentual (C.P.F), según el tipo de vivienda de que se trate.

FORMA DE PAGO.

El pago mínimo inicial es de \$ 10.00 por cada \$ 1,000.00. de crédito, debiendo realizar en todos los casos 12 pagos al año. Si se desea amortizar el crédito en un plazo menor, podra contratar pagos superiores al pago mínimo mencionado.

EVALUACION DEL RIESGO.

En este tipo de prestamos, el riesgo crediticio debe evaluarse en base a:

- * La moralidad e ingresos de los solicitantes.
- * El destino, monto y plazo de los créditos.
- * Antigüedad y avalúo real de los inmuebles que se ofrecen en garantía.

DEUDORES SOLIDARIOS.

Tratándose de personas físicas, se puede admitir que familiares con parentesco cercano al acreditado (cónyuge, hijos, padres), comparezcan en el contrato de hipoteca como deudores solidarios, siempre y cuando cuenten con ingresos propios fijos, estables y comprobables.

En el caso de que los acreditados sean menores de edad, los padres deben quedar como deudores solidarios, previo permiso de las autoridades correspondientes.

Tratándose de extranjeros radicados en el país, pueden quedar como deudores solidarios solamente cuando la acreditada sea la esposa, previa consulta con el Departamento de asesoría Jurídica de como instrumentar la operación.

A continuación se mencionara los tipos de préstamos para la vivienda que existen:

- * Préstamos para la Vivienda de Interés Social.
- * Préstamos para la Vivienda Media, Residencia A, Residencial B y plus.

PRESTAMOS PARA LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

Para el otorgamiento de este tipo de crédito es conveniente y necesario contar la asesoría del Departamento Hipotecario de la Institución Bancaria.

CONCEPTO.

Son créditos específicos para la adquisición de viviendas que por sus características, requisitos y valor, puedan ser consideradas de Interés Social.

CARACTERISTICAS.

Son aperturas de crédito, a largo plazo y con garantía hipotecaria del inmueble financiado; cuyo propósito es respaldar con recursos económicos a personas físicas que necesitan procurar para si y para su familia, una vivienda de tipo económico.

DESTINO.

Los créditos para la vivienda de interés social deben destinarse íntegramente para la adquisición de casa habitación.

SUJETOS DE CREDITO.

- * Que sean jefes de familia.
- * Que el acreditado o su cónyuge o su concubina no sean propietarios de otra casa habitación.
- * Que la vivienda financiada sea permanentemente habitada por el acreditado y su familia.

- Que tenga capacidad de pago para integrar el enganche y cubrir los pagos mensuales por capital e intereses.
- Que el ingreso mensual de los acreditados no exceda a los máximos para cada zona y tipo de vivienda.
- Por el ingreso mensual se debe entender, el monto de los salarios, emolumentos y demás entradas en efectivo que perciba regular y mensualmente el jefe de familia, y en su caso, el otro cónyuge o la concubina.

PRESTAMOS PARA VIVIENDA MEDIA, RESIDENCIAL A, B, Y PLUS CONCEPTO.

Son prestamos para la adquisición, construcción, ampliación o mejora de viviendas nuevas o usadas o pago de pasivos derivados de estos conceptos que se diferencian entre si, en función de su valor.

CARACTERISTICAS.

Son contratos de mutuo y aperturas de crédito a largo plazo, con garantía hipotecaria; para apoyar a los solicitantes con créditos y plazos adecuados de acuerdo a sus ingresos y posibilidades económicas para comprar o ampliar una vivienda.

1.4.- OTRAS LINEAS DE CREDITO.

Son aquellos financiamientos de un mismo tipo o diferentes, otorgados a un mismo cliente, entre los mas comunes podemos mencionar:

- * Créditos para capital de trabajo transitorio.
- * Créditos a la producción.
- * Créditos a distribuidores de bienes durables.
- * Créditos al consumo.

CREDITOS PARA CAPITAL DE TRABAJO TRANSITORIO.

Estos créditos y prestamos deben ser adecuados a cada necesidad, autoliquidables, acordes al ciclo de la operación financiada y rentables. El plazo máximo para estas operaciones no deben exceder de un año, deberán resolver los problemas de falta de efectivo de las empresas.

CONCEPTO.

Los Prestamos y Créditos para Capital de Trabajo Transitorio, son el auxilio financiero que se proporciona a las empresas para cubrir sus necesidades específicas derivadas de oportunidades o circunstancias en sus ciclos de operación.

Podrán originarse en la oportunidad de obtener mejores precios, en la necesidad de adquirir inventarios de temporada o de prevenir la escasez de materia prima, en

requerimientos de efectivo por mayores ventas a crédito de temporada y por disminuciones en ventas, etc..

CARACTERISTICAS.

Estos servicios crediticios por su naturaleza siempre deben ser autoliquidables y de corto plazo.

Autoliquidables quiere decir que la inversión del crédito debe proporcionar específicamente, los medios para su liquidación.

Deben ser a corto plazo porque este debe corresponder concretamente al tiempo necesario para el ciclo de conversión a efectivo de la transacción específica financiada, dentro de un margen razonable.

Este paquete de servicios crediticios destinado a resolver los requerimientos específicos de Capital de Trabajo Transitorio de las empresas de producción, distribución y servicios.

TIPOS DE FINANCIAMIENTOS.

A.- Financiamientos de inventarios.

Esta necesidad se cubre mediante el otorgamiento de préstamos prendarios y el refinanciamiento de créditos comerciales. También se puede cubrir esta necesidad a través de créditos de habilitación o avío.

Esta necesidad se cubre mediante compras de giros, descuentos de documentos, descuentos de créditos en libros y préstamos con colateral.

REQUERIMIENTOS O NECESIDADES DE TESORERIA.

Se pueden satisfacer mediante la concesión de préstamos quirográficos.

PLAZOS.

Deberán de ser pagados al término del periodo de tiempo necesario para la realización de la operación específicamente financiada, pero dentro de un plazo que no exceda de 12 meses, contados a partir de su otorgamiento. Tratándose de créditos de habilitación o avío, en que se estén financiando varios ciclos de producción, el plazo podrá ser mayor, pero deberá ajustarse al calendario de pagos o amortizaciones previamente estudiado en base a la capacidad de pago del negocio acreditado.

A continuación se mencionará algunos de los créditos de capital de trabajo transitorio que existen:

- * Compra de Giros.
- * Descuentos de Documentos.
- * Préstamos Quirográficos.
- * Préstamos con Colateral.
- * Préstamos Prendarios con Garantía de Mercancías.
- * Créditos Comerciales.

CREDITOS A LA PRODUCCION.

Estos créditos o préstamos deben otorgarse para el fomento de actividades de producción de bienes o prestación de

servicios aprobados por la Secretaria de Hacienda y Crédito Publico. No pueden concederse a empresas de distribución o comercialización.

Estas operaciones deben de contar con garantías adecuadas, suficientes, de fácil identificación y convenientemente evaluadas.

Ademas, deben quedar debidamente aseguradas contra los riesgos a que están expuestas.

Estos financiamientos deben de documentarse en contratos de Apertura de Crédito, en los que se deben estipular todos sus objetivos, términos, requisitos y condiciones.

Los plazos y amortizaciones de estos, deben adecuarse a la capacidad de pago de las empresas acreditadas.

Se deben cuidar que el importe de los créditos se invierta precisamente en los fines determinados en los contratos. Ademas se debe de vigilar la buena marcha de los negocios acreditados, su desarrollo y resultados, así como la existencia y conservación de las garantía.

Dentro de las diversas funciones de intermediación de la banca, sin lugar a dudas una de las mas importantes ha sido y sera la de canalizar financiamientos oportunos y suficientes, para fomentar las actividades de producción de bienes y prestación de servicios, necesarios para el sano desenvolvimiento socioeconómico del país.

CONCEPTO.

Estos préstamos o créditos permiten cubrir adecuadamente diversas necesidades de financiamiento a corto mediano y largo plazo para la consolidación y desarrollo de las empresas de producción de bienes y servicios.

CARACTERISTICAS.

Son préstamos o créditos con destino y garantías específicas, de carácter condicionado y que ameritan una especial supervisión durante su vigencia.

Los servicios crediticios que forman este Título son los que se consideran mas adecuados para satisfacer las necesidades de las empresas de producción de bienes y servicios, porque permiten financiar de manera integral los proyectos de inversión, adaptarse en sus plazos y forma de pago a los ciclos productivos y ofrecer tarifas mas atractivas cuando es posible su redescuento con los fondos de fomento.

Existen algunas modalidades para la aplicación de este tipo de créditos:

DOTACION DE CAPITAL DE TRABAJO TRANSITORIO Y PERMANENTE.

Estas necesidades se presentan cuando la generación de recursos resulta insuficiente para proporcionar efectivos que puedan destinarse a la adquisición inmediata de activos fijos, o al pago de pasivos cuando estos se encuentren mal

estructurados, en cuanto a su plazo y amortizaciones. o combinación de ambos.

A continuación se mencionara algunas de los créditos a la producción que existen:

- * Créditos de habilitación o Avío.
- * Créditos Refaccionario.
- * Prestamos Hipotecarios, Agrícolas, Ganaderos e Industriales.

CREDITOS A DISTRIBUIDORES DE BIENES DURABLES.

Estos financiamientos siempre deben contar con la garantía real de los bienes financiados y un margen entre el valor de las facturas e importe del financiamiento, en función del riesgo.

CONCEPTO.

El financiamiento a Distribuidores de Bienes Durables, para sus inventarios en exhibición y sus ventas, cubre con amplitud y elasticidad las necesidades crediticias de empresas que efectúan ventas a plazos

CARACTERISTICAS.

Este paquete agrupa los servicios crediticios especializados para atender requerimientos de Capital de Trabajo a medio plazo, de los Distribuidores de líneas: blanca, electrónica, automotriz y de maquinaria agrícola.

Estos requerimientos a medio plazo, se originan en la actividad específica de estas empresas y sus sistemas de

ventas que influyen en su estructura financiera, y por tanto justificar un apoyo especial a su ciclo financiero.

A continuación se mencionara algunos de los créditos a distribuidores de bienes durables que existen:

A.- Financiamiento de Inventarios en Exhibición.

B.- Financiamiento de ventas.

CREDITOS AL CONSUMO.

El crédito al consumo debe de orientarse hacia un segmento especial de personas que por su posición, patrimonio, actividad e ingresos, puedan ahora o en lo futuro, reportarnos otra clase de negocios, ya sea personales o de las empresas con quienes mantienen relaciones directas o indirectas.

Dicho segmento esta presentando básicamente por profesionistas, inversionistas, propietarios o directivos, funcionarios y empleados de empresas industriales, comerciales o de servicios, agricultores o ganaderos, quienes por sus relaciones o intereses, pueden ser o convertirse en usuarios de estos créditos.

Los créditos para el consumo solo deben otorgarse a personas físicas con arraigo en su actividad y domicilio, de reconocida solvencia moral y que cuenten con ingresos fijos estables, comprobables y suficientes para cubrir oportunamente las amortizaciones o pagos convenidos.

Tratándose de empresas que contraten o avalen créditos para uso de sus funcionarios, se debe tomar en cuenta la situación financiera del negocio y su reputación mercantil.

CONCEPTO.

Los créditos al consumo con el medio mas adecuado para que las personas puedan llevar a cabo diversos proyectos o puedan cubrir algunas necesidades, en función de esa capacidad de pago y a plazos convenientes.

Estos créditos son aperturas de créditos simple resolventes, documentadas en una solicitud-contrato, y que ponen a disposición del titular fondos para la realización de diversas operaciones de consumo.

CARACTERISTICAS DE LAS PERSONAS FISICAS Y MORALES.

Personas-Físicas: Como el principal propósito de los créditos al consumo es el de satisfacer deseos y necesidades de las personas físicas, se debe cuidar que reúnan las siguientes características:

- * Que cuenten con amplia y reconocida solvencia moral y demuestren satisfactorios antecedentes crediticios.
- * Que su edad este comprendida entre los 21 y 60 años de edad y que tengan capacidad legal para obligarse.
- * Que cuenten con suficiente capacidad de pago para cubrir oportunamente las amortizaciones o pagos convenidos en los créditos.
- * Que puedan demostrar arraigo mínimo de tres años en su domicilio y en su actividad.

Personas Morales: Las empresas que contraten créditos a favor de sus funcionarios y empleados, deben contar con amplia solvencia mercantil y financiera.

SOLICITUDES DE CREDITO.

Las personas físicas interesadas en crédito al consumo deben requisitar personalmente una solicitud de crédito a la que acompañaran los documentos necesarios par comprobar sus ingresos, gastos fijos, bienes y arraigo, etc..

AVALES.

En términos generales no debe solicitarse aval, toda ves que el objetivo principal de los créditos al consumo es que se otorguen con base a la moralidad y capacidad de pago de los interesados.

Sin embargo se debe obtener aval de las empresas que gestionen créditos al consumo a favor de sus funcionarios o empleados o bien en otros casos en que por circunstancias especiales se juzgue indispensable la concurrencia de un avalista.

Solo se deben aceptar con carácter de avalistas a personas físicas o morales que por su honorabilidad y solvencia económica, estén en condiciones de liquidar el importe de los créditos cuando exista falta de cumplimiento del deudor.

A continuación se mencionara algunos de los créditos al consumo que existen:

* Financiamiento Automotriz para Personas Físicas.

* Tarjetas de Crédito.

* Poder Plus.

* Prestamo Personal.

* Prestamo Automotriz.

CAPITULO 2.- ADMINISTRACION DE LA CARTERA VENCIDA POR
UNA INSTITUCION BANCARIA

2.1.- ASPECTOS ADMINISTRATIVOS DE LA CARTERA VENCIDA.

La cartera vencida esta integrada por todos aquellos documentos de crédito que han vencido y no han sido pagados y aquellos que, aunque no hayan vencido, proceden de un contrato que se rescinde. La magnitud que registra este renglón es muy importante porque mientras no se cobre, los recursos permanecen inmovilizados a un costo de oportunidad muy elevado lo cual provoca severos daños a la productividad de nuestra institución.

Por esta razón deben dedicarse todos los esfuerzos que sean necesarios para abatir la cartera vencida.

OBJETIVOS.

Evitar o reducir al mínimo y en forma permanente la cartera vencida para que su incidencia negativa sobre las utilidades del Banco sea la menor posible.

POLITICAS.

En la recuperación de la cartera vencida deberán observarse las sanas practicas bancarias las cuales comprenden la gestión de cobro administrativa y en su caso la judicial para recuperar los créditos vencidos.

La responsabilidad directa de las gestiones de cobro corresponden en primer lugar al funcionario que maneja la cuenta respectiva (ejecutivo de cuenta en Areas corporativas de crédito y comercio exterior; gerentes de sucursal en el Area regional y en segundo a sus superiores inmediatos).

Es responsabilidad del funcionario que maneja la cuenta observar las disposiciones siguientes:

- Iniciar las gestiones de cobro administrativas al día siguiente de que el crédito haya vencido y no se haya pagado, o al tener conocimiento de que el deudor ha venido a menos.
- Agotar todos los medios a su alcance para recuperar los créditos vencidos.
- Una vez agotadas las gestiones de cobro administrativas turnar el caso al Área jurídica para que inicie las gestiones judiciales de cobranza; el crédito podrá turnarse antes de que se agoten las gestiones administrativas, si su recuperación corre un grave riesgo.
- Vigilar el desarrollo de las gestiones judiciales de cobranza, así como informar mensualmente de ellas a su superior inmediato.
- Aun cuando el crédito vencido se encuentre reservado o castigado continuar realizando o supervisando las gestiones de cobro si subsisten posibilidades de recuperación.
- Si el desarrollo de las gestiones administrativas o judiciales de cobro se recibieran en adjudicación o pago bienes valores o derechos de inmediato turnar el caso al Área responsable de su administración y venta. En el caso de inmuebles adjudicados o recibidos en pago deberán observarse las disposiciones contenidas en el "Manual de políticas y procedimientos para el Registro, Regularización,

Administración y Comercialización de los Inmuebles Adjudicados y Recibidos en pago".

NORMATIVIDAD.

Normatividad externa.

Las leyes que regulan la cartera vencida, son entre otras:

- Ley de Instituciones de Crédito (antes Ley Reglamentaria del servicio público de Banca y Crédito).
- Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
- Ley del Impuesto sobre la Renta.

Más adelante en el desarrollo de esta investigación se citan algunos artículos textuales de estas leyes relacionados con la cartera vencida; asimismo, se anexan dos circulares de la Comisión Nacional Bancaria, en una se mencionan las condiciones que deben cumplirse y atender prioritariamente para que se autoricen los castigos como deducibles de los ingresos gravables; y otra establece que se deberá mantener informado al Consejo Directivo de la Institución sobre la constitución de reservas para castigo de adeudos.

NORMATIVIDAD INTERNA.

Plazos para el traspaso a cartera vencida.

Los plazos dentro de los cuales los créditos vencidos deben registrarse en cartera vencida, son los siguientes:

- A los 15 días de vencidos: aquellos adeudos no pagados que deban ser liquidados en un solo pago o que no se hayan instrumentado en base a un contrato.

-A los 30 días de vencidos: los adeudos que se hayan instrumentado al amparo de un contrato mediante amortizaciones.

- Inmediatamente: aquellos documentos que aunque no hayan vencido procedan de un contrato cuyo incumplimiento haya causado su rescisión.

Gestiones de cobro administrativas.

El funcionario que maneja la cuenta deberá realizar las gestiones administrativas de cobranza, manteniendo estrecho contacto con los deudores involucrados y ejerciendo la presión necesaria y suficiente para obtener la liquidación de los adeudos pendientes.

Las gestiones de cobro administrativas deberán llevarse a cabo mediante avisos de cobro-telefónicos o escritos en entrevistas personales, visitas domiciliarias etc., de acuerdo con la urgencia o gravedad del caso.

Los objetivos particulares de la visita serán:

- Notificar al deudor que si no liquida su documento vencido se procederá a tramitar su cobro por la vía legal.
- En los casos de créditos contractuales, notificar al acreditado que si no liquida la amortización que tiene vencida se le exigirá el pago total del crédito por la vía legal.
- Confirmar su domicilio e identificar los bienes susceptibles de embargo que puedan garantizar la recuperación del adeudo.

Las visitas se harán también a los avalistas, en caso de que los hubiere requiriéndoles el pago del adeudo e identificando que bienes pueden garantizarlo.

Cualquier entrega de dinero que el deudor realice como resultado de estas gestiones se aplicara en el orden siguiente:

- 1.- Gastos derivados de las gestiones de recuperación del crédito.
- 2.- Comisiones primas de seguros etc..
- 3.- Intereses moratorios.
- 4.- Intereses normales.
- 5.- Capital vencido.
- 6.- Capital vigente.

Solo Directores Ejecutivos o niveles jerárquicos superiores podran autorizar un orden diferente en la aplicación de las entregas de dinero que se reciban del deudor lo cual debe constar por escrito.

Informe al nivel inmediato superior.

Los funcionarios encargados de las gestiones de cobro mantendrán informado mensualmente de ellas o en plazo mas corto si la urgencia del caso lo amerita a su superior inmediato o comité o consejo respectivos los cuales deberán dictar las medidas que al caso aconseje.

El informe incluirá entre otros los siguiente datos: los gerentes del deudor, situación del crédito vencido, causas que lo llevaron a cartera vencida, gestiones de cobro administrativas realizadas, avales o garantías reales, otros

adeudos con la Institución. relación del crédito y perspectivas de recuperación del adeudo.

El funcionario encargado de las gestiones de cobro deberá ir recopilando todos aquellos elementos que faciliten las gestiones jurídicas si previera que el cobro sera encauzado por via judicial solicitando oportunamente la información y documentación necesarias al área operativa de crédito.

Sera responsabilidad del supervisor del funcionario que maneja la cuenta informar del resultado de las gestiones de cobro administrativas realizadas al nivel jerárquico superior que corresponda o al organismo de crédito respectivo.

Reestructuración del adeudo.

Durante las gestiones de cobro administrativas puede resultar conveniente para la Institución reestructurar un crédito vencido lo cual podra efectuarse asegurandolo con garantía de unidades industriales garantía hipotecaria o en general garantías adicionales siempre y cuando se trate de casos excepcionales y plenamente justificados. En estos tres casos deberán consultarse las secciones respectivas del Manual de Crédito.

Sin embargo por ninguno concepto podra reestructurarse un crédito que cuenta con garantías reales a través de sustituirlo por otro tipo de crédito en el que se pierdan las garantías reales.

Las reestructuraciones de adeudos serán autorizadas dentro de las facultades de los funcionarios y organismos de

crédito y siempre deberán contar con el visto bueno del nivel jerárquico superior aun en el caso de los organismos.

Termino de las gestaciones de cobro administrativas.
Las gestaciones de cobro administrativas deben ser oportunas a fin de que no se presenten situaciones desfavorables para nuestra Institución, como as siguientes:

- Perdidas de los derechos en las acciones legales contra los deudores.
- Deterioro de la solvencia económica del deudor y demérito de las garantías.
- Perdida de preferencia por el aseguramiento de créditos a favor de otros acreedores.
- Embargos suspensión de pagos etc..

Las gestaciones de cobro administrativas de la cartera vencida no se prolongaran mas de 60 días naturales, contados a partir de la primera amortización contractual no pagada (a excepción de tarjeta de crédito y prestamos del personal que deja de prestar sus servicios a la Institución), o de la fecha de vencimiento del documento que la origino.

Transcurrido este plazo o antes si se estima necesario se turnara el caso al área juridica para su cobro por la vía legal previa aprobación escrita del funcionario inmediato superior al que efectúa la gestación de cobro.

2.2.- ASPECTOS LEGALES DE LA CARTERA VENCIDA.

Los créditos en cartera vencida deberán turnarse al Área jurídica en los siguientes casos:

- Cuando se haya vencido el plazo establecido de las gestaciones de cobro administrativas.
- Cuando el deudor hubiera incumplido los términos o condiciones del crédito otorgado particularmente si incumplió cláusulas de un contrato de apertura de crédito.
- Cuando se detecte una situación anormal que ponga en riesgo el cobro del crédito aunque no haya transcurrido el plazo de 60 días establecido para la gestiones de cobro administrativas.
- En los casos de créditos reestructurados el traspaso al área jurídica deberá realizarse según lo indique el convenio o contrato de reestructura.

Solicitud de acción jurídica.

El envío del caso al área jurídica se hará requisitando una solicitud de acción jurídica en donde se proporcionara toda la información relativa al adeudo acompañandola de la documentación original firmada por los deudores (pagares, contratos etc..), para iniciar su trámite judicial.

En el anexo No 2 se detallan los requisitos de información y documentación que deben incluirse en la solicitud de acción jurídica en caso de que falten datos o documentos el encargado de la cuenta deberá indicar cuales son asimismo el

funcionario del Área jurídica que recibe el caso asentará por escrito la información o documentación faltante.

El área jurídica estampará su sello (con fecha y firma como acuse de recibo de la solicitud de acción judicial anotando claramente el nombre del receptor la solicitud deberá quedar en el departamento de custodia en sustitución de la documentación original del adeudo.

Gestiones de cobro judiciales.

Una vez hecho el traspaso de la cartera vencida al Área jurídica el abogado responsable evaluará la convivencia de iniciar el juicio emitiendo su dictamen sobre la viabilidad y costeabilidad de proceder con la demanda judicial.

Antes de demandar al deudor el Área jurídica deberá obtener el estado de cuenta del deudor a través del ejecutivo de cuenta que maneje el crédito; el estado de cuenta será elaborado por el Área de cartera y deberá estar firmado por el funcionario responsable de dicha Área y certificado por el contador del banco o del centro regional respectivo.

El funcionario a cargo de la cuenta será corresponsable de las gestiones de cobro judiciales debiendo mantener un estrecho contacto y colaboración con el abogado que lleva el juicio sea interno o externo asimismo informará mensualmente por escrito a su superior inmediato el estado que guarda cada caso con base en los informes que recabe del Área jurídica.

Recuperación del adeudo mediante pagos parciales o liquidación total.

Muchos deudores buscan arreglos con el Banco cuando se ejercen las presiones judiciales ante esta situación los funcionarios podran buscar platicas o escuchar a los solicitantes pero bajo las siguientes condiciones:

- 1° Nunca detener las acciones juridicas.
- 2° Cualquier arreglo debe tener el visto bueno previo y por escrito del abogado que lleve el juicio.
- 3° Se debe respetar totalmente los honorarios de los abogados externos (siempre por cuenta del deudor).

Cuando un adeudo sea liquidado totalmente debe cuidarse que cubra los gastos que se hayan generado aplicando el pago en el orden establecido en el inciso 4.2.2 por el cual el área juridica a través del ejecutivo de cuenta correspondiente deberá recabar del área de cartera un estado de cuenta actualizado del adeudo.

Solo Directores Ejecutivos o niveles jerárquicos superiores podran autorizar un orden diferente en la aplicación de las entregas de dinero que se reciban del deudor lo cual debe constar por escrito.

También por resolución judicial podra una entrega para abono en cuenta aplicarse primero a capital y después a intereses devengados.

Convenido Judicial.

Las proposiciones de arreglo solo se aceptaran cuando se tenga evidencia de la seriedad del cliente y resulta conveniente para la Institución celebrar un convenio

judicial elaborado por el área jurídica mediante el cual el adeudo quede suficiente y debidamente garantizado.

Convenios de finiquito.

Solo en casos excepcionales podran celebrarse convenios de finiquito con aquellos deudores cuya solvencia se haya deteriorado significativamente a tal grado que exista la posibilidad de que lleguen a la insolvencia total. Estos convenios requeriran autorización funcionarios con facultades de acuerdo al Manual de Quitas y Esperas en vigor especialmente en aquellos casos en que el deudor no le sea factible liquidar el 100% del adeudo.

El Área jurídica sera la responsable de elaborar los convenios de finiquito solicitando la autorización respectiva acompañada de un informe que detalle las gestiones de cobro realizadas y que fundamente la propuesta. En los casos en que se celebren convenios de finiquito deberá recabarse también la declaración de insolvencia del adeudo a fin de que la solicitud de castigo cumpla los requisitos que establece la Comisión Nacional Bancaria.

Reserva y castigo de adeudos irrecuperables .

Para la creación de reservas de adeudos irrecuperables se deberá prepara el proyecto de castigo o quebranto correspondiente conforme el Manual de "solicitud y Aprobación de proyectos de Castigos y Quebrantos" en vigor.

Cambios de residencia de deudor.

Cuando se tenga noticia de que el deudor ya no radica en la plaza donde se lo otorgó el crédito pero se cuenta con datos

que indican su nueva ubicación a otra plaza el encargado de la cuenta solicitará a esta que confirme su domicilio por los medios que considere convenientes.

Confirmado éste, el funcionario que ha manejado la cuenta o gerente de sucursal que la ha tenido asignada previa autorización de su superior inmediato turnará el asunto a la sucursal que confirmó la localización del deudor enviándole fotocopia del contenido principal del expediente de crédito así como un informe de las gestiones de cobro realizadas con objeto de que continúe dichas gestiones las cuales quedarán bajo su control y vigilancia.

Simultáneamente el traspaso de las gestiones de cobranza a la sucursal de la plaza donde radica el deudor podrá realizarse el cambio correspondiente en el registro contable de la cuenta si el Director Ejecutivo Regional de esta última plaza da su autorización para ello.

Administración y vigilancia.

El funcionario que atiende la cuenta deberá:

- Cuidar que las acciones legales sobre los títulos de crédito vencidos se realicen con la debida oportunidad particularmente su protesto (letra de cambio bono de prenda, etc..)
- Mantener un estrecho contacto con el deudor a fin de conocer con mayor detalle su situación financiera y ejercer la presión adecuada para recuperar el adeudo.
- Tratar por todos los medios de recuperar el adeudo a través de gestiones administrativas particularmente si

existen garantías la vía judicial deberá reservarse solo para aquellos casos en los que no haya otra alternativa.

- Consultar a su superior inmediato si se percata de que es posible llegar a un arreglo con el deudor satisfactorio para la Institución antes de que venza el plazo de las gestiones administrativas.

- Llevar un oportuno seguimiento de las gestiones de cobro judiciales con objeto de conocer como se están realizando y los logros alcanzado.

Cuando la cobranza de un crédito se haya traspasado de una plaza a otra por cambio de residencia del deudor el Ejecutivo de cuenta del Centro Regional que otorgo el crédito deberá estar al pendiente de las gestiones de cobranza que realice el Centro Regional donde radica el deudor.

En aquellos créditos que se encuentren bajo gestiones judiciales de cobranza y en los cuales haya posibilidades de llegar a un arreglo con el deudor antes de terminar el juicio el Área jurídica deberá procurar que se llegue a un arreglo o convenio judicial que nos permita recuperar el crédito.

2.3.- MARCO JURIDICO DE LA CARTERA VENCIDA .

ley de instituciones de crédito

Ley general de títulos y operaciones de crédito

ley del impuesto sobre la renta

Requisitos mínimos que deben atender en la entrega de cartera a abogados, los funcionarios responsables de su recuperación.

LEY DE INSTITUCIONES DE CREDITO

Artículo 111.- "Serán sancionados con prisión de dos a diez años y con multa de quinientas a cincuenta mil veces al salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal a quienes practiquen operaciones en contravención a lo dispuesto por los artículos 2° y 103 de esta ley".

Artículo 112.- "Serán sancionados con prisión de tres meses a tres años y multa de treinta a quinientas veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal cuando el monto de la operación o quebranto según corresponda no exceda del equivalente a quinientas veces el referido salario cuando exceda dicho monto serán sancionados con prisión de dos a diez años y multa de quinientas a cincuenta mil veces el salario mínimo señalado:

I.- Las personas que con el propósito de obtener un crédito proporcionen a una institución de crédito datos falsos sobre el monto de activos o pasivos de una entidad o persona física moral, si como consecuencia de ello resulta quebranto patrimonial para la institución:

II.- Los empleados y funcionarios de un institución de crédito que conociendo la falsedad sobre el monto de los activos o pasivos concedan al crédito a que se refiere la fracción anterior produciéndose los resultados que se indican en la misma;

III.- Las personas que para obtener créditos de una institución de crédito presenten avalúos que no correspondan a la realidad resultando como consecuencia de ella quebranto patrimonial para la institución;

IV.- Los empleados y funcionarios de la institución que conociendo los vicios que señala la fracción anterior concedan el crédito, si el monto de la alteración hubiere sido determinante para concederlo y se produce quebranto patrimonial para la institución;

V.- Los empleados y funcionarios de la institución de crédito que autoricen operaciones, a sabiendas de que estas resultaran en quebrantos al patrimonio de la institución en la que presten sus servicios;

Se consideraran comprendidos dentro de lo dispuestos en el párrafo anterior y consecuentemente sujetos a iguales sanciones, los empleados y funcionarios de instituciones:

a).- Que otorguen créditos a sociedades constituidas con el propósito de obtener financiamientos de instituciones de crédito a sabiendas de que las mismas no han integrado el capital que registren las actas constitutivas correspondientes;

b).- Que para liberar a un deudor otorguen créditos a una o varias personas físicas o morales que se encuentren en estado de insolvencia sustituyendo en los registros de la institución respectiva unos activos por otros;

c).- Que otorguen créditos a personas físicas o morales cuyo estado de insolvencia les sea conocido si resulta posible al realizar la operación que carecen de capacidad económica para pagar o responder por el importe de las sumas acreditadas produciendo quebranto patrimonial a la institución;

d).- Que renueven créditos vencidos parcial o totalmente a las personas físicas o morales a que se refiere el inciso c) anterior;

e).- Que a sabiendas permitan a un deudor desviar el importe del crédito en beneficio propio o de terceros y como consecuencia de ello resulte quebranto patrimonial a la institución;

VI.- Los deudores que no destinen el importe del crédito a los fines pactados y como consecuencia de ello resulte quebranto patrimonial a la institución, y

VII.- Los acreditados que desvien un crédito concedido por alguna institución a fines distintos para los que se otorgo si dicha finalidad fue determinante para el otorgamiento del crédito en condiciones preferenciales.

Artículo 113.- "Será sancionados con prisión de dos a diez años y multa de quinientas a cincuenta mil veces el salario

mínimo general diario vigente en el Distrito Federal a los empleados y funcionarios de las instituciones de crédito.

I.- Que dolosamente omitan registrar en los términos del artículo 99 de esta Ley, las operaciones efectuadas la institución de que se trate, o que mediante maniobra alteren los registros para ocultar la verdadera naturaleza de las operaciones realizadas afectando la composición de activos, pasivos, cuentas contingentes o resultados y

II.- Que a sabiendas presenten a al Comisión Nacional Bancaria datos falsos sobre la solvencia del deudor o sobre el valor de las garantías que protegen los créditos imposibilitandola a adoptar las medidas necesarias para que se realicen los ajustes correspondientes en los registros de la institución respectiva".

Artículo 114.- Los empleados y funcionarios de las instituciones de crédito que con independencia de los cargos e intereses fijados por la institución por si o por interpósita persona reciban indebidamente de los clientes algún beneficio como condición determinante para celebrar cualquier operación serán sancionados con prisión de tres meses a tres años y con multa de treinta a quinientas veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, cuando el monto del beneficio no exceda de quinientas veces el referido salario, en el momento de cometerse el delito; cuando exceda de dicho monto serán sancionados con prisión de dos a diez años y multa de

quinientas a cincuenta mil veces el salario mínimo señalado".

Artículo 115.- "En los casos previstos en los artículos 111 al 114 de esta Ley, se procederá a petición de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público quien escuchara la opinión de la Comisión Nacional Bancaria.

Tratándose de los delitos a que se refieren los artículos 112 y 114 también se podrá proceder a petición de la institución de crédito de que se trate.

Lo dispuesto en los artículos citados en este Capítulo, no incluye la imposición de las sanciones que conformen a otras leyes fueren aplicables, por la comisión de otro u otros delitos".

Artículo 116.- "Para la imposición de las sanciones y multas previstas en el presente Capítulo y en el II de este Título, respectivamente, se considerará el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, en el momento de cometerse la infracción o delito de que se trate".

LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO. Artículo

294.- "Aun cuando el contrato se haya fijado el importe del crédito y el plazo en que tiene derecho a hacer uso de el acreditado, pueden las partes convenir en que cualquiera o una sola de ellas estará facultada para restringir el uno o el otro, o ambos a la vez o para denunciar el contrato a partir de una fecha determinada o en cualquier tiempo mediante aviso dado a la otra parte en la forma prevista en

el contrato o a falta de este por ante notario o corredor y en su defecto por conducto de la primera autoridad política del lugar de su residencia siendo aplicables al acto respectivo los párrafos tercer y cuarto del artículo 143.-

Cuando se estipule término se entenderá que cualquiera de las partes puede dar por concluido el contrato dando tiempo notificándolo así a la otra como queda dicho respecto del aviso a que se refiere el párrafo anterior. Denunciando el contrato o notificada su terminación de acuerdo con lo que antecede se extinguirá el crédito en la parte de que no hubiera el acreditado hasta el momento de esos actos; pero a no ser que otra cosa se estipule, no quedara liberado el acreditado de pagar los precios comisiones y gastos correspondientes a las sumas que no hubiera dispuesto, sino cuando la denuncia o la notificación dichas procedan del acreditante".

Artículo 301.- "El crédito se extinguirá cesando en consecuencia el derecho del acreditado a hacer uso de el en lo futuro:

I.- Por haber dispuesto el acreditado de la totalidad de su importe, a menos que el crédito se haya abierto en cuenta corriente;

II.- Por la expiración del término convenido o por la notificación de haberse dado por incluido el contrato conforme el artículo 294 cuando no se hubiera fijado plazo.

III.- Por la denuncia que el contrato se haya en los términos del citado artículo.

IV.- Por la falta o disminución de las garantías pactadas a cargo del acreditado ocurridas con posterioridad al contrato a menos que el acreditado supliere o substituya debidamente la garantía en el término convenido al efecto.

V. Por hallarse cualquiera de las partes en estado de suspensión de pagos de liquidación judicial o de quiebra.

VI.- Por la muerte interdicción inhabilitación o del acreditado o por disolución de la sociedad a cuyo favor se hubiera concedido el crédito".

Artículo 305.- "El cuentacorrentista que incluya en la cuenta un crédito garantizado con prenda o hipoteca tiene derecho a hacer efectiva la garantía con el importe del crédito garantizado en cuanto resulte acreedor el saldo.

Si por un crédito comprendido en la cuenta hubiere fiadores o coobligados estos quedaran obligados en los términos de sus contratos por el monto de ese crédito en favor del cuentacorrentista que hizo la remesa y en cuanto este resulte acreedor del saldo".

Artículo 341.- (Primer párrafo) "El acreedor podrá pedir al Juez que autorice la venta de los bienes o títulos dados en prenda cuando se venza la obligación".

LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

Artículo 24.- REQUISITOS GENERALES PARA LAS DEDUCCIONES "PERDIDAS POR CUENTAS INCOBRABLES.

XVII.- Que tratándose de pérdidas por créditos incobrables se consideren realizadas cuando se consuma el plazo de

prescripción que corresponda o antes si fuera notoria la imposibilidad práctica de cobro.

(2).- Tratándose de instituciones de crédito solo podrán hacerse las deducciones a que se refiere el párrafo anterior cuando así lo ordene o autorice la Comisión Nacional Bancaria.

REQUISITOS MINIMOS QUE SE DEBEN ATENDER EN LA ENTREGA DE CARTERA A BOGADOS LOS FUNCIONARIOS RESPONSABLES DE SU RECUPERACION.

1.- Documentos base de la acción:

1.1.- Se deben proporcionar los títulos de crédito y/o contratos originales.

1.2.- Asegurarse que se encuentren suscritos por los deudores avalistas cedentes y coobligados en general.

1.3.- Que contengan los requisitos legales que les sean aplicables tales como:

1.3.1.- Continuidad de endosos.

1.3.2. Que quien los suscriba tenga facultades.

1.3.3.- Que no contenga alternaciones.

1.3.4.- Que sean negociables.

1.3.5.- Que en los casos en que existan pagos parciales de capital se encuentren asentados en los mismos documentos (artículo 130. LGTOC).

1.3.6.- Que no haya prescrito o caducado la acción legal de cobro.

1.3.7.- El protesto de los documentos que lo requieran (letra de cambio pagare domiciliado bono de prenda y

cheque), lo debe llevar a cabo el área que tenga bajo su responsabilidad la recuperación del crédito o de la operación a fin de que los documentos que se entreguen a los abogados a quienes se encomiende el cobro los reciban debidamente requisitados.

El protesto deberá realizarse dentro de los dos días siguientes a la falta de aceptación o pago.

En lo referente al bono de prenda es necesario tener presente que dentro de los ocho días siguientes a su protesto, se debe pedir al almacén de depósito que proceda a la venta en remate público de los bienes depositados por lo que el funcionario responsable del cobro del crédito que turne los documentos al abogado debe convenir con este la realización de ese trámite para que se realice dentro del término legal referido.

1.3.8.- Que haya coincidencia entre los importes escritos en cifras y en palabras.

1.3.9.- Que cuando se trate de pagares que provengan de contratos de crédito sus vencimientos no sean posteriores al pactado en el crédito así como que se haga constar en los propios títulos su procedencias de manera que queden suficientemente identificados y que además contengan las anotaciones de la inscripción del crédito en el Registro Público.

1.4.- Proporcionar los originales de las escrituras que contengan contratos de crédito. Cuando establezcan garantías reales sobre bienes inmuebles deberán inscribirse en el

Registro Público de la propiedad del lugar o lugares en que se ubiquen los bienes.

1.5.- En los casos de préstamos prendarios verificar que se especifiquen en los pagares las características que permitan la clara identificación de la prenda así como el lugar en que se encuentre depositada y el nombre y domicilio de depositario.

1.6.- Cuando la garantía prendaria consista en certificados de depósito y bonos de prenda se recomienda cuidar los siguientes aspectos.

1.6.1. Que no se trate de certificados "no negociables".

1.6.2.- Que el vencimiento del crédito y del bono de prenda no sean posteriores al vencimiento del certificado del depósito.

1.6.3.- Que se encuentren firmados por el almacén de depósito.

1.6.4.- Que se precise el lugar del depósito.

1.6.5.- Que este asentada la fecha de expedición.

1.6.6.- Que se describan los bienes depositados debiéndose mencionar su naturaleza calidad cantidad y demás circunstancias que sirvan para su identificación.

1.6.7.- Que se consigne el plazo señalado para el depósito.

1.6.8. Que se asiente el nombre del depositante.

1.6.9.- Que se mencione si están o no asegurados los bienes y en caso afirmativo el importe del seguro.

1.7.- En lo referente al bono de prenda:

1.7.1.- Que contenga el nombre del Banco en su calidad de tomador del bono.

1.7.2.- Que este asentado el importe del crédito que el bono presenta así como el tipo de interés pactado y la fecha de vencimiento que no podrá ser posterior a la fecha en que concluya el depósito.

1.7.3.- Entregar el acuse de recibo de la notificación hecha por escrito por el Banco al almacén de depósito de que recibió en garantía el bono de prenda.

1.7.4.- Que contenga la firma del tenedor del certificado que negocie el bono por primera vez.

1.7.5.- Que exista la mención suscrita por el almacén o por el Banco respecto a la primera negociación del bono especificado que se hizo la anotación respectiva en el certificado de depósito.

2.- Información y Documentación complementaria que los funcionarios responsables de la recuperación de los créditos deben proporcionar al momento de la entrega de los documentos base.

2.1. Cálculo de los saldos a cargo del deudor por concepto de capital e interés normales y moratorios así como a deudores por otros conceptos en su caso especificándolos y aportando la documentación soporte correspondiente.

2.2.- En los casos de contrato en los que se hayan convenido disposiciones parciales del crédito y reembolsos previos al vencimiento se deberá entregar al abogado "Certificación.

Del adeudo" en los términos del artículo 49 de la ley de instituciones de crédito.

2.3.- Nombre domicilios y teléfonos tanto particulares como de sus lugares de trabajo de acreditados avalistas fiadores y cobbligados en general.

2.4.- Relación de bienes muebles y/o inmuebles recibidos en garantía específica con la descripción de sus características principales y ubicación precisa. Asimismo el nombre del depositario e información que permita localizarlo.

Entregar documentación original que se posea de los bienes muebles o inmuebles dados en garantía.

2.5.- Relación de otros bienes muebles o inmuebles que no se hayan recibido en garantía pero que se conozca son propiedad de los deudores avalistas fiadores y cobbligados en general. Sobre estos bienes es conveniente se haga la descripción de sus características principales que permitan su clara identificación así como el lugar preciso en que se encuentren ubicados datos de inscripción en el Registro Publico en caso de que se trate de inmuebles etc..

2.6.- Copia del balance y relaciones analísticas en caso de contar con ellas.

CAPITULO 3.- UDI'S SOLUCION A LOS CREDITOS HIPOTECARIOS.

3.1.- LAS UNIDADES DE INVERSION EN EL CREDITO Y EN EL AHORRO.

Concepto: unidad de cuenta o unidad de medición que se actualiza en forma constante, y se utiliza para las operaciones financieras asociadas con créditos, depósitos y otras.

Se debe dejar claro que la unidad de inversión no es moneda, es una unidad de cuenta de valor real constante.

Con este instrumento no se podran hacer pagos dentro de la economía, ya que solamente sera un instrumento para regular ciertas inversiones de crédito y ahorro, siendo realidad una unidad de cuenta, es decir, un instrumento que permitirá llevar el control de las cuentas de una manera diferente de como ocurren las cosas de manera nominal.

El propósito de las UDI'S es abrir la posibilidad de que puedan comprometerse obligaciones de pago de unidades de inversión que serán liberadas al hacerse exigibles entregando su equivalente en moneda nacional, dando estabilidad al ahorro y al préstamo en relación con la inflación, ya que las UDI'S permiten mantener el capital al valor constante, eliminando los efectos inflacionarios de las tasas de interés al actualizar su valor en forma diaria. Se debe precisar que las obligaciones denominadas en unidades de inversión se consideraran de monto determinado, es decir, que en todo momento se sabrá cual es su valor real. Esto resuelve el problema que tiene el ahorrador y el

otorgante del crédito de no tener certeza sobre cuando se cobrará en términos reales por concepto de tasa de interés, ya que permite conocer el rendimiento real de la inversión al separarse la tasa de interés del proceso inflacionario, lo que permite bajar la tasa de interés al dejar de cobrarse una prima por riesgo inflacionario.

CARACTERISTICAS PARA LA INVERSION EN UDI'S

.Las obligaciones denominadas en unidades de inversión se consideran de modo determinado, es decir, que en todo momento se sabrá cual es su valor real.

.Al invertir se entregara una cantidad determinada de dinero en nuevos pesos, equivalente al valor unitario de las unidades de inversión por el monto que este solicitando el banco para invertir, por ejemplo:

- El banco solicita como minimo de inversión 2,000 UDI'S.
- El plazo a vencer es de 190 días.
- Fecha de apertura del contrato de las unidades de inversión: 10 de abril de 1975.
- Fecha de cierre del contrato de las unidades de inversión: 7 de octubre de 1975.

Al momento de la apertura de contrato se invertirán 2,000 unidades de inversión pero se entregara el equivalente en pesos del valor total de las UDI'S al día de su compra (tabla 1).

Unidad de inversión	
(x) Valor unitario a la fecha de apertura del contrato (10 de abril del '95')	\$ 1.011564
(=) valor unitario que se depositara en el banco por concepto de la inversión en UDI'S	1.011564
(x) Numero de UDI'S a invertir	2.000
(=) Monto en \$ que se requerirá para invertir en UDI'S.	\$ 2.023.10

Tabla (1)

Al momento en que se venza el contrato de inversión en UDI'S es realizara la misma operación, pero con el valor que tenga en ese momento la unidad de inversión, ya que esa sera la cantidad que entregara el banco al inversionista por concepto por concepto de capital (tabla 2).

Unidades de inversión	
(x) Valor unitario a la fecha de vencimiento del contrato: 7 de octubre de 1995 (supuesto)	1.791316
(=) valor que pagara el banco por concepto unitario de UDI'S	1.791316
(x) numero de UDI'S	2.000
(=) Monto que se pagara como capital por la inversión en UDI'S	\$ 3.582.64

Tabla (2)

Los \$ 3.582.64 sera la cantidad entregada al inversionista por su inversión en UDI'S ya que el capital inicial entregado fue de \$ 2.023.10.

A esta cantidad se le deberá sumar la tasa de interés que pague el banco por concepto de intereses a favor que se considera del 49% anual. Este interés sera calculado sobre el monto original inicial y sera pagado en unidades de inversión.

EL PAGO DE LAS UNIDADES DE INVERSIÓN.

.Las obligaciones denominadas en UDI'S se solventaran entregando su equivalente en moneda nacional.

.Para esto se deberá multiplicar el monto de la obligación expresado en UDI'S por el valor de la unidad correspondiente al día en que se efectúe el pago.

.Cuando se otorgue un crédito en UDI'S se entregara la cantidad de dinero en nuevos pesos equivalente al valor de las UDI'S es decir, al valor en que se encuentren cotizadas el día de su contratación, ya que las UDI'S varían según el valor al que se coticen al día de su compra.

.El valor de las UDI'S sera cotizado en forma diaria y su plazo sera mínimo de tres meses.

.Los pagos que se tengan que realizar por concepto de la inversión en UDI'S serán en nuevos pesos y a la fecha de vencimiento o a la fecha en que se liquide la unidad de inversión.

APLICACION DE LA UDI'S.

Las operaciones que se podran realizar con el sector financiero en créditos, depósitos y otras operaciones financieras serán:

.Las contenidas en títulos de créditos (excepto cheques).

.En general las pactadas en contratos mercantiles.

.Operaciones financieras.

.Actos de comercio.

EN AHORRO.

.Cuentas de ahorro donde no se puedan realizar retiros en plazos de tres meses.

- .Apertura de pagares.
- .Inversiones de plazo determinado y pago al vencimiento de intereses.
- .Aceptaciones bancarias.
- .Banca de inversión.
- .Depósitos a plazo fijo.
- .Depósitos retirables en días preestablecidos.
- .Pagares con rendimiento liquidable al vencimiento.

EN CREDITO.

- .Hipotecario.
- .Crédito a empresas en pesos.
- .Crédito a empresas en moneda extranjera.
- .Refaccionario.
- .De habilitación o avío.
- .Industrial.
- .Prendario, etcétera.
- .Todos estos plazos no pueden ser inferiores a tres meses.

DONDE NO SE APLICA LA UDI'S.

- .En todas las operaciones financieras que no tengan que ver con el sistema financiero mexicano.
- .Por el momento con las organizaciones auxiliares de crédito (arrendadoras financieras, uniones de crédito, empresas de factoraje, cajas de ahorro, etcétera).
- .Operaciones de contado (ya que la vigencia mínima de las UDI'S es de tres meses, además de que solo se aplican por el momento en operaciones de ahorro y crédito).

.Cuentas de cheques, ya que es instrumento de pago y no de crédito ni de ahorro a plazo mayor de tres meses.

NORMATIVIDAD.

.El valor inicial de las unidades de inversión sera de un nuevo peso, aclarandose que en el momento de contratarlas tendrán un valor diferente al de un peso, por lo que se tomara el valor en que se encuentre cotizado según el ejemplo que se dio anteriormente.

.El uso de las UDI'S es voluntario por ambas partes.

.El plazo mínimo de contratación es de tres meses.

.Se conviene una tasa de interés de 4% por ahorradores (promedio) y de 8% (promedio) para solicitantes de crédito a través de las UDI'S de acuerdo con los criterios de la ABM, que en su última junta dio a conocer estos datos.

.El valor de la unidad de inversión se calcula con base en observaciones de precios ya realizadas sobre el Índice Nacional de Precios al Consumidor, esto quiere decir que serán utilizadas con base en el INPC de la quincena inmediata anterior.

.La variación porcentual del valor de la unidad de inversión dentro de cada periodo de publicación sera uniforme, a fin de que los acreedores y deudores sean indiferentes respecto a la celebración de operaciones en los días correspondientes a cada periodo.

.El Banco Mexicano publicara en el DOF el valor en moneda nacional de la unidad de inversión para cada día.

LAS VARIACIONES PARA EL CALCULO DEL VALOR EN MONEDA NACIONAL DE LAS UDI'S DEBEN CORRESPONDER A.

Las variaciones del INPC que el Banco de México publica quincenalmente los días 10 y 25 de cada mes.

.El valor diario de las UDI'S sera igual a la variación del INPC en la quincena inmediata anterior a la fecha de publicación.

.El Banco de México publicara a mas tardar el día 10 de cada mes el valor que corresponda a los días 11 a 25 de dicho mes y el día 25 de cada mes publicara el valor que corresponda a los días 26 de ese mes a 10 del mes inmediato siguiente. Es decir, la variación porcentual del valor de las UDI'S del 10 al 25 de cada mes sera igual a la variación del INPC en la segunda quincena del mes inmediato anterior. La variación del valor de la unidad de inversión del 25 de un mes al 10 del mes inmediato siguiente sera igual a la variación del INPC en la primera quincena del mes referido en primer termino.

.Para determinar las variaciones del valor de las UDI'S correspondientes a los demás días de los periodos de publicación, la variación quincenal del INPC inmediata anterior a cada uno de esos periodos se distribuirá entre el numero de días comprendidos en el periodo de publicación de que se trate, de manera que la variación del valor de la UDI en cada uno de esos días sea uniforme.

LA RECAPITALIZACION.

.Aquí hay que aclarar que la recapitalización de la inflación es en forma diaria, por lo que la inflación será mayor a la que se manejara por las autoridades e instituciones financieras, esto se vera mas adelante en un ejemplo.

VENTAJAS.

.El capital que se invierta a través de las UDI'S se mantendrá a valor constante y se recapitalizará.

.Facilitan un manejo mas transparente del uso de efectivo de los deudores y ayudan a crear condiciones de certidumbre para el ahorrador.

.Permite reestructurar difiriendo las deudas de manera que se puede disponer de efectivo a corto plazo.

.Brindan certeza de que el ahorro no se vera erosionado por la inflación ayudando a reducir las tasas reales.

DESVENTAJAS.

.El capital que se solicite a través de las UDI'S en forma de crédito se recapitalizará y perder el atractivo de que no mantiene su valor constante.

.El deudor se beneficiaria tanto de una tasa de interés mas baja como de la eliminación del problema de pago acelerado de la deuda, al cobrarsele a los acreditados solo el componente real de las tasas y refinanciar automáticamente el resto.

.Ya que se paga solo el interes real, el principal de la deuda ira creciendo muy rápidamente.

.Realizando el ejercicio se ve que con una tasa de interés real de 12% fija durante los 15 años de duración de las UDI'S y comparandolas con los créditos tradicionales, resulta que estas se convierten en un problema mayor comparado al que resuelven.

LA RECAPITALIZACION EN LAS UDI'S Y LA UTILIZACION DEL INTERES COMPUESTO PARA SU CALCULO.

Se recuerda que la recapitalización de la inflación es en forma diaria.

El procedimiento que se utiliza, según el Banco de México, es el siguiente:

1.- Las variaciones del valor de las UDI'S correspondientes a los periodos de publicación serán:

.La variación quincenal del INPC inmediata anterior a cada uno de los periodos se distribuirá entre el número de días comprendidos en el periodo de publicación de que se trate, de manera que la variación del valor de las UDI'S en cada uno de esos días sea uniforme.

2.- La variación porcentual del valor de la unidad de inversión dentro de cada periodo de publicación será uniforme a fin de que los acreedores y deudores sean diferentes respectos a la celebración de operaciones en los días correspondientes a cada periodo.

Esto quiere decir que según el Banco de México, la actualización del valor de las unidades de inversión será igual a:

.Se tomara la variación en la inflación de la quincena inmediata anterior del periodo que se trate actualizar de las BDI'S.

.Ya que la variación sera uniforme para todos los dias en que se pretenda invertir o cerrar una inversión o prestamo se dividirá la variación de la inflación de la quincena inmediata anterior (del periodo que se trate actualizar) entre los dias que comprende la siguiente. quincena.

Hay que recordar que el mes puede tener 23,30 dias por lo que en estos casos se deberá dividir el incremento porcentual que de a conocer el Banco de México entre el numero de dias que comprende esa quincena, 13, 15 o 16 dias, según corresponda a cada mes.

EJEMPLO:

El incremento que hubo en la quincena inmediata anterior a la fecha de la primera publicación del valor de la unidad de inversión fue según el Banco de México de 0.001918% diario, según se desprender de la siguiente estimación.

De acuerdo con la regla de tres se puede obtener el incremento porcentual de una unidad de inversión a otra:

Esto quiere decir que el incremento porcentual de la primera unidad de inversión a la segunda fue de 0.001918. recuerdese que se debe dividir entre 100 para regreso a su nivel original.

El factor de actualización es igual a 1.001918, ya que para efecto de que se vaya actualizando el valor de la unidad de

inversión se deberá multiplicar por la unidad mas el valor del incremento que se le vaya a aplicar.

Por lo que para calcular el valor diario se realizar como se indica en la tabla 3.

Primer valor igual al primer día	1
Por el factor de actualización que es igual a	(x) 1.001918
Nos da como resultado el valor de la UDI para el segundo día	(=) 1.001918
El segundo valor al segundo día es	1.001918
Por el factor de actualización que es igual a	(x) 1.001918
Nos da como resultado el valor de la UDI para el tercer día	(=) 1.003840
El tercer valor al tercer día es	1.003840
Por el factor de actualización que es igual a	(x) 1.001918
Nos da como resultado el valor de la UDI para el cuarto día	(=) 1.005766
El cuarto valor al cuarto día es	1.005766
Por el factor de actualización que es igual a	(x) 1.001918
Nos da como resultado el valor de la UDI para el cuarto día	(=) 1.007695
Y así sucesivamente...	

Tabla 3

Como se ve, se esta aplicando interés compuesto para el calculo y actualización del valor de la unidad de inversión. Esto se ejemplifica realizando el calculo del incremento porcentual que habido quincena tras quincena desde la aparición de los valores de las UDI'S.

CALCULO DE LOS PRIMEROS VALORES DE LAS UDI'S POR INTERES COMPUESTO.

El primer valor de la unidad de inversión fue la unidad, si a esta unidad se le multiplica el incremento porcentual dará el nuevo valor para el siguiente día, según se vio en el ejemplo anterior.

Si al valor resultante se le vuelve a multiplicar por el incremento de 0.001918% entonces dará el valor para el siguiente día, de esta manera se comprueba que se está utilizando interés compuesto para la actualización a través del INPC de las UDI'S.

Lo anterior se ejemplifica mejor a través de la siguiente tabla que compara el cálculo realizado con base en la regla de tres y el resultado que el Banco de México publica en el Diario Oficial de la Federación (tabla 4).

Día	Primer valor de la UDI		Por el incremento porcentual igual la inflación	=	Igual al nuevo valor según regla de tres para el día siguiente	día	Igual al valor según Banco de México
4	1.000000	X	1.001918	=	1.001918	5	1.001918
5	1.001918	X	1.001918	=	1.003840	6	1.003840
6	1.003840	X	1.001918	=	1.005766	7	1.005766
7	1.005766	X	1.001918	=	1.007695	8	1.007695
8	1.007695	X	1.001918	=	1.009628	9	1.009628
9	1.009628	X	1.001918	=	1.011564	10	1.011564

Tabla 4

De esta manera podemos apreciar de manera comparativa la determinación del valor de las UDI'S atendiendo al procedimiento ya señalando y a los valores que de dichas unidades ha publicado el Banco de México a través del DOF.

Como se puede apreciar se está utilizando interés compuesto para el cálculo y actualización de las unidades de inversión, ya que sobre el monto original se aplica un incremento igual al de la inflación, posteriormente sobre la

cantidad ya actualizada y no sobre el monto original o cantidad original se vuelve a aplicar la actualización inflacionaria.

Esta operación se repite de la misma manera para todas las actualizaciones de la unidad de inversión que se han efectuado posteriormente (tabla 5).

TASAS DE INTERES QUE SE MANEJAN		
Elementos de la tasa	CON UDI'S	tradicional
Tasa real	4%	9%
Prima al ahorrador		5%
Prima al riesgo		5%
Inflación	50%	50%
tasa nominal	54%	69%

Tabla 5

Según el ejemplo se puede desprender que si uno contrata una tasa tradicional para ahorro o para préstamo deberá pagar un interés mayor del que pagaría por un crédito o ahorro utilizando las unidades de inversión.

Esto porque en un crédito tradicional se tendría que pagar una prima al ahorrador por el riesgo de que el dinero pierda su valor a través del tiempo. Al ahorrador se le pagaría una sobre tasa por el efecto de la inflación.

Estas sobretasas no se pagarían con las unidades de inversión, ya que las cantidades invertidas o préstamos siempre mantendrían su valor a través del tiempo, ya que siempre se estarían actualizando según la inflación y no se perdería el poder de compra del dinero.

Los medios están manejando tasas de interés más bajas para el reborgamiento de créditos y para el ahorrador, ya que no

se esta midiendo la recapitalización en la revaluación del valor de la unidad de inversión.

Las tasas de interés de las unidades de inversión siempre serán mucho más altas de las que se manejan, ya que se insiste al revaluar las unidades de inversión de inversión se utiliza interés compuesto.

Para ejemplificar esta situación se realizan los siguientes ejemplos.

Ejemplo 1

suponiendo tasas activas con inflación del 50% anual y tasas de interés del 4% anual real.

Datos

- 1.- Se tiene una inversión inicial de N\$100,000.00.
- 2.- Se invierte en unidades de inversión.
- 3.- Se tiene una inflación del 50% anual (proyección estimada por todos los medios económicos), recuerdese que la unidad de inversión se actualiza según la inflación para que no pierda su valor a través del tiempo.
- 4.- Se paga una tasa de interés mensual del 0.33% equivalente a 4% anual.
- 5.- El plazo de la inversión es de un año.
- 6.- Se liquidara la inversión al final del periodo (tabla 6).

Mes ahorro	INPC supuesto mensual	Incremento en valor de la UDI	valor de la UDI	Tasa de interés mensual sobre el último valor de UDI anualizada	Interés mensual que se paga por la inversión	Total que se paga por concepto de actualización e intereses en forma mensual	Interés real que se paga	
1	\$ 100,000.00	4.17%	4,255.15	104,255.15	0.33%	347.48	4,602.63	4.50%
2	\$ 104,255.15	4.17%	6,691.36	112,946.51	0.33%	376.48	9,067.81	4.50%
3	\$ 112,946.51	4.17%	13,316.34	126,262.85	0.33%	420.83	13,737.17	4.50%
4	\$ 126,262.85	4.17%	18,138.12	144,400.97	0.33%	481.29	18,161.41	4.50%
5	\$ 144,400.97	4.17%	23,165.07	167,566.04	0.33%	558.50	22,729.57	4.50%
6	\$ 167,566.04	4.17%	28,405.92	195,971.96	0.33%	653.17	29,059.09	4.50%
7	\$ 195,971.96	4.17%	33,869.78	229,841.74	0.33%	766.06	34,635.84	4.50%
8	\$ 229,841.74	4.17%	39,566.14	269,407.88	0.33%	897.94	40,444.08	4.50%
9	\$ 269,407.88	4.17%	45,504.88	314,912.76	0.33%	1,049.60	46,554.48	4.50%
10	\$ 314,912.76	4.17%	51,696.33	366,609.09	0.33%	1,221.91	52,918.24	4.50%
11	\$ 366,609.09	4.17%	58,151.23	424,760.32	0.33%	1,415.73	59,566.96	4.50%
12	\$ 424,760.32	4.17%	64,880.80	484,641.12	0.33%	1,631.97	66,512.77	4.50%
	Valor actual 50.00%		Valores anuales	4.00%	\$ 9,820.94	\$ 399,462.06	54.00%	

Tabla 6

CONCLUSIONES.

.El resultado de la inversión por concepto de un capital de N\$7100,000.00. es de N\$324,760.32.

.Se aplico tasa de interés compuesto.

.Los intereses pagados por la inversión fueron de N\$9,820.94.

.La tasa de interés que se pago en forma real fue de 434.50%.

.Conviene invertir en unidades de inversión.

.El Banco de México posiblemente modifique la forma de calculo y actualización de las unidades de inversión.

NO hay erosión del capital en ahorro en unidades de inversión.

Teniendo los mismos supuestos de inversión se tiene:

- 1.- Inversión inicial N\$100,000.00.
- 2.- Se invierte en UDI'S.
- 3.- Hay inflación del 50% anual.
- 4.- Se paga una tasa de interés de 4% anual.
- 5.- El plazo en que se vence la inversión es de un año.
- 6.- Se liquida la inversión al final del periodo (tabla 7).

	UDI'S	
TRADICIONAL		
Capital o ahorro	\$ 100,000	\$ 100,000
UDI'S	\$ 100,000	0
Tasa de interés real	4%	4%
Componente inflacionario que se agrega a la tasa de interés	0	50%
Erosión del ahorro	0	50%
Revaluación del capital ahorrado	424.76%	0
Valor de la UDI a fin de periodo	42,476.03	0
Capital ahorrado que nos pagaran al final del plazo	\$ 424,760.32	\$ 100,000
Interés	4% anual	56% anual*
	9,820.94	56,000
total a pagar por capital e intereses	\$ 434,581.26	\$ 156,000
* Esta tasa de intereses es la correspondiente a una inflación de 50% y a una tasa del 4% según se desprende de la formula siguiente $1.56 = 1.50 \times 1.04$		

Tabla 7

CONCLUSIONES.

.El resultado de la inversión es mas rentable en la unidad de inversión que en la inversión tradicional.

.Hay tasa de interés compuesto.

.La tasa de interés que se paga en forma real fue de 434.58%.

.Conviene invertir en unidades de inversión.

.Se debe insistir en que el Banco de México posiblemente modifique la forma de calculo y actualización de las unidades de inversión.

Ejemplo 2

Suponiendo tasa pasivas con inflación de 50% anual y de interés del 8% anual real.

Datos.

- 1.- Se tiene una deuda inicial de ₱100,000.00.
- 2.- Se solicita el prestamo en unidades de inversión.
- 3.- Se tiene una inflación del 50% anual (proyección estimada por todos los medios económicos) recuerdese que la UDI'S se actualiza según la inflación para que no pierda su valor a través del tiempo.
- 4.- Se paga una tasa de interés mensual del 0.67% equivalente a 8% anual.
- 5.- El plazo de la deuda es de un año.
- 6.- Se liquidara la deuda al final del periodo (tabla B).

Mes ahorro	INPC supuesto mensual	Incremento en valor de de la UDI	Tasa de interés mensual sobre el último valor de la UDI anualizada	Interés mensual que se paga por la inversión	Interés mensual que se paga e intereses en forma mensual	Total que se paga por concepto de actualización que se paga	Interés real	
1	\$ 100,000.00	4.17%	4,255.15	104,255.15	0.67%	695.07	4,950.22	4.83%
2	\$ 104,255.15	4.17%	8,691.36	112,946.51	0.67%	753.01	9,444.37	4.83%
3	\$ 112,946.51	4.17%	13,316.34	126,262.85	0.67%	841.79	14,158.13	4.83%
4	\$ 126,262.85	4.17%	18,138.12	144,400.97	0.67%	962.72	19,100.84	4.83%
5	\$ 144,400.97	4.17%	23,165.07	167,566.04	0.67%	1,117.16	24,282.23	4.83%
6	\$ 167,566.04	4.17%	28,405.92	195,971.96	0.67%	1,306.55	29,712.47	4.83%
7	\$ 195,971.96	4.17%	33,869.78	229,841.74	0.67%	1,532.35	35,402.13	4.83%
8	\$ 229,841.74	4.17%	39,566.14	269,407.88	0.67%	1,796.14	41,362.28	4.83%
9	\$ 269,407.88	4.17%	45,504.88	314,912.76	0.67%	2,099.52	47,604.40	4.83%
10	\$ 314,912.76	4.17%	51,696.33	366,609.09	0.67%	2,444.18	54,140.51	4.83%
11	\$ 366,609.09	4.17%	58,151.23	424,760.32	0.67%	2,831.88	60,983.11	4.83%
12	\$ 424,760.32	4.17%	64,880.80	489,641.12	0.67%	3,264.44	68,145.94	4.83%
		50.00%			8.00%	\$ 19,644.82	\$ 409,285.94	58.00%

Tabla 8

CONCLUSIONES.

.El monto que se debe pagar al final del plazo por concepto de la deuda original de N\$100,000.00. es de N\$424,760.32.

.Se aplica la tasa de interés compuesto en deuda.

.Los intereses pagados por el préstamo son de N\$19,644.82.

.La tasa de interés que se paga en forma real fue de 494.41%.

.No conviene solicitar préstamos en unidades de inversión.

.El Banco de México posiblemente modifique la forma de cálculo y actualización de las unidades de inversión.

No hay erosión del capital en crédito en unidades de inversión. Bajo los mismos supuestos de deuda se tiene:

- 1.- Deuda inicial N\$100,000.00.
- 2.- Se solicita el préstamo en UDI.S.
- 3.- Hay inflación del 50% anual (recuerde que la deuda se actualizará con base en el INPC).
- 4.- Se paga una tasa de interés de 8% anual.
- 5.- El plazo en que vence la deuda es de un año.
- 6.- No hay amortizaciones durante el año (tabla 9).

	UDI'S	
TRADICIONAL		
Préstamo o crédito	\$ 100,000	\$ 100,000
UDI'S	\$ 100,000	0
Tasa de interés real	8%	8%
Componente inflacionario que se agrega a la tasa de interés	0	50%
Erosión del crédito	0	50%
Revaluación del crédito	424.76%	0
Valor de la UDI a fin de periodo	42,478.03	0
Capital o crédito a pagar al final del plazo	\$ 424,760.32	\$ 100,000
Interés	8% anual	62% anual*
	\$ 19,644	62,000
total a pagar por capital e intereses	\$ 444,405.14	\$ 162,000

* Esta tasa de intereses es la correspondiente a una inflación de 50% y a una tasa del 8% según se desprende de la fórmula siguiente $1.62 = 1.50 \times 1.08$

Tabla 9

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

CONCLUSIONES.

.La deuda tradicional es mas barata y mejor que en la unidad de inversión.

.Hay tasa de interés compuesto en el prestamo.

.La tasa de interés que se pago en forma real fue de 444.41%.

No conviene solicitar prestamos en unidades de inversión.

.Se debe insistir en que el B de M posiblemente modifique la forma de calculo y actualización de las unidades de inversión.

3.2.- CONVENIENCIAS DE REESTRUCTURACION DE CREDITOS EN UDI'S

Con las UDI'S ya no se tiene amortización acelerada de créditos en virtud de que se pagan tasas de interés menores en términos reales.

Las UDI'S evitan el problema (que causa la inflación) de amortización acelerada de los créditos, ya que en un proceso inflacionario se agrega una prima de riesgo a la tasa de interés (sumada por el banco) que se paga a la institución que realizó el préstamo esto acelera y encarece el pago de dichos créditos.

Se debe aclarar que los bancos solo otorgan créditos con base UDI'S en función del fondeo (recursos en dinero que obtienen) que captan a través de este instrumento.

Cabe mencionar que con este instrumento no se podran hacer pagos dentro de la economía (ya que solamente es un instrumento para regular operaciones financieras), que es una unidad de cuenta y que este instrumento permite llevar el control de las cuentas de manera diferente de como ocurren las cosas de forma no.

INCERTIDUMBRE INFLACIONARIA.

El problema en tiempos de inflación no radica en el aumento progresivo de los precios sino que este aumento es imprevisible y no cuantificable. De esta manera una persona o empresa que haya solicitado créditos no podrá saber con certeza cuanto pagara por sus deudas en la realidad.

3.2.- CONVENIENCIAS DE REESTRUCTURACION DE CREDITOS EN UDI'S

Con las UDI'S ya no se tiene amortización acelerada de créditos en virtud de que se pagan tasas de interés menores en términos reales.

Las UDI'S evitan el problema (que causa la inflación) de amortización acelerada de los créditos, ya que en un proceso inflacionario se agrega una prima de riesgo a la tasa de interés (sumada por el banco) que se paga a la institución que realizó el préstamo esto acelera y encarece el pago de dichos créditos.

Se debe aclarar que los bancos solo otorgan créditos con base UDI'S en función del fondeo (recursos en dinero que obtienen) que captan a través de este instrumento.

Cabe mencionar que con este instrumento no se podrán hacer pagos dentro de la economía (ya que solamente es un instrumento para regular operaciones financieras), que es una unidad de cuenta y que este instrumento permite llevar el control de las cuentas de manera diferente de como ocurren las cosas de forma no.

INCERTIDUMBRE INFLACIONARIA.

El problema en tiempos de inflación no radica en el aumento progresivo de los precios sino que este aumento es imprevisible y no cuantificable. De esta manera una persona o empresa que haya solicitado créditos no podrá saber con certeza cuanto pagará por sus deudas en la realidad.

Esto debido a que las tasas de interés se encuentran indexadas (unidas) a la evolución de la inflación.

Ya que si al momento de realizar los pagos la tasa de interés esta por arriba de las expectativas de la inflación, en ese momento habrá una amortización acelerada de capital.

Bajo estas circunstancias (de proceso inflacionario) los intereses reales que se paguen serán superiores a las expectativas calculadas al momento de contratar el crédito con las consecuentes pérdidas.

INTERESES QUE NO SON CONSIDERADOS Y QUE SE COBRAN EN UDI'S

Las UDI'S son actualizadas a través del índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC,) en forma diaria como se verá mas adelante; esta actualización no se considera interés ya que el ajuste que se realiza al principal por el hecho de estar denominadas las deudas en las citadas unidades. No se les calcula el componente inflacionario ya que lo traen intrinsecamente.

Para determinar los intereses en forma global que se cobran por créditos en UDI'S se deberán considerar también como parte del interés de las UDI'S.

. Todo ajuste como parte del interés devengado. (Los ajustes que se realicen con la aplicación de los índices o factores que se hagan a los créditos deudas operaciones así como del importe de los pagos de los contratos de arrendamiento financiero, factoraje, créditos deudas operaciones o el importe de los pagos de los contratos.)

COMPONENTES DE LA TASA DE INTERES EN UDI'S.

Son dos:

- . El real.
- . El inflacionario.

El inflacionario.

El de mayor interés en una deuda en UDI'S es el inflacionario ya que es el que se actualiza en forma diaria a través de la inflación y es donde el acreedor deberá pagar en forma inmediata para compensar las pérdidas que la inflación causa por la actualización permanente en el valor de su deuda en términos reales.

De esta manera la actualización diaria de la UDI'S a través de la inflación contribuye a incrementar en forma significativa las tasas de interés que se pagan con una deuda de este tipo.

Independientemente de la tasa de interés que se paga por la deuda se le deberá sumar la posible inflación que vaya dándose durante la vigencia de la inversión.

El real.

La tasa de interés real sera la que el banco en forma nominal cobre esta se diferente a la actualización de las UDI'S ya que se maneja en forma separada.

La tasa de interés nominal es según el Banco de México la siguiente:

La correspondiente a una	
inflación esperada de	50%
la Tasa real del mercado	3%
la Tasa de interés según Banco	
de México	1.62%

Según se ve, el cálculo de las tasas de interés por parte de los intermediarios financieros se desprende de la fórmula siguiente:

Tasa de interés nominal = inflación esperada (X) margen de intermediación.

Sustituyendo:

$$1.62 = 1.50 (X) 1.08.$$

Esto según el Banco de México. En donde se ve claramente que hay un agregado inflacionario en las tasas de interés que cobran los bancos o intermediarios financieros y que ese agregado no siempre corresponde a la inflación esperada por parte del margen de intermediación financiera.

LA RECAPITULACION DE LOS INTERESES EN LA ACTUALIZACION DEL VALOR DE UDI'S EN FUNCION DE LA INFLACION Y QUE AFECTAN EL MONTO TOTAL DE LA DEUDA.

. Se recuerda que la recapitalización de las UDI'S es en forma diaria en función de la inflación por lo que si esta es mayor a través del tiempo también será mayor la recapitalización de la deuda sobre el principal.

UDI'S actualizadas con base a la inflación.

Las UDI'S son calculadas todos los días por el Banco de México con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) y sus valores son publicadas en el DOF. EL INPC se calcula y se da a conocer en forma quincenal igual

que los valores de las UDI'S por lo que existirá un desfase en la actualización de las mismas.

Incremento del principal de la deuda por el cálculo y publicación del valor en moneda nacional de las UDI'S.

El Banco de México publica el valor en moneda nacional de las UDI'S para cada día por lo que el incremento en el valor de la deuda no dependerá de ninguna variables controlable que evite este incremento en el principal de la deuda.

Al momento de contratar un crédito en UDI'S sera entregada una cantidad de dinero esta al momento de entregarse físicamente sera convertida en pesos a valores dados a conocer por el Banco de México que aparecen en el DOF del 4 de abril de 1995, cuyas reglas son las siguientes:

. El día 10 de cada mes se publicara el valor correspondiente a los días 11 a 25 de dicho mes donde la variación porcentual del valor de las UDI'S de este periodo sera igual a la variación del INCF en la segunda quincena del mes inmediato anterior.

. El día 25 de cada mes se publicara el valor correspondiente a los días 26 de ese mes al 10 del mes inmediato siguiente donde la variación del valor de las UDI'S del 25 de un mes al 10 del mes inmediato siguiente serán iguales a las variaciones del INFC en la primera quincena del mes referido en primer termino.

. Las variaciones del valor de las UDI'S de los demás días de los periodos de publicación corresponden a la variación quincenal del INFC inmediata anterior a cada uno de esos

que los valores de las UDI'S por lo que existirá un desfase en la actualización de las mismas.

Incremento del principal de la deuda por el cálculo y publicación del valor en moneda nacional de las UDI'S.

El Banco de México publica el valor en moneda nacional de las UDI'S para cada día por lo que el incremento en el valor de la deuda no dependerá de ninguna variables controlable que evite este incremento en el principal de la deuda.

Al momento de contratar un crédito en UDI'S sera entregada una cantidad de dinero esta al momento de entregarse físicamente sera convertida en pesos a valores dados a conocer por el Banco de México que aparecen en el DOF del 4 de abril de 1975, cuyas reglas son las siguientes:

. El día 10 de cada mes se publicara el valor correspondiente a los días 11 a 25 de dicho mes donde la variación porcentual del valor de las UDI'S de este periodo sera igual a la variación del INCP en la segunda quincena del mes inmediato anterior.

. El día 25 de cada mes se publicara el valor correspondiente a los días 26 de ese mes al 10 del mes inmediato siguiente donde la variación del valor de las UDI'S del 25 de un mes al 10 del mes inmediato siguiente serán iguales a las variaciones del INFC en la primera quincena del mes referido en primer termino.

. Las variaciones del valor de las UDI'S de los demás días de los periodos de publicación corresponderán a la variación quincenal del INFC inmediata anterior a cada uno de esos

que los valores de las UDI'S por lo que existirá un desfase en la actualización de las mismas.

Incremento del principal de la deuda por el cálculo y publicación del valor en moneda nacional de las UDI'S.

El Banco de México publica el valor en moneda nacional de las UDI'S para cada día por lo que el incremento en el valor de la deuda no dependerá de ninguna variables controlable que evite este incremento en el principal de la deuda.

Al momento de contratar un crédito en UDI'S será entregada una cantidad de dinero esta al momento de entregarse físicamente será convertida en pesos a valores dados a conocer por el Banco de México que aparecen en el DOF del 4 de abril de 1995, cuyas reglas son las siguientes:

. El día 10 de cada mes se publicará el valor correspondiente a los días 11 a 25 de dicho mes donde la variación porcentual del valor de las UDI'S de este período será igual a la variación del INCP en la segunda quincena del mes inmediato anterior.

. El día 25 de cada mes se publicará el valor correspondiente a los días 26 de ese mes al 10 del mes inmediato siguiente donde la variación del valor de las UDI'S del 25 de un mes al 10 del mes inmediato siguiente serán iguales a las variaciones del INPC en la primera quincena del mes referido en primer término.

. Las variaciones del valor de las UDI'S de los demás días de los períodos de publicación corresponderán a la variación porcentual del INPC inmediata anterior a cada uno de esos

periodos y se distribuirá entre el número de días comprendidos dentro del período de publicación de que se trate, de manera que la variación del valor de las UDI'S en cada uno de esos días será uniforme.

Incremento de los intereses en forma real debido a que su composición se encuentra en UDI'S.

El incremento en los intereses se debe a que estos son cobrados y calculados sobre principal que se encuentra en UDI'S al aumentar el valor de las mismas (UDI'S) por la inflación también aumentara el monto de los intereses como se vera mas adelante.

Deudas que podran denominarse en UDI'S.

Podran denominarse en UDI'S.

. Todas las obligaciones de pago en moneda nacional convenidas en las operaciones financieras que celebren los correspondientes intermediarios las contenidas en títulos de crédito.

. Todas las pactadas en contratos mercantiles o en cualquier acto de comercio.

No podran denominarse en UDI'S.

. Solamente los cheques (son instrumentos de pago).

Desventajas de reestructuración de deudas en UDI'S:

. Los capitales que se soliciten a través de las UDI'S en crédito serán recapitalizados.

. Por lo tanto perderá la deuda el atractivo de que no mantiene su valor constante a través del tiempo.

.Para lograr pagar puntualmente se deberá tener un flujo de efectivo creciente en la misma proporción que la inflación.
. De no lograrse este flujo de efecto se pagara solamente el interés real y el principal de la deuda ira creciendo muy rápidamente .

Ventajas de reestructuración de deudas en UDI'S:

- . Las deudas que se reestructuren a través de las UDI'S tendrán tasas de interés mas bajas que las de créditos normales en tiempos de baja o moderada inflación.
- . Se facilitan un manejo transparente del uso de efectivo de los deudores.
- . En caso de reestructura se podran diferir las deudas, de tal manera que se pueda disponer de efectivo a corto plazo.
- . Hay beneficios tanto de una tasa de interés mas baja como de la eliminación del problema de pago acelerado de la deuda al cobrarse solo el componente real de las tasas.

Ejemplo en UDI'S:

Se contrata un crédito al consumo y personal por \$100,000.00 al 27 de mayo de 1995 a pagar el 27 de noviembre del mismo año en una sola exhibición tanto capital como intereses, los cuales son los del ADE (entra en el ADE debido a que la fecha de pago se encuentra después de la vigencia del ADE).

Monto del préstamo	\$ 100,000.00
(+) Valor de las UDI'S en ese mismo día	1,126166
(=) Monto total del préstamo en UDI'S	88,796.70
(+) Intereses a 25% anual	1,109.96
(los cuales también son calculados en UDI'S	
(=) Capital mas intereses	\$ 89,906.66

Al tener el crédito en UDI'S se debe tener en cuenta que los intereses serán cobrados también en UDI'S. Ahora, para determinar los intereses que se pagaron, en realidad se deberán realizar las operaciones, que se han hecho en forma inversa.

Capital mas intereses en UDI'S	\$ 89,906.66
(x) Valor de las UDI'S	
(según fecha de vencimiento)	1,299437
(=) Monto total del préstamo en pesos	\$ 116,828.04

Aquí los intereses ya fueron cobrados en forma anticipada por lo que solo resta pagar la deuda. Los intereses que se cobraron fueron 16.82% por seis meses, esto incluye la recapitulación diaria de las UDI'S mas los intereses.

Ejemplo en pesos:

Se tiene el mismo préstamo, al consumo y personal por \$ 100,000.00 con fecha de inicio el 27 de mayo de 1995 y a pagar el 27 de noviembre del mismo año en una sola exhibición tanto capital como intereses, los cuales son los del ADE

Monto del préstamo	\$ 100,000.00
(x) Intereses del periodo	20.345%
(=) Monto total	\$ 120,345.00
(a pagar en la fecha de la liquidación)	

* Aquí se hace una suma de las diferentes tasas de interés que ha habido dentro del periodo. Para el mes de junio es 3.865833%, para julio 3.451667%, agosto 3.091667%, septiembre 2.884167%, octubre 3.09%, noviembre 3.961667%. estas tasa son mensuales con base en la anual la suma de ellas es de 20.345%

CONCLUSIONES.

. La tasa a pagar al final del plazo por conceptos de intereses en el crédito en peso es de 20.345%.

. En el crédito en UDI'S a pesar de que se aplica tasa de interés compuesto en deuda se paga de intereses 16.82%.

.La deuda tradicional es mas cara que en las UDI'S.

.Hay tasa de interés compuesto en el préstamo en UDI'S.

No hay erosión del capital en los créditos en UDI'S.

Recuerde que al reestructurar o solicitar préstamos en UDI'S. el atractivo de devaluación de las deudas por efectos inflacionarios se pierde ya que la deuda al estar en un instrumento que se encuentra actualizándose en forma permanente esto no se llegara a dar.

Pago de deudas en UDI'S.

Las obligaciones denominadas en UDI'S. se solventaran entregando su equivalente en moneda nacional multiplicando el monto de la obligación en UDI'S. por el valor de la unidad correspondiente al día que se efectúe el pago. Los pagos que se realicen por concepto de la inversión en las UDI'S. serán en pesos a la fecha de vencimiento o fecha de liquidación.

Aspectos Generales

Los gastos notariales en todos los casos son pagados por la institución financiera con la que se vaya a reestructurar.

No hay gastos por apertura de crédito en las reestructuras, pues estos ya se sufragaron.

Algunos de los bancos consultados ofrecen las mismas características generales que se mencionan anteriormente pero en la gran mayoría de ellos se tienen suspendidos los créditos hasta finales del primer trimestre de 1996.

En los casos de reestructura de créditos, estos solamente se harán con base en las UDI'S. Esto ya que las UDI'S solamente están autorizadas para créditos inmobiliarios y reestructuras de diferentes créditos.

S.S.- EL A.D.E. (ACUERDO DE APOYO INMEDIATO A LOS
DEUDORES DE LA BANCA.

A continuación se presenta en forma íntegra el programa de apoyo a deudores de la banca el cual surgió debido a la crisis macro-financiera, la cual proporcionó un crecimiento exponencial de la cartera vencida debido principalmente a:

- * el alza en las tasas de interés
- * baja en los ingresos personales (reales vía inflación y nominales vía desempleo.
- * aumento en los gastos personales (vía inflación)
- * baja en los ingresos empresariales (caída en las ventas)
- * aumento en los gastos empresariales (alza de costos de los insumos; materias primas, trabajo y capital)

El programa denominado con las siglas ADE fue presentado al pueblo de México el 22 de septiembre de 1995.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ADE PARA TODO TIPO DE REESTRUCTURACION DE LOS CREDITOS.

La aplicación del Acuerdo de Apoyo inmediato a los Deudores de la Banca (ADE) es general para todos los deudores de la banca en pesos o en UDI'S.

Este programa comenzará a aplicarse a partir del 11 de septiembre ya que hasta esta fecha se podrán comenzar a reestructurar las deudas que las personas tengan con

cualquier institución de crédito esto sin importar el tipo de deuda que se tenga.

Para entrar al programa solo se tendrá que acudir a la sucursal para firmar la carta de intención donde se plasma "por escrito" el propósitos de ambas partes (banco y deudor) de llegar a una negociación.

VIGENCIA DEL ADE.

Del 23 de agosto de 1995 al 30 de septiembre de 1996. Para los créditos hipotecarios, 12 meses a partir de su reestructura en UDI'S'. La vigencia de créditos agropecuarios al 28 de febrero de 1997.

LA MECANICA DE LA REESTRUCTURA NO CAMBIA A LA APLICADA EN FORMA ANTERIOR.

Cabe mencionar que los mecanismos de reestructuración no cambiarán que continuaran utilizandose los anteriores, lo que cambia es:

- . Que se condonan intereses moratorios.
- .se reducen las tasas de interés.

Esto solo se podra aplicar a las personas y empresas que se encuentren al corriente en sus pagos, como en las reestructuraciones anteriores.

Los bancos podran utilizar opciones de reestructuración propias con su clientela.

Los bancos ofrecerán cuando menos una reestructuración en pagos constantes en Unidades de Inversión (UDI'S). En estos sistemas de pagos constantes es el deudor paga en UDI'S el monto establecido en la tabla que se acompaña al acuerdo, el

saldo, al final del plazo del pago será cero de tal suerte que el deudor lo único que tiene que considerar en ese caso, es si ese pago mensual en nuevos pesos, ajustados por inflación los va a poder realizar. Si es así, ya no tendrá ninguna incertidumbre acerca del comportamiento del saldo.

CARACTERISTICAS GENERALES DE LOS BENEFICIOS DEL ACUERDO.

. Incluye a todos los deudores de la banca (aun los que ya han reestructurado). Es decir que aunque ya se haya reestructurado se podran obtener los beneficios de tasas de interés.

. A los deudores en cartera vencida les ofrece alternativas nuevas para reestructurarse.

. Solo beneficia a personas y a empresas con adeudos menores a los N\$ 400,000.00.

. Habrá reducción de tasa de interés para créditos otorgados hasta el 22 de agosto.

. Hay suspensión de acciones judiciales (tregua).

. Hay condonación de intereses moratorios.

. No habrá exigencia de mas garantías adicionales para deudas menores a la cantidad de N\$ 400,000.00. solo habrá excepción para deudas mayores.

. Los deudores podran reestructurar a través de nuevos plazos y se podran obtener nuevas tasas de interés (que serán mas bajas) previstos en los programas propios de la banca o en los programas en UDI'S apoyados por el Gobierno Federal.

Tregua judicial.

Se suspenden acciones judiciales y mercantiles y civiles hasta el 31 de octubre del presente año. En caso de reinicio de acciones judiciales estas serán partir del 1o. de noviembre del presente año, en caso de no firmar la Carta de Intención. Habrá reinstalación de la tregua al firmar la Carta de Intención del 1o. de noviembre hasta el 31 de enero de 1996.

Tasas de interés

Para quienes están al corriente de sus pagos también habrá una reducción en las tasas de interés pero solamente para créditos otorgados antes del 22 de agosto de 1995, en donde las tasas de interés en ningún momento superaran las tasas de interés estipuladas en el ADE, ya que todos los créditos que se generen a partir del 23 de agosto pagaran interés que se encuentren cotizados en el mercado. Se debe mencionar que se aplican los montos máximos que se señalan en el ADE.

REDUCCION DE INTERESES.

Habrá una reducción de tasas de interés que cobrarán los bancos por los saldos de créditos:

- . Durante los próximos 13 meses en el caso de cualquier empresa.
- . En el caso del sector agrícola habrá una reducción por los 18 meses, puesto que no va a septiembre de 1996, sino hasta febrero de 1997.

Condonación de intereses moratorios.

La condonación de los intereses será automática al llegar a un acuerdo de reestructura, según cada tipo de crédito (no a la firma de la Carta de Intención).

El acuerdo del ADE menciona.

Que este acuerdo será una sola vez, que no se repetirá en el futuro. Que no tiene precedentes, ya que se han unido los esfuerzos de la banca y el Gobierno Federal.

Que los costos son compartidos entre el Gobierno Federal y la banca.

Se debe aclarar que el ADE está dirigido, principalmente, a deudores medianos y pequeños y no a deudores grandes mayores de N\$ 400,000,00. ya que estos quedarán automáticamente fuera de él.

COSTO DE LA INTERMEDIACION DEL BANCO.

El deudor no tiene que pagar ni hacer un desembolso adicional por interés al 25% anual. Se aclara que no se agregará el costo de la intermediación del banco. Que no se va a agregar ningún costo de intermediación solo se va a pagar 25% de tasa de interés.

Créditos beneficiados.

El acuerdo beneficiará a:

Todos los deudores de la banca por los adeudos denominado

en:

- . Moneda nacional y UDI'S.
- . Créditos agropecuarios.
- . Créditos para la adquisición de bienes de consumo duradero y personales.

- . Créditos a empresas.
- . Tarjeta de crédito.
- . Créditos a personas físicas con actividades empresariales de cualquier rama de la actividad económica.
- . Créditos que se descuentan con fondos de la banca de desarrollo y fondos de fomento.
- . Créditos hipotecarios.
- . Créditos de uniones de crédito, arrendadoras y empresas de factoraje.

Adeudos en moneda extranjera aun no incluidos en el acuerdo: Los adeudos en moneda extranjera aun no están considerados, pero la banca estudia la posibilidad de que algunos de estos créditos en moneda extranjera se conviertan a pesos o a Unidades de Inversión y de esta manera reestructurarlos.

Los beneficios del ADE serán extensivos a los deudores de:

- . Uniones de crédito.
- . Arrendadoras financieras.
- . Empresas de factoraje financiero.

Nota: Solo en la medida en que tales intermediarios recibieron financiamiento bancario y hayan sido descontados por la banca de desarrollo o fondos de fomento, es decir que no todos alcanzaran beneficios.

DEUDORES AL CORRIENTE DE SUS PAGOS.

Sin importar el tipo de crédito que se tenga (hipotecario, de tarjeta de crédito, de consumo, empresarial, quirografario, etcétera) y si se encuentran al corriente de sus pagos recibirá los beneficios del ADE a partir de:

. En lo. de septiembre de 1995.

. En forma automática (no se tienen que efectuar trámites de ningún tipo en el banco).

DEUDORES QUE NO SE ENCUENTRAN AL CORRIENTE DE SUS PAGOS.

Las personas y empresas con adeudos vencidos tendrán acceso a los beneficios del acuerdo solamente si se ponen al corriente de sus pagos, ya que en caso de que así lo hagan recibirán los beneficios a partir de la fecha en que se realicen los pagos y si este pago es antes del 30 de septiembre de 1995 se recibirán los beneficios desde el día 10. del mismo mes (septiembre).

LOS QUE NO PUEDEN REGULARIZAR SUS PAGOS EN EL MES DE SEPTIEMBRE O DESPUES.

Las empresas o personas que no puedan pagar las mensualidades vencidas antes de que se termine el mes de septiembre tendrán oportunidad de regularizarse hasta el 31 de enero de 1996, siempre y cuando firmen la Carta de intención.

Reducción de tasas de interés.

Reducción de tasas de interés para los deudores que se encuentren al corriente de sus pagos en forma inmediata y esta reducción comenzara a aplicarse a partir de 10. de septiembre, sin que estos deudores tengan que efectuar trámite alguno.

Para los que no estén al corriente de sus pagos estos beneficios empezaran a correr a partir, precisamente, de la firma de esa Carta de Intención.

Esto estará sujeto a que se firme la Carta de Intención y lleguen a más tardar el 31 de enero a un acuerdo de pago o reestructuración con el banco respectivo.

Se está acompañando en el acuerdo una tabla en la que se indica, para los deudores de cada tipo de crédito cuales son los pagos que tendrían que efectuar para el plazo establecido para que el monto del adeudo respectivo fuera cero (ver cuadro 10.)

PAGOS MENSUALES MAXIMOS POR CADA MIL NUEVOS PESOS DE ADEUDO PARA LOS ESQUEMAS DE REESTRUCTURACION DISPONIBLES EN UDI'S.							
TIPOS DE CREDITOS	PLAZO						
	4 AÑOS	5 AÑOS	7 AÑOS	10 AÑOS	20 AÑOS	25 AÑOS	30 AÑOS
CREDITO PERSONAL							
Tasa 15% en UDI'S	27.83%						
TARJETAS DE CREDITO							
Tasa 15% en UDI'S	27.93%						
EMPRESARIAL							
Tasa máxima 13% en UDI'S		22.75%	18.19%	14.93%			
HIPOTECARIO HASTA N° 200,000							
Tasa 6.5% en UDI'S el primer año y después 8.75%					6.65%	6.05%	7.70%
HIPOTECARIOS POR EL EXCEDENTE DE N° 200,000							
Tasas 10% en UDI'S					9.65%	9.09%	6.78%

Tamaño de la tasa de Interés.

La tasa de interés será del 25% y se aplicará a créditos de empresas que estén al corriente en sus pagos a partir de septiembre de 1995.

No habrá aplicación retroactiva en la reducción de las tasas de interés (en ningún párrafo del acuerdo hace referencia a

aplicaciones retroactivas antes de la fecha que hemos mencionado de las tasas de interés).

La reducción de las tasas de interés sera por 13 meses según la vigencia del acuerdo y que en el caso de créditos a empresas su vigencia sera a partir de septiembre de 1995.

CARACTERISTICAS GENERALES DE LA TREGUA.

El comienzo de la tregua es a partir del día 21 de agosto de 1995 y tiene un primer periodo hasta el 31 de octubre (ver cuadro 1).

Es una tregua unilateral (que la banca la implementa por su parte sin la negociación por el momento con los deudores).

Esta tregua es para todos los clientes con saldos de N\$ 400,000,00. para abajo, lo cual quiere decir que no es una tregua para clientes de N\$ 400,000,00. para arriba, ya que esos se tratarán caso por caso.

Los bancos ya no van a promover la ejecución del embargo, de tal manera que mientras el bien no haya sido adjudicado a los bancos los deudores pueden beneficiarse de los términos del acuerdo.

Es muy importante mencionar que:

- . Solamente se suspenden las acciones judiciales, mercantiles y civiles hasta el 31 de octubre del presente año.

- . Que en caso de no firmar ninguna carta de intención antes de esa fecha habrá un reinicio de acciones judiciales a partir de 10. de noviembre del presente año.

Que en caso de que se acceda a firmar la carta de intención se tendrá una extensión de la tregua del 10. de noviembre hasta el 31 de enero de 1996.

La tregua significa que se van a suspender todos los juicios y todos los embargos. Pero dice, específicamente, salvo en casos necesarios.

CASOS NECESARIOS EN QUE TENGA QUE REALIZAR UN ACTO LEGAL (SUSPENDER LA TREGUA).

La tregua es:

- . Sobre procesos mercantiles y civiles.
- . No sobre procesos penales (porque los procesos penales estarían suponiendo un fraude o un desfalco, etcétera. Algo previo que se sigue de otra manera).

La tregua no significa que hoy los procesos que están caminando, dejen de caminar.

La tregua significa que no habrá ninguna ejecución, que a nadie se le va a ejecutar (el sacarlo de su casa, el quitarle su departamento, su casa, su coche).

El cliente que firme su Carta de Intención entre el 11 de septiembre y el 30 de octubre adquiere ya, por este solo hecho de la firma de la Carta de Intención, la posibilidad de que su tregua se extienda hasta el día último de enero.

TREGUA PARCIAL JUDICIAL.

Esto se refiere a que no los bancos podrán ejercer acciones para conservar sus derechos.

Esto se refiere a que los bancos no van a llevar a cabo ninguna actuación judicial; pero si por no llevarla a cabo

Que en caso de que se acceda a firmar la carta de intención se tendrá una extensión de la tregua del 10. de noviembre hasta el 31 de enero de 1996.

La tregua significa que se van a suspender todos los juicios y todos los embargos. Pero dice, específicamente, salvo en casos necesarios.

CASOS NECESARIOS EN QUE TENGA QUE REALIZAR UN ACTO LEGAL (SUSPENDER LA TREGUA).

La tregua es:

- . Sobre procesos mercantiles y civiles.
- . No sobre procesos penales (porque los procesos penales estarían suponiendo un fraude o un desfalco, etcétera. Algo previo que se sigue de otra manera).

La tregua no significa que hoy los procesos que están caminando, dejen de caminar.

La tregua significa que no habrá ninguna ejecución, que a nadie se le va a ejecutar (el sacarlo de su casa, el quitarle su departamento, su casa, su coche).

El cliente que firme su Carta de Intención entre el 11 de septiembre y el 30 de octubre adquiere ya, por este solo hecho de la firma de la Carta de Intención, la posibilidad de que su tregua se extienda hasta el día último de enero.

TREGUA PARCIAL JUDICIAL.

Esto se refiere a que no los bancos podrán ejercerán acciones para conservar sus derechos.

Esto se refiere a que los bancos no van a llevar a cabo ninguna actuación judicial; pero si por no llevarla a cabo

perdieran el derecho a continuar en un proceso normal su juicio mas adelante si no se llega a un acuerdo de reestructuración en esos casos si tendrian que continuar exclusivamente esa acción judicial.

Ejemplos:

. Si para presentar una demanda en estos días proximos vence el plazo para hacerlo para un banco, y de no hacerlo pierde las acciones legales contra el cliente, podria presentar la demanda pero ya no podria llevar a cabo ninguna acto procesal adicional a ese sino el exclusivamente necesario para conservar su derecho.

. Hay un periodo de pruebas ya establecido en un juicio hoy día en términos de los distintos Códigos de Procedimientos. Si ahí el plazo venciera dentro de cinco días, un banco tendrian que ofrecer las pruebas igual el cliente, porque si no ofrecen las pruebas, el juicio ya que sigue un camino que no habria sido el mismo que si se hubieran ofrecido. Se ofrecen las pruebas pero hasta ahí se para la acción judicial de los bancos.

TREGUA JUDICIALES PARA QUIENES.

La banca otorgara unilateralmente a los deudores una tregua judicial hasta el 31 de octubre de 1995, esta tregua incluye a los deudores que:

- . Han pagado.
- . No han pagado.
- . Los que no pueden pagar.

Es decir, no realizaran mas embargos ni nuevas demandas civiles o mercantiles contra las personas o empresas que no puedan pagar hasta el 31 de enero de 1996, ya que la tregua se extenderá hasta esa fecha (solamente si se firma la Carta de Intención).

DEUDAS MAYORES DE N\$ 400,000,00.

El beneficio de tregua judicial y la mencionada no solicitud de garantías adicionales en el caso de empresas, solo aplica a aquellas cuyos adeudos sean inferiores a N\$ 400,000,00.

En el caso de empresas aplica el limite de los N\$ 400,000,00. de tal suerte que no se benefician las empresas con adeudos superiores a N\$ 400,000,00. Solo en el caso de empresas se beneficia a las que deben montos inferiores a N\$ 400,000,00.

Para los casos de créditos de vivienda, deudores de crédito al consumo, deudores de tarjetas de crédito, se benefician, independientemente del monto de la deuda.

La única condición general para obtener esta tregua, es que el deudor firme la Carta Compromiso (esta se vera un poco mas adelante).

CONDONACION DE INTERESES MORATORIOS.

La banca condonara los intereses moratorios. Estos son los adicionales a los intereses ordinarios.

La condonación de intereses moratorios, esta referida a:

- . Todo lo que excede a los intereses ordinarios.
- . Los que estaban pactados en el contrato que se generen, de cualquier forma, mes a mes.

Ese monto moratorio no pagado es aquel que es materia de condonación y aplica a todo tipo de crédito.

En todos los demás casos son todos los intereses moratorios acumulados no pagados.

AYUDA ESPECIFICA EN LOS GASTOS NOTARIALES.

La ayuda solamente sera para:

- . La reestructura de créditos hipotecarios la banca, en donde la banca absorberá 50% de los honorarios notariales y de registro de los créditos para vivienda y ofrecerá al acreditado un financiamiento por el 50% restante.

En la reestructura de créditos agropecuarios:

- . La banca absorberá 100% de los honorarios notariales y también ofrecerá financiamiento por 100% de los gastos de registro.

CARTA COMPROMISO O CARTA DE INTENCION.

Con la firma de esta carta se obtiene:

- . Suspensión (temporal) de demandas y embargos hasta el 31 de enero de 1996. Ya que se suspende temporalmente la acción judicial, y de no llegar a un acuerdo o convenio se reanudarán las acciones judiciales.

- . Compromiso por parte del deudor de informar al banco si otros acreedores intentan afectar su patrimonio.

SUPERVISION DEL PROGRAMA.

La Comisión Nacional Bancaria y de valores supervisará la aplicación por parte de los bancos de los beneficios del acuerdo.

PARA QUIENES YA FUERON ENBARGADOS.

El haber sido embargado (recogieron el automóvil o sufrieron algún embargo por un procedimiento judicial) no significa que se pierde la propiedad del bien, ya que se puede acudir al banco y pedir refinanciamiento de los intereses morosos y mensualidades vencidas, pagando una parte de la deuda vencida logrando así tener acceso a los beneficios del acuerdo.

INTERESES MORATORIOS Y LA FORMA EN QUE SE RECAPITALIZAN LOS INTERESES MORATORIOS.

Esta es una de las problemáticas que se han planteado y que encuentran su lugar en una laguna jurídica en donde, por un lado el Código de Comercio facilita la capitalización; y por otro, el Código penal lo prohíbe.

El capitalizar intereses no es ninguna práctica ilegal ya que la legislación mercantil es bastante clara al respecto y además no se debe olvidar que en materia bancaria, se aplica antes que el propio Código Civil los usos y prácticas del mercado. Así lo señala la ley.

Entonces no existe acto de ilegalidad al capitalizar intereses, puesto que el hacerlo no es ninguna práctica ilegal en materia mercantil.

En materia bancaria no solamente es legal, es estrictamente necesaria esta práctica.

Ejemplo:

La actividad bancaria tiene los dos lados de la moneda: la captación del ahorro y el préstamo de esos ahorros.

Si un depositante de un banco renueva su inversión, vencido el plazo de pago de intereses, digamos, que ha pactado cada mes y renueva su inversión y reinvierte sus intereses, obviamente que los bancos le tienen que pagar intereses sobre esos intereses reinvertidos.

Si los bancos tienen que pagar los intereses porque no decide renovarlos el depositante entonces tienen que ir a conseguir los fondos de nuevos depositantes o del mercado. Y ni modo que le digan los bancos "a ti no te pago intereses porque fijate que esto corresponde a los intereses de otro depositante".

Por cada vencimiento de intereses, o bien se reinvierten y se fijan en el lado en que los bancos tienen su pasivo o tienen que salir al mercado a captarlos y pagar intereses por ello. Esa es exactamente la contrapartida del crédito.

Si un deudor no paga los intereses como esta pactado, se le vuelven a presentar se le refinancian. O dicho de una manera mas sencilla: se le capitalizan,. Pero no habria manera de eliminar esta practica en cualquier mercado y en cualquier pais en materia bancaria. Simple y sencillamente no cuadraria el balance de las instituciones de crédito.

CREDITOS SIN GARANTIA (CREDITOS QUIROGRAFARIOS).

En el caso de los créditos que se reestructuraron sin garantía y cuya reestructura fue abajo de N\$ 400,000,00. se reestructura con la garantía que se tiene.

Si no hay garantía se reestructura sin esta.

LA CARTA DE INTENCION DEL ADE (ANEXO 1 DEL ADE).

La firma de la Carta de Intención del Acuerdo de Apoyo Inmediato a los Deudores de la Banca (ADE) no compromete a nada, mas que a tener la intención de reestructurar.

A dejar manifiesto que tienen la voluntad de reestructurar el cliente y el banco.

Que esta negociación entre el banco y el cliente se realizara antes de 31 de enero de 1996.

Que en la firma de esta carta se compromete el deudor a informar al banco si otros acreedores intentan afectar su patrimonio (el que quedo en garantía).

El banco por su parte se compromete a dar los beneficios del ADE (tasas de interés bajas condonaciones de intereses).

Con la firma de esta carta se suspenden demandas y embargos hasta el 31 de enero de 1996.

Que a partir del 11 de septiembre todas las personas que tengan deudas con cualquier institución de crédito sin importar su tipo de deuda podran acudir a las instituciones de crédito para suscribir Una Carta de Intención en donde se plasma por escrito el propósito de llegar a una negociación con los bancos.

A cambio de la firma de la Carta de Intención los bancos amolian la tregua judicial hasta el 31 de enero de 1996.

Esta carta solamente suspende temporalmente la acción judicial ya que si no se llega a un acuerdo o convenio se reanuran las acciones judiciales.

Que la Carta de Intención es única que solamente hay un tipo de Carta de Intención o compromiso y que esta dada por la

Comisión Nacional Bancaria y de valores y no se podrá ni deberá firmar otra (ver página siguiente).

La Carta de Intención que se presenta forma parte del primer anexo del Acuerdo de Apoyo Inmediato a los Deudores de la Banca (ADE).

CARACTERISTICA GENERALES DE LOS BENEFICIOS A LA FIRMA DE LA CARTA DE INTENCION.

.Permite incluir a todos los deudores aun los que ya han reestructurado.

. Privilegia a los deudores al corriente.

.. Da reducción de las tasas de interés para créditos otorgados hasta el 22 de agosto.

. Da condonación de intereses moratorios.

. No exige nuevas garantías adicionales a excepción de deudas mayores de N\$ 400,000,00.

. Beneficia a todos los tipos de créditos (para todos los créditos en pesos o UDI'S,S).

. El deudor no tiene que pagar ni hacer un desembolso adicional por intereses al 25% anual, ya que no se agregara el costo de la intermediación del banco.

. Los beneficios del ADE se harán extensivos a los deudores de: uniones de crédito arrendadoras financieras empresas de factoraje financiero pero solo en la medida en que tales intermediarios recibieron financiamiento bancario y hayan sido descontados por la banca de desarrollo o fondos de fomento es decir, que no todos alcanzaran beneficios.

. Deudores al corriente de sus pagos.

. Reestructuración: Los deudores podrán reestructurar a través de nuevos plazos y se podrán obtener nuevas tasas de interés (que serán mas bajas) previstos en los programas propios de la banca o en los programas en UDI'S apoyados por el Gobierno Federal.

VIGENCIA DE LA CARTA DE INTENCION.

La vigencia de la carta esta en función de la tregua judicial (que suspende acciones judiciales y mercantiles y civiles hasta el 31 de octubre del presente año con su sola firma).

Al firmar la Carta de Intención se prorroga la tregua hasta el 31 de enero de 1996.

No hay beneficios para:

. Se debe aclarar que el ADE esta dirigido principalmente a deudores medianos y pequeños y no a deudores grandes ya que estos quedaran automáticamente fuera de el.

. Deudores que no se encuentran al corriente de sus pagos.

Acceso al ADE.

La tregua judicial es para quienes han pagado, no han pagado y los que no pueden pagar: lo que se tiene que hacer en caso de que no se pueda pagar es: primero acudir a la sucursal a firmar la Carta de Intención y, después llegar a un acuerdo con el banco para la reestructura de la deuda.

QUE ES LA CONDONACION DE INTERESES MORATORIOS.

Esto se refiere a:

. Todo lo que excede a los intereses ordinarios.

. Los intereses que estaban pactados en el contrato y que se generen de cualquier forma, mes a mes, a causa de este contrato.

. Ese monto moratorio no pagado es aquel que es materia de condonación y aplica a todo tipo de crédito.

. En los demás casos son todos los intereses moratorios acumulados no pagados.

En resumen: la banca condonara los intereses moratorios. Estos son los adicionales a los intereses ordinarios.

BAJA EN LAS TASAS DE INTERES.

Se cobrarán tasas de interés más bajas en caso de firmar la Carta de Intención.

TARJETAS DE CREDITO.(ANEXO 2 DEL ADE).

El siguiente documento es con base en el Anexo 2 del ADE, en donde este trata específicamente sobre este sector el cual se encuentra incluido en el Acuerdo de Apoyo Inmediato a los deudores de la Banca (ADE).

Para detalles generales sobre este sector y acuerdo por favor refierase al documento llamado características generales del ADE para todos los tipos de reestructuración de los créditos que aparecen al inicio de este artículo.

DEUDORES AL CORRIENTE EN SUS PAGOS.

Los deudores que al 10. de septiembre del año en curso se encuentren al corriente en sus pagos tendrán acceso a los beneficios del acuerdo que más adelante se señalan.

Vigencia de los beneficios.

A partir del 10. septiembre del año en curso y hasta el 30 de septiembre de 1996.

Pérdida de los beneficios.

Solo si se interrumpe la regularidad de los pagos.

DEUDORES QUE NO ESTEN AL CORRIENTE EN SUS PAGOS.

Deudores con mensualidades vencidas que no se encuentren en cartera litigiosa.

Deudores con hasta tres mensualidades vencidas:

Los deudores con hasta tres mensualidades vencidas:

Los deudores con hasta tres mensualidades vencidas que no se encuentren en cartera litigiosa al 10. de septiembre del año en curso, gozaran de los beneficios del acuerdo a partir del 10. de septiembre y hasta el 30 de septiembre de 1996, esto siempre y cuando no se interrumpan los bancos.

LOS PAGOS PUESTOS AUTOMATICAMENTE AL CORRIENTE.

Los bancos podran automáticamente al corriente en sus pagos a estos deudores:

. Capitalizandoles sus obligaciones vencidas y.

. Controlandoles los intereses moratorios registrados a la fecha en que se determine el saldo que se considerara para los efectos de este acuerdo.

Deudores con mas de tres mensualidades vencidas:

Los deudores con mas de tres mensualidades vencidas que no se encuentren en cartera litigiosa al 10. de septiembre del año en curso y que deseen normalizar su situación deberán convenir con el banco telefónicamente o por cualquier otro medio a mas tardar el 31 de enero de 1996, el esquema de

reestructuración de su adeudo para así poder tener acceso a los beneficios del acuerdo a partir de la fecha en que lo hagan y hasta el 30 de septiembre de 1996.

FECHA EN QUE TIENE EFECTO EL ACUERDO.

Si durante el mes de septiembre de este año el deudor llega a un convenio con el banco se considerara que el mismo se celebrou el 10. de septiembre del presente año.

Asimismo los deudores que paguen sus obligaciones vencidas en septiembre de este año recibirán los beneficios del acuerdo a partir del 10. de dicho mes.

A estos deudores les sera extensiva la tregua judicial ofrecida por la banca en este acuerdo.

Deudores con mensualidades vencidas que se encuentren en cartera litigiosa.

Tregua judicial.

La banca ofrecerá a los deudores que al 10. de septiembre del año en curso se encuentren en cartera litigiosa una tregua judicial que vencerá el 31 de octubre de 1995, consistente en no realizar actos judiciales civiles o mercantiles de cobro salvo los conservatorios de sus derechos.

Es decir los estrictamente necesarios para poder salvaguardar los prestamos otorgados.

QUIENES ESTAN EN CARTERA LITIGIOSA.

Por deudores en cartera litigiosa se entenderá aquellos que han sido notificados de una demanda en su contra.

La participación en el programa podra ser por:

- . Suscripción de la Carta de Intención.
- . Pago.
- . Reestructuración.
- . Los deudores que deseen participar en el acuerdo deberán firmar con el banco la Carta de Intención (que aparece en este mismo artículo).
- . Una vez firmada la Carta de Intención la tregua se prorrogara hasta el 31 de enero de 1996.
- . La Carta de Intención estará en los bancos a disposición de los deudores a partir del 11 de septiembre del año en curso. Si la Carta de Intención se firma durante este mes de septiembre se considerara firmada el 10. de septiembre del presente año.
- . Pagar sus obligaciones vencidas. Asimismo, los deudores que paguen sus obligaciones vencidas en septiembre de este año recibirán los beneficios del acuerdo a partir del 10. de septiembre.

. Reestructurar los adeudos.

Convenio de reestructuración.

A partir de la firma de la Carta de Intención bancos y deudores tendrán un plazo que vencerá el 31 de enero de 1996 para llegar individualmente a un Convenio de Reestructuración de Crédito (en lo sucesivo el Convenio de Reestructuración).

Es decir los bancos y los deudores están obligados a llegar a un acuerdo en esta fecha a mas tardar.

Comienzo de los beneficios del acuerdo.

Esto sera a partir de la fecha de firma del Convenio de Reestructuración.

En caso de que no se firme el acuerdo.

En el evento que no se suscriba el Convenio de Reestructuración al no haberse modificado las condiciones originales del crédito, los pagos efectuados a partir de la firma de la Carta de Intención se entenderán realizados a cuenta de los pagos que debieron haberse efectuado en los términos originalmente pactados.

Con posterioridad al 31 de enero de 1996, los deudores solo podran recibir los beneficios del acuerdo mediante el pago de sus obligaciones vencidas.

Beneficios.

Reducción de la tasa de interés.

Tasa de interés fija del 38.5% anual sobre los primeros N\$ 5,000,00.

Reducción de pagos minimos.

Los bancos procuraran reducir al 49% los pagos minimos sobre los primeros N\$ 5,000,00.

Condonación de interés moratorios.

La banca condonara los intereses moratorios registrados en el ultimo estado de cuenta emitido con anterioridad a la firma del Convenio de Reestructuración.

Por intereses moratorios se entenderán los adicionales a los que resultarian de aplicar la tasa de interés ordinaria.

Intereses sobre el saldo.

La reducción de tasas de interés prevista en el acuerdo, se aplicara a los primeros N4 5,000,00. del saldo total de adeudos derivados de tarjetas de crédito del acreditado, que el banco le de a conocer en el estado de cuenta con corte a partir del 1o. de septiembre de 1995.

Así como únicamente a las disposiciones que se efectúen con posterioridad a la fecha del citado corte para la capitalización o refinanciamiento de intereses de conformidad con los contratos correspondientes (de las tarjetas).

Pagos anticipados.

SE podran realizar pagos anticipados en cualquier momento sin pena alguna.

Reestructuraciones.

Las reestructuraciones se podran hacer bajo los programas propios de los bancos o bajo un nuevo programa para tarjetahabientes en UDI'S.

Programa en UDI'S.

El programa en UDI'S sera a cuatro años con una tasa de interés real del 15% anual.

El fondeo del Gobierno Federal para los bancos sera a una tasa real del 7.5% anual.

El programa en UDI'S se instrumentara a través de fideicomisos similares a los de otros programas establecidos por el Gobierno Federal y la banca en dichas unidades. Las provisiones que se deberán transferir a los fideicomisos serán del 12% de la cartera total reestructurada.

Conservación de beneficios.

Los deudores conservaran los beneficios derivados de este acuerdo siempre y cuando se mantengan al corriente en sus obligaciones.

Posibilidad de pagar una tasa de interés menor en el futuro. En caso de que las condiciones del mercado así lo permitan pero se debe estipular así en la reestructura.

Los deudores que suscriban el Convenio de Reestructuración podran elegir entre continuar pagando hasta el 30 de septiembre de 1996 la tasa prevista en este acuerdo o la que se hubiere pactado en el Convenio de Reestructuración.

Es decir que en caso de que en el futuro cercano las tasas de interés bajen podemos tomar la opción de pagar la tasa mas baja.

Esto se debe incluir en la renegociación de la deuda; de no ser así no se podra tener este beneficio.

Pago a la banca por el diferencial en la tasa de financiamiento, el cliente no paga mas.

El Gobierno Federal cubrirá la diferencia entre TIIE mas un margen de 12.5 puntos y 38.5%. En caso que la diferencia exceda de 16, la banca absorberá 0.5 puntos porcentuales por cada punto, hasta un nivel en que el margen sobre TIIE sea de cero. En caso de que no exista

diferencia o esta negativa el acuerdo quedara sin efecto en lo conducente, siendo aplicable al deudor a partir de esa fecha y hasta el 30 de septiembre de 1996 una tasa de interés equivalente a $TIIE+12.5$.

El diferencial de tasas lo podra cubrir el Gobierno Federal mediante un crédito otorgado por los bancos a cinco años con dos de gracia y con intereses a una tasa equivalente a la de Cetes a 26 días pagaderos mensualmente y capitalizables durante los primeros dos años.

Trimestralmente los bancos y el Gobierno Federal revisaran el monto al que ascienda el referido diferencial.

En el caso de la reducción de tasas de interés.

En el caso de estos créditos la reducción de tasas abarcara desde los primeros N\$ 5,000,00. hasta septiembre de 1996.

Es decir que si usted tiene una deuda de por ejemplo N\$ 10,000,00. solamente tendrá derecho a una reducción de tasas de interés por los primeros N\$ 5,000,00. los otros N\$ 5,000,00. no tendrá derecho a una reducción de tasa de interés y sobre ellos se pagara la tas del mercado.

AMORTIZACIONES.

La proporción de los pagos periódicos que se destinen a amortizar el principal se aplicara en primer lugar a disminuir el saldo con la tasa prevista en este acuerdo.

Es decir que si usted paga en forma anticipada digamos N\$ 2,000,00. estos serán abonados a la parte de los primeros N\$ 5,000,00. que tienen tasa preferencial.

Otros compromisos de la banca.

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

Los bancos entregaran a la CNBV dentro de un plazo de 30 días naturales contado a partir de la fecha del acuerdo

información sobre los saldos y número de créditos en los términos que al efecto establezca la propia CNEV, a fin de que pueda estimar el diferencial que corresponda cubrir al Gobierno Federal por este acuerdo. Los bancos tendrán un plazo adicional de 60 días naturales contado a partir de la entrega de la citada información para ajustarla y presentarla en forma definitiva. Si los datos respecto al número de créditos varían una vez iniciada la aplicación del Acuerdo y el diferencial resulta mayor, los bancos cubrirán el excedente.

Asimismo los bancos informarán mensualmente a la CNEV sobre el monto de los apoyos otorgados al amparo de este acuerdo.
Información a los deudores.

Los bancos deberán proporcionar información a los deudores sobre las opciones de reestructuración (disponibles, debiendo atender las observaciones que en su caso realice la CNEV).

Instancia superior.

Queda abierta la posibilidad de tener acceso a los directivos del banco para llegar a un acuerdo en caso de que no se solucione en la sucursal.

En caso que el deudor no logre suscribir el Convenio de Reestructuración con los ejecutivos de la sucursal que le corresponda deberá ser atendido por un área especializada del banco.

CONDONACION DE INTERESES.

En el caso de tarjetas de crédito la única diferencia en relación con los demás créditos es que lo que se va a condonar es lo que aparezca en el último estado de cuenta emitido con anterioridad a la firma del acuerdo.

CREDITOS PARA LA ADQUISICION DE BIENES DE CONSUMO DURADERO Y PERSONALES (ANEXO 3 DEL ADE).

Los siguientes comentarios son con base en el anexo 3 que trata específicamente sobre este sector y que está incluido en el Acuerdo de Apoyo Inmediato a los Deudores de la Banca (ADE).

Para ver los detalles generales de este acuerdo favor de referirse al documento llamado características generales del ADE para todos los tipos de reestructuración de los créditos que contiene esta revista.

DEUDORES AL CORRIENTE EN SUS PAGOS.

Los deudores que al 10. de septiembre del año en curso se encuentren al corriente en sus pagos tendrán acceso a los beneficios del acuerdo (que más adelante se señalan) a partir de tal fecha y hasta el 30 de septiembre de 1996, siempre y cuando no interrumpen la regularidad en sus pagos.

DEUDORES QUE NO ESTEN AL CORRIENTE DE SUS PAGOS.

Tregua judicial.

La banca ofrecerá a los deudores una tregua judicial que vencerá el 31 de octubre de 1995, consistente en no realizar actos judiciales civiles o mercantiles de cobro salvo los que sean necesarios para conservar sus derechos.

Participación en el programa por:

- . La firma de la Carta de Intención.
- . Pago, o.
- . Reestructuración.

Los deudores que deseen participar de los beneficios del acuerdo deberán:

- . Suscribir con el banco la Carta de Intención (ver modelo en esta revista);
- . Pagar sus obligaciones vencidas, o.
- . Reestructurar sus adeudos.

La carta de Intención.

Si se firma la Carta de Intención la tregua se prorrogara hasta el 31 de enero de 1996.

La carta de Intención estará en los bancos a disposición de los deudores a partir del 11 de septiembre del año en curso.

Si la Carta de Intención se firma durante el mes de septiembre se considerara suscrita el 10. del citado mes del presente año.

Asimismo los deudores que paguen sus obligaciones vencidas en septiembre de este año recibirán los beneficios del acuerdo a partir del 10. de dicho mes.

Convenio de Reestructuración.

A partir de la firma de la Carta de Intención bancos y deudores tendrán un plazo que vencerá el 31 de enero de 1996, para llegar a un acuerdo individual de Convenio de Reestructuración de Crédito (en lo sucesivo el Convenio de Reestructuración).

Los deudores gozaran de los beneficios del acuerdo a partir:

. De la fecha de firma de la Carta de Intención y hasta el 30 de septiembre de 1996 (siempre y cuando suscriban el Convenio de Reestructuración).

Pagos posteriores a la firma del Convenio de Reestructuración.

Si el deudor efectúa pagos con posterioridad a la firma de la Carta de Intención y suscribe el Convenio de Reestructuración dichos pagos se consideraran hechos en términos

de este último.

En el evento que no se firme el Convenio de Reestructuración al no haberse modificado las condiciones originales del crédito los pagos efectuados a partir de la firma de la Carta de Intención se entenderán realizados a cuenta de los pagos que debieron haberse efectuado en los términos originalmente pactados.

Con posterioridad al 31 de enero de 1996, los deudores solo podrán recibir los beneficios del acuerdo mediante el pago de sus obligaciones vencidas.

BENEFICIOS.

Reducción a la tasa de interés.

Tasa de interés fija del 54% anual sobre los primeros N\$ 30,000,00.

Condonación de intereses moratorios.

La banca condonara los intereses moratorios entendiendose por tales los adicionales a los que resultarían de aplicar la tasa de interés ordinaria.

Tasas de interés sobre saldos.

La reducción de tasa de interés prevista en el acuerdo se aplicara al saldo registrado al 31 de julio de 1995, así como a las disposiciones que se efectúen con posterioridad a esa fecha para la capitalización o refinanciamiento de intereses, de conformidad con los contratos correspondientes.

Pagos anticipados.

Se podran realizar anticipados en cualquier momento sin pena alguna.

Reestructuraciones.

Las reestructuraciones se podran hacer bajo:

- . Los programas propios de los bancos, o
- . Dentro de un nuevo programa para créditos para la adquisición de bienes de consumo duradero y personales en UDI'S.

Programa en UDI'S.

El programa en UDI'S sera a cuatro años con una tasa de interés real de 15% anual.

El fondeo del Gobierno Federal para los bancos sera a una tasa real del 7.5% anual.

El programa en UDI'S se instrumentara a través de fideicomisos similares a los de otros programas establecidos por el Gobierno Federal y la banca en dichas unidades.

Las provisiones que se deberán transferir a los fideicomisos serán de 12% de la cartera total reestructurada.

No se modifican las garantías.

No se modificarán las garantías de los créditos ni se exigirán adicionales por reestructuración.

Los bancos firmaran un acuerdo en que se comprometían a no alterar la relación a la que tienen derecho sobre las garantías de los créditos.

Conservación o pérdida de los beneficios.

A partir de la suscripción del Convenio de Reestructuración los deudores conservaran los beneficios derivados de este acuerdo, siempre y cuando se mantengan al corriente en sus obligaciones.

Posibilidad de pagar una tasa de interés menor cuando esta se de siempre y cuando se negocie previamente así.

Los deudores que suscriban el Convenio de Reestructuración podran elegir entre continuar pagando hasta el 30 de septiembre de 1996 la tasa prevista en este acuerdo o la que se hubiere pactado en el Convenio de Reestructuración.

Es decir que Así en el futuro se dan tasas de interés menores a las que se mencionan en este acuerdo se podra cambiar de tasa de referencia.

Pago a la par el diferencial en la tasa de financiamiento (el deudor no pagara más).

El Gobierno Federal cubrirá la diferencia entre TIE mas un margen de ocho puntos y 34%. En caso de que la diferencia exceda de 16. la banca absorberá 0.5 puntos porcentuales por cada punto, hasta un nivel en el que el margen sobre TIE sea de cero. En caso de que la dicha diferencia o esta sea negativa, el acuerdo quedara sin efecto en lo conducente.

siendo aplicable al deudor a partir de esa fecha y hasta el 30 de septiembre de 1996, una tasa de interés anual equivalente a TIIE + 8.

El diferencial de tasas lo podrá cubrir el Gobierno Federal mediante un crédito otorgado por los bancos a plazo de cinco años con dos de gracia y con intereses a una tasa equivalente a la de Cetes a 28 días, pagaderos mensualmente y capitalizables durante los primeros dos años.

Trimestralmente los bancos y el Gobierno Federal revisaran el monto al que ascienda el referido diferencial.

AMORTIZACIONES.

La proporción de los pagos periódicos que se destinen a amortizar principalmente se aplicara a disminuir el saldo con la tasa prevista en este acuerdo.

OTROS COMPROMISOS DE LA BANCA.

Información a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNEV)

Los bancos entregaran a la CNEV dentro de un plazo de 30 días naturales, contado a partir de la fecha del acuerdo información sobre los saldos y numero de créditos en los términos que al efecto establezca la propia CNEV, a fin de que pueda estimar el diferencial que corresponda cubrir al Gobierno Federal por este acuerdo. Los bancos tendrán un plazo adicional de 60 días naturales, contado a partir de la entrega de la citada información, para ajustarla y presentarla en forma definitiva. Si los datos respecto al numero de créditos varían una vez iniciada la aplicación del

acuerdo y el diferencial resulta mayor, los bancos cubrirán el excedente.

Asimismo los bancos informaran mensualmente a la CNEV sobre el monto de los créditos otorgados al amparo de este acuerdo.

Información a los deudores.

Los bancos deberán proporcionar información a los deudores sobre las opciones de reestructuración disponibles, debiendo atender las observaciones que, en su caso, realice la CNEV.

Instancia superior

(para apelar en caso no ser atendidos en sucursal)

En caso que el deudor no logre suscribir el Convenio de Reestructuración con los ejecutivos de la sucursal que le corresponda deberá ser atendido por un área especializada del banco.

Es decir por niveles directivos.

CREDITOS PARA EMPRESAS (ANEXO 4 DEL ADE)

Los siguientes comentarios se realizan con base en el Anexo 4 que se encuentra incluido en el Acuerdo de Apoyo Inmediato a los Deudores de la Banca (ADE) y que trata específicamente sobre este sector.

Para mas detalles generales sobre este acuerdo favor de referirse al apartado llamado. Características generales del ADE para todos los tipos de reestructuración de los créditos que contiene este artículo.

QUIENES SE BENEFICIAN: EMPRESAS AL CORRIENTE EN SUS PAGOS.

Siempre y cuando no interrumpian la regularidad en sus pagos.

Las empresas que al 10. de diciembre del año en curso, se encuentren al corriente en sus pagos tendrán acceso a los beneficios del acuerdo (que mas adelante se señalan), a partir de tal fecha y hasta el 30 de septiembre de 1996.

Los beneficios de este acuerdo se aplicaran únicamente a:
Los créditos denominados en moneda nacional y en Unidades de Inversión (UDI'S).

Dentro de los primeros se incluyen aquellos créditos que han sido objeto de descuento con la banca de desarrollo y con los fideicomisos de fomento económico constituidos por el Gobierno Federal.

EMPRESAS QUE NO ESTEN AL CORRIENTE EN SUS PAGOS.

Tregua judicial.

La banca ofrecerá a las empresas con adeudos menores de N\$ 400,000,00. Una tregua judicial que vencerá el 31 de octubre de 1995, consistente en no realizar actos judiciales civiles o mercantiles de cobro, salvo los necesarios para conservar sus derechos.

Participación en el programa por.

- . Suscripción de la Carta de Intención pago, o.
- . Reestructuración.

Las empresas que deseen participar de los beneficios del acuerdo deberán suscribir con el banco la Carta de Intención (ver apartado que se refiere a la carta de Intención en este mismo articulo) para pagar sus obligaciones vencidas o reestructurar sus adeudos.

Una vez firmada la Carta de Intención, la tregua se prorrogara hasta el 31 de enero de 1996.

La carta de Intención estará en los bancos a disposición de los deudores a partir del 11 de septiembre del año en curso. Si la Carta de Intención se firma durante el citado mes de septiembre, se considerara suscrita el 10. de septiembre del presente año.

Asimismo, los deudores que paguen sus obligaciones vencidas en septiembre de este año recibirán los beneficios del acuerdo a partir del 10. de dicho mes.

CONVENIO DE REESTRUCTURACION.

A partir de la firma de la Carta de Intención bancos y deudores tendrán un plazo que vencerá el 31 de enero de 1996, para suscribir individualmente un Convenio de Reestructuración de Crédito (en lo sucesivo el Convenio de Reestructuración).

Comienzo de los beneficios del acuerdo.

Los deudores gozaran de los beneficios del acuerdo a partir:
. De la fecha de firma de la Carta de Intención y hasta el 30 de septiembre de 1996.

. Siempre y cuando suscriban el Convenio de Reestructuración.

Pagos posteriores a la firma de la Carta de Intención.

Si el deudor efectúa pagos con posterioridad a la firma de la Carta de Intención y suscribe el Convenio de Reestructuración, dichos pagos se consideraran hechos en términos de este ultimo.

En el evento que no se firme el Convenio de Reestructuración al no haberse modificado las condiciones originales del crédito los pagos efectuados a partir de la firma de la Carta de Intención se entenderán realizados a cuenta de los pagos que debieron haberse efectuado en los términos originalmente pactados.

Con posterioridad al 31 de enero de 1994, los deudores solo podrán recibir los beneficios del acuerdo mediante el pago de sus obligaciones vencidas.

BENEFICIOS

Reducción de la tasa de interés.

Tasa de interés fija del 25% anual sobre los primeros N\$ 200.000.00.

Condonación de intereses moratorios.

La banca condonara los intereses moratorios entendiendose por tales los adicionales a los que resultarían de aplicar la tas de interés ordinaria.

Intereses sobre el saldo.

La reducción de tasas de interés prevista en el acuerdo, se aplicara a los primeros N\$ 200.000.00. del saldo total de los adeudos derivados de créditos para empresas del acreditado registrados en la institución al 31 de julio de 1995, así como a las disposiciones que se efectúen con posterioridad a esa fecha para la capitalización o refinanciamiento de intereses, de conformidad con los contratos correspondiente.

Pagos anticipados.

Se podran realizar pagos anticipados en cualquier momento sin pena alguna.

Reestructuraciones.

Las reestructuraciones se podran hacer bajo:

- . Los programas propios de los bancos o.
- . Dentro del programa de apoyo a la planta productiva nacional.

En todo caso entre las opciones para los deudores con créditos cuyo saldo sea igual o menor de N\$ 200,000,00. siempre y cuando no tengan plazo de gracia, la banca incluirá reestructuraciones en UDI'S con pagos constantes.

Garantías.

Tratandose de créditos a empresas cuyo monto sea menor de N\$ 400,000,00. no se modificaran las garantías ni se exigirán adicionales por reestructuración.

Los bancos firmaran un acuerdo en que se comprometan a no alterar la relación a la que tienen derecho sobre las garantías de los créditos.

CONSERVACION O PERDIDA DE LOS BENEFICIOS.

A partir de la suscripción del Convenio de Reestructuración, los deudores conservaran los beneficios derivados de este acuerdo, siempre y cuando se mantengan al corriente en sus obligaciones.

ELECCION DE PAGAR EN EL FUTURO TASAS DE INTERES MAS BAJAS SI EL MERCADO LAS PERMITE.

Los deudores que suscriban el Convenio de Reestructuración podran elegir entre continuar pagando hasta el 30 de

septiembre de 1976 la tasa prevista en este acuerdo o la que se hubiera pactado en el Convenio de Reestructuración.

Es decir si en el futuro existen mejores tasas de interés que las que se están ofreciendo se puede negociar que se pague la tasa de interés mas baja entre la tasa del ADE o la del mercado.

Pago a la banca por el diferencial en la tasa de financiamiento (el deudor no pagara mas).

El Gobierno Federal cubrirá la diferencia entre TIE mas un margen de 2 puntos y 25% o entre la tasa lider de la banca de desarrollo y de los fideicomisos de fomento mas un margen de 2 puntos y 25% según corresponda. En caso que la diferencia exceda de 16, la banca absorberá 0.5 puntos porcentuales por cada punto hasta un nivel en que el margen sobre TIE sea de cero. En caso de que no exista diferencia o esta se negativa el acuerdo quedara sin efecto en lo conducente siendo aplicable al deudor a partir de esa fecha y hasta el 30 de septiembre de 1976 una tasa de interés anual equivalente a TIE + 2 o la referida tasa lider + 2 según corresponda.

El diferencial de tasas, lo podrá cubrir el Gobierno Federal mediante un crédito otorgado por los bancos a plazo de cinco años con dos de gracia y con intereses a una tasa equivalente a la de Cetes a 28 días pagaderos mensualmente y capitalizables durante los primeros dos años.

Trimestralmente el Gobierno Federal y los bancos revisaran el monto al que ascienda el referido diferencial.

OTROS COMPROMISOS DE LA BANCA.

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

Los bancos entregaran a la CNEV dentro de un plazo de 30 días naturales, contando a partir de la fecha del acuerdo información sobre los saldos y numero de créditos en los términos que al efecto establezca la propia CNEV, a fin de que pueda estimar el diferencial que corresponda cubrir al Gobierno Federal por este acuerdo. Los bancos tendrán un plazo adicional de 60 días naturales, contando a partir de la entrega de la citada información para ajustarla y presentarla en forma definitiva. Si los datos respecto al numero de créditos varían una vez iniciada la aplicación del acuerdo y el diferencial resulta mayor los bancos cubrirán el excedente.

Asimismo los bancos informaran mensualmente a la CNEV sobre el monto de los créditos otorgados al amparo de este acuerdo.

Información a los deudores

Los bancos deberán proporcionar información a los deudores sobre las opciones de reestructuración disponibles debiendo atender las observaciones que en su caso realice la CNEV.

Instancia superior (posibilidad de acudir a directivos para solucionar la reestructuración en caso de no solucionarse en la sucursal).

En caso que el deudor no logre suscribir el Convenio de Reestructuración con los ejecutivos de la sucursal que le

corresponda, deberá ser atendido por un área especializada del banco.

CREDITOS PARA VIVIENDA. (ANEXO 5 DEL ADE).

Los siguientes comentarios son con base en el Anexo 5 el cual se encuentra incluido en el Acuerdo de Apoyo Inmediato a los Deudores de la Banca (ADE) y tal anexo trata específicamente sobre este sector.

Para detalles generales sobre este sector y acuerdo por favor referirse al documento llamado Características generales del ADE para todos los Tipos de Reestructuración de los créditos, mismo que contiene esta revista.

DEUDORES AL CORRIENTE EN SUS PAGOS.

En UDI'S.

Los deudores de créditos que no estén denominados en Unidades de Inversión (UDI'S) y se encuentren al corriente en sus pagos podrán reestructurar su crédito en UDI'S y tener acceso a los beneficios del acuerdo que mas adelante se señalan.

Los deudores de créditos denominados en UDI'S tendrán acceso a los beneficios del Acuerdo a partir de la fecha de corte de su estado de cuenta correspondiente al mes de octubre de 1995.

DEUDORES QUE NO ESTEN AL CORRIENTE EN SUS PAGOS.

Tregua judicial.

La banca ofrecerá a los deudores de vivienda una tregua judicial que vencerá el 31 de octubre de 1995.

Esta consiste en no realizar actos judiciales civiles o mercantiles de cobro salvo los conservatorios de sus derechos.

Es decir los estrictamente necesarios para salvaguardar los derechos futuros para poder recuperar los créditos otorgados.

Suscripción de la Carta de Intención.

Para poder tener acceso a los beneficios del acuerdo deberán firmar con el banco la Carta de Intención (cuyas características hemos comentado dentro del documento llamado La Carta de Intención del (ADE).

Una vez firmada esta Carta de Intención la tregua judicial se prorrogará hasta el 31 de enero de 1996.

Asimismo la Carta de Intención estará en los bancos a disposición de quienes deseen firmarla a partir del 11 de septiembre del año en curso.

Convenio de Reestructuración.

A partir de la firma de la Carta de Intención bancos y deudores tendrán un plazo que vencerá el 31 de enero de 1996, para llegar a un acuerdo en forma individual es decir que se deberá llegar a un convenio de reestructuración de crédito (en lo sucesivo el Convenio de Reestructuración) a más tardar en esta fecha.

En el caso de no firmar el acuerdo.

Si se firma la Carta de Intención los deudores corran de los beneficios del acuerdo (que más adelante se señalará).

precisamente a partir de la fecha de firma del Convenio de Reestructuración.

En caso de que no se firme el Convenio de Reestructuración y al no haberse modificado las condiciones originales del crédito, los pagos efectuados a partir de la firma de la Carta de Intención se entenderán realizados a cuenta de los pagos que debieron haberse efectuado en los términos originalmente pactados (con base en el contrato anterior).

BENEFICIOS.

Modificaciones al programa de Apoyo a los Deudores de Créditos de Vivienda.

Se amplían los beneficios del Programa de Apoyo a los Deudores de Créditos de Vivienda en los términos siguientes:

. Se aumenta el monto de UDI'S disponibles en el programa hasta por 40,000 millones.

. La tasa de interés se reducirá de 8.75% a 6.5% anual en UDI'S por 12 meses a partir de la firma del Convenio de Reestructuración por los primeros N\$ 200,000,00. (165,000 UDI'S).

Por el excedente de dicha cantidad se continuara aplicando la tasa de interés del 10% anual en UDI'S.

. El fondeo del Gobierno Federal a los bancos durante el citado plazo de 12 meses sera a tasas del 2.5% anual por los primeros N\$ 200,000,00. (165.000 UDI'S) y del 5% anual por el excedente.

TASAS DE INTERES MAXIMAS.

Las tasas de interés máximas a partir del decimotercer mes posterior a la firma del convenio de reestructuración serán:

- . 8.75% anual en UDI'S para los primeros N\$ 200,000,00. (165,000 UDI'S).
- . 10% anual para el resto.

La reducción de tasas abarcará desde los primeros N\$ 200,000,00. hasta septiembre de 1996.

Ejemplo:

Si se tiene una deuda de N\$ 250,000,00. solamente tendrá derecho a una reducción de tasas de interés por N\$ 200,000,00. los otros N\$ 50,000,00. no tendrán derecho a una reducción de tasa de interés y sobre ellos se pagará la tasa del mercado.

La reducción en la tasa de interés se dará de tal manera que por el primer año la tasa real que se va a pagar o sea por encima de la inflación es del 6.5% anual (ver Características generales del ADE para todos los tipos de reestructuración de los créditos en esta revista).

TASAS DE INTERES DE FONDEO DEL GOBIERNO.

Las tasas de interés de fondeo del gobierno a partir del decimotercer mes posterior a la firma del Convenio de Reestructuración serán:

- . 4% anual en UDI'S para los primeros N\$ 200,000,00. (165,000 UDI'S).
- . 5% anual para el resto.

TASAS DE INTERES MAXIMAS.

. La tasa de interés aplicable a cada crédito durante los primeros 12 meses será de 8.5% y 10%.

. A partir del decimotercer mes 9.75% y 10%.

Estas se determinarán en el Convenio de Reestructuración tomando en cuenta el saldo del crédito en UDI'S a esa fecha y el promedio ponderado de las tasas aplicables a cada plazo.

Eliminación de diferencial en tasas de fondeo.

Se elimina la obligación de pagar al Gobierno Federal la diferencia entre tasa de fondeo y la tasa de interés del SAR, lo que abaratará el crédito.

Reestructuración de créditos en UDI'S con pagos constantes.

La banca deberá ofrecer a los deudores la reestructuración de sus créditos en UDI'S con pagos constantes (anualidades) (ver tabla 1).

Calculo del pago mensual en UDI'S.

Para calcular el pago mensual en UDI'S se debe realizar la siguiente operación:

Se multiplica el monto del crédito por el factor al millar que le corresponda.

El resultado se divide entre mil.

La cantidad obtenida se divide entre el valor de la UDI'S a la fecha en que se formalice la operación.

Opción de pagos lineales y pagos crecientes.

Se mantiene la opción de pagos lineales y se adiciona una de pagos crecientes en los términos que a continuación se señalan:

Los bancos podran incorporar como variante del esquema de anualidades un programa de administración del pago en el plazo con el objeto de hacer una reducción inmediata del pago respecto del esquema actual superior a la que resulta de aplicar la formula de anualidades y compensar dicha reducción en años futuros.

En este esquema el pago inicial no podra ser menor de 7.70 UDI'S, al millar debiendo cubrir por lo menos la totalidad de los intereses mensuales generados y el crédito deberá amortizarse en un plazo máximo de 25 años.

Condonación de intereses moratorios.

La banca condonara los intereses moratorios entendiendose por tales los adicionales a los que resultarian de aplicar la tasa de interés ordinaria.

Pagos anticipados.

Se podran realizar pagos anticipados en cualquier momento sin pena alguna.

Esto permitirá a los deudores reducir el plazo de su crédito.

Reestructuraciones.

Las reestructuraciones se podran hacer bajo los programas propios de los bancos o dentro de los programas establecidos por el Gobierno Federal.

Garantías.

No se modificaran las garantías de los créditos ni se exigirán adicionales por reestructuración.

Los bancos firmaran un acuerdo en que se comprometen a no alterar la relación a la que tienen derecho sobre las garantías de los créditos.

Gastos de escrituración.

La banca absorberá 50% de los gastos notariales y de registro de los créditos que se reestructuren y ofrecerá al acreditado financiamiento por el restante 50% de dichos gastos.

OTROS COMPROMISOS DE LA BANCA.

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

Los bancos entregaran a la CNBV dentro de un plazo de 30 días naturales contando a partir de la fecha del acuerdo información sobre los saldos y número de créditos en los términos que al efecto establezca la propia CNBV, a fin de que pueda estimar el diferencial que corresponda cubrir al Gobierno Federal por este acuerdo.

Los bancos tendrán un plazo adicional de 60 días naturales contando a partir de la entrega de la citada información para ajustarla y presentarla en forma definitiva.

Los bancos informaran mensualmente a la CNBV sobre el monto de los créditos otorgados al amparo de este acuerdo.

Información a los deudores.

Los bancos deberán proporcionar información a los deudores sobre las opciones de reestructuración disponibles debiendo atender las observaciones que en su caso realice la CNBV.

Instancia superior (o la posibilidad de acudir a un directivo para solucionar la reestructuración en caso de que en la sucursal no se logre).

En caso que el deudor no logre suscribir el Convenio de Reestructuración con los ejecutivos de la sucursal que le corresponda deberá ser atendido por el área especializada del banco. Es decir por directivos del banco.

CREDITOS PARA EL SECTOR AGROPECUARIO (ANEXO 6 DEL ADE).

El Acuerdo de Apoyo Inmediato a los Deudores de la Banca (ADE) contempla apoyos especiales para el sector agropecuario.

dentro del acuerdo se encuentra un a anexo mercado con el 6 que trata específicamente sobre este sector.

Para ver los detalles generales de este acuerdo favor de referirse al documento llamado Características generales del ADE para todos los tipos de reestructuración de los créditos.

DEUDORES AL CORRIENTE EN SUS PAGOS.

Todos los deudores que al 10. de septiembre del año en curso se encuentre al corriente en sus pagos tendrán derecho en forma automática a los que otorga este acuerdo.

Se gozara en lo conducente de todos los beneficios del acuerdo que mas adelante se señalan a partir del 10. de

septiembre del año en curso y hasta el 28 de febrero de 1997.

Hay que aclarar que estos beneficios se otorgaran siempre y cuando no interrumpan la regularidad de sus pagos.

Acreditados con opción de:

la Tasa de Liquidación Parcial (TLP) o incorporados al Sistema de Reestructuración de Cartera (Sireca).

A los acreditados que han tomado la opción de amortización a través de la tasa de liquidación parcial (TLP) o que se han incorporado al sistema de Reestructuración de Cartera (Sireca), les sera refinanciada la diferencia entre la tasa de interés fija del 25% prevista en este acuerdo y la TLP o la tasa aplicable bajo el Sireca según corresponda sobre los primeros N\$ 200,000,00. por socio activo o acreditado sin que rebase de N\$ 1,000,000.00 para personas morales que no pertenezcan al sector social, hasta el 28 de febrero de 1997.

ADE solo para moneda nacional.

Los beneficios de este acuerdo se aplicaran unicamente a los créditos denominados en moneda nacional.

DEUDORES QUE NO ESTEN AL CORRIENTE EN SUS PAGOS.

Treque Judicial

La banca ofrecerá a los acreditados con adeudos menores de N\$ 400,000.00. una tregua judicial que vencerá el 31 de octubre de 1995. esta consistía en uno realizar actos judiciales civiles o mercantiles de cobro salvo los conservatorios de sus derechos.

Participación en el programa por.

. Suscripción de la Carta de Intención.

. Pago.

. Reestructuración.

Los deudores que deseen participar de los beneficios del acuerdo deberán:

. Suscribir con el banco la Carta de intención (cuyo modelo se comenta en esta revista).

. Pagar sus obligaciones vencidas, o.

. Reestructurar sus deudos.

La Carta de Intención.

De firmarse la Carta de Intención la tregua se prorrogara hasta el 31 de enero de 1996. La cual estará en los bancos a disposición de los deudores a partir del 11 de septiembre del año en curso.

Si la Carta de Intención se firma durante el mes de septiembre del presente año.

Los deudores que paguen sus obligaciones vencidas en septiembre de este año recibirán los beneficios del acuerdo a partir del 1o. del mismo mes.

Convenio de reestructuración.

A partir de la firma de la Carta de Intención bancos y deudores tendrán un plazo que vencerá el 31 de enero de 1996. para suscribir individualmente un convenio de reestructuración de crédito (en lo sucesivo el Convenio de Reestructuración).

Los deudores gozaran de los beneficios del acuerdo que mas adelante se señalan a partir de la fecha de firma de la Carta de Intención y hasta el 28 de febrero de 1997. siempre y cuando suscriban el Convenio de Reestructuración.

Si el deudor efectúa pagos con posterioridad a la firma de la Carta de Intención y suscribe el Convenio de Reestructuración dichos pagos se consideraran hechos en términos de este ultimo es decir del ADE.

En caso de no firmarse la Carta de Intención.

En el evento que no firme el Convenio de Reestructuración al no haberse modificado las condiciones originales del crédito los pagos efectuados a partir de la firma de la Carta de

Intención se entenderán realizados a cuenta de los pagos que debieron haberse efectuado en los términos originalmente pactados.

Limite en las fechas para obtener los beneficios del ADE.

Con posterioridad al 31 de enero de 1994 los deudores solo podran recibir los beneficios del acuerdo mediante el pago de sus obligaciones vencidas.

BENEFICIOS.

Reducción de la tasa de interés:

Tasa de interés fija del 25% anual sobre los primeros N\$ 200,000,00. por socio activo o acreditado.

Condonación de Intereses moratorios.

La banca condonara los intereses moratorios entendiendose por tales los adicionales a lo que resultarían de aplicar la tasa de interés ordinaria.

La reducción de la tasa sera sobre el saldo de: La reducción de tasa de interés prevista en el acuerdo se aplicara sobre los primeros N\$ 200.000.00. del saldo total de los adeudos agropecuarios del acreditado.

La fecha que se tomara para este efecto sera la registrada en la situación al dia 31 de julio de 1993.

También se aplicaran a las disposiciones que se efectúen con posterioridad a esa fecha para la capitalización o refinanciamiento de intereses de conformidad con los contratos correspondientes.

Pagos anticipados sin costo.

Se podran realizar pagos anticipados en cualquier momento sin pena alguna.

Reestructuraciones.

Las reestructuraciones se podran hacer bajo:

- . Los programas propios de los bancos.
- . Los establecidos por la banca de desarrollo.
- . Los fideicomisos de fomento económico constituidos por el Gobierno Federal y tratandose de empresas agropecuarias bajo el Programa de Apoyo a la Planta Productiva Nacional.

Los créditos susceptibles de reestructurarse son:

- . Los de avío refaccionarios.
- . Prendarios.
- . También las anteriores consolidaciones de adeudos.

No se incluyen los financiamientos derivados de tarjetas de crédito especiales para vehículos y para artículos suntuarios.

Mecánica de reestructuración.

dentro de este programa se apoyara con la reestructuración proyectos viables y rentables de acreditados con solvencia moral reconocida por los bancos.

La mecánica de reestructuración se realizara bajo las siguientes bases:

Para los créditos menores de N\$ 200,000,00.

. No se requerirá del estudio técnico de evaluación del proyecto:

. Bastara la convicción de la viabilidad del proyecto, y

. Solvencia del acreditado por parte del banco (salvo tratandose de créditos calificados como D y E).

Créditos mayores de N\$ 200,000,00.

En lo relativo estudio técnico de evaluación del proyecto para créditos mayores de N\$ 200,000,00. se aplicara la normatividad del programa de Saneamiento Financiero y Técnico del sector Agropecuario (prosafin).

Obtención de fondos para la reestructuración.

La reestructuración tendrá fondeo del Fira cuando los créditos de origen hayan sido objeto de descuento con el propio Fira. Para ello se aplicaran las condiciones vigentes del ProsaFin.

Los créditos que no hayan sido descontados con el Fira podran recibir el apoyo por los primeros N\$ 200.000,00, siempre que los bancos eliminen los intereses que excedan de aplicar una tasa de interés anual máxima de Cetes + 8 puntos de acuerdo con las condiciones vigentes en el ProsaFin.

Cuando se reestructuren adeudos mayores de N\$ 200.000,00, y el esquema incluya consolidación con créditos vigentes la reprogramación de estos implicara ajustar proporcionalmente los vencimientos al nuevo plazo que se otorgue de acuerdo con la evaluación técnica.

Tasas y plazos para las reestructuraciones.

Para las reestructuraciones, los productores podran elegir ademas de la tasa de este acuerdo la TLP (15 o 20)%, según corresponda), en el entendido de que la diferencia entre 25% y la TLP hasta el 28 de febrero de 1997 sera refinanciada.

Para las reestructuraciones por hasta N\$ 200.000,00, por acreditado se aplicara un plazo de 10 años con tres de gracia. La recuperación se efectuara de acuerdo con un programa de amortización fija preestablecida.

Para los deudores mayores de N\$ 200,000,00. por acreditado se otorgaran plazos máximos de recuperación de hasta de 15 años y mínimos de dos años adicionales al plazo remanente del crédito ya contratado en el entendido de que se tomara el mayor plazo de entre los distintos créditos que se consoliden en la reestructuración.

GARANTIAS DE CREDITOS MONTO SEA MENOR DE N\$ 400,000,00.

Tratandose de créditos a empresas cuyo monto sea menor de N\$ 400,000,00. no se modificaran las garantías ni se exigirán adicionales por reestructuración.

Los bancos se comprometen a no alterar las garantías.

Asimismo los bancos firmaran un acuerdo en que se comprometan a no alterar la prelación a la que tienen derecho sobre las garantías de los créditos.

Si los créditos a reestructurar tienen la garantía del Fira, se respetara el porcentaje de cobertura otorgado aplicando las tasas de cobro actuales por el servicio.

Gastos de escrituración.

La banca absorberá los honorarios notariales de los créditos menores de N\$ 200,000,00. que se reestructuren y ofrecerá al acreditado financiamiento por el importe total de los gastos de registro.

Conservación de beneficios.

A partir de la firma del Convenio de Reestructuración los deudores conservaran los beneficios derivados de este acuerdo siempre y cuando:

. Se mantengan al corriente en sus obligaciones.

Se podran elegir en pagar tasa de interés del ADE por el momento y en caso de bajar las tasas pagar una mas baja.

Los deudores que suscriban el Convenio de Reestructuración podran elegir entre continuar pagando hasta el 28 de febrero de 1997 la tasa prevista en este acuerdo o la que se hubiere pactado en el Convenio de Reestructuración.

Pago a la banca por el diferencial en la tasa de financiamiento (no se le cargara al deudor)

El Gobierno Federal cubrirá la diferencia entre la tasa de fondeo del Fira mas un margen de dos puntos y 25% según corresponda.

Hasta el 30 de septiembre de 1996, en caso que la diferencia exceda de 16, la banca absorberá 0.5 puntos porcentuales por cada punto, hasta un nivel en que el margen sobre la tasa de fondeo del Fira o TIE sea de cero.

A partir del 1o. de octubre de 1996. la banca y el Gobierno Federal absorberán por partes iguales cada punto de la

diferencia en que la tasa de fondeo del Fira + 2 o TIIE + 2 exceda de la tasa del 25%.

Tasa para aplicarse hasta el 28 de febrero de 1997.

En caso que no exista diferencia o esta sea negativa el acuerdo quedara sin efecto en lo conducente siendo aplicable al deudor a partir de esa fecha y hasta el 28 de febrero de 1997 una tasa de interés anual equivalente a la tasa de fondeo de Fira + 2 o TIIE + 2.

El diferencial de tasa lo podra cubrir el Gobierno Federal mediante un crédito otorgado por los bancos a plazo de cinco años con dos de gracia y con intereses a una tasa equivalente a la de Cetes a 28 días, pagaderos mensualmente y capitalizables durante los primeros dos años.

Trimestralmente el Gobierno Federal y los bancos revisaran el monto al que ascienda el referido diferencial.

OTROS COMPROMISOS DE LA BANCA (NUEVOS CREDITOS).

Crédito para capital de trabajo.

Estos serán otorgados a :

. Los deudores al corriente en sus pagos.

. Se incluirán a los que hubieren reestructurado anteriormente.

. Los que suscriban el convenio de reestructuración (los bancos se comprometen a otorgarles los créditos requeridos para capital de trabajo durante la vigencia de dichas reestructuraciones).

Lo anterior con objeto de permitir a los acreditados mantener sus empresas en operación para con ello asegurar que los adeudos sean recuperados.

Los nuevos créditos para capital de trabajo se otorgaran siempre y cuando se justifique desde el punto de vista técnico y financiero.

Nuevos créditos para capital de trabajo con apoyo del FIRA.

Para los nuevos créditos para capital de trabajo del primer ciclo productivo a partir de la firma del Convenio de Reestructuración, Fira otorgara en principio el servicio de garantía por 50% del principal en forma automática y sin importar el nivel de ingresos de los acreditados.

La citada garantía del 50% se podra reducir a un minimo de 40% y elevar a un máximo de 60%, en función de los indices de recuperación del nuevo crédito para capital de trabajo que registre cada banco en la fecha de vencimiento programada.

Para aplicar este ajuste se daran a conocer posteriormente las reglas correspondientes.

El monto garantizado se ajustara con la variación porcentual del Índice Nacional de Precios al Consumidor durante la vigencia del crédito o con la tasa de interés nominal promedio de dicho período sin exceder de Cetes + 8 puntos, la que resulte menor.

Costo del servicio de la garantía.

El costo por el servicio de la garantía sera el establecido contractualmente con el Fira, repercutiendose 50% de este a los productores cuyo ingreso neto anual (INA) sea de hasta 3,000 veces el salario mínimo diario zonal (VSMDZ) y 100% a los acreditados con un ingreso mayor a 3,000 VSMDZ.

Información a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) por partes de los bancos.

Los bancos enteraran a la CNBV dentro de un plazo de 30 días naturales contando a partir de la fecha del acuerdo de información sobre los saldos y número de créditos en los términos que al efecto establezca la propia CNBV, a fin de que pueda estimar el diferencial que corresponda cubrir al Gobierno Federal por este acuerdo. Los bancos tendrán un plazo adicional de 60 días naturales contado a partir de la entrega de la citada información para ajustarla y presentarla en forma definitiva. Si los datos respecto al número de créditos varían una vez iniciada la aplicación del

acuerdo y el diferencial resulta mayor, los bancos cubrirán el excedente.

Asimismo, los bancos informaran mensualmente a la CNEV sobre el monto de los créditos otorgados al amparo de este acuerdo.

Información a los deudores.

Los bancos deberán proporcionar información a los deudores sobre las opciones de reestructuración disponible debiendo atender las observaciones que en su caso realice la CNRV.

Instancia superior (solución de la reestructuración a deudores con ejecutivos de alto nivel del banco.

En caso que el deudor no logre suscribir el Convenio de Reestructuración con los ejecutivos de la sucursal que le corresponda deberá ser atendido por un área especializada del banco.

3.4.- EJEMPLO DE REESTRUCTURACION DE UN CREDITO HIPOTECARIO EN UDI'S.

ANALISIS DEL CREDITO HIPOTECARIO DEL SR. ANDRES MARTINEZ SOLIS.

El crédito se solicitó en septiembre de 1993 como crédito de adquisición, para la vivienda ubicada en la calle de España No.131, Col.Revolución de la Cd. de Boca del Rio Ver.

El Sr.Andrés Martínez Solís, se presentaba como cliente viable en la obtención del crédito en cuestión, tal y como lo demostró el análisis de esta operación, mismo que citamos para mayor conocimiento del crédito:

"Fundamento de Aprobación: El solicitante cuenta con 47 años de edad; casado, prestando sus servicios en dos empresas como gerente administrativo de Plaza Motors S.A. y Dijel S.A.; percibiendo ingresos hasta por la cantidad de \$ 29,49.83, de acuerdo a su declaración anual.Ingresos que cubren satisfactoriamente los parámetros requeridos para este crédito.

Sus referencias son buenas y cuenta con una antigüedad dentro de la empresa Plaza Motors, de 4 años.

Sus dependiente económicos son dos personas.

Se acepto otorgar el crédito con las siguientes características:

CREDITO CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA

Importe	\$ 100,000.00 (Cien Mil pesos 00/100 en Moneda Nacional)
Valor del Avalúo	\$ 150,000.00 (Ciento cincuenta mil pesos 00/100 en Moneda Nacional)
Tasa de Interés	Tasa lider + 2 puntos o 1.25
Forma de pago	Mensual, la cual sera una erogación neta como importe mínimo realizando 12 pagos al año (uno mensual), revisiones y ajustes cada seis meses.
Comisión por apertura	3% (3,000.00 tres mil pesos 00/100 en Moneda Nacional) Descontados al momento de otorgar el crédito.
Factor de Seguro de Vida	0.425.
Pago por Millar	\$ 14.50 (Catorce pesos 50/100 en Moneda Nacional).
Refinanciamiento	75% del Crédito Original (75,000.00 Setenta y cinco mil pesos 00/100 en Moneda Nacional).
Plazo Limite para Ejercer el Refinanciamiento	7 años y 6 meses.
Erogación Neta Mensual	\$1,450.00 (Un mil cuatrocientos cincuenta mil pesos 00/100 en Moneda Nacional)

SITUACION DEL CREDITO AL MOMENTO DE LA REESTRUCTURA

Crédito en situación de cartera vencida, con un adeudo de 13 mensualidades vencidas, lo anterior en virtud de que al caer en cinco mensualidades atrasadas, aunado a esto que en el mes de Agosto se le termino el Refinanciamiento, provocando que sus erogaciones mensuales fluctuarán dentro

de un rango promedio de siete mil pesos, contra los un mil cuatrocientos pesos que pagaba al principio del crédito.

Y que como solución Reestructura a un plazo de veinte cinco o treinta años, con las opciones que se anexan.

ANALISIS DE LA REESTRUCTURA CON 100% UDIS

Reconocimiento de adeudo	\$ 197,111.65 (Ciento Noventa y Siete mil pesos 00/100 en Moneda Nacional)
Valor del Avalúo	\$ 150,000.00 (Ciento cincuenta mil pesos 00/100 en Moneda Nacional)
Tasa de Interés	Tasa Ponderada del mes 1 al 12 6.5% Tasa Ponderada del mes 13 en adelante 8.75%
Forma de pago	Mensual en Udis, pagadera en Moneda Nacional a su valor de conversión que publique el Banco de México en el diario Oficial de la Federación. El pago mensual es de 1,039.03 Udis sin incluir las primas de seguros. El pago mensual deberá de incluir las cantidades de seguros y daños.
Plazo	30 Años
Factor de Seguro de Vida	0.510
Pago por Millar	7.70 Udis
Erogación Neta Mensual	1,039.03 (Un mil treinta y nueve punto tres Udis)

ANALISIS DE LA REESTRUCTURA CON 90% UDIS Y 10% RECURSOS
PROPIOS.

Reconocimiento de adeudo	\$ 197,111.65 (Ciento Noventa y Siete mil pesos 00/100 en Moneda Nacional)
Valor del Avalúo	\$ 150,000.00 (Ciento cincuenta mil pesos 00/100 en Moneda Nacional)
Tasa de Interés	Tasa lider + 6 Puntos
Forma de pago	Mensual , la cual sera una erogación neta como importe mínimo realizando 12 pagos al año (uno mensual), revisiones y ajustes cada seis meses. El pago mensual incluye las primas de seguros y daños.
Plazo	30 Años
Factor de Seguro de Vida	0.510
Pesos por Millar	\$ 8.96
Erogación Neta Mensual	1,766.00 (Un mil Setecientos sesenta y seis pesos 00/100 M.N.)
Refinanciamiento	63% \$124,175.76% (Ciento veinticuatro mil ciento setenta y cinco pesos 76/100 en Moneda Nacional).

Refinanciamiento
adicional (Para contingencias) \$ 25,623.57 (Veinticinco mil
seiscientos veintitres pesos
57/100 en Moneda nacional).

Crédito en Udis 121,429 Udis

Crédito en
Recursos Propios \$ 19,710.44

Estructura de
Erogación mensual \$ 1,766.00 (un mil Setecientos
sesenta y seis pesos 00/100 N.N.
935.12 Udis.

**AVISO DE ALTA E INSTRUCCIONES AL NOTARIO
REESTRUCTURA DE CRÉDITO HIPOTECARIO**

procedimiento directo udis 100%

Banco

Datos de identificación

DHEI/18/01/96/comp_100/100% udis ver 2

Número de préstamo (PH original)	3038420	Notario designado	Lic. Oscar Aguirre Lopez
Destino del crédito	Adquisición	Apoderado del Banco	Lic. Ramon Hernandez Velasco
Plazo original	15 años	Delegado Fideicomiso	Lic. Ernesto Garcia Riojano
Fecha de escritura	1-oct-93	ada firma escritura pública	26 de marzo de 1996
Número de escritura	12932	Centro Regional	Veracruz
Cuenta de cheques	369350096	Plaza	Veracruz
Cuenta liquidadora	86002250275	Sucursal	Veracruz
Acreditado(s):	No de Fideicomiso	F/321313	

BUC: 0	Nombre: Andres Martinez Solis	Tipo de intervención:	Acreditado Principal
BUC: 0	Nombre: Mayra Diaz Gutierrez	Tipo de Intervención:	Co-Acreditado
BUC: 0	Nombre:	Tipo de Intervención:	

Domicilio garantía España N° 131 Colonia Colonia Revolución,
Boca Del Rio , Boca Del Rio, Ver. c.p. 94296

Domicilio postal España N° 131 Colonia Colonia Revolución,
Boca Del Rio . Boca Del Rio, Ver. c.p. 94296

Ajustes para dar de alta la reestructura **PARA USO DE CONTRALORIA Y OPERACIONES**

Crédito en Udi's (30000012101)	Subtipo de producto:	0091	Detalle del adeudo reconocido por el acreditado el 26 de marzo de 1996
Importe del crédito concedido:	134,921 udis	100% udis	Saldo insoluto: \$ 141,787.52
Plazo del crédito:	30 años	12 mens. vencidas	Saldo capital vigente: \$ 0.00
Tasa ponderada a aplicar del mes 1 al 12:	6.5000%	Requiere Vo.Bo. de	Saldo interés vigente: \$ 10,652.79
Tasa ponderada a aplicar del mes 13 en adelante:	8.7500%	Director Regional	Saldo capital vencido: \$ 0.00
Factor intereses moratorios:	1.5	convenio marzo/22	Saldo interés vencido: \$ 44,871.34
IVA intereses:	No		Saldo seguros: \$ 1,087.55
IVA comisiones:	No		Gastos de juicio: \$ 0.00
			IVA: \$ 0.00
Parag Udi's:	1,039.03 udis		Condonación saldo de mora + Iva: \$ 14,340.38
valor de udi al 26 de mar. de 1996:	1.480946		Capitalización de capital e intereses vencidos: \$ 44,871.34
Factor de intereses moratorios:	1.5		Monto a financiar de gastos de escritura: \$ 0.00
Factor seguro daños:	0.0002121		Importe a cubrir por el cliente el suscribir convenio: \$ 1,087.55
Factor seguro de vida:	0.0051000		Total deudor: \$ 197,111.65
IVA intereses:	No		
IVA comisiones:	No		
Udis por millar:	7.70 udis		
Monto del avalúo:	\$ 150,000.00		
Fecha de avalúo:			
Monto suma asegurada:	\$ 182,527.60		
Fecha vencimiento suma asegurada:	junio-96		

C. P. Marco Antonio Madrid Hernandez
Ejecutivo De Banca Menudeo

PARA USO DE LA TESORERIA Y EVALUACIÓN Y CONTROL DE CARTERA

Aplicación de udi's

Clave de la operación:	H/04/03/	Total de udi's:	134,921 udis
Clave del fideicomiso (Banco Mexicano):	F/321313	Importe en moneda nacional:	\$ 197,112.30
Clave del fideicomiso (BANXICO):	423-2	Riesgo a la fecha (monto a reestructurar):	\$ 197,111.65

Datos crediticios para la escritura	Porciones reestructuradas	PARA USO DE LA NOTARIA	
Adeudo reconocido por el acreditado:	\$ 197,111.65	Monto reestructurado en udi's:	\$ 197,112.30
A) Capital inicialmente dispuesto:	\$ 100,000.00	Número de udi's:	134,921 udis
B) Refinanciamiento ejercido:	\$ 96,024.10	PH asignado para la porción en udi's:	30000012101
C) Gastos notariales y registrales:	\$ 0.00	Pagos mensuales	
D) Primas seguros a cargar al saldo:	\$ 1,087.55	Pago mensual en udi's:	1,039.03 udis
		(mas primas de seguros e Iva en su caso)	

Plazos Porción en udi's: 30 años **Garantía** Porción en udi's: 134,921 udis

C.P. Francisco Rodriguez Lagunes
Gerente Regional Hipotecario

Rodrigo Soto Garcia
Subdirector De Banca Menudeo

L. A. E. Mario Portilla Aguirre
Gerente De Operacion

CONVENIO QUE CELEBRAN BANCO , S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO REPRESENTADO POR RODRIGO SOTO GARCIA, EN LO SUCESIVO 'EL BANCO' Y ANDRES MARTINEZ SOLIS, EN ADELANTE 'EL ACREDITADO' QUIENES FIRMAN AL CALCE, DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

I.- 'EL BANCO', a través de su representante legal, y 'EL ACREDITADO', con fecha 01 de octubre de 1993 celebraron contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria, al cual para efectos administrativos se le asignó el número (P.H.) 3038420.

II.- Las partes, dada la situación económica que prevalece en el país, están de acuerdo en celebrar este convenio, para que 'EL ACREDITADO' continúe pagando su préstamo en mejores condiciones económicas.

Expuesto lo anterior, las partes otorgan las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- 'EL ACREDITADO' reconoce haber dispuesto del crédito originalmente otorgado y adeudar la cantidad de \$186,458.86 --
--(ciento ochenta y seis mil cuatrocientos cincuenta y ocho pesos 86/100 m.n.)--.

Asimismo reconoce que adeudará al día 26 de marzo de 1996, fecha en que se esperan adquirir las udi's del Gobierno Federal, la cantidad de \$10,652.79 -(diez mil seiscientos cincuenta y dos pesos 79/100 m.n.)- por concepto de intereses ordinarios devengados y no pagados que generó el crédito contratado antes de ser aplicado el pago correspondiente del mes en curso.

En caso que no se pueda efectuar dicha adquisición en la fecha antes mencionada, el reconocimiento de adeudo se efectuará por el monto correspondiente al día que efectivamente se adquieran las udi's del Gobierno Federal.

SEGUNDA.- Las partes convienen en que a partir del mes de marzo de 1996, 'EL ACREDITADO' pagará a 'EL BANCO' la cantidad de 1,039.03 udi's por concepto de pago mensual mas las cantidades correspondientes a los seguros de vida y daños y el IVA en su caso.

TERCERA.- La vigencia de este convenio será la suficiente para que las partes formalicen ante notario público la reestructura definitiva del crédito a cargo de 'EL ACREDITADO', cuyo plazo no podrá exceder de tres meses contados a partir de la fecha de suscripción de este convenio.

CUARTA.- 'EL ACREDITADO' se obliga a concurrir al domicilio de 'EL BANCO' en la hora y fecha en que este así lo indique, a firmar ante notario la reestructura definitiva, así como a ratificar y ampliar las garantías constituidas, por él o por terceros y, en su caso, a pagar los derechos y honorarios correspondientes.

QUINTA.- Las partes convienen que, dentro de la vigencia de este convenio acudirán a la firma de la reestructura definitiva del crédito el acreditado principal, deudor solidario y garante hipotecario en su caso, la cual contendrá, entre otros, los siguientes términos y condiciones:

A).- Que el importe total del adeudo a cargo de 'EL ACREDITADO', se denomine en Unidades de Inversión (udi's) según el valor de las mismas a la fecha que se refiere la cláusula segunda de este instrumento.

B).- Que los gastos, derechos y honorarios inherentes a la escrituración serán cubiertos por 'EL ACREDITADO', hasta en un cincuenta por ciento y el otro cincuenta por ciento será pagado por 'EL BANCO'.

En caso de que por causas imputables a 'EL ACREDITADO' no se firme el instrumento correspondiente, este autoriza a 'EL BANCO' a que el importe total de estos gastos sea sumado al saldo del préstamo original.

C).- Que el plazo máximo para el pago del préstamo denominado en UDIS será de 30 años.

D).- Que la tasa de interés anual aplicable al crédito ya reestructurado será:

por los 134,921 (ciento treinta y cuatro mil novecientos veintinueve udis) y durante el primer año de vigencia, de 6.5% (seis punto cinco por ciento). Una vez concluido el periodo antes citado, la tasa de interés anual será de 8.75% (ocho punto setenta y cinco por ciento).

E).- Que 'EL ACREDITADO' depositará en moneda nacional por concepto de pago mensual, la cantidad de 7.70 udl's por millar de udl's a las que se refiere el inciso A) de la presente cláusula.

F).- Que en los pagos y depósitos mensuales a los que se refiere el inciso E) y la cláusula segunda no se incluyen las primas de seguros de vida y daños, ni el impuesto al valor agregado, en su caso, cuyos importes deberán también depositarse en la misma cuenta.

G).- Que una vez formalizada la reestructura ante Notario Público, se podrán efectuar pagos anticipados, los cuales se aplicarán al saldo insoluto, sin penalidad.

H).- Que las condiciones referidas en este convenio podrán sufrir variaciones en función de lo que determine el Banco de México y/o Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

SEXTA.- Las partes convienen en que a más tardar dentro de la vigencia de este instrumento y con el fin de llevar a cabo la reestructura pactada en la cláusula anterior, 'EL ACREDITADO' se obliga a presentarse en el domicilio de 'EL BANCO', en la fecha y hora en que éste así se lo informe por cualquier medio a su alcance, a efecto de firmar la escritura pública ante notario público que 'EL BANCO' haya designado.

En caso de incumplimiento por parte de 'EL ACREDITADO' a lo previsto en la presente cláusula, este deberá cubrir todos los gastos en que haya incurrido 'EL BANCO' con motivo de las acciones necesarias para formalizar de manera definitiva la presente reestructura. Lo anterior sin perjuicio de lo previsto en la cláusula séptima inmediata siguiente.

SÉPTIMA.- Las partes convienen también que en caso de no celebrarse la reestructura, el beneficio que se establece en este convenio se perderá, ajustándose el crédito a todos los términos pactados en el contrato citado en la Declaración I de este instrumento y se dará por vencido anticipadamente el plazo pactado para el pago del crédito otorgado, renunciando a tal efecto al plazo concedido.

OCTAVA.- Las partes convienen que en caso de no celebrarse la reestructura, 'EL ACREDITADO' pagará a 'EL BANCO' en efectivo las cantidades dispuestas en el ejercicio del crédito previsto en la cláusula tercera de este convenio, al vencimiento del mismo, sin requerimiento previo para ello.

NOVENA.- Las partes convienen en que, salvo lo aquí pactado, el contrato de crédito originalmente firmado conservará toda su fuerza y valor legal, manifestando que este convenio no significa novación de ninguna

especie.

DÉCIMA.- Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento de este convenio, las partes ratifican los domicilios señalados en el contrato original y se someten a las leyes y tribunales de la Ciudad de Veracruz, Ver. a cuyo efecto 'EL ACREDITADO' renuncia al fuero de cualquier otro domicilio presente o futuro

Este convenio se firma en la ciudad de VERACRUZ, VER., a los 22 días del mes de marzo de 1996.

'EL BANCO'

'EL ACREDITADO'

C. P. Marco Antonio Madrid Hernandez

Andres Martinez Solis

Aviso: No se ha registrado alta en BUC, requisito indispensable para la operación del crédito. Solicitar datos al cliente.

Rodrigo Soto Garcia

Dirección Hipotecaria y de Estudios Inmobiliarios/convenio reestructuras/compact1/12 de enero de 1996

ASEGURADORA

Veracruz
Veracruz
C. P. Marco Antonio Madrid Hernandez

CONSENTIMIENTO INDIVIDUAL SEGURO COLECTIVO DE VIDA DE CRÉDITO

Datos del solicitante 3038420

Nombre completo: Andres Martinez Solis Teléfono: casa 91-29-89-70-04 / oficina 39-11-12

Estado civil: CASADO Fecha de nacimiento (día, mes, año): 05 / septiembre / 1956 Sexo: Masc.

¿Viaja Ud. en aeronaves que no pertenezcan a líneas regulares de aviación? Si No X

Ocupación (describa brevemente sus labores)
JEFE DEL DEPTO. DE CONTABILIDAD DE C. F. E.

Importe del crédito solicitado que da origen a este seguro: 197,111.65

Designación de beneficiarios: Banco Mexicano, S.A. Beneficiario Único e irrevocable

Cuestionario Médico

peso: 81kgs
estatura: 1.74mts.

Le ha sido diagnosticado, ha padecido, padece o ha sido tratado de:

Capítulo A

- 1.- Accidente vascular cerebral (trombosis, embolia o hemorragia), infarto al miocardio o insuficiencia coronaria; insuficiencia renal
- 2.- Cáncer o tumor de cualquier clase, SIDA, o se le ha dicho que es portador del virus del síndrome de inmunodeficiencia adquirida (SIDA)
- 3.- Parálisis, ceguera o sordera total
- 4.- Epilepsia o cualquier otra enfermedad neurológica

sí no

Capítulo B

- 5.- Presión arterial alta, diabetes, enfisema, asma
- 6.- Enfermedad de los pulmones, hígado, sistema digestivo o genitourinario
- 7.- ¿Ha consumido alcohol hasta el exceso o la intoxicación?
- 8.- En los últimos 2 años ¿ha estado Ud. internado en un hospital u otra institución de salud o de cualquier manera incapacitado para desempeñar sus actividades normales de trabajo?

Capítulo C

- 9.- ¿Tiene Ud. seguros de vida con Aseguradora InverMexico, S.A.?

En caso de respuesta afirmativa en cualquiera de las preguntas anteriores, favor de proporcionar información sobre padecimiento(s) o afección(es) indicando nombre y teléfono del médico tratante y, en su caso, tipo(s) de seguro(s) y monto(s) (en caso de requerir más espacio, anotar al reverso).

Expresamente otorgo mi consentimiento para ser asegurado en caso de resultar aprobado por la Aseguradora InverMexico, S.A. en la póliza de seguro a favor de Banco Mexicano, S. A. y a la que me adhiero en todos sus términos y condiciones

Muy importante para los solicitantes

Para todos los efectos legales a que haya lugar en relación al presente documento, ratifico, bajo protesta de decir verdad, que todas y cada una de las respuestas contenidas en la misma, las he proporcionado personalmente, que son verdaderas y que están completas. Autorizo a los médicos que hasta la fecha me han atendido o que me atenderán en lo sucesivo para que proporcionen a la aseguradora que haya expedido la póliza, toda la información correspondiente a mi salud, para lo cual desde luego exculpo a dichos médicos en relación al secreto profesional y los libero de toda responsabilidad al respecto. Se advierte al solicitante que conforme a la Ley sobre el Contrato de Seguro debe declarar todos los hechos importantes para la apreciación del riesgo a que se refiere esta solicitud, tal y como los conozca o debe conocer al momento de la firma de este documento, en la inteligencia que la falta de dicha declaración o la falsedad en ella respecto a un hecho cuestionado, podrá originar la pérdida del derecho del asegurado o del beneficiario, en su caso.

Veracruz, a 22 de marzo de 1996

Firma del solicitante

Lugar y Fecha

Paseo de la Reforma N° 211, piso 18, Col. Cuauhtémoc. C.P. 06500, Del. Cuauhtémoc, México, D.F.
Tel 629 30 00, 629 40 00 y 591 16 00

Fax. 629 48 37 y 629 48 59

Dirección Hipotecaria y de Estudios Inmobiliarios/reestructura/compact

CONCLUSIONES

Como se ha podido observar en el desarrollo de este trabajo de investigación, el problema de la cartera vencida se ha convertido además de un problema financiero para los bancos en un problema social y político para el Gobierno de México.

Dentro de las múltiples opciones e intento de solución al problema de la cartera vencida, fue el establecimiento en principio de las unidades de inversión UDI'S y posteriormente integradas estas unidades al programa de apoyo a los deudores de la banca (ADE).

La inflación genera incertidumbre en los rendimientos futuros de las inversiones; si al vencimiento de la inversión, la tasa de inflación resulta menor que la anticipada por el inversionista el rendimiento real obtenido por este será mayor al que esperaba; sin embargo, puede ocurrir lo opuesto y entonces, el rendimiento real para el inversionista habrá sido menor que el previsto.

En esta situación, los inversionistas dudan en colocar sus recursos en las alternativas que ofrece el mercado financiero (bancos, casas de bolsa), a menos que las tasas de interés sean suficientes para compensarlos de la inflación.

Asimismo, la inflación contribuye a incrementar las tasa de interés, tanto las que se pagan al inversionista como a los usuarios de crédito.

Los problemas descritos anteriormente se tratan de atacar con el establecimiento de las Unidades de Inversión (UDI'S). La UDI es una unidad de cuenta de valor real constante, en el que se pueden denominar créditos, depositar y realizar otras operaciones financieras; su valor es dado a conocer para cada día por el Banco de México; en la fecha de su establecimiento fue igual a N\$ 1.00; posteriormente se incrementa según la tasa inflacionaria.

En los casos de los inversionistas ganan:

- 1.- El incremento que tienen las UDI'S por la inflación.
- 2.- La tasa de interés que pactan por sus inversiones.

En lo que respecta a las UDI'S crédito los acreditados tiene que pagar la tasa que incrementan las UDI'S mas los intereses fijos que se hayan pactado con el intermediario financiero. Se pagaran intereses y capital en nuevos pesos al valor equivalente de las UDI'S al momento del pago, de las cuales aumentan de precio.

Con las UDI'S ya no se tiene amortización acelerada de créditos, en virtud de que se pagan las tasas de interés menores en términos reales.

Las UDI'S evitan el problema (que causa la inflación) de amortización acelerada de los créditos, ya que en un proceso inflacionario se agrega una prima de riesgo a la tasa de interés (sumada por el banco) que se paga a la institución que realizó el préstamo, esto acelera y encarece el pago de dichos créditos.

Se debe aclarar que los bancos solo otorgan créditos con base en UDI'S en función del fondeo (recursos en dinero que obtienen) que captan a través de este instrumento.

Cabe mencionar que con este instrumento ni se podrá hacer pagos dentro de la economía (ya que solamente es un instrumento para regular operaciones financieras), que es una unidad de cuenta y que este instrumento permite llevar el control de las cuentas de manera diferente de como ocurren las cosas de forma nominal.

Por todo lo anterior se llega a la conclusión de que la UDI'S es el instrumento de solución al problema de los créditos hipotecarios de la cartera vencida

BIBLIOGRAFIA

BANCO MEXICANO.
MANUAL DE CREDITO.
PROGRAMA DE REESTRUCTURACION
DE CARTERA HIPOTECARIA RESIDENCIAL.

BANCO NACIONAL DE MEXICO
PROGRAMA DE FINANCIAMIENTO
MEDIANTE UDI'S.

ANALISIS BURSATIL Y ECONOMICO.
ACUERDO DE APOYO INMEDIATO
A LOS DEUDORES DE LA BANCA.

BANCO NACIONAL DE MEXICO.
BENEFICIOS DE LOS CREDITOS
HIPOTECARIOS REESTRUCTURADOS EN UDI'S.

ASOCIACION DE BANQUEROS DE MEXICO.
TEXTO INTEGRAL DEL ADE.

REVISTAS:

ADMINISTRATE HOY No.15.
UDI'S UNIDADES DE INVERSION.

ADMINISTRATE HOY No.18.
VENTAJAS Y DESVENTAJAS
DE LOS CREDITOS EN UDI'S.

ADMINISTRATE HOY No.21.
CONVENIENCIAS DE REESTRUCTURACION
DE CREDITOS EN UDI'S.

ADMINISTRATE HOY No.19.
UDI'S, CAPITALIZACION INTERES
SIMPLE ETC.

ADMINISTRATE HOY No.18.
EL ADE.