



**UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTONOMA DE MEXICO**



**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
"ACATLAN"**

**" EL COMPORTAMIENTO Y OTORGAMIENTO DEL
CREDITO HIPOTECARIO, A TRAVES DE LA BANCA"**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

R A U L M E Z A E S T R A D A

ASESOR: LIC MARIO LOPEZ HERNANDEZ



SEPTIEMBRE DEL 2004.



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.

ESTA TESIS NO SALE
DE LA BIBLIOTECA

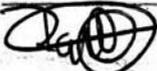


**A TI QUE SIEMPRE ESTAS PARA APOYARME
GRACIAS: MAMÁ**

Autorizo a la Dirección General de Bibliotecas de la UNAM a difundir en formato electrónico e impreso el contenido de mi trabajo recepcional.

NOMBRE: Raúl Meza Estrada

FECHA: 9/sep/04

FIRMA: 

**POR SU APOYO TAMBIÉN GRACIAS:
GABRIELA
Y
RAÚL**

**A MIS HERMANOS:
HECTOR Y ROCIO**

**POR SU GRAN AYUDA A MI ASESOR:
LIC. MARIO LÓPEZ HERNÁNDEZ**

CAPÍTULADO:

INTRODUCCIÓN.	1
--------------------	---

CAPÍTULO PRIMERO

RESEÑA HISTORICA Y ACTIVIDADES DE LA BANCA.

1.1	Reseña histórica.	3
1.2	La banca en México.	8
1.3	Nacionalización bancaria.	11
1.4	Privatización bancaria.	14
1.5	Actividades de la banca.	17

CAPÍTULO SEGUNDO

FUENTE DEL CRÉDITO.

2.1	Los contratos.	23
2.2	La apertura de crédito.	29
2.3	La hipoteca.	31
2.4	Formalidades.	35

CAPÍTULO TERCERO

LOS INTERESES PACTADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN EL PASADO.

3.1	De la obligación.	37
3.2	Intereses normales.	39
3.3	Intereses moratorios.	40
3.4	Tasa de interés.	42
3.4.1	La tasa de interés y el crédito adicional pactados en los años noventa.	43
3.5	El anatocismo en los años noventa.	44

CAPÍTULO CUARTO
LOS CONVENIOS DE REESTRUCTURACIÓN.

4.1	Origen.	54
4.2	El convenio modificatorio.	55
4.3	Los "Udis".	57
4.4	El "Ade".	61
4.5	Programa "Alianza para la vivienda".	68
4.6	El programa "Punto Final".	82

CAPÍTULO QUINTO
MODERNIZACIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO.

5.1	La Ley de transparencia y de fomento a la competencia en el crédito garantizado.	87
5.2	Condiciones y características en el crédito hipotecario actual.	98
5.3	Beneficios.	101
5.4	Propuesta.	102
CONCLUSIONES.		106
BIBLIOGRAFÍA.		111
LEGISLACIÓN.		113
OTRAS FUENTES.		114

INTRODUCCIÓN.

Para la sociedad, contar con una vivienda propia ha sido motivo de orgullo, la importancia de la vivienda no sólo influye en el desarrollo personal sino también espiritual de los individuos, pues existe la firme convicción de que el ser humano no puede desarrollarse de forma integral sin su espacio vital, es decir su vivienda.

La vivienda es el espacio en el que el núcleo familiar confluye. Este espacio es sumamente importante pues además de brindarle seguridad, resguardo, sentido de pertenencia e identidad, le permite alcanzar un mayor desarrollo, que sin lugar a duda, contribuye al fortalecimiento de su patrimonio. No en vano el acceso a la vivienda ha sido y es una de las prerrogativas de la política social del país.

No obstante, esta prerrogativa enfrenta aún hoy en día, una serie de obstáculos para materializarse y responder a las necesidades de los mexicanos.

El presente trabajo tiene como finalidad, el mencionar las condiciones bajo las cuales se otorgaba el crédito hipotecario en el pasado (años noventa), otorgado por las Instituciones de Banca Múltiple, así como exponer las condiciones de contratación que se ofrecen en la actualidad. Asimismo, mencionar la protección y transparencia que ofrece en la contratación del crédito para vivienda, una nueva reglamentación de orden Federal, llamada "*LEY DE TRANSPARENCIA Y DE FOMENTO A LA COMPETENCIA EN EL CRÉDITO GARANTIZADO*", misma que fue Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2002 y que entro en vigor el día 1 de enero de 2003.

Los créditos para adquisición de vivienda, otorgados por las Instituciones de Banca Múltiple (Bancos), mismos a los que haré alusión en este trabajo de tesis, se formalizan mediante la firma de un contrato de apertura crédito simple con garantía hipotecaria.

Para exponer lo anterior fue necesario mencionar varios aspectos de importancia, así como relevantes en la contratación del crédito.

Uno de ellos fue el realizar una recapitulación de las condiciones bajo las cuales, se contrataban y operaban dichos créditos hipotecarios en los años noventa.

Otro de ellos fue el mencionar, el problema de carácter social que vivió el país, debido al incremento en las tasas de interés, a partir de diciembre de 1994, lo que ocasiono que los créditos llegaran a ser impagables dadas las condiciones pactadas en su contratación.

También hago alusión, a las variantes que ocasiono el haber otorgado (banco) y contratado (cliente) un crédito hipotecario con tasa de interés variable, pero sobre todo el haber pactado un crédito adicional.

Derivado de diversos criterios que existieron en cuanto al cobro de intereses pactados en los contratos, fue importante comentar también la intervención que tuvo el pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en el año de 1998, al enfrentarse a un problema de orden social llamado "Anatocismo".

Por otra parte es de vital importancia el comentar los medios (convenios de reestructura), utilizados por la Banca y el Gobierno Federal, a fin de sanear dicha cartera hipotecaria, y

Por último exponer las condiciones actuales para la contratación de los créditos hipotecarios ofrecidos por las Instituciones de Banca Múltiple, así como explicar la participación y aplicación de la presente Ley Federal en comento.

Por lo anterior, considero que debe considerarse como aspecto de importancia para el desarrollo del crédito destinado a la adquisición de vivienda, una nueva regulación a la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, en su fracción VI del artículo Quinto, en su artículo Décimo y en el artículo Décimo Noveno, a fin de que se pueda incrementar y fomentar el derecho a la vivienda, que se encuentra sustentado en el artículo Cuarto párrafo quinto de la Constitución general de nuestro país, que consagra la garantía social de tener derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa de conformidad a los instrumentos y apoyos necesarios que permitan alcanzar ese objetivo.

CAPÍTULO PRIMERO

RESEÑA HISTÓRICA Y ACTIVIDADES DE LA BANCA.

Para iniciar con este trabajo, considero importante el exponer una breve indicación acerca del origen y desarrollo de la banca. Asimismo mencionar los cambios que ha sufrido en nuestro país, y por último mencionar sus actividades permitidas en la actualidad.

1.1 RESEÑA HISTÓRICA.

Como otras actividades humanas, la relativa a la banca, tiene una larga historia que, se puede afirmar, está muy ligada en sus orígenes a los pueblos asentados en la cuenca mediterránea y, posteriormente, a los pueblos europeos; aún cuando, en nuestros días, es un fenómeno que se observa en todos los países del mundo.

Los orígenes más remotos, los ubican los autores en el medio oriente y, específicamente en Babilonia.

A) En Babilonia. ¹

En Babilonia se utilizó por primera vez la plata como medio de cambio y, 3,000 años antes de nuestra era, se efectuaba el comercio bancario por la civilización antigua, realizándose contratos de crédito, operaciones bancarias de cambio y emisión de títulos abstractos de obligaciones, utilizando las garantías ² reales, en múltiples formas.

Hubo muchas ciudades babilónicas en donde se realizaba importante comercio, sin embargo, para algunos autores, fue en la ciudad de Uruk, situada en la porción sur de la Meseta Mesopotámica, en donde se realizaban operaciones de banca, en un templo que se conoce históricamente como el Templo Rojo de Uruk, en donde se recibía dinero para su guarda, se prestaba dinero y se realizaban otros negocios bancarios.

¹ Miguel Acosta Romero, *Nuevo Derecho Bancario*, Editorial Porrúa. México, novena edición, 2003, pp. 37-38.

² Garantía. Aseguramiento del cumplimiento de una obligación mediante la afectación de cosa determinada o del compromiso de pago por un tercero para el caso de incumplimiento de la misma por el deudor originario. Rafael de Pina, *Diccionario de Derecho*, Editorial Porrúa. México, trigésimo segunda edición, 2003, p. 299.

No había bancos en Babilonia, sin embargo, existían familias poderosas que se pasaban de generación en generación el arte y el negocio de prestar dinero, realizando también negocios con bienes raíces.

B) La India. ³

En la antigua India, contemporánea probablemente de Sumeria y Babilonia, no existían bancos y el dinero o bienes valiosos, se escondían en las casas, se enterraban en los patios, o se depositaban con algún amigo de confianza.

En la época de Buda, surgió un sistema de crédito, en el que los comerciantes de diferentes ciudades facilitaban el intercambio comercial, dándose entre sí documentos y se habla en cierta forma de que utilizaban documentos parecidos a los pagarés. ⁴

C) En China. ⁵

La más antigua moneda conocida por el pueblo chino fue la que se utilizó en forma de conchas marinas, navajas y seda. La primera moneda metálica se remonta a la V Centuria a.C. El uso de la moneda de oro era común en los inicios y, posteriormente, de aleaciones con cobre y estaño para monedas más pequeñas, desplazando poco a poco de la circulación la moneda de oro.

Alrededor del año 807 a.C., se ordenó que toda la moneda de cobre fuera depositada en el gobierno y emitió, para sustituirla, certificados de adeudo que recibieron el nombre de "moneda valorada" por parte del pueblo, éstos fueron los orígenes del uso del papel moneda.

D) En Grecia. ⁶

En Grecia los banqueros se conocían con el nombre de Trapezitas y se dedicaban al cambio y a hacer préstamos.

³ Miguel Acosta Romero, *Nuevo Derecho Bancario*, Editorial Porrúa. México, novena edición, 2003, p. 39.

⁴ Pagaré. Título de crédito que contiene la promesa incondicional de pagar una suma determinada de dinero, que el suscriptor hace a favor del tenedor del documento. Rafael de Pina, *Diccionario de Derecho*, Editorial Porrúa. México, trigésimo segunda edición, 2003, p. 394.

⁵ Miguel Acosta Romero, *Nuevo Derecho Bancario*, Editorial Porrúa. México, novena edición, 2003, p. 39.

⁶ *Ibid.*, pp. 40-41.

Los trapezitas facilitaron la circulación de la moneda en forma más libre y rápida y facilitaron la estimulación y la expansión del comercio ateniense.

Las tasas de interés que cobraban, en ocasiones eran exageradamente altas, los bancos griegos confrontaban problemas, porque muchos denunciaban los préstamos con interés ⁷ como un crimen. En Atenas, mucha gente prefería esconder sus ahorros, en lugar de entregarlos a los bancos, los templos servían también como bancos y otorgaban préstamos a los individuos y los Estados, a tasas más moderadas de interés.

Entre los progresos que se les atribuyen a los griegos en la técnica bancaria están, el aceptar depósitos mediante el pago de intereses a los clientes y su utilización a su vez en lo que ahora conocemos como operaciones activas.

El maestro Joaquín Rodríguez Rodríguez, menciona.⁸ Todas las llamadas operaciones bancarias activas tienen la nota en común de consistir en concesiones de crédito hechas por el banco; se trata de que éste proporciona dinero a cambio de promesas de restitución. Todas ellas son operaciones de crédito que pueden realizarse, con la sola excepción de los descuentos de créditos en los libros, sin autorización especial; es decir estas operaciones pueden practicarse por no comerciantes y por comerciantes sin necesidad de obtener autorización de la Secretaría de Hacienda para operar como banco; no son operaciones bancarias típicas. De todos modos, tiene ciertas particularidades cuando son practicadas por los bancos con carácter profesional y en masa.

E) En Roma. ⁹

Los romanos después de cinco siglos de fundada Roma, aprendieron de Magna Grecia la utilización de la moneda. El desarrollo primitivo de la banca, se realizó por la orden ecuestre, que en su origen eran ciudadanos capaces de enrolarse en el ejército, con caballos propios o comprados con su propio dinero y que, realizaban una serie de negocios como los de construcción de obras públicas, el aprovisionamiento de los ejércitos y de las flotas y, en cierta forma, de las actividades crediticias. A estas formas de actuar se les llamaba la administración de las públicas o de los publicanos.

⁷ Interés. Precio que se paga en el mutuo o préstamo, cuando se ha acordado que puede ser legal o convencional. (que no tiene más limitaciones que la de que no sea usurario. Rafael de Pina, *Diccionario de Derecho*, Editorial Porrúa. México, trigésimo segunda edición, 2003, p. 328.

⁸ Joaquín Rodríguez Rodríguez, *Derecho Mercantil*, Editorial Porrúa. México, vigésimo quinta edición, 2001, p. 583.

⁹ Miguel Acosta Romero, *Nuevo Derecho Bancario*, Editorial Porrúa. México, novena edición, 2003, pp. 41-42.

Roma, a través de su historia, siempre alteró su moneda, disminuyendo su peso o modificando su valor, lo que trajo como consecuencia que la moneda romana estuviera siempre desacreditada, y que otras monedas como las griegas y las egipcias, fueran buscadas por los comerciantes para utilizarlas en su lugar.

El sistema bancario llegó a Roma provenientes de la parte oriental de Grecia y estuvo manejado principalmente por griegos y sirios en Italia, en el Oeste y aún en las Galias, en donde las palabras sirio y banquero eran sinónimas.

- **Los argentarios.**

Los primeros Argentarios, se instalaron en el Forum, en tiendas y fueron autorizados por el estado para realizar cambios manuales. Entre otras cosas, el estado les encomendaba retirar de la circulación, la moneda falsa que con mucha frecuencia aparecía.

Los Argentarios empezaron a desarrollar la función de la banca en Roma, y estaban vigilados por el prefecto de la ciudad, lo que para algunos constituye el antecedente de la vigilancia de la banca, por parte del Estado.

Las principales actividades de los Argentarios, se pueden resumir en la práctica de depósitos a la vista, cierta forma de depósitos disponibles mediante documentos a la orden de los propios Argentarios o de terceros, servicio de caja, préstamos a interés con garantía o sin ella, intervención en subastas y transferencias de dinero entre diferentes partes del Imperio para evitar el transporte material del mismo.

Toda vez que la Ley de las Doce Tablas, limitaba seriamente la tasa de interés, el préstamo realizado por el procedimiento primitivo del mutuo, no podía reeditar intereses; por lo que los romanos inventaron una estipulación que originalmente era adyacente al mutuo, y que se conoció con el nombre de Phoenus, mediante la que se obligaba al deudor a la restitución del capital e intereses al mismo tiempo.

- **La mensa romanas.**

Las mensa romanas, eran una especie de bancos públicos, y su denominación provino de las mesas alrededor de las cuales trabajaba el personal de las mismas.

Entre sus principales finalidades, estaba la de recaudar los impuestos de las provincias, para concentrarlos en el tesoro imperial.

La regulación de todos estos bancos públicos, se realizaba en Roma, en una caja central, que también tenía el carácter de oficina de control.

- **Los negociadores.**

Los negociadores, eran una especie de banqueros privados, semi-usureros y semi-traficantes, que actuaban en los confines del Imperio Romano y al margen de su esfera de influencia directa. Muchos de ellos eran judíos.

La región judía prohibía el préstamo con interés entre los judíos, pero estaba autorizado, si el deudor era extranjero.

- **Los monasterios.**

Los judíos operaban principalmente en los centros urbanos, pero en el campo, eran los monasterios los que disponían de un capital que los convertía, en ciertos casos, en verdaderas potencias financieras, sin violar la prohibición canónica del préstamo con intereses. Los monasterios practicaron el préstamo agrícola en beneficio de los señores y de los que explotaban la tierra, utilizando una especie de hipoteca sobre inmuebles.

La iglesia en ese tiempo tomó una posición muy combatida, fundándose en especial en la teoría de la usura, desarrollada con el mayor rigor y combatiendo todo lo que era lucro y tráfico, considerando como deshonesto y pecado. Dentro de sus principios estaba el que el capital en dinero debía ser productivo y que los intereses eran ilícitos, porque era adquisición de dinero sin verdadero trabajo.

- **Las cruzadas.**

Las cruzadas contribuyeron también al renacimiento de la actividad bancaria, los señores o reyes, que organizaban las cruzadas, tenían necesidad de fondos para equipar y armar sus ejércitos y, en ciertos casos, cuando eran hechos prisioneros, tenían que asegurar la transferencia hacia África o hacia Asia, del rescate correspondiente; asimismo, debían asegurar de enviar a su esposa y a sus hijos en Europa, el producto del botín de guerra que obtuvieran.

- **Los templarios.**

Los templarios constituían una orden religiosa y militar creada en Jerusalén en 1128. Los establecimientos de los templarios estaban fortificados y en ellos recibían depósitos de joyas y capitales, ofreciendo también cajas fuertes para la guarda; los clientes eran reyes, señores feudales y burgueses que utilizaban sus servicios, para resguardar sus capitales de incendios y robos.

1.2 LA BANCA EN MÉXICO.

Es muy difícil establecer una clasificación sistemática de las épocas de desarrollo de las instituciones bancarias en México, especialmente por la falta de datos suficientes para hacer la historia económica del país.

Para ello, he de partir de una clasificación externa a la propia naturaleza de los mencionados organismos, y con una sumaria consideración acerca del proceso de aparición de las diversas operaciones bancarias.

❖ **Época Colonial.**¹⁰

Antes de la independencia no existían instituciones bancarias, como tampoco existían en España, ni en la mayor parte de los países europeos. "Si exceptuamos algunas tentativas oficiales para establecer bancos de crédito, no fueron conocidos, ni funcionaron con efectos útiles dichos establecimientos, sino hasta la implantación en México de una sucursal del banco de Londres. Antes de esa época, apenas se conocieron conatos o embriones de bancos que complicados en su origen y servicios con las fluctuaciones de los gobiernos, no llegaron a tener estabilidad."

La historia de las casas de banca en la época colonial, está por hacer, como lo está la historia económica correspondiente a dicho periodo. Sin embargo, es evidente, que debieron existir quienes se dedicaron profesionalmente a hacer operaciones de las que después se han considerado como bancarias, especialmente cambios de dinero, giros, depósitos y diversas modalidades del préstamo, todas ellas exigidas por el desarrollo del comercio y de la industria extractiva.

¹⁰ Joaquín Rodríguez Rodríguez, *Derecho Bancario*, Editorial Porrúa. México, novena edición, 1999, pp. 19-21.

No obstante, aun en esta época, existieron algunas organizaciones bancarias típicas. Me refiero al *Banco de Avío y el Banco del Monte de Piedad*.

Del primero nos da noticias Francisco Javier Gamboa, en el año de 1743, la formación de una compañía de aviadores con un capital de 2.000,000.00.

La ordenanza de Minas de 1783, se ocupa del Fondo y Banco de Avíos de Minas, y crea la estructura de un verdadero banco refaccionario.

El Banco del Monte de Piedad surgió como una fundación privada de don Pedro Romero de Terreros, Conde de Regla, aprobada por Real Cédula de 2 de junio de 1774. Su capital de 300,000.00 pesos debía dedicarse a la concesión de préstamos pequeños, con garantía prendaria, a personas necesitadas.

❖ **La independencia.**¹¹

Ya iniciado el proceso de independencia, surgieron diversos intentos para la organización de instituciones de crédito. De esa época, es el *Banco de Amortización*, creado el 17 de enero de 1837, que debía amortizar diversas clases de monedas y emitir cédulas; pero tampoco debió tener gran éxito, en cuanto fue suprimido por la Ley de 6 de diciembre de 1841.

Al amparo del Código de Comercio de 1854, se construyó el primer banco de características modernas, al obtener don Guillermo Newbold, el 22 de junio de 1864, el establecimiento y matrícula del *Banco de Londres, México y Sudamérica* que originalmente se encontraba establecido en Londres, pero con autorización para fundar sucursales en México y en otros países sudamericanos. La escritura pública de esta sociedad se redactó el 2 de mayo de 1865.

El Banco Nacional Mexicano, surgió en virtud del contrato celebrado entre el Gobierno mexicano y el representante del *Banco Franco Egipcio* como banco de emisión, descuento y depósito, empezó sus operaciones el 27 de marzo de 1882.

El *Banco Mercantil* nace en oposición al *Banco Nacional Mexicano*, habiéndose suscrito su capital casi íntegramente por españoles. Sus estatutos se publicaron el 6 de octubre de 1881 e inmediatamente empezó a funcionar como banco libre.

¹¹ Ibid., p. 21-23.

La competencia entre ambos bancos provocó una difícil situación para el *Banco Nacional Mexicano* que fue salvado gracias a la actuación del *Banco Mercantil*, que admitió los billetes de aquél, y éste fue el primer paso dado para la fusión. Los hombres pensadores de ambos establecimientos, comprendieron que era imposible, la marcha de los dos, bajo la base de competencia y hostilidad, y que uno tenía lo que el otro le faltaba y los dos se complementaban. El *Banco Nacional* tenía la facultad legítima de su emisión, garantizada por una Ley, y el *Banco Mercantil* la representación del capital mexicano y del comercio de la República.

Estas razones indujeron a ambos bancos a una fusión total, cuyo convenio fue aprobado por la Ley de 31 de mayo de 1884, surgiendo desde entonces el *Banco Nacional de México*, que continúa funcionando en la actualidad.

Otros bancos de esta época son, el *Banco Hipotecario*, dedicado, a hacer préstamos sobre propiedades situadas en el Distrito Federal y territorios, y a ciertos bancos hipotecarios y de caja, cuyo contrato de 24 de marzo de 1882 fue aprobado por decreto de 22 de abril siguiente, y reformado el 31 de agosto de 1888 para ampliar el campo de operaciones, transformándose la institución en el *Banco Internacional Hipotecario*. Bancos locales eran los siguientes: *el Banco Minero Chihuahuense*, *Banco Mexicano* y *Banco de Santa Eulalia*, que funcionaban de acuerdo por lo dispuesto en las Leyes locales de 8 de marzo de 1878, 31 de julio de 1872 y 25 de noviembre de 1873. También se organizó un banco en Yucatán.

De la anterior exposición, se deduce que tal vez con excepción de los bancos locales, de escasísimo peso en la vida financiera nacional, todo el capital de los tres bancos, luego dos, más importantes, era casi exclusivamente extranjero: inglés, en el *Banco de Londres*; francés, en el *Banco Nacional Mexicano*, y español, en el *Banco Mercantil*.

❖ **La Revolución de 1910 y años posteriores.**¹²

La revolución de 1910 trajo una serie de cambios drásticos en el sistema bancario mexicano y muchos de los bancos quebraron a partir de 1912, con este motivo se creó la Comisión de Cambios y Moneda, surgiendo una serie de préstamos forzosos que hicieron los gobiernos revolucionarios, lo que obligo a los bancos a emitir billetes sin ninguna garantía. Para fines de 1915, la situación del sistema bancario era verdaderamente ruinosa, llegándose al grado de que ni siquiera se publicaron

¹² Miguel Acosta Romero, *Nuevo Derecho Bancario*, Editorial Porrúa. México, novena edición, 2003, pp. 75-77.

los balances generales, existiendo una grave piramidación de capitales entre los bancos, así como una congelación total de sus carteras. La revolución de 1910 culminó en la Constitución de 1917.

La constitución de 1917, en su artículo 28, incorporó un principio importante reconocido en todos los estados modernos, en el sentido de que la emisión de billetes y moneda es una facultad del estado (así como la regulación del crédito) y, en el artículo citado se estableció el principio de que el monopolio de la acuñación de moneda y la emisión de billetes sería del Gobierno Federal, y se encargaría al banco central.

A partir de 1934 los bancos realizaban las siguientes operaciones:

- a) Recibir depósitos a la vista o a plazos
- b) Recibir depósitos en cuenta de ahorro
- c) Expedir bonos de caja
- d) Emitir bonos hipotecarios
- e) Actuar como fiduciarias

Por último es importante mencionar que a partir del año de 1975 el sistema mexicano incorporó, el concepto de banca múltiple, siendo éste el periodo de consolidación y crecimiento del sistema bancario de nuestro país.

1.3 NACIONALIZACIÓN BANCARIA.

Las condiciones económicas, políticas y sociales que vivió la sociedad, dieron lugar de replantear el papel del Estado, con el propósito de impulsar decisiones y medidas que permitieran su adecuación, redimensionamiento y modernización, lo que llevó a adoptar una serie de mecanismos operativos de organización y funcionamiento.

Parece evidente que existió una crisis que ha provocado el cuestionamiento de la presencia del Estado en áreas y actividades productivas y que ha dado lugar a que desarrollen y pongan en operación programas para dar respuesta a estos planteamientos

Hasta 1982, en México, el sector paraestatal creció en forma impresionante. A partir de 1982, se tomó la decisión política de privatizar algunos sectores.

La actividad bancaria en México ha transitado en los últimos tres lustros por transformaciones significativas que constituyen, por sí mismas, un ejemplo de la dinámica en que se encuentra inmersa esa actividad a nivel mundial. El entorno económico, las regulaciones existentes o el régimen de propiedad han sido, entre otros, factores que incesantemente han modificado el perfil de la banca, por lo que los principales sucesos ocurridos en los últimos años apenas y pueden ser esquematizados en breve síntesis. La crisis económica por la que atravesaba el país a principios de los años ochenta determinó entonces la elección en diversas medidas política económica que modificaron de raíz la operación del sistema financiero mexicano. En este contexto se dio el anuncio de la nacionalización de la banca, el 1 de septiembre de 1982 y el decreto que sentó las bases en operación del nuevo régimen.¹³

La expropiación¹⁴ de los bancos significó;¹⁵ el control generalizado de cambios y el congelamiento de las cuentas en dólares que hasta esa fecha mantuvieron los mexicanos en los bancos, situación que motivó un gran quebrantamiento de la confianza del público, que dio motivo a una fuga de capitales del país y a severas implicaciones económicas y políticas.

En el ámbito del sistema jurídico que regula a los bancos e instituciones financieras, también hubo prisa por legislar, desde reformas a la Constitución, por tal motivo el 17 de noviembre de 1982 se publicó en el Diario Oficial, el Decreto expedido por el Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos José López Portillo, para agregar el párrafo quinto al artículo 28 Constitucional y con ello pretender hacer irrevocable la nacionalización, dicho párrafo establecía lo siguiente:

"Se exceptúa también de lo previsto en la primera parte del primer párrafo de este artículo la prestación del servicio público de banca y crédito. Este servicio será prestado exclusivamente por el Estado a través de instituciones, en los términos que establezca la correspondiente Ley reglamentaria, la que también determinará las garantías que protejan los intereses del público y el funcionamiento de aquéllas en apoyo de las políticas de desarrollo nacional. El servicio público de banca y crédito no será objeto de concesión a particulares."

¹³ Asociación de Banqueros de México, A.C. *Anuario Financiero de la Banca en México*, ejercicio 1995, Volumen LVI, México, 1996, p.19.

¹⁴ Expropiación. Expropiar consiste en desposeer legalmente de una cosa a su propietario, por motivos de utilidad pública, otorgándole una indemnización justa.

La expropiación es una operación del poder público (federal o de los estados) por la cual éste impone a un particular la cesión de su propiedad mediante ciertos requisitos, de los cuales el principal es una indemnización. Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, *Diccionario Jurídico Mexicano*, Editorial Porrúa, México, novena edición, 1996, p. 1,389.

¹⁵ Miguel Acosta Romero, *Nuevo Derecho Bancario*, Editorial Porrúa. México, novena edición, 2003, op.cit. pp. 77-78.

También se dio la adición de la fracción XIII bis del apartado B del artículo 123 Constitucional para mandar la regulación jurídica de las relaciones laborales entre los bancos y sus trabajadores, al propio apartado B del mencionado artículo 123.

Posteriormente,¹⁶ en enero de 1983, se fijaron los principales objetivos para el servicio público de banca y crédito, entre los que se comprendieron el establecimiento de garantías para la protección de los intereses del público, la orientación del funcionamiento de los bancos hacia los objetivos de la política de desarrollo y la redefinición de la estructura del sistema, delimitando las funciones de cada intermediario según la cobertura de su servicio.

Como parte complementaria, se emprendió el proceso de liquidación de los compromisos derivados de la expropiación, que incluyeron la indemnización a ex-accionistas y la venta de activos no crediticios.

Los cambios que trajo la expropiación o nacionalización de los bancos mexicanos¹⁷ fueron promovidos y fundamentados por una parte de la opinión pública y criticados también por otra parte, entre los logros se señaló que el crédito se iba a abaratar e iba a llegar a sectores muy importantes de la población y sobre todo a los de más escasos recursos, no obstante esto parece ser que el crédito no llegó a esos sectores y por el contrario se encareció, no por los efectos de la expropiación, sino por otro fenómeno importante que fue la inflación y la subida del costo porcentual promedio del dinero que agravó el costo de los créditos de una forma importante. Por otra parte algunos bancos se afirma que fueron burocratizados por sus directivos, quienes designaron funcionarios por complacencia, amistad o interés personal y que la banca se burocratizó y sus servicios en algunos sentidos se hicieron deficientes y tardados.

En algún sentido creció el número de empleados de los bancos y los fraudes cometidos a los mismos parece ser que también se incrementaron, sin embargo es un hecho que los bancos crecieron algunos como Bancomer, Banamex y Serfin, llegaron a ocupar los primeros lugares en los bancos como más grandes de América Latina.

De lo expuesto podemos entender por expropiación y nacionalización en cuanto al tema que nos ocupa:

¹⁶ Asociación de Banqueros de México, A.C. *Anuario Financiero de la Banca en México*, ejercicio 1995, Volumen LVI, México, 1996, p. 19.

¹⁷ Miguel Acosta Romero, *Derecho Bancario*, Editorial Porrúa. México, cuarta edición, 1991, op.cit. pp. 31-32.

1.- Se expropiaron las acciones de las sociedades de crédito privadas que prestaban el servicio público de banca y crédito; y

2.- Se nacionalizó la actividad respectiva, según las reformas al artículo 28 constitucional.

1.4 PRIVATIZACIÓN BANCARIA.

Sin duda el redimensionamiento de instituciones en el mercado constituyó ¹⁸ un cambio importante para la operación del sistema financiero. No obstante, la transformación de ésta había comenzado desde la década de los setenta cuando la propia sofisticación del negocio bancario produjo la transición hacia la banca múltiple. Entonces, las tendencias del mercado llevaron a mejorar la atención al cliente, ofreciéndole en una sola institución operaciones de depósito, ahorro, financieras, hipotecarias y fiduciarias.

El llamado proceso de reforma financiera tuvo entonces que reconocer el marco imperante y proceder, a partir de 1988, a la creación o ampliación de medidas que liberaran al sistema bancario, las que culminaron con la REPRIVATIZACIÓN de las instituciones, así que el 27 de junio de 1990 se publicó en el Diario Oficial, el decreto que consistió fundamentalmente en derogar el párrafo quinto del artículo 28 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y reformar la fracción XIII bis del apartado B del artículo 123, el cual actualmente dice:

XIII bis. "El banco central y las entidades de la Administración Pública Federal que formen parte del sistema bancario mexicano regirán sus relaciones laborales con sus trabajadores por lo dispuesto en el presente Apartado."

El presidente de México, Carlos Salinas de Gortari, dentro de su Programa de Modernización del Estado consideró conveniente ¹⁹ promover los cambios, primero a la Constitución y después mediante la iniciativa de una nueva Ley de Instituciones de Crédito, publicada en el Diario Oficial el día 18 de julio de 1990, a fin de restablecer el régimen mixto en la prestación de servicios de banca y crédito.

¹⁸ Asociación de Banqueros de México, A.C. *Anuario Financiero de la Banca en México*, ejercicio 1995, Volumen LVI, México, 1996, pp. 22-23.

¹⁹ Miguel Acosta Romero, *Derecho Bancario*, Editorial Porrúa, México, cuarta edición, 1991, pp. 33-34.

La propuesta para un cambio constitucional se sustentó en tres razones fundamentales:

Primero. La impostergable necesidad de que el Estado concentrara su atención en el cumplimiento de sus objetivos básicos, a saber, dar respuesta a las necesidades sociales de la población y elevar su bienestar sobre bases productivas y duraderas

Segunda. Que el cambio profundo de las realidades sociales en nuestro país, así como las estructuras económicas, del propio papel del Estado e, incluso, del sistema financiero mismo, ha modificado de raíz, las circunstancias que explicaron la nacionalización de la Banca, en septiembre de 1982 y

Tercera. El propósito de ampliar el acceso y mejorar la calidad de los servicios de banca de crédito en beneficio colectivo.

Las anteriores razones se apoyaban, también en el hecho de que, ante la magnitud de nuestras necesidades y la limitación de los recursos existentes para hacerles frente, y basados, igualmente, en la seguridad de que el Estado cuenta con los medios suficientes para poder ejercer la rectoría económica, resultaba inconveniente mantener la exclusividad estatal en la prestación del servicio de banca y crédito.

El proyecto de Ley de Instituciones de Crédito, que recoge las opiniones y puntos de vista expresados a lo largo de todo proceso legislativo de reformas constitucionales, y que toma en cuenta las experiencias de nuestra propia historia, así como la de otros países, tiene por objeto: regular los términos en los que el Estado ejercerá la rectoría del Sistema Bancario Mexicano; la prestación del propio servicio de banca y crédito; las características de las instituciones bancarias; la organización y funcionamiento de las mismas; su sano y equilibrado desarrollo, y las medidas tendientes a proteger los intereses del público.

Propone que el servicio de la banca y crédito en nuestro país continúe prestándose, únicamente, por instituciones de banca múltiple e instituciones de banca de desarrollo. Esto obedece, primero a la idoneidad que esta división sistémica ha demostrado en los últimos años; y, segundo, a que las mismas, son ya ampliamente conocidas por quienes reciben los beneficios del servicio. La inversión mayoritaria de capital privado, únicamente sería posible en las instituciones de banca múltiple.

Se establece que el Estado, en su tarea rectora del desarrollo el Sistema Bancario Mexicano, promoverá que este último oriente sus actividades, hacia la productividad y el crecimiento de la economía nacional, fomentando el ahorro en todos sus sectores y regiones del país, su adecuada canalización a una amplia cobertura regional, que propicie, a la vez, la descentralización de dicho sistema con apego a sanas prácticas y usos bancarios.

De lo anterior podemos deducir que Nuestra Carta Magna reconoce principios que nadie puede dudar, mismos que corresponden a la evolución revolucionaria de nuestro país, los artículos 25²⁰ y 28 de la Constitución Mexicana, son prueba de ello.

Artículo 28 párrafo sexto.

"El estado tendrá un banco central que será autónomo en el ejercicio de sus funciones y en su administración. Su objetivo prioritario será procurar la estabilidad del poder adquisitivo de la moneda nacional, fortaleciendo con ello la rectoría del desarrollo nacional que corresponde al Estado. Ninguna autoridad podrá ordenar al banco conceder financiamiento."

Posteriormente en septiembre de 1990, fue creado el comité de Desincorporación Bancaria, que intervino como cuerpo colegiado para diseñar y ejecutar la privatización de la Banca en coordinación con la Comisión Intersecretarial de Gasto Financiamiento, quien fungió como órgano principal en la toma de decisiones.²¹

El 19 de febrero de 1991, el Comité inició la venta de seis paquetes accionarios. El 16 de julio de 1992, se dio por concluida la venta de las instituciones bancarias. Sobresalió el amplio interés mostrado por diferentes inversionistas, ya que participaron tanto antiguos dueños de bancos, como

²⁰ Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable, que fortalezca la soberanía de la Nación y su régimen democrático y que, mediante el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución.

El estado planteará, conducirá, coordinará y orientará la actividad económica nacional, y llevará a cabo la regulación y fomento de las actividades que demande el interés general en el marco de libertades que otorga esta Constitución. Al desarrollo económico nacional concurrirán, con responsabilidad social, el sector público, el sector social y el sector privado, sin menoscabo de otras formas de actividad económica que contribuyan al desarrollo de la Nación.

El sector público tendrá a su cargo, de manera exclusiva, las áreas estratégicas que se señalan en el artículo 28, párrafo cuarto de la Constitución, manteniendo siempre el Gobierno Federal la propiedad y el control sobre organismos que en su caso establezcan.

Asimismo, podrán participar por sí o con los sectores social y privado, de acuerdo con la Ley, para impulsar y organizar las áreas prioritarias del desarrollo.....

²¹ Asociación de Banqueros de México, A.C. *Anuario Financiero de la Banca en México*, ejercicio 1995, Volumen LVI, México, 1996, pp. 24-26.

nuevos accionistas de otros intermediarios financieros, básicamente casas de bolsa e inversionistas de diversas actividades productivas, aunque en un menor número.

1.5 ACTIVIDADES DE LA BANCA.

Los bancos se caracterizan fundamentalmente por desarrollar actividades de intermediación en el crédito: "Actividad intermediaria entre el capital que busca colocación y el trabajo que lo reclama y pide medios para una mejor aplicación productiva."

El maestro Rafael de Pina, señala: ²²

Las instituciones de crédito o bancos son empresas que tienen por finalidad el ejercicio habitual de la banca y del crédito.

Es preciso señalar que la actividad bancaria, o mejor dicho, el ejercicio de una empresa bancaria, por razones de interés público, no es libre sino restringido, su regulación la encontramos en la Ley de Instituciones de Crédito, de acuerdo a lo establecido en su artículo 1.

Artículo 1: "*La presente Ley tiene por objeto regular el servicio de banca y crédito: la organización y funcionamiento de las instituciones de crédito; las actividades y operaciones que las mismas podrán realizar; su sano y equilibrado desarrollo; la protección de los intereses del público; y los términos en que el Estado ejercerá la rectoría financiera del Sistema Bancario Mexicano.*"

Por su parte el artículo 2, indica quienes pueden prestar dicho servicio.

Artículo 2: *El servicio de banca y crédito sólo podrá prestarse por instituciones de crédito, que podrán ser:*

I. Instituciones de banca múltiple, y

II. Instituciones de banca de desarrollo."

Las operaciones que los bancos realizan se consideran como "Actos de Comercio", tal como lo establece nuestro Código de Comercio en su artículo 75 fracción XIV.

²² Rafael de Pina, *Diccionario de Derecho*, Editorial Porrúa. México, trigésimo segunda edición, 2003, p. 122.

Por su parte sus operaciones permitidas las encontramos en el artículo 46 de la Ley de Instituciones de Crédito, que por su importancia las transcribo a la letra.

ARTÍCULO 46.- Las instituciones de crédito sólo podrán realizar las operaciones siguientes:

I. Recibir depósitos bancarios de dinero:

a). A la vista;

b). Retirables en días preestablecidos;

c). De ahorro, y

d). A plazo o con previo aviso;

II. Aceptar préstamos y créditos;

III. Emitir bonos bancarios;

IV. Emitir obligaciones subordinadas;

V. Constituir depósitos en instituciones de crédito y entidades financieras del exterior;

VI. Efectuar descuentos y otorgar préstamos o créditos;

VII. Expedir tarjetas de crédito con base en contratos de apertura de crédito en cuenta corriente;

VIII. Asumir obligaciones por cuenta de terceros, con base en créditos concedidos, a través del otorgamiento de aceptaciones, endoso o aval de títulos de crédito, así como de la expedición de cartas de crédito;

IX. Operar con valores en los términos de las disposiciones de la presente Ley y de la Ley del Mercado de Valores;

X. Promover la organización y transformación de toda clase de empresas o sociedades mercantiles y suscribir y conservar acciones o partes de interés en las mismas, en los términos de esta Ley;

XI. Operar con documentos mercantiles por cuenta propia;

XII. Llevar a cabo por cuenta propia o de terceros operaciones con oro, plata y divisas, incluyendo reportos sobre estas últimas;

XIII. Prestar servicio de cajas de seguridad;

XIV. Expedir cartas de crédito previa recepción de su importe, hacer efectivos créditos y realizar pagos por cuenta de clientes;

XV. Practicar las operaciones de fideicomiso a que se refiere la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y llevar a cabo mandatos y comisiones;

XVI. Recibir depósitos en administración o custodia, o en garantía por cuenta de terceros, de títulos o valores y en general de documentos mercantiles;

XVII. Actuar como representante común de los tenedores de títulos de crédito;

XVIII. Hacer servicio de caja y tesorería relativo a títulos de crédito, por cuenta de las emisoras;

XIX. Llevar la contabilidad y los libros de actas y de registro de sociedades y empresas;

XX. Desempeñar el cargo de albacea;

XXI. Desempeñar la sindicatura o encargarse de la liquidación judicial o extrajudicial de negociaciones, establecimientos, concursos o herencias;

XXII. Encargarse de hacer avalúos que tendrán la misma fuerza probatoria que las Leyes asignan a los hechos por corredor público o perito;

XXIII. Adquirir los bienes muebles e inmuebles necesarios para la realización de su objeto y enajenarlos cuando corresponda;

XXIV. Celebrar contratos de arrendamiento financiero y adquirir los bienes que sean objeto de tales contratos.

Segundo párrafo.- Derogado.

XXV. Realizar operaciones financieras conocidas como derivadas, sujetándose a las disposiciones que expida el Banco de México escuchando la opinión de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores;

XXVI. Efectuar operaciones de factoraje financiero, y

XXVII. Las análogas o conexas que autorice la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, oyendo la opinión del Banco de México y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

La realización de las operaciones señaladas en las fracciones XXIV y XXVI de este artículo, así como el cumplimiento de las obligaciones de las partes, se sujetarán a lo previsto por esta Ley y, en lo que no se oponga a ella, por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

Dentro de las actividades que los bancos realizan, encontramos dos aspectos de importancia: El primero es la *captación* de recursos del público en el mercado nacional, estos se comprenden de los depósitos que realizan las personas físicas y morales en las instituciones de crédito a través de ventanillas, y los préstamos que las propias personas físicas y morales le realizan a las mencionadas instituciones de Crédito. El segundo es la *colocación* en el público, mediante actos causantes de pasivo directo o contingente, quedando el intermediario obligado a cubrir el principal y, en su caso, los accesorios financieros (intereses) de los recursos captados.

La *colocación* de recursos en el público, está referida de manera primordial a los créditos que las instituciones de crédito le otorgan a las personas, empresas y al Gobierno, que demandan recursos en el mercado y están dispuestos a pagar los intereses correspondientes. La reglamentación para otorgar préstamos o créditos, la encontramos establecida en la Ley de Instituciones de Crédito, en su artículo 46 fracción VI.

El crédito es un concepto genérico que puede abarcar una serie de operaciones específicas a ramas que han ido especializándose y que van tipificando las distintas actividades de las instituciones de crédito, hay operaciones de crédito que pueden resultar comunes, como son la captación de recursos del ahorro público y el otorgar préstamos a los sectores de la población que lo necesitan²³

En la actualidad las actividades que los bancos realizan, se encuentran divididas, en operaciones pasivas (Título tercero, capítulo II) y operaciones activas (Título tercero, capítulo III) referidas en la Ley de Instituciones de Crédito.

Miguel Acosta Romero define dichas operaciones de la siguiente forma:²⁴

Operaciones Pasivas. Son aquellas operaciones en las que las instituciones reciben dinero de terceros, es decir, que éstos son acreedores y las instituciones deudoras, son las que la doctrina califica como pasivas. Operación pasiva no sólo consiste en que el banco recibe dinero en efectivo, sino que se considera que también puede ser en bienes o servicios estimables en numerario, pagaderos a futuro.

Operaciones Activas. Son aquellas que realizan las instituciones, en las que prestan dinero, o conceden crédito, o servicios estimados en numerario, pagaderos a futuro a cualquier persona, mediante la utilización de los contratos, o instrumentos, que para ese efecto señala la Ley.

Por lo tanto los bancos a través de la realización de las llamadas "operaciones pasivas", recogen del público aquellos capitales que se encuentran temporalmente ociosos, sin ocupación productiva inmediata.

Por otra ponen esos mismos capitales, mediante las denominadas "operaciones activas", a disposición, principalmente, de la industria y del comercio, para sus actividades de producción y cambio de bienes y servicios.

Es importante mencionar que existen otro tipo de operaciones²⁵ los autores han llamado a las operaciones que no son el recibir, ni otorgar crédito al público, "**operaciones neutras**"; designando todas aquellas operaciones que prestan los bancos que no son necesariamente

²³ Miguel Acosta Romero, *Nuevo Derecho Bancario*, Editorial Porrúa. México, novena edición, 2003, op.cit. p. 535.

²⁴ Ibid., pp. 535-536.

²⁵ Ibid., p. 536.

operaciones activas o pasivas, como por ejemplo las operaciones fiduciarias, estas se encuentran reguladas en el Título tercero, capítulo IV, (De los servicios) en la Ley De Instituciones de Crédito.

Por su parte Joaquín Rodríguez Rodríguez define las operaciones neutras como, ²⁶ las operaciones en las que el banco ni da crédito ni lo recibe, sino que se limita a actuar como simple mediador en pagos o en cobros, a cumplir comisiones y a prestar ciertos servicios en general. Por eso se llaman operaciones neutras para indicar que con ellas el banco no cumple su función típica de intermediación en el crédito.

❖ **Autorización para operar como institución de banca múltiple.**

Como lo comente anteriormente, el ejercicio de una empresa bancaria, no es libre sino restringido, al respecto el artículo 4 de la Ley de Instituciones de Crédito establece; "El Estado ejerce la rectoría del Sistema Bancario Mexicano, a fin de que éste oriente fundamentalmente sus actividades a apoyar y promover el desarrollo de las fuerzas productivas del país y el crecimiento de la economía nacional, basado en una política económica soberana, fomentando el ahorro en todos los sectores y regiones de la República y su adecuada canalización a una amplia cobertura regional que propicie la descentralización del propio sistema, con apego a sanas prácticas y usos bancarios."

Por su parte el artículo 8 de la Ley en comento indica: *"Para organizarse y operar como institución de banca múltiple se requiere autorización del Gobierno Federal, que compete otorgar discrecionalmente a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, oyendo la opinión del Banco de México y de la Comisión Nacional Bancaria. Por su naturaleza, estas autorizaciones serán intransmisibles."*

Las autorizaciones que al efecto se otorgan, así como sus modificaciones, se publicarán en el Diario Oficial de la Federación y en dos periódicos de amplia circulación del domicilio social de la institución de que se trate.

Por lo tanto para llevar a cabo esta función se requiere de la autorización del gobierno federal, ya que están en juego los intereses del público ahorrador, y más aún las del sistema financiero como importante motor de la economía, al proveerla de recursos. Por lo que es importante generar confianza para todos los intervinientes, esto es: al ahorrador, respecto a la preservación de su

²⁶ Joaquín Rodríguez Rodríguez, *Derecho Mercantil*, Editorial Porrúa. México, vigésimo quinta edición, 2001, p. 617.

patrimonio; al cliente, acreditado, para que destine el uso del crédito a proyectos viables que le permitan generar economía y ésta a su vez la capacidad para devolver el principal más los accesorios financieros comprometidos, y al banco, como fuente e institución de confianza, sobre todo, con la estabilidad financiera que le permita ser ajeno a una quiebra.

❖ **Protección al público.**

Es importante el establecer, que existen medidas tendientes a proteger los intereses del público.

Para ello la Ley de Instituciones de Crédito, en su Título Sexto artículos 117 y 122 establece dos mecanismos fundamentales de protección al público:

- El secreto bancario. Consiste en que las instituciones de crédito sólo pueden dar información de los depósitos, servicios o cualquier tipo de operaciones realizadas: a) al depositante; b) al deudor; c) al titular o beneficiario que corresponda, y d) a sus representantes legales o a quienes tengan otorgado poder para disponer de la cuenta o para intervenir en la operación o servicio. Sin embargo, hay excepciones al respecto por ejemplo, cuando la información sea solicitada por autoridades judiciales o bancarias, tales como (SHCP; Comisión Nacional Bancaria y de Valores y/o Banxico).

- En cuanto a la protección al ahorro. Esta se refiere a la protección que se otorga al ahorrador que deposita su dinero en los bancos.

El 19 de enero de 1999 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la Ley de Protección al Ahorro Bancario, misma que creó el Instituto de Protección al Ahorro Bancario (IPAB) ²⁷ en sustitución del Fobaproa. Su principal función estriba en proteger los depósitos de dinero de los inversionistas y las inversiones que éstos realicen en depósitos de ahorro documentados en títulos de crédito.

²⁷ Erick Carvalho Yáñez, *Nuevo Derecho Bancario y Bursátil*, Editorial Porrúa. México, cuarta edición, 1999. p. 335.

CAPÍTULO SEGUNDO

FUENTE DEL CRÉDITO.

Dentro de este capítulo expondré, la formalidad con la que los bancos operan el otorgamiento del crédito hipotecario, para ello es necesario mencionar, que dichos créditos se otorgan mediante la firma de un "Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria", por lo tanto, es importante definir previamente: El contrato, la apertura de crédito y la hipoteca.

2.1 LOS CONTRATOS.

El maestro Miguel Angel Zamora y Valencia señala: ²⁸

El contrato es un acuerdo de dos o varias voluntades en vista de producir efectos jurídicos, contratando las partes pueden tener por fin, crear una relación de derecho; crear o transmitir un derecho real o dar nacimiento a obligaciones; modificar una relación preexistente; o extinguirla.

Todo contrato necesariamente implica un acuerdo de voluntades pero no un acuerdo simple, si no la manifestación exteriorizada de dos voluntades por lo menos, en los términos en que lo disponga la norma vigente; y

Todo contrato debe ligar, enlazar a las personas que lo celebran estableciendo entre ellas un vínculo obligatorio de contenido patrimonial. Este aspecto es la razón del ser, es el objetivo principal y el motivo del contrato. Las personas en sus relaciones cotidianas, tienen la necesidad de asegurar en alguna forma el cumplimiento de cierta actividad, y el instrumento idóneo para satisfacer esas necesidades del contrato.

Tomando en consideración lo expuesto, ahora es necesario, precisar que aceptación le da al contrato el Código Civil Mexicano.

²⁸ Miguel Angel Zamora y Valencia, *Contratos Civiles*, Editorial Porrúa. México, séptima edición, 1998, pp. 20-21.

El Código Civil para el Distrito Federal establece en sus artículos 1792, 1793, 1794 y 1796 lo siguiente:

"Artículo 1792. Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

Artículo 1793. Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos, toman el nombre de contratos.

Artículo 1794. Para la existencia del contrato se requiere:

- I. Consentimiento;*
- II. Objeto que pueda ser materia del contrato.*

Artículo 1796. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la Ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes, no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la Ley."

Por su parte el contrato, puede ser invalidado (Art. 1795 del Código Civil para el D.F.).

- I. Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;*
- II. Por vicios del consentimiento;*
- III. Por su objeto, o su motivo o fin sea ilícito;*
- IV. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la Ley establece.*

Por lo tanto la expresión "Contrato" tiene en la práctica jurídica mexicana diversas significaciones: Como acto jurídico, como norma individualizada y como documento en el cual se contienen los pactos o cláusulas convenidas por las partes, que crean o transmiten derechos y obligaciones.

❖ Elementos del contrato.

Son elementos del contrato: ²⁹ el consentimiento, el objeto y la forma, ya que sin ellos no existiría esta figura.

"El consentimiento". Es el acuerdo de dos o más voluntades en los términos de una norma para la producción de las consecuencias previstas en la misma.

²⁹ Ibid., p. 27.

La voluntad es un elemento indispensable del acto, necesariamente se requerirá de esa voluntad en el contrato, la unión acorde de las voluntades de los contratantes en los términos de un supuesto jurídico, toma el nombre de consentimiento.

El Código Civil, para el Distrito Federal en su artículo 1803 establece:

"El consentimiento puede ser expreso o tácito.

Es expreso cuando se manifiestan verbalmente; por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por la Ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente."

Ahora bien, esas voluntades deben estar acordes respecto de un "objeto" de interés jurídico, ese objeto es la conducta proyectada como una prestación o como una abstención, ya sea para dar cierta cosa, prestar un servicio o realizar una abstención.

El citado Código Civil, establece en sus artículos 1824 y 1825

"1824. Son objeto de los contratos:

I. La cosa que el obligado debe dar.

II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

1825. La cosa objeto del contrato debe: 1º. Existir en la naturaleza; 2º. Ser determinada o determinable en cuanto a su especie; 3º. Estar en el comercio."

"La forma", en términos generales es la manera de exteriorizarse el consentimiento en el contrato y comprende todos los signos sensibles que las partes convienen o la Ley establece para lograr la exteriorización

El código Civil en comento establece en su artículo 1832:

"1832. En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la Ley."

Además del consentimiento, el objeto y la forma que son imprescindibles para que pueda hablarse de contrato, la Ley exige otros requisitos que deben darse en la formación del contrato, para que

éste produzca plenamente sus efectos y para que no pueda ser anulado; esto es, aspectos que deben estudiarse para determinar los efectos o consecuencias del contrato.

Tales requisitos deben darse y existir aún antes del contrato y coincidir en el momento de su perfeccionamiento y son la capacidad y la ausencia de vicios en el consentimiento.

"La capacidad". Es la aptitud de las personas para ser titulares de derechos y sujetos de obligaciones y para hacerlos valer por sí mismas en el caso de las personas físicas o por conducto de sus representantes legales, en el caso de las personas morales.

El artículo 1798 del Código Civil, establece: *"Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la Ley."*

De lo anterior se desprende la clasificación de la capacidad en:

Capacidad de goce. Es la aptitud de las personas para ser titulares de derechos y de obligaciones.

Capacidad de ejercicio. Es la aptitud de las personas para hacer valer sus derechos y sus obligaciones, ya sea por sí mismas en el caso de las personas físicas o por conducto de sus representantes legales, en el caso de las personas morales.

"La ausencia de vicios en el consentimiento". Los vicios del consentimiento son aquellas circunstancias particulares que sin suprimirlo, lo dañan. *"Art. 1812. El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo."*

En los contratos se requiere que las personas como sujetos de derecho manifiesten un consentimiento exento de vicios, ya que tales circunstancias pueden invalidar y de hecho invalidan el contrato, lo que origina su nulidad.

Tradicionalmente se han considerado como vicios del consentimiento al error, dolo, violencia, tal como desprende de los artículos 1812 al 1823 del Código Civil para el Distrito Federal.

"El error". Es el conocimiento equívoco de la realidad y no debe confundirse con la ignorancia, porque ésta es una falta de conocimiento.

"Art. 1813. El error de derecho o de hecho invalida el contrato, cuando recae sobre el motivo determinable de la voluntad de cualquiera de los que contratan."

"El dolo". El concepto de dolo lo proporciona el artículo 1815. *"Se entiende por dolo en los contratos cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes; y por mala fe, la disimulación del error de una de los contratantes, una vez conocido."*

El dolo siempre supone una intención de dañar o engañar.

"La violencia". El artículo 1819 indica. *"Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado."*

❖ **Clasificación de los contratos.**

La conveniencia de clasificar los contratos, obedece a necesidades de carácter didáctico y de interpretación.

El estudio de un contrato puede facilitarse mucho si se hace en forma ordenada dentro del tipo especial de contratos al cual pertenezca conforme a determinada clasificación, y también se facilita su interpretación y comprensión general.³⁰

"Los contratos Unilaterales y Bilaterales".

- Unilateral. Cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada (art. 1835).
- Bilateral. Cuando las partes se obligan recíprocamente (art. 1836).

"Los contratos Onerosos y Gratuitos" (art. 1837).

- Oneroso. Aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos. Ejemplo la compraventa.
- Gratuito. Aquel en que el provecho es solamente de una de las partes. Ejemplo la donación.

"Los contratos Conmutativos y Aleatorios". (art. 1838).

Esta es la sub-clasificación de los contratos onerosos.

- Conmutativos. Cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste. Ejemplo la compraventa, la permuta, el arrendamiento.

³⁰ Ibid., op.cit. p. 51.

- Aleatorio. Cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida sino hasta que ese acontecimiento se realice. Ejemplo la renta vitalicia, los contratos de juego y apuesta permitidos.

"Los contratos Solemnes, Formales y Consensuales"

- Solemne. Cuando la Ley exige una forma determinada y no otra diferente para que se produzcan ciertas y determinadas consecuencias y prevé que si no se satisface esa forma, no se producirán esas consecuencias el acto se clasifica en solemne. Ejemplo La prenda

- Formal. Cuando la Ley exige una forma determinada y no otra diferente para que se produzcan determinadas consecuencias, pero esas consecuencias se producen también aunque no se satisfaga la forma prevista. Ejemplo La compraventa, donación, arrendamiento.

- Consensual. Cuando la Ley no exige forma determinada para la validez de un contrato, sino que deja a las partes la libertad más absoluta para darle la forma que ellos determinen, es decir se entiende que el contrato se perfeccionó con el simple acuerdo de voluntades.

"Los contratos Principales y Accesorios"

- Principales. Son aquellos que su existencia y validez no depende de la existencia o validez de una obligación preexistente o de un contrato previamente celebrado, es decir, son contratos que tiene existencia por sí mismos.

- Accesorios. Son los que no tiene existencia por sí mismos, sino que su existencia y validez dependen de la existencia o de la posibilidad de que exista una obligación o de un contrato previamente celebrado y en atención a esa obligación se celebra el contrato. Estos contratos también reciben el nombre de contratos de garantía, dado que se celebran para garantizar la obligación de la cual depende su existencia o validez. Ejemplo la fianza, prenda e hipoteca.

"Los contratos Instantáneos y de Tracto Sucesivo"

- Instantáneos. Son aquellos en que las prestaciones de las partes pueden ejecutarse o pueden cumplirse un solo acto, como en la compraventa o en la donación.

- Tracto sucesivo. Son aquellos en que las prestaciones de las partes o los de una de ellas, se ejecutan o cumplen dentro de un lapso determinado, porque no es posible real o jurídicamente cumplirlos en un solo acto, como en el arrendamiento y el comodato.

"Los contratos Nominados e Innominados"

- Nominados. Si la Ley reglamenta un contrato conceptuándolo y señalando sus elementos y determinando sus consecuencias y en su caso sus causas de terminación, se dice que el contrato es nominado.

- Innominado. Si la Ley no reglamenta un contrato, aunque sólo señale su concepto o le dé un nombre, el contrato será innominado.

2.2 LA APERTURA DE CRÉDITO.

La apertura de crédito es: ³¹ Un contrato mediante el cual una persona (el acreditante, banco o particular), se obliga con otra (el acreditado) a poner a su disposición una cantidad de dinero determinada, o a emplear su crédito en beneficio de aquel, es un contrato de carácter mercantil.

Su regulación la encontramos en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. En su artículo 291 y la define de la siguiente manera:

“Art. 291. En virtud de la apertura de crédito, el acreditante se obliga a poner una suma de dinero a disposición del acreditado, o a contraer por cuenta de éste una obligación para que él mismo haga uso del crédito concedido en la forma y en los términos y condiciones convenidos, quedando obligado el acreditado a restituir al acreditante las sumas de que disponga, o a cubrirlo oportunamente por el importe de la obligación que contrajo, y en todo caso a pagarle los intereses, prestaciones, gastos y comisiones que se estipulen.”

Respecto a la capacidad que las partes otorgantes deben tener para la celebración legal del contrato, es la ordinaria y general en materia mercantil.³² Es decir, se debe estar en pleno ejercicio de derechos civiles (mayoría de edad, no estar sujeto a interdicción), mercantiles (no haber sido declarado en concurso, quiebra), o de otra naturaleza.

La legitimación para la celebración del contrato de apertura de crédito la tienen, en general, los comerciantes, en términos del artículo 3 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito que establece:

³¹ Joaquín Rodríguez Rodríguez, *Derecho Mercantil*, Editorial Porrúa. México, vigésimo quinta edición, 2001, p. 583.

³² Carlos Felipe Dávalos Mejía, *Derecho bancario y contratos de crédito*. Editorial Harla, México, segunda edición, tomo II, 1992, p. 257.

"Todos los que tengan capacidad legal para contratar, conforme a las Leyes que menciona el artículo anterior, podrán efectuar las operaciones a que se refiere esta Ley, salvo aquellas que requieran concesión o autorización especial."

La apertura de crédito se le ha asimilado con el préstamo, pero igualmente se encuentran diferencias importantes entre uno y otro contrato. El préstamo puede tener como objeto material dinero, cosas o títulos. La apertura de crédito, sólo dinero o la asunción de obligaciones por cuenta de terceros. El destino del préstamo es por lo general de libre determinación por el prestatario, mientras que en la apertura de crédito el destino es determinado o forzoso para el acreditado.

De la noción que la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito nos da al respecto del contrato de apertura de crédito,³³ pueden observarse dos elementos personales esenciales en la relación jurídica: acreditante (acreedor) y acreditado (deudor).

Lo anterior no impide que puedan existir en un contrato de apertura de crédito otros sujetos, como pudieran ser: avalistas, fiador, obligado solidario, garante prendario, hipotecario, etcétera. Sin embargo, no son elementos personales esenciales; pueden participar en el contrato sin afectar la relación principal.

La escritura pública notarial se utiliza para dar forma jurídica a algunos contratos de apertura de crédito cuando se da la inclusión de garantías reales, la inscripción en algún registro o por disponerlo así la Ley, se requieren dichos instrumentos y de la fe pública.

❖ **La apertura de crédito simple y en cuenta corriente.**

Toda apertura de crédito se sobrentiende que es simple; si no precisa pacto expreso para que pueda ser en cuenta corriente. Si la apertura de crédito es simple, al acreditado por lo regular dispone en una sola vez del que se le concede.

Apertura de crédito en cuenta corriente.

El contrato de apertura de crédito es en cuenta si se conviene de modo expreso que el acreditado podrá disponer del importe del mismo en uno o varios actos (artículo 296 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito).

³³ Ibid., p. 256.

"Art. 296. La apertura de crédito en cuenta corriente da derecho al acreditado a hacer remesas, antes de la fecha fijada para la liquidación en reembolso parcial o total de las disposiciones que previamente hubiere hecho, queda facultado, mientras el contrato no concluya, para disponer en forma pactada del saldo que resulte a su favor."

El artículo 298 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, define como puede ser pactada la apertura de crédito simple o en cuenta corriente:

"Art. 298. La apertura de crédito simple o en cuenta corriente puede ser pactada con garantía personal o real. La garantía se entenderá extendida, salvo pacto en contrario, a las cantidades de que el acreditado haga uso dentro los límites del crédito."

El contrato de apertura de crédito simple en términos generales, podemos decir, que es una modalidad para hacer uso del crédito, las características, su naturaleza jurídica, elementos personales, objeto y contenido obligacional, son las mismas del contrato de apertura de crédito.

Sergio Rodríguez Azuero indica. "Hay apertura de crédito simple cuando la utilización de los fondos puestos a disposición agota para el acreditado su derecho y satisface, en consecuencia, la obligación del acreedor."³⁴

2.3 LA HIPOTECA.

La hipoteca es definida por el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 2893 como: *"Una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la Ley"*.

El maestro Rojina Villegas señala:³⁵ La hipoteca es un derecho real que se constituye sobre bienes determinados, generalmente inmuebles, enajenables, para garantizar el cumplimiento de una obligación principal, sin desposeer al dueño del bien gravado, y que otorga a su titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago, para el caso del incumplimiento de la obligación.

³⁴ Sergio Rodríguez Azuero, *Contratos bancarios*, Biblioteca Felaban. Bogotá, cuarta edición, 1990, p. 372.

³⁵ Rafael Rojina Villegas, *Compendio de Derecho Civil. Contratos*. Editorial Porrúa, México, tomo IV, vigésimo segunda edición, 1993, p. 392.

Así que en el derecho real se actúa sobre la cosa, se generan obligaciones de no hacer, es absoluto porque se impone a todos. Es así que en los derechos reales encontramos el facultamiento de la propia conducta, con la facultad de exigir. En el derecho de crédito, el acreedor tiene derecho a la conducta ajena, que es la del sujeto pasivo deudor o dicho en otras palabras, tiene el acreedor el derecho de exigirle al deudor que le preste su conducta.³⁶

Por lo tanto por medio de la hipoteca, el deudor o un tercero otorgan un bien inmueble al acreedor para garantizar el cumplimiento de una obligación principal y su preferencia en el pago.

La hipoteca tiene algunas características importantes, al respecto señala Ricardo Aguilasocho:³⁷

Tiene un derecho real.

Es derecho real porque va directamente sobre la cosa, permite al titular de ese derecho obrar sobre la cosa, sin intervención de ninguna persona. Es oponible a todos los terceros. Estos deben abstenerse de impedir al titular de ese derecho, realizarlo.

Tiene derecho de persecución.

Como consecuencia de que es un derecho real, la hipoteca faculta al acreedor hipotecario para recuperar la cosa de manos de quien tenga. Este derecho persecutorio se reconoce en el artículo 2894 del Código Civil para el Distrito Federal.

"Art. 2894. Los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero."

Tiene derecho de preferencia.

Debe distinguirse la preferencia en el pago, y preferencia en cuanto al grado, calidad o fecha de constitución. La preferencia en el pago, es peculiar de los derechos reales de garantía, ya que se supone que el valor de una cosa se destina a pagar un crédito u obligado principal.

En cambio, la preferencia en el rango, grado o fecha de constitución, se presenta tanto en los derechos reales principales como en los accesorios. Este derecho de preferencia se desprende del artículo 2893 del Código Civil para el Distrito Federal.

³⁶ Miguel Ángel Quintanilla García, *Derecho de las Obligaciones*, Cárdenas Editor y Distribuidor, México, tercera edición, 1993, op. cit. pp. 8-9.

³⁷ Ricardo Aguilasocho Rubio, *La Banca Hipotecaria*, Pereznieta Editores, México, 1995, pp. 7-8.

Indivisibilidad de los bienes gravados.

El Código Civil para el Distrito Federal, introdujo la regla en la cual se acepta la divisibilidad respecto del crédito, pero conservo el principio de indivisibilidad respecto de los bienes gravados, con la permanencia de la hipoteca sobre los bienes hasta en tanto no quede satisfecho el pago total de la obligación principal y sus accesorios, aunque la propiedad del objeto pase a poder de un tercero, en términos del artículo 2911.

"Art. 2911. La hipoteca subsistirá íntegra aunque se reduzca la obligación garantizada, y gravará cualquier parte de los bienes hipotecados que se conserven, aunque la restante hubiere desaparecido

Inseparabilidad de la hipoteca.

Respecto del bien gravado, el gravamen de hipoteca es inseparable del bien, como las servidumbres, porque es persecutoria la acción hipotecaria y porque el gravamen es oponible a terceros; luego sigue al inmueble a pesar de las enajenaciones que se hagan.

Recae sobre bienes determinados.

Para que produzca sus efectos la hipoteca de derecho real, oponible a terceros, sólo puede recaer sobre bienes determinados e indudablemente identificables, que son los únicos que pueden inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, y además, deben inscribirse en tal registro en términos del artículo 2919 del Código Civil para el Distrito Federal.

"Art. 2919. La hipoteca nunca es tácita ni general; para producir efectos contra tercero necesita siempre de registro, y se contrae por voluntad, en los convenios, y por necesidad, cuando la Ley sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En el primer caso se llama voluntaria; en el segundo, necesaria."

❖ Bienes a los que se extiende la hipoteca.

La hipoteca se extiende aunque no se exprese, en términos del artículo 2896 del Código Civil para el Distrito Federal.

- I. *A las accesiones naturales del bien hipotecado.*
- II. *A las mejoras hechas por el propietario en los bienes gravados.*

- III. *A los objetos muebles incorporados permanentemente por el propietario a la finca y que no pueden separarse sin menoscabo de ésta o deterioro de esos objetos.*
- IV. *A los nuevos edificios que el propietario construya sobre el terreno hipotecado, y a los nuevos pisos que levante sobre los edificios hipotecados.*

❖ **Bienes que no comprenden la hipoteca.**

La hipoteca no comprende, salvo pacto en contrario, en términos del artículo 2897 del Código Civil para el Distrito Federal.

- I. *Los frutos industriales de los bienes hipotecados, siempre que estos frutos se hayan producido antes del que el acreedor exija el pago de su crédito.*
- II. *Las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada.*

❖ **Bienes que no pueden hipotecarse.**

No se puede hipotecar los siguientes bienes, en términos del artículo 2898 del Código Civil para el Distrito Federal.

- I. *Los frutos y rentas pendientes con separación del predio que los produzca.*
- II. *Los objetos muebles colocados permanentemente en los edificios, bien para su adorno o comodidad, o bien para el servicio de alguna industria, a no ser que se hipotequen juntamente con dichos edificios.*
- III. *Las servidumbres, a no ser que se hipotequen juntamente con el predio dominante.*
- IV. *El derecho de percibir los frutos en el usufructo concedido por este código a los ascendientes sobre los bienes de sus descendientes.*
- V. *El uso y la habitación.*
- VI. *Los bienes litigiosos, a no ser que la demanda origen del pleito se haya registrado preventivamente, o si se hace constar en el título constitutivo de la hipoteca que el acreedor tiene conocimiento del litigio; pero en cualquiera de los casos, la hipoteca quedará pendiente de la resolución del pleito.*

2.4 FORMALIDADES.

La operación habitual del banco le impone a éste la celebración de una gran variedad de contratos, entre los que encontramos los contratos de apertura de crédito, contrato mediante el cual es operado el crédito hipotecario, el contrato de apertura de crédito es universalmente utilizado por las instituciones de crédito.

Los contratos bancarios revisten particularidad al tener influencia del Derecho Civil en sus aspectos generales, pero con características mercantiles específicas y, más aún, bancarias. Así por ejemplo, para firmar un contrato de apertura de crédito, debemos atender a los principales generales del Derecho, al Código Civil para el Distrito Federal respecto al contrato de mandato para la representación de las partes, a la Ley de Instituciones de Crédito al actuar como banco y a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en cuanto a la apertura de crédito.

Dentro de los contratos para crédito hipotecario, se establece la figura de la hipoteca, una vez que la hipoteca permite a los bancos otorgar dichos préstamos o créditos con un riesgo mínimo en lo que a la recuperación se refiere, ya que si las obligaciones a cargo del acreditado no son puntualmente cumplidas por éste, el juez, podrá, una vez agotados los procedimientos previamente establecidos en la Ley, decretar la venta o adjudicación del bien dado en garantía, aplicándose el precio de la venta para el pago del adeudo al acreditado.

Estos contratos de hipoteca, guardan ciertas características, al respecto Bernardo Pérez señala:³⁸

- Es un contrato Principal: Ya que existen sin la necesidad de la existencia de otro, como lo es la apertura de crédito simple.
- Es Accesorio: Ya que su existencia depende del principal, como los son los de garantía, en este caso la Hipoteca civil para garantizar la apertura de crédito simple.
- Es unilateral. Pues las obligaciones sólo son para una de las partes, obligaciones dadas al acreditado, de cumplir con todas las condiciones del contrato.

³⁸ Bernardo Pérez Fernández del Castillo, *Contratos Civiles*, Editorial Porrúa, México, quinta edición, 1998, pp. 348-349.

- Con formalidades restringidas. La Ley establece que debe otorgarse en escritura pública notarial cuando se trata de bienes inmuebles, misma que es inscrita en el R.P.P.

- De tracto sucesivo. El contrato de hipoteca garantiza una obligación que se realiza a través del tiempo, esto es, está sujeta a un plazo, a un término o a una condición, una vez que el acreditado termina de pagar el crédito, se procede a cancelar la hipoteca.

Zamora y Valencia por su parte establece:³⁹

El contrato de hipoteca es accesorio, unilateral, porque sólo genera obligaciones para el deudor hipotecario; gratuito, porque sólo genera provechos para el acreedor, consistentes en la seguridad desde el punto de vista económico, de que será cumplida la obligación del deudor en su favor o indemnizado cabalmente en caso de incumplimiento.

³⁹ Miguel Ángel Zamora y Valencia, *Contratos Civiles*, Editorial Porrúa. México, séptima edición, 1998, p. 407.

CAPÍTULO TERCERO

LOS INTERESES PACTADOS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN EL PASADO.

El fin que guarda este capítulo, es el conocer como fue pactado el cobro de interés en los créditos hipotecarios del pasado (años noventa), otorgados por las Instituciones de Banca Múltiple. Asimismo, mencionar la intervención que tuvo la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al enfrentarse a un problema de orden social llamado "Anatocismo" en el año de 1998.

3.1 DE LA OBLIGACIÓN.

Siguiendo este orden de ideas, al hablar de pago o no pago de intereses, es importante el establecer que los mismos son consecuencia del cumplimiento o incumplimiento de una obligación, por ello considero importante comentar al respecto:

Para ello Luis Muñoz señala: ⁴⁰ Los elementos de la obligación, se dice, son: Un sujeto activo (acreedor) con facultad de exigir la prestación, un sujeto pasivo (deudor); un objeto, prestación, y un vínculo jurídico en virtud del cual el deudor queda ligado al acreedor y obligado a cumplir la prestación.

La obligación, como todo fenómeno jurídico, nace, se modifica, produce sus efectos y se extingue.

El fin que el derecho asigna a las obligaciones es que debe cumplirse, esto es, que el obligado o deudor ejecute por completo la prestación, en beneficio del acreedor.

❖ Cumplimiento de la Obligación.

Jurídicamente, el cumplimiento de la obligación significa la extinción de la misma, por haberse realizado los fines para los cuales fue constituida. ⁴¹

⁴⁰ Dr. Luis Muñoz, *Elementos de la obligación, Los elementos de la obligación*, Cárdenas Editor y Distribuidor, México, 1992, p. 51.

⁴¹ *Ibid.*, op. cit. p. 79.

Por su parte el artículo 2062 del Código Civil para el Distrito Federal indica: "*Pago o cumplimiento es la entrega de la cosa o cantidad debida, o la prestación del servicio que se hubiere prometido.*"

El cumplimiento de la obligación puede hacerse voluntariamente, esto es, de una manera normal; pero a veces, para que el obligado lleve a cabo la prestación, es preciso forzarle a ello, en cuyo caso nos encontramos ante el cumplimiento anormal y forzoso, esto es, contra la voluntad del deudor. Es decir, el deudor puede llevar a cabo la prestación voluntariamente, pero puede ocurrir que se niegue, y entonces la norma jurídica que tutela los derechos del acreedor, provee a éste de los medios adecuados para el cumplimiento forzoso de la prestación a costo del patrimonio del deudor, que responde con todos sus bienes presentes y futuros.⁴²

Si la obligación de hacer no depende de un plazo cierto, la responsabilidad comenzará en el momento que el acreedor exija el pago, si ha transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación (Art. 2080 del Código Civil para el Distrito Federal).

Si la obligación de hacer es a plazo, comenzará la responsabilidad a partir de su vencimiento. (Art. 2104, fracción I del Código Civil para el Distrito Federal).

❖ **Incumplimiento de la Obligación.**

El incumplimiento es un hecho negativo cuyo concepto se obtiene también del artículo 2062 del Código Civil para el Distrito Federal, interpretado en sentido contrario.

Al respecto Joaquín Martínez Alfaro comenta:⁴³

Incumplimiento. Es la abstención de entregar la cosa debida o de realizar la prestación que se adeuda.

El presupuesto del Incumplimiento, es que la obligación sea líquida y exigible. Para que el deudor deba cumplir, porque de lo contrario su conducta constituirá un incumplimiento que lo hace incurrir en responsabilidad.

⁴² Ibidem.

⁴³ Joaquín Martínez Alfaro, *Teoría de las Obligaciones*, Editorial Porrúa, México, cuarta edición, 1997, pp. 236-237.

La liquidez de la deuda significa que sea de importe determinado (artículo 2189 del Código Civil para el Distrito Federal), este precepto que se refiere a la compensación tiene una aplicación analógica respecto a los presupuestos de incumplimiento, junto con el artículo 1825 que requiere que sea determinado el objeto del contrato, pues si la prestación a cargo del deudor ésta indeterminada, éste se verá impedido para ejecutarla y, por tanto, es imposible que incurra en incumplimiento.

"Art. 2189. Se llama deuda líquida aquella cuya cuantía se haya determinado o puede determinarse dentro de plazo de nueve días.

Art. 1825. La cosa objeto del contrato debe 1º Existir en la naturaleza; 2º Ser determinada o determinable en cuanto a su especie; 3º Estar en el comercio."

La exigibilidad de la deuda consiste en que el deudor no dispone de una excepción perentoria o dilatoria que le permita dejar de cumplir; por tanto, dichas deudas son de plazo cumplido o de condición realizada; en virtud, de los artículos 2104 y 2105 del Código Civil para el Distrito Federal. Se desprende que es responsable el deudor que no cumple su obligación sujeta a plazo que ya ha vencido.

3.2 INTERESES NORMALES.

Por interés debemos entender.⁴⁴

En sentido estricto, se identifica como el provecho, rendimiento o utilidad que se obtiene del capital (dinero). Asimismo, puede considerarse como el beneficio económico que se logra de cualquier clase de inversión. En un sentido más amplio: compensación en dinero o en cualquier valor que recibe el acreedor en forma accesoria al cumplimiento de una obligación.

El interés por lo tanto es:⁴⁵ Un pago periódico hecho por el deudor al acreedor como compensación por el uso de la suma recibida en el préstamo.

⁴⁴ Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, *Diccionario Jurídico Mexicano*, Editorial Porrúa. México, novena edición, 1996, pp. 1,780 – 1,781.

⁴⁵ Carlos Gilberto Villegas, Mario S. Schujman, *Intereses y Tasas*, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1990, pp. 82- 84.

Los intereses se regulan fundamentalmente en los capítulos relativos al mutuo (Artículos 2394, 2395 del Código Civil para el Distrito Federal).

"Art. 2394. El interés es legal o convencional.

Art. 2395. El interés legal es el nueve por ciento anual. El interés convencional es el que fijan los contratantes, y puede ser mayor o menor que el interés legal; pero cuando el interés sea tan desproporcionado que haga fundamentalmente creer que se ha abusado del apuro pecuniario, de la inexperiencia o de la ignorancia del deudor, a petición de éste el juez, teniendo en cuenta las especiales circunstancias del caso, podrá reducir equitativamente el interés hasta el tipo legal."

En cuanto a los intereses de créditos de carácter mercantil, su regulación la encontramos en el Código de Comercio. *"Toda prestación pactada a favor del acreedor que consta precisamente por escrito, se reputará interés" (art. 361).* El interés es legal 6% anual en materia comercial (art. 362), *"Los deudores que demoren el pago de sus deudas deberán satisfacer, desde el día siguiente al del vencimiento, el interés pactado para este caso, o en su defecto el 6% anual."*

El Código de Comercio si autoriza la capitalización de intereses, siempre y cuando conste de manera expresa la voluntad de los contratantes en ese sentido (art. 363).

"Art. 363. Los intereses vencidos y no pagados no devengarán intereses. Los contratantes podrán sin embargo, capitalizarlos."

3.3 INTERESES MORATORIOS.

La mora es ⁴⁶ el injusto retardo en el cumplimiento de una obligación. No todo retardo en el pago hace incurrir en mora al deudor, pues pueden existir causas justificadas para no cumplir puntualmente una deuda. Por lo tanto, se dice que el deudor incurre en mora cuando injustificadamente no cumple en forma puntual su obligación ya que se hizo exigible.

⁴⁶ Rafael Rojina Villegas, *Derecho Civil Mexicano, Obligaciones*, Editorial Porrúa, México, séptima edición 1998, p. 292.

Cuando el deudor no paga ⁴⁷ y la obligación se hace exigible por tener un plazo determinado, o bien porque se cumplan los requisitos legales para ello, se incurre en mora, que tiene en el derecho las siguientes consecuencias: 1ª Dar lugar a la acción llamada rescisoria (en los contratos), con el pago de daños y perjuicios (indemnización compensatoria) 2ª Exigir el cumplimiento exacto de la prestación no cumplida 3ª Originar la indemnización llamada moratoria, es decir el pago de los daños y perjuicios que se causen al acreedor por el incumplimiento absoluto de la obligación.

El deudor que retarda el cumplimiento de una obligación cae en mora, pero ésta no es un retardo cualquiera, sino oficialmente comprobado e imputable al deudor.⁴⁸

Por lo tanto todo retraso en el cumplimiento de una obligación que sea imputable al deudor, se llama mora. El artículo 85 del Código de Comercio establece:

"Art. 85. Los efectos de la morosidad en el cumplimiento de las obligaciones mercantiles comenzarán:

- I. En los contratos que tuvieren día señalado para su cumplimiento, por voluntad de las partes o por la Ley, al día siguiente de su vencimiento;*
- II. Y en los que no lo tengan, desde el día en que el acreedor le reclamare al deudor, judicial o extrajudicialmente, ante escribano o testigos."*

Por su parte Sergio T. Azúa señala: ⁴⁹ La mora se funda en el incumplimiento de una obligación, que puede ser total o consistir simplemente en un cumplimiento retrasado. En el primer caso el responsable estará obligado a una indemnización compensatoria para resarcir al acreedor de los daños y perjuicios que le haya causado con su incumplimiento total, o tan inoportuno que el interés del acreedor quede igualmente insatisfecho, cuando el incumplimiento sólo consiste en el retraso estamos ante lo que se llama mora.

⁴⁷ Ibid., p. 289.

⁴⁸ Dr. Luis Muñoz, *Elementos de la obligación, Los elementos de la obligación*, Cárdenas Editor y Distribuidor, México, 1992, op. cit. p. 110.

⁴⁹ Sergio T. Azúa Reyes, *Teoría General de las Obligaciones*, Editorial Porrúa, México, segunda edición, 1997, pp. 262-263.

3.4 TASA DE INTERÉS.

El monto de los intereses se mide, habitualmente por su "tasa".

La tasa,⁵⁰ es la prestación espontánea de dar o de hacer, que tiene por objeto una suma de dinero o la admisión espontánea de una obligación, que constituye una condición necesaria para obtener determinada ventaja y de la cual no se puede pedir la restitución una vez lograda dicha ventaja.

- Tasa nominal: Es la tasa de interés que nos expresa el rendimiento de una inversión.
- Tasa de inflación (componente inflacionario): Expectativa de la inflación en el año o en el mes.
- Tasa real: Es el rendimiento que otorga un instrumento de inversión, la cual esta ligada a una prima de riesgo, ya que no se sabe que tan certera pueda ser la expectativa de inflación, contenida en el primer componente (a mayor incertidumbre o riesgo, mayor tasa exigirá el inversionista).

- La prima de riesgo: Es una sobretasa que se agrega para cubrir la incertidumbre que se genera por la inflación y movimientos entre otros factores.

Las altas tasas de interés y su efecto en el crédito provocan incertidumbre, mayores costos para las empresas, desalientan el consumo y generan mayores índices de cartera vencida, lo cual es un grave problema tanto para los bancos como para el público que necesita de usar el crédito bancario y origina que también los plazos de los créditos se acorten.

⁵⁰ Carlos M. Giuliani Fonrouge, *Derecho Financiero*, Ediciones Depalma Buenos Aires, volumen II, cuarta edición, 1990, p. 1061.

3.4.1 LA TASA DE INTERÉS Y EL CRÉDITO ADICIONAL PACTADOS EN LOS AÑOS NOVENTA.

Durante los años noventa, los intereses en los créditos hipotecarios otorgados por la banca, eran convenidos únicamente con tasa de interés variable. Dicha tasa de interés definía el pago mensual variable que el cliente pagaría durante toda la vida del crédito.

Para ello se pactaba que las cantidades ejercidas por la acreditada, causarían intereses ordinarios sobre saldos insolutos en la siguiente forma:

Mediante una tasa base anual aplicable de interés: Para tal efecto se consideraba la tasa líder del mercado, a la cual se le sumaban por lo regular algunos puntos porcentuales.

Como tasa líder se consideraba, la que resultara mayor de las siguientes:

- C.E.T.E.S. (Certificados de la tesorería de la federación).
- C.P.P. (Costo Porcentual promedio de captación).

En consecuencia se convenía en que los intereses se ajustarían mensualmente, a la alza ó a la baja, en la misma proporción que fluctuara la tasa base respectiva, y los pagos serian mediante abonos mensuales vencidos.

Adicionalmente, a partir de la fecha de firma, la acreditada ejercería también en las mismas fechas en que debía cubrir los intereses, de un crédito adicional, mediante disposiciones mensuales para completar el pago de intereses no cubiertos, es decir, necesarias para completar el pago de los intereses devengados que no se alcanzarán a cubrir con el importe de su pago mensual. La acreditada instruíra irrevocablemente, para que mensualmente y en la fecha de cada disposición, aplique en la liquidación de los intereses devengados e insolutos, a su cargo, las cantidades dispuestas. En el caso de que la acreditada no deseara efectuar las disposiciones citadas, debería dar aviso correspondiente y por escrito, a su banco acreedor.

Este crédito adicional consideraba, que pudiera utilizarse el mismo, sólo por un plazo máximo de determinados años (casi siempre por la mitad del plazo del crédito), contados a partir del inicio de sus pagos mensuales. Por lo tanto durante este período, el crédito inicial se tendría por incrementado en la cantidad que resulte de sumar al mismo las cantidades dispuestas al amparo del expresado crédito adicional.

Por lo tanto el crédito adicional operaba como una medida tanto de carácter jurídico como económico, a través del cual, el cliente podía disponer de sumas adicionales al importe del crédito inicial. El crédito adicional se utilizaba entonces para completar el pago de los intereses que no podía cubrir el acreedor sobre la suma de dinero que le fue entregada para dicho fin y sobre ambas pagaría intereses, es decir, el sistema de crédito adicional se diseñó para pagar intereses, cuando los acreditados no tuvieran capacidad de cubrir el capital; de este modo, el pago se aplicaría primero a intereses, y de quedar algún remanente, se aplicaría a la suerte principal.

3.5 EL ANATOCISMO EN LOS AÑOS NOVENTA.

Una de las más frecuentes aplicaciones de la usura consiste en exigir réditos por los intereses, que con tal fin se agregan al capital. Entre los medios de que se ha valido el legislador para combatir tal abuso, está el de invalidar ese pacto, que se denomina coloquialmente "Anatocismo". En algunos países, dicha prohibición es absoluta, y en otros meramente relativa, ya que se lo autoriza en determinadas circunstancias.⁵¹

Se requiere como condición para que se configure el anatocismo⁵² que la capitalización tenga lugar directamente entre acreedor y deudor, es en si la formación de un capital con los intereses devengados para a su vez hacerlos producir nuevos intereses.

El anatocismo que reclamaban los deudores en los créditos hipotecarios en los años noventa, resultaría de las altas tasas de interés, consecuencia de un agudo proceso inflacionario, lo que motivo que las mensualidades llegaran a ser impagables.

A partir de esto, muchos de los acreditados empezaron a dejar de pagar su crédito, lo que genero que la cartera vencida de los bancos incrementara.

Algunos otros iniciaron demandas en contra de su banco acreedor, argumentando, que en el cobro de intereses establecido existía usura y por lo tanto era ilegal, es decir, que el sistema de crédito adicional que contemplan en realidad era una simulación, pues encubría una capitalización de intereses antes de que se generen, es decir, un pacto de anatocismo.

⁵¹ Héctor Lafaille, *Derecho Civil, Tratado de las Obligaciones*, Editores Edior Soc. Anón, Buenos Aires, tomo VII, volumen II, 1950, op. cit. p. 166.

⁵² Carlos Gilberto Villegas, Mario S. Schujman, *Intereses y Tasas*, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1990, pp. 147-148.

Como usura entendemos: ⁵³

Actividad consistente en la prestación de dinero con interés evidentemente superior al que debiera percibirse de acuerdo con las normas de la moral y del Derecho.

Al respecto el Código Penal, para el Distrito Federal, en su artículo 231, fracción X indica:

"Se considera autor de un delito de fraude a quien "valiéndose de la ignorancia o de las malas condiciones económicas de una persona obtenga de ésta ventajas usurarias, por medio de contratos o convenios en los cuales se estipulen réditos o lucros superiores a los vigentes en el sistema financiero."

El criterio se enfocaba principalmente, en el cobro del crédito adicional. De tal manera que los acreditados al ver incrementado su pago mensual, así como su saldo insoluto, argumentaron de manera fundamental, la nulidad de algunas de las cláusulas del contrato.

Como resultado de esto, empezaron a existir diversos criterios relacionados al cobro de intereses en los créditos hipotecarios, no solo entre los particulares, sino también entre los legisladores, sobre todo al momento de atender las demandas planteadas en ese sentido, como consecuencia, en el año de 1997 fue denunciada una contradicción de tesis al respecto.

La contradicción de tesis mencionada, fue denunciada el 15 de diciembre de 1997, por el Magistrado Presidente del Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, respecto de las tesis sustentadas, por ese Tribunal bajo el rubro CRÉDITO ADICIONAL O REFINANCIAMIENTO, SISTEMA DE. ES UN ACTO SIMULADO QUE ENCIERRA UN PACTO DE ANATOCISMO al resolver el juicio de amparo directo 6247/97 promovido por José Fermín Vázquez Legaría y Luz María Tejeda Domínguez; y el criterio del Primer Tribunal Colegiado del Décimo Séptimo Circuito, bajo el rubro, ANATOCISMO, PACTO DE. NO LO CONSTITUYE EL CONVENIO CELEBRADO ENTRE LOS CONTRATANTES A FIN DE QUE EL ACREDITADO DISPONGA DISCRECIONALMENTE, EN SU CASO, DE UN CRÉDITO ADICIONAL PARA CUBRIR INTERESES DEVENGADOS E INSOLUTOS, sustentado al resolver el juicio de amparo directo 215/96, promovido por Bancomer, S.A.

⁵³ Rafael de Pina, *Diccionario de Derecho*, Editorial Porrúa. México, trigésimo segunda edición, 2003, p. 492.

Al respecto el Séptimo Tribunal Colegiado del Primer Circuito en Materia Civil, considero:

Que desde la suscripción de los contratos, los bancos otorgaron un crédito adicional sin que los acreditados lo solicitaran, a efecto de que se fuera disponiendo del mismo por los intereses devengados que no alcanzaran a cubrir los acreditados con el pago mínimo determinado por la misma banca, y es el caso que, desde un principio, el monto total del adeudo ha aumentando hasta llegar al año de 1995, en que el aumento tan significativo en las tasas de interés propició un aumento exagerado de la deuda de los acreditados.

El aumento tan incontrolable de la deuda de los acreditados se precipito aún más al sumar los bancos los intereses devengados no pagados al saldo anterior sobre el que calculan los intereses para el siguiente período y en la misma forma lo hacen al mes siguiente, produciéndose con ello el cobro ilegal de intereses sobre intereses, incurriendo en anatocismo y en un acto ilícito afectado de nulidad, según lo dispone el artículo 2397, del Código Civil para el Distrito Federal. Cabe hacer notar que la banca se apego a lo que dispone el artículo 363, del Código de Comercio, no obstante que de ser aplicable este artículo, se tendría que haber acordado en primer lugar, que los intereses vencidos y no pagados se capitalizaran y, en segundo lugar, que éstos fueran precisamente los vencidos y no pagados, los cuales todavía no se generaban cuando se suscribió el contrato.

Conforme con lo anterior, es evidente que el crédito adicional (refinanciamiento) que establecieron los bancos, es un acto simulado para capitalizar los intereses devengados no pagados, esquema de refinanciamiento que además conlleva la excepción de falsedad ideológica por dinero no entregado, existiendo jurisprudencia al respecto y la cual considera básicamente que cuando no se entrega el dinero prestado y sólo se producen movimientos contables para que quede dicha cantidad en favor del banco acreditante, se simula el cobro por su cuenta de cantidades adeudadas sin mediar acuerdo o juicio alguno.

Por lo tanto, la realidad del asunto, es que el crédito adicional o refinanciamiento establecido en el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, es un acto simulado para capitalizar los intereses devengados no pagados, ya que no es verdad que se trate de un nuevo crédito otorgado para pagar intereses debidos. En efecto, como reiteradamente alegan los quejosos, no se les entregó ningún dinero para cubrir los intereses causados, pues incluso las disposiciones del crédito adicional se documentarían con asientos contables, lo cual no es otra cosa sino la denominada falsedad ideológica por dinero no entregado.

Por su parte el Primer Tribunal Colegiado del Décimo Séptimo Circuito, en su resolución, estableció:

Los contratantes convinieron en la apertura a favor del acreditado de un crédito adicional a fin de cubrir discrecionalmente, mediante disposiciones mensuales, los intereses insolutos, tal convención en modo alguno entraña el pacto de anatocismo ya que, es de la voluntad de dicho acreditado el que se dé o no la hipótesis pactada, puesto que bien puede impedir su actualización, cubriendo puntualmente los intereses generados, y por otra parte, con dicha convención tampoco se estipula el que los intereses vencidos y no pagados generen a su vez intereses, sino sólo el que el acreditado disponga discrecionalmente del mencionado crédito adicional para cubrir intereses insolutos, por lo que ante todo esto es de advertirse que la determinación tomada por el Magistrado aquí señalado como responsable resulta carente de sustento jurídico y por lo mismo violatoria de las garantías individuales a que alude la parte quejosa, a quien, por tal motivo y a fin de repararle en esa violación, se impone que le sea concedido el amparo y protección de la Justicia Federal que solicita, para el efecto de que el Magistrado responsable, deje insubsistente la resolución combatida y tomando en consideración lo resuelto en esta ejecutoria, emita una nueva sentencia en la que resuelva conforme a derecho.

Como se ve de las transcripciones de las tesis en consulta, existe contradicción entre las mismas, pues en ambas se estudia el pago de refinanciamiento o crédito adicional contenido en contratos de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria, celebrados entre instituciones bancarias y particulares; y al resolverse, el Primer Tribunal Colegiado del Décimo Séptimo Circuito considera que el mismo no contiene pacto de anatocismo, es decir, el pago de intereses sobre intereses, en tanto que el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, sostiene que con el crédito adicional o refinanciamiento se simula un acto que encierra un pacto de anatocismo.

Por proveído de dieciocho de febrero de mil novecientos noventa y ocho, el Presidente de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ordenó glosar a los autos, copia fotostática certificada de la sentencia dictada en el juicio de amparo directo 215/96 y dar vista al Procurador General de la República, para la intervención legal que le compete.

Por escrito de ocho de abril de mil novecientos noventa y ocho, recibido en la Primera Sala de esta Suprema Corte, el quince del mismo mes y año, el Agente del Ministerio Público de la Federación, designado por el Procurador General de la República para emitir opinión en el presente asunto, expresó lo siguiente:

Las partes en ambos juicios, celebraron contratos de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria, los cuales, indudablemente tienen una naturaleza mercantil, de acuerdo a lo establecido por los artículos 75 fracción XIV del Código de Comercio, 291 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y 46 fracción VI de la Ley de Instituciones de Crédito.

Al ser de naturaleza mercantil esos contratos, en caso de controversia, se regulan por la Ley Mercantil, en términos de los artículos 78 y 1050 del Código de Comercio.

"Art. 78. En las convenciones mercantiles cada uno se obliga, en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que la validez del acto comercial dependa de la observancia de formalidades o requisitos determinados.

Art. 1050. Cuando conforme a las disposiciones mercantiles, para una de las partes que intervienen en un acto, éste tenga naturaleza comercial y para la otra tenga naturaleza civil la controversia que del mismo se derive, se regirá conforme a las Leyes mercantiles."

Por lo tanto, una vez sentado lo anterior, se considero que debía determinarse si es aplicable el artículo 363 del Código de Comercio o el artículo 2397 del Código Civil aplicable en el Distrito Federal en asuntos del orden común y en toda la República en asuntos del orden federal. Al respecto se señalo.

El artículo 363 del Código de Comercio dispone:

"Los intereses vencidos y no pagados no devengarán intereses. Los contratantes podrán, sin embargo, capitalizarlos."

Por su parte, el artículo 2397 del Código Civil establece:

"Las partes no pueden, bajo pena de nulidad, convenir de antemano que los intereses se capitalicen y que produzcan intereses."

Como se observa, ambas disposiciones hablan de los intereses vencidos y no pagados, sin embargo se estima que debe aplicarse, por ser de naturaleza mercantil el convenio a estudio, la disposición del Código de Comercio y no la del Código Civil. Con mayor razón cuando esta última no puede aplicarse supletoriamente por existir la regulación respectiva en la legislación mercantil.

Ahora bien, el convenio de apertura de crédito adicional o refinanciamiento contenido en el principal de apertura de crédito con intereses y garantía hipotecaria, para pagar los intereses que no puedan ser cubiertos con los pagos mensuales ordinarios, es legal y no es un contrato simulado ni contiene un pacto de anatocismo.

En efecto, el artículo 363 del Código de Comercio señala que los intereses vencidos y no pagados no producen intereses pero pueden ser capitalizados.

Independientemente de que el refinanciamiento es una figura distinta en la que se puede disponer de un crédito adicional que producirá intereses, que pueden consolidarse con el crédito principal, se encuentra ajustado a la Ley, aun bajo la hipótesis del precepto en cita, el que no prohíbe la capitalización sino que sólo requiere de que exista ese pacto, el cual se contiene en el contrato a estudio.

Por otro lado, la disposición legal no señala cuándo debe pactarse la capitalización, si es antes o después de que se causen esos intereses o en su prevención futura, por lo que si la Ley no hace distinción al respecto, no tiene porque hacerse.

Por otra parte, no existe simulación de contrato porque como ya se señaló se trata de un convenio accesorio al principal, en el que se conviene la disposición de un crédito y el pago de intereses que conforme a lo ya asentado, es legal, y en ninguna forma contraviene a la Ley; además de que, la disposición del crédito es real y no sólo contable puesto que se utiliza para el pago de los intereses que exceden al de la parcialidad normal, debido al costo del dinero y el monto de los intereses, los cuales son reales ya que existe la disposición del crédito aunque no la entrega material del dinero, la cual no es necesaria para que exista el primero y sin que esté prohibido que se convenga anticipadamente su formalización contable.

"Por lo tanto el criterio que prevale es el sustentado por el Primer Tribunal Colegiado del Décimo Séptimo Circuito."

En proveído de quince de abril de mil novecientos noventa y ocho, el Presidente de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ordenó agregar a los autos el pedimento sin número, anteriormente transcrito; y, turnar el expediente al Ministro Juventino V. Castro y Castro.

Por acuerdo de doce de mayo de mil novecientos noventa y ocho, el Presidente de la Primera Sala de la Suprema Corte, consideró necesario que, en atención a la temática denunciada, se establezca

un criterio definido que determine un principio de certidumbre jurídica en relación a diversos temas vinculados con las operaciones de crédito, particularmente en el aspecto de capitalización de intereses, el cuál ha llegado a constituirse en hecho notorio, por ser del conocimiento de la sociedad en general; por tanto, solicitó a los Tribunales Colegiados de Circuito en la República, la remisión de copias certificadas de las resoluciones que hubiesen pronunciado sobre el tema en particular.

Recibidas las diversas ejecutorias que remitieron los Tribunales Colegiados de Circuito de la República, se formó el legajo correspondiente, agrupándose aquéllas atendiendo, en primer término, al número de Circuito, en segundo lugar al número del Tribunal dentro de cada Circuito y por último al número de expediente y año de su formación, en orden ascendente, los que a su vez se enumeraron progresivamente del 1 al 207.

El Presidente de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, mediante recurso de veintidós de junio de mil novecientos noventa y ocho, formuló denuncia de contradicción de criterios resultante del análisis de todas y cada una de las ejecutorias de mérito, en el que se tuvo por debidamente integrada la denuncia de probable contradicción de tesis, con la que originalmente motivó la formación del toca 2/98.

El Presidente de la Suprema Corte, por auto de dos de julio de mil novecientos noventa y ocho, determinó dar de baja el expediente 2/98 del índice de la Primera Sala para continuar su trámite bajo el número 31/98 del índice del Tribunal Pleno, por ser éste el que le correspondió; y, ordenó su devolución al Ministro Juventino V. Castro y Castro.

"En sesión pública de siete de julio de mil novecientos noventa y ocho, el Tribunal Pleno de esta Suprema Corte determinó avocarse al conocimiento de la presente contradicción de tesis."

La controversia enriquecida con diversas contraposiciones deducidas de otros fallos dictados por los Tribunales Colegiados de Circuito de todo el país, se determinó que se hiciera con base en nueve puntos.⁵⁴

⁵⁴ Juventino V. Castro, *La suprema Corte de Justicia ante la Ley injusta. Un fallo histórico respecto al llamado "Anatocismo"*, Editorial Porrúa. México, tercera edición, 1999, p. VII.

Es de general conocimiento que, cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación, examina los criterios jurídicos encontrados que se han manifestado en algunas sentencias de amparo de los Tribunales Colegiados de Circuito, lleva a cabo una alta misión constitucional al fijar dentro de una contradicción planteada, cuál de los criterios encontrados debe prevalecer, o bien un criterio diferente de los que estén en conflicto. Lo que se resuelva no afectará jamás a las sentencias ya dictadas en los juicios de amparo en donde se expresaron los criterios, sino únicamente fijará un criterio jurisprudencial que debe acatarse en los asuntos futuros. Por lo tanto, la Suprema Corte se encuentra limitada, a varios lineamientos sustanciales, que no puede ni debe sobrepasar.⁵⁵

Entre los lineamientos que no puede ignorar están:

- El que debe existir realmente y ponerse de manifiesto una contraposición en los fallos de los Tribunales Colegiados de Circuito.
- Que los sujetos legitimados para hacerlo produzcan, ante este Tribunal, la denuncia correspondiente.
- Que sólo juzga de la aplicación correcta o incorrecta de las Leyes.

En tales condiciones, los temas de que, en principio, se ocupara la presente resolución fueron los siguientes:

- I.- Contrato de apertura de crédito adicional para cobertura de intereses ¿Constituye Anatocismo?
- II.- Proyecto de viabilidad económica del acreditado en apertura de crédito con línea adicional para aplicación de intereses. (Imprevisión). ¿Es nula la cláusula por falta de proyecto de viabilidad económica?
- III.- Cláusula de crédito adicional para pago de intereses en un contrato de apertura de crédito. ¿Constituye una transgresión a la prohibición de financiamiento para pago de pasivos?
- IV.- Apertura de crédito. Línea adicional de crédito al acreditado para pago de intereses. ¿Existe falsedad ideológica para encubrir la capitalización de intereses? (Simulación).
- V.- Contrato de apertura de crédito. Capitalización de intereses. ¿Es aplicable supletoriamente el Código Civil, artículo 2397, a dichos contratos mercantiles?
- VI.- Cláusula adicional para pago de intereses vencidos. ¿Las amortizaciones implican consentimiento y convalidan la nulidad pretendida?
- VII.- Cláusula de crédito adicional. La falta de aviso al Banco acreditante sobre no disposición del crédito adicional, ¿implica aceptar la aplicación a pago de intereses?

⁵⁵ Ibid., op. cit. p. 4

VIII.- Mora. ¿Está condicionada al aviso del banco acreditante?

IX.- Intereses. ¿Ante la imprecisión de la tasa aplicable para su cuantificación debe estarse al tipo legal?

Por último, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, tras un largo estudio, el 7 de octubre de 1998, sentó 14 tesis jurisprudenciales, así como 6 tesis asiladas al resolver la contradicción de Tesis 31/98, que son: ⁵⁶

Tesis Jurisprudenciales:

1. (48/1998). "Capitalización de intereses. El artículo 2397 del Código Civil para el distrito federal, en materia común y para toda la república en materia federal, no es aplicable supletoriamente al contrato de apertura de crédito."
2. (49/1998). "Capitalización de intereses. El artículo 363 del Código de Comercio no es aplicable supletoriamente al contrato de apertura de crédito, pero sí puede serlo como norma contractual, por voluntad de las partes."
3. (50/1998). "Capitalización de intereses. Cuando se pacta en un contrato de apertura de crédito, en términos del artículo 363 del Código de Comercio, para determinar sus alcances no debe acudir a la supletoriedad del artículo 2397 del Código Civil aplicable en materia federal, sino a las reglas de interpretación de los contratos."
4. (51/1998). "Apertura de crédito para el pago de pasivos. El contrato relativo pactado con Instituciones de Banca Múltiple para tal fin, no está regido por el reglamento sobre Instituciones Nacionales y Organizaciones Auxiliares Nacionales de Crédito, ni es contrario a la Ley de Instituciones de Crédito."
5. (52/1998). "Viabilidad económica de los proyectos de inversión para el otorgamiento de financiamientos. La omisión por parte de las Instituciones de Crédito de realizar el estudio relativo, no invalida el contrato de apertura de crédito."
6. (53/1998). "Apertura de crédito y préstamo mercantil. Legislación aplicable a esos contratos en materia de intereses."
7. (54/1998). "Intereses. Las tasas variables en los contratos de apertura de crédito son determinables, no imprecisas."
8. (55/1998). "Apertura de crédito. No son nulas las cláusulas que establecen la obligación del acreditado, de avisar con anticipación si rechaza la disposición del crédito adicional para pago de intereses."

⁵⁶ Ibid., pp. 10-16.

9. (56/1998). "Apertura de crédito adicional para el pago de intereses causados, pactada en el mismo instrumento o en otro por sí sola, no constituye simulación."
10. (57/1998). "Apertura de crédito adicional para el pago de intereses causados, pactada en el mismo instrumento o en otro no encubre el establecimiento ilícito de intereses sobre intereses."
11. (58/1998). "Apertura de crédito adicional para el pago de intereses causados, pactada en el mismo instrumento o en otro, su aprovechamiento no implica la existencia de falsedad ideológica o subjetiva."
12. (59/1998). "Capitalización de intereses. No la constituye el contrato de apertura de crédito para cobertura de intereses (refinanciamiento)."
13. (60/1998). "Capitalización de intereses. El artículo 363 del código de comercio la permite en forma previa o posterior a la causación de los réditos, a condición de que exista acuerdo expreso."
14. (61/1998). "Apertura de crédito. Las amortizaciones realizadas por el deudor convalidan la nulidad relativa de que pudiera adolecer la cláusula en que se pacta un crédito adicional para pago de intereses."

Tesis Aisladas:

1. (LXIII/1998). Viabilidad económica de los proyectos de inversión para el otorgamiento de financiamientos. La omisión por parte de las Instituciones de Crédito de Banca Múltiple de realizar el citado estudio, no puede ser reclamada por el acreditado en un contrato de apertura de crédito por carecer de legitimación activa.
2. (LXIV/1998). Intereses. Tasas de referencia alternativas en contratos de apertura de crédito (Disposiciones aplicables).
3. (LXV/1998). Intereses en contratos de apertura de crédito. La inclusión, entre otros, de un índice o referente alternativo, cuya cuantificación dependa primordialmente de la voluntad unilateral del banco acreedor, es contrario al artículo 1797 del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en Materia Federal.
4. (LXVI/1998). Anatocismo. Dicho vocablo no se encuentra en el sistema jurídico mexicano.
5. (LXVII/1998). Apertura de crédito adicional para pago de intereses devengados. No oculta capitalización de intereses.
6. (LXVIII/1998). Apertura de crédito. Es válida la capitalización de intereses expresamente pactada en dicho contrato.

CAPÍTULO CUARTO

LOS CONVENIOS DE REESTRUCTURACIÓN.

En este capítulo me referiré a los convenios de reestructuración utilizados por la Banca y el Gobierno Federal a fin de sanear la cartera hipotecaria.

4.1 ORIGEN.

A lo largo de 1994 y sobre todo en el inicio de 1995,⁵⁷ las condiciones macroeconómicas bajo las que opero la banca cambiaron drásticamente. La inversión extranjera, en particular la de cartera, disminuyó e incluso se contrajo, lo que, dado el alto nivel de financiamiento de la balanza de pagos, ocasionó la devaluación del tipo de cambio, con la consecuente escalada inflacionaria.

La combinación de estancamiento económico, repunte inflacionario y altas tasas de interés se tradujo en dificultades para los deudores de la banca. Por ello, la cartera venció 156% en un solo año, hasta situarse en casi 140 mil millones de pesos en diciembre de 1995, aproximadamente 15% de la cartera total, dentro de una problemática que abarcó a todos los sectores económicos, sin distinción del tamaño del acreditado.

Como resultado, los bancos tuvieron que enfrentar, el no pago de los deudores, al convertirse el crédito hipotecario en impagable para muchos.

Sin lugar a duda, uno de los principales problemas de los deudores de la banca lo constituyó la inflación, que es el desequilibrio económico que se caracteriza por un alza general y acumulativa de los precios y una disminución continua del poder adquisitivo del dinero. El proceso inflacionario afecta a toda la economía del país, perturba la racionalidad de las inversiones, y aumenta la injusticia social por la disminución del poder de los salarios.⁵⁸

Otro fue el incremento en las tasas de interés, y que resultaron sumamente difícil de ser pagadas.

⁵⁷ Asociación de Banqueros de México, A.C. *Anuario Financiero de la Banca en México*, ejercicio 1995, Volumen LVI, México, 1996, p.29.

⁵⁸ *Diccionario Enciclopédico*, Ibalpe, 2003.

En los créditos hipotecarios figuro también el pacto del crédito adicional, que hizo que las prestaciones previstas en los contratos de crédito suscritos, se volvieran de imposible cumplimiento, de hecho ese fue uno de los argumentos esgrimidos con mayor insistencia por los deudores de créditos para vivienda, en relación a la situación de la crisis económica que vivió el país.

De tal situación, hubo la necesidad de crear medidas emergentes, es decir, programas de apoyo a los acreditados, entre ellos los deudores de crédito hipotecario.

Con la finalidad de lograr un entendimiento entre los bancos y sus clientes, conjuntamente el Gobierno Federal con la Asociación de Banqueros de México, crearon los siguientes programas, a fin de sanear entre otras, la cartera hipotecaria.

- El 1 de abril de 1995. Se crearon las Unidades de Inversión (UDIS).
- El 23 de agosto de 1995. Se implementó también como medida de reestructura el Acuerdo de Apoyo Inmediato a los Deudores de la Banca (ADE)
- El 31 de mayo de 1996. El programa de Beneficios Adicionales a los Deudores de Créditos para Vivienda (Alianza para la Vivienda), y
- El 16 de diciembre de 1998. El Programa Punto Final.

4.2 EL CONVENIO MODIFICATORIO.

Dando seguimiento al tema inmediato anterior, indicare que el medio utilizado por los bancos, para reestructurar los créditos en Udis y aplicar los beneficios del Ade, fue mediante la firma de un "Convenio Modificadorio".

El convenio modificadorio firmado entre el banco como acreedor o acreditante y el cliente como deudor o acreditado, tuvo por objeto principal la modificación del contrato principal celebrado entre las mismas partes, que generan derechos y obligaciones para ambas, sin que dicho acuerdo altere substancialmente el contrato de origen, por lo que sigue siendo la misma obligación, salvo lo que las partes expresamente acordaron modificar.

Esta figura se utiliza cuando, sin el ánimo de novar, las partes modifican el contrato con la finalidad de cumplir con sus obligaciones, principalmente las del pago, a cargo del deudor o acreditado.

En virtud de lo anterior, siempre que se utilice el acto jurídico en estudio, se deberá verificar que las alteraciones realizadas no alteren substancialmente el contrato origen del convenio, lo anterior con fundamento en el artículo 2213 del Código Civil para el Distrito Federal que a la letra señala: *"Hay novación de contrato cuando las partes en él interesadas lo alteran substancialmente substituyendo una obligación nueva a la antigua"*.

Es importante señalar que el origen del convenio modificatorio está en la necesidad de las partes de buscar la forma adecuada para dar cumplimiento a las obligaciones que surgieron con la firma del contrato inicial, es decir, generalmente se utiliza este acto jurídico para reestructurar los adeudos generando beneficios para los deudores, que pueden consistir en disminución del valor de la deuda, ampliación de plazo o una modificación en la forma de pago, que trae como consecuencia el cumplimiento final de pago con el banco.

El instrumento en mención tiene su origen en una negociación pacífica fuera de cualquier controversia judicial, ya que si bien es cierto que el objetivo del banco es buscar la pronta recuperación en el menor tiempo posible, también lo es que ésta deberá realizarla con el previo análisis de la situación y solvencia económica del deudor.

❖ **Forma y clasificación.**

La forma para el perfeccionamiento será por escrito, el cual podrá ser público o privado.

- Es público, cuando se realiza ante fedatario público, precisamente porque están involucrados actos que deben constar en escritura pública; es el caso de cuando se constituyen garantías reales o fideicomisos que involucran bienes inmuebles, etc.
- Es privado. Cuando el convenio modificatorio es privado, bastará su firma para producir efectos contra terceros.

La suprema Ley de los contratos es la voluntad de las partes.⁵⁹ Por lo que la única limitación del convenio modificatorio es que su contenido no vaya en contra de normas del orden público o de normas prohibitivas, y que no alteren substancialmente el contrato de origen, para evitar que haya extinción de las obligaciones de novación.

De todo lo anterior, podemos establecer una clasificación sobre el convenio modificatorio, al respecto menciona Ramón Sánchez Meda:⁶⁰

- Innominado o atípico, en virtud de que no está expresamente reglamentado por la Ley, y se rige por las estipulaciones de las partes, las reglas generales de los contratos y por las disposiciones del contrato que le da origen.
- Formal, en virtud de que para su validez deberá constar por escrito el acuerdo de voluntades entre las partes.
- Bilateral, en virtud de que las partes quedan obligadas recíprocamente.
- Oneroso, en cuanto a que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos.
- Conmutativo, ya que desde el momento de su celebración las partes establecen las prestaciones de una manera cierta y determinada.

4.3 LOS "UDIS".

El 1 de abril de 1995 se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el decreto de creación de las Unidades de Inversión (UDIS) y el 4 de abril de 1995 el procedimiento para el cálculo y publicación del valor en moneda nacional.

Al ser creadas las referidas UDIS, se hizo constar que el mismo constituía un esfuerzo sin precedente y que por una sola vez llevaban a cabo el Gobierno Federal y los bancos, para aliviar la difícil situación por la que atravesaban las personas físicas y empresas deudoras de la banca.

La UDI es una unidad de cuenta de valor real constante, en la que se pueden denominar créditos, depósitos e inversiones. Es una unidad indexada a la inflación, para que el rendimiento y capital de una inversión o los intereses que se pagan por un crédito, constituyan una tasa real para el inversionista o el deudor.

⁵⁹ Manuel Borja Soriano, *Teoría general de las obligaciones*, Editorial Porrúa, México, décima edición, 1985, p. 108.

⁶⁰ Ramón Sánchez Meda, *De los contratos civiles*, Editorial Porrúa, México, 1988, pp. 119-120.

Las UDIS no son una moneda, son unidades de cuenta que mantienen constante el poder adquisitivo, por lo tanto no pierden su valor real. Para conservar el poder adquisitivo constante, la actualización de la UDI es en pesos, es decir, las UDIS son unidades de cuenta creadas por el Estado, que sirven para fijar una contraprestación, pero no para pagarla, ya que para ello es necesario convertirlas en moneda de curso legal.

Los intereses pagaderos por la inversión en UDIS son calculados a una tasa real positiva lo que permite que tampoco dichos intereses corran el riesgo de pérdida de valor real. En los créditos en UDIS, generalmente la tasa de interés será menor, ya que se elimina la prima de riesgo, que deriva de la incertidumbre causada por la inflación.

Por lo tanto la finalidad de las UDIS básicamente consiste en: ⁶¹ Cobrar durante algún tiempo únicamente la tasa real de intereses, es decir, sin la prima de riesgo que se le integra para compensar la inflación, la cual se va acumulando y capitalizando para comenzar a cobrarla después de algunos años (de dos a siete) llamados de gracia.

❖ **Cálculo y publicación.**

- Se actualiza conforme a la variación del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) determinado por Banco de México, diariamente.
- Se publica quincenalmente, los días 10 y 25 de cada mes, en el Diario Oficial de la Federación.

❖ **Beneficios.**

- Las tasas nominales (las tradicionalmente utilizadas para los créditos), contienen una tasa real implícita, una prima de riesgo y un componente inflacionario.

- Al entrar a un programa de UDIS:

Las UDIS reflejan únicamente la inflación.

Se elimina la prima de riesgo.

Se elimina la volatilidad de las tasas reales debido a que en estos programas son fijas.

⁶¹ Arturo Rendón Bolio, *La Banca y sus Deudores*, Editorial Porrúa, México, cuarta edición, 1997, p. 4.

- Como lograr los beneficios anteriores:

Para ello los bancos ofrecieron tasas de interés fijas, eliminando las fluctuaciones inesperadas de tasas variables.

Permitieron realizar prepagos a capital sin penalización.

A continuación transcribo, las publicaciones realizadas en el Diario Oficial de la Federación, referente a las Unidades de Inversión:

DECRETO POR EL QUE SE ESTABLECEN LAS OBLIGACIONES QUE PODRÁN DENOMINARSE EN UNIDADES DE INVERSIÓN Y REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION Y DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA. ⁶²

ARTICULO PRIMERO.- Las obligaciones de pago de sumas en moneda nacional conveñidas en las operaciones financieras que celebren los correspondientes intermediarios, las contenidas en títulos de crédito, salvo en cheques y, en general, las pactadas en contratos mercantiles o en otros actos de comercio, podrán denominarse en una unidad de cuenta, llamada Unidad de Inversión, cuyo valor en pesos para cada día publicará periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

Las obligaciones denominadas en unidades inversión se considerarán de monto determinado.

ARTICULO SEGUNDO.- Las obligaciones denominadas en unidades de inversión se solventarán entregando su equivalente en moneda nacional. Al efecto, deberá multiplicarse el monto de la obligación, expresado en las citadas unidades de inversión, por el valor de dicha unidad correspondientes al día en que se efectúe el pago.

ARTÍCULO TERCERO.- Las variaciones del valor de la Unidad de Inversión deberán corresponder a las del Índice Nacional de Precios al Consumidor, de conformidad con el procedimiento que el Banco de México determine y publique en el Diario Oficial de la Federación.

El Banco de México calculará el valor de las unidades de inversión de acuerdo con el citado procedimiento. Dicho procedimiento deberá ajustarse a lo dispuesto por el artículo 20 Bis del Código Fiscal de la Federación.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO.- A las obligaciones contraídas conforme a las normas previstas en el artículo primero del presente Decreto no les son aplicables las disposiciones que se opondan a dichas normas.

PROCEDIMIENTO PARA EL CÁLCULO Y PUBLICACIÓN DEL VALOR EN MONEDA NACIONAL DE LA UNIDAD DE INVERSIÓN. ⁶³

El Banco de México, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo tercero del Decreto que establece las obligaciones que podrán denominarse en unidades de inversión y reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto sobre la Renta; con fundamento en los artículos 8o. y 10o. de su Reglamento Interior, y

CONSIDERANDO

⁶² Diario Oficial de la Federación, 1 de abril de 1995.

⁶³ Diario Oficial de la Federación, 4 de abril de 1995.

Que de conformidad con el Decreto antes citado las variaciones de valor de la Unidad de Inversión (UDI) deben corresponder a las del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC);

Que para efectos de lo previsto en el párrafo anterior se requiere que el valor de la Unidad de Inversión se calcule con base en observaciones de precios ya realizadas;

Que es deseable que las variaciones del valor de la UDI tengan el menor rezago posible respecto de las variaciones observadas del INPC;

Que es conveniente que el valor de la UDI se publique en el Diario Oficial de la Federación en las mismas fechas en las que se publica la variación quincenal del INPC, dando a conocer el valor que corresponda para cada día de dicho periodo de publicación con base en la variación del INPC en la quincena inmediata anterior a la fecha de publicación;

Que la variación porcentual del valor de la UDI del final de un periodo de publicación al final del periodo inmediato siguiente, debe coincidir con la variación porcentual del INPC de la quincena respectiva;

Que la variación porcentual del valor de la UDI dentro de cada periodo de publicación debe de ser uniforme, a fin de que los acreedores y deudores sean indiferentes respecto de la celebración de operaciones en los días correspondientes a cada periodo; y

Que en la elaboración del Índice Nacional de Precios al Consumidor, el Banco de México debe ajustarse a los lineamientos establecidos en el artículo 20 Bis del Código Fiscal de la Federación; ha resuelto expedir el siguiente:

PROCEDIMIENTO PARA EL CÁLCULO Y PUBLICACIÓN DEL VALOR EN MONEDA NACIONAL DE LA UNIDAD DE INVERSIÓN

1. El Banco de México publicará en el Diario Oficial de la Federación el valor en moneda nacional de la Unidad de Inversión (UDI), para cada día, conforme a lo siguiente: a) a más tardar el día 10 de cada mes publicará el valor correspondiente a los días 11 a 25 de dicho mes, y b) a más tardar el día 25 de cada mes publicará el valor correspondiente a los días 26 de ese mes a 10 del mes inmediato siguiente.

2. La variación porcentual (en lo sucesivo cuando se diga variación debe entenderse porcentual) del valor de la UDI del 10 al 25 de cada mes será igual a la variación del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) en la segunda quincena del mes inmediato anterior. La variación del valor de la UDI del 25 de un mes al 10 del mes inmediato siguiente será igual a la variación del INPC en la primera quincena del mes referido en primer término.

Para determinar las variaciones del valor de la UDI 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 número 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.

Con el propósito de que la Unidad de Inversión pueda comenzar a utilizarse de inmediato, el Banco de México da a conocer el valor correspondiente a dicha unidad para los días 4 a 10 de abril de 1995.

FECHA	VALOR (N\$)
4-abril-1995	1
5-abril-1995	1.001918
6-abril-1995	1.003840
7-abril-1995	1.005766
8-abril-1995	1.007695

9-abril-1995 1.009628

10-abril-1995 1.011564

México, D. F., a 3 de abril de 1995

BANCO DE MEXICO

Dr. Agustín Carstens Carstens

Director General de Investigación Económica

Lic. Javier Arrigunaga

Director de Disposiciones de Banca Central

4.4 EL "ADE".

El 23 de agosto de 1995, se firmó el Acuerdo de Apoyo Inmediato a los Deudores de la Banca (ADE) suscrito por el Gobierno Federal representado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la Asociación de Banqueros de México, Asociación Civil.

Como consta del propio acuerdo, el motivo externado en el mismo se origina derivado de la crisis económica en que se encontraba nuestro país, especialmente a partir del 20 de diciembre de 1994 y que fue la causa de que, sino la totalidad, si una gran mayoría de los deudores de los bancos, se haya visto en la penosa pero irremisible necesidad de suspender sus pagos por la falta de recursos económicos para cumplir con sus respectivos contratos.

El acuerdo del ADE está dividido en una parte introductoria a la que me referí en el párrafo inmediato anterior y en apartados que a continuación mencionare:

1. Beneficiarios.

Comienza diciendo que el acuerdo beneficiará a todos los deudores de la banca por los adeudos, denominados en moneda nacional o en UDIS, contraídos con anterioridad al 23 de agosto de 1995 por concepto de tarjeta de crédito, créditos para adquisición de bienes de consumo duradero y personales, créditos a empresas y *créditos para la vivienda*.

Sin embargo, al continuar la lectura del ADE, se observa que existieron algunas limitaciones:

- a) Los créditos a empresas mayores de \$400,000 pesos no gozarían de la tregua judicial establecida en el propio acuerdo, y

- b) Limitaciones en cuanto al monto de los créditos consistentes en: tarjetas de crédito, sólo gozarían del acuerdo por los primeros \$5,000 pesos; créditos al consumo y personales, únicamente ingresarían por los primeros \$30,000 pesos; créditos a empresas, se tomaron en consideración solo por los primeros \$200,000 pesos y *créditos a la vivienda sólo se incluyeron los primeros \$200,000 pesos.*

2. Deudores al corriente en sus pagos.

Estos recibirían los beneficios económicos del ADE a partir del mes de septiembre de 1995, sin que tuvieran que efectuar trámite alguno y siempre que no interrumpieran la regularidad de sus pagos.

Sin embargo se señaló, que para que los deudores de *crédito para la vivienda* recibieran los beneficios del ADE, era indispensable, aunque estuvieran al corriente del pago de sus obligaciones, que reestructurarán en UDIS.

3. Participación de acreditados con adeudos vencidos.

Quienes se encontraban en esa situación y quisieran participar del ADE, deberían, en primer lugar, suscribir y entregar a la institución de crédito acreedora una "Carta de Intención" cuyo formato se puso a disposición en las oficinas bancarias a partir del 11 de septiembre de 1995.

La carta de intención, establecía la buena voluntad del banco y del deudor de negociar para llegar a un convenio de reestructuración.

Respecto a los *créditos para vivienda*, aunque se les pidió la firma de la carta de intención, solo recibirían los beneficios del acuerdo a partir de la fecha en que reestructuraran sus créditos en UDIS.

4. Tregua judicial.

La banca otorgaría unilateralmente a los deudores que no se encontraran al corriente en sus pagos, una tregua judicial hasta el 31 de octubre de 1995, misma que se extendería hasta el 31 de enero de 1996 a aquellos deudores que firmaran la carta de intención, este acuerdo no se otorgó a las empresas cuyos adeudos totales excedieran de \$400,000 pesos.

Por tregua judicial se debía entender, que la banca no realizaría actos y promociones de cobro en juicios, salvo los necesarios para conservar sus derechos.

5. Reducción de tasas de interés.

Se estableció un cuadro en el que figuraban los tipos de créditos, la situación de la deuda, el monto al que se aplicaría la tasa de interés ofrecida, la tasa de interés anual y finalmente la fecha de inicio y de terminación de la aplicación de dichas tasas de interés.

En *créditos a la vivienda* únicamente se incluyeron los primeros \$200,000 pesos, pagándose en dos tasas de interés a saber:

- Por el primer año el 6.5% anual
- Por el segundo año el 8.75% anual.

6. Reestructuración.

En este apartado se menciona que los deudores de créditos que reestructuraran no pagarían intereses superiores a lo previsto en el Acuerdo, hasta el mes de septiembre de 1996.

La vigencia para los *créditos para vivienda* sería de 2 años después de la reestructuración.

Las cantidades se actualizarían de acuerdo con la evolución del valor de las UDIS.

En este sentido el número de UDIS por capital no variaba, pero el valor de cada UDI si variaba, de modo que, al momento de hacer los pagos, debería realizarse al tipo del valor vigente de dichas UDIS.

7. Beneficios adicionales.

- a) Condonación de intereses moratorios al 100%
- b) Garantías. No se exigieron garantías adicionales en el caso de reestructuraciones, salvo tratándose de empresas cuyo adeudo fuera mayor de \$400,000 pesos.
- c) Gastos notariales. En la reestructuración de *créditos de vivienda* la banca absorbió el 50% de los honorarios de los notarios y de los gastos de registro y ofreció al acreditado el financiamiento por el 50% restante.

8. Supervisión del cumplimiento del programa.

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores, supervisó la debida aplicación por parte de los bancos de los beneficios del acuerdo.

Por último transcribo literalmente el texto del Acuerdo de Apoyo Inmediato a los Deudores de la Banca.

ACUERDO DE APOYO INMEDIATO A LOS DEUDORES DE LA BANCA.⁶⁴

El acuerdo de Apoyo Inmediato a los Deudores de la Banca (en lo sucesivo el Acuerdo), constituye un esfuerzo por una sola vez y sin precedente por parte del Gobierno Federal y de los bancos de desarrollo y múltiples, para aliviar la difícil situación por la que atraviesan las personas físicas y empresas deudoras de la banca. Reconoce, por un lado, que todos debemos responsabilizarnos de nuestras obligaciones y, por el otro, favorece la existencia de condiciones legales y económicas apropiadas para el pago y reestructuración de las deudas.

El acuerdo complementa y fortalece los diversos programas que el Gobierno Federal y la banca han implementado para la reestructuración de adeudos en unidades de inversión (UDIS).

En la elaboración del Acuerdo se consideraron diversos objetivos. El apoyo está dirigido principalmente a los deudores medianos y pequeños y, tomando en cuenta la particular problemática del campo, prevé beneficios específicos para los deudores agropecuarios.

Los costos son compartidos entre el Gobierno Federal y la banca, procurándose que el costo fiscal sea el menor posible y que se distribuya a lo largo de los años. Asimismo, se cuidó que el Acuerdo fuera congruente con el programa económico, no diera lugar a expansión monetaria y no distorsionara el funcionamiento normal de los mercados.

Por otra parte, considerando la importancia de fortalecer la vigencia del Estado de Derecho, conforme al cual las partes deben cumplir con sus obligaciones, se evitó fortalecer a los deudores incumplidos sobre los que se encuentran al corriente de sus pagos. Por tal razón, la mayor parte de estos últimos recibirán los beneficios del Acuerdo, sin que tengan que efectuar trámite alguno.

Las características generales del apoyo a los deudores de los distintos tipos de crédito se señalan a continuación. La carta de intención que se menciona más adelante, así como las condiciones particulares de los apoyos se precisan en los anexos 1 al 6 de este Acuerdo.

I. BENEFICIARIOS

El Acuerdo beneficiará a todos los deudores de la banca por los adeudos, denominados en moneda nacional o en UDIS, contraídos con anterioridad a ésta fecha, por concepto de:

1. Tarjetas de crédito.
2. Créditos para la adquisición de bienes de consumo duradero y personales.
3. Créditos a empresas (a cargo de personas físicas o morales, que realicen actividades empresariales en cualquier rama de la actividad económica, incluyendo aquéllos descontados con la banca de desarrollo y los fideicomisos de fomento económico del Gobierno Federal).
4. Créditos para vivienda.

Los beneficios del Acuerdo se harán extensivos a los deudores de uniones de créditos, arrendadoras financieras y empresas de factoraje financiero, de créditos que hayan sido descontados con la banca o con los referidos fideicomisos de fomento económico.

II. DEUDORES AL CORRIENTE EN SUS PAGOS

Los deudores al corriente en sus pagos recibirán los beneficios económicos del Acuerdo a partir del mes de septiembre de 1995, sin que tengan que efectuar trámite alguno, siempre y cuando no interrumpan la regularidad de sus pagos.

Para efectos del Acuerdo, se incluyen en este supuesto los deudores de tarjeta de crédito que tengan hasta tres mensualidades vencidas.

Los deudores de créditos para la vivienda recibirán los beneficios a partir de la fecha en que reestructuren sus créditos en UDIS.

⁶⁴ Circular 1254 de fecha 23 de agosto de 1995, emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Los acreditados con adeudos vencidos que se pongan al corriente en sus pagos recibirán los beneficios desde la fecha en que se regularicen. Aquellos deudores que regularicen sus pagos a más tardar el 30 de septiembre de 1995, recibirán los beneficios desde el día 1º de dicho mes.

III. PARTICIPACIÓN DE ACREDITADOS CON ADEUDOS VENCIDOS.

Los deudores que no se encuentren al corriente en sus pagos podrán, de manera voluntaria e individual, participar de los beneficios del Acuerdo mediante la firma de una Carta de Intención, que estará a su disposición en las oficinas de los bancos a partir del 11 de septiembre de 1995.

La Carta de Intención establece exclusivamente la buena voluntad del banco y el deudor de negociar para llegar a un Convenio de Reestructuración.

Créditos a Empresas, al Consumo y Personales

Los deudores de créditos a empresas, al consumo y personales, que firmen la Carta de Intención, a más tardar el 30 de septiembre de 1995, recibirán los beneficios del Acuerdo desde el 1º de dicho mes. Quienes firmen la Carta de Intención en una fecha posterior recibirán los beneficios a partir del día de firma. La obtención de los referidos beneficios quedará sujeta a que los deudores suscriban un Convenio de Reestructuración con el banco a más tardar el 31 de enero de 1996.

Tarjetas de Crédito

Los deudores de tarjeta de crédito que hayan recibido una notificación de pago derivada de una acción judicial (carta litigiosa) deberán suscribir la Carta de Intención y llegar a un Convenio de Reestructuración a más tardar el 31 de enero de 1996. Dichos deudores gozarán de los beneficios del Programa a partir de la fecha de firma del Convenio de Reestructuración.

Aquellos deudores de tarjeta de crédito que no estén al corriente en sus pagos y no hayan recibido la citada notificación (cartera de incumplimiento) podrán convenir, por teléfono u otros medios, a más tardar el 31 de enero de 1996, la reestructuración de su adeudo. Los deudores que reestructuren en el mes de septiembre de 1995 recibirán los beneficios del Acuerdo desde el día 1º de dicho mes. Si la reestructuración se acuerda en fecha posterior gozarán de los beneficios a partir de esa fecha.

Créditos para Vivienda

Los deudores de créditos para vivienda recibirán los beneficios del Acuerdo a partir de la fecha en que reestructuren sus créditos en UDIS. Dichos beneficios están sujetos a la disponibilidad de UDIS:

IV. TREGUA JUDICIAL

La banca otorgará unilateralmente a los deudores que no se encuentren al corriente de sus pagos, una tregua judicial hasta el 31 de octubre de 1995. Dicha tregua se extenderá hasta el 31 de enero de 1996 a aquellos deudores que firmen la referida Carta de Intención. En virtud de esta tregua la banca no realizará actos y promociones de cobro en juicios civiles o mercantiles, salvo los necesarios para conservar sus derechos.

Este beneficio no se otorgará de manera general a las empresas cuyo adeudo total exceda de 400 mil nuevos pesos.

V. REDUCCIÓN DE TASA DE INTERÉS

La reducción de tasas de interés se realizará conforme se indica a continuación:

Cuadro 1

Tipo de crédito		Situación de la deuda	Monto al que se aplica la tasa	Tasa de interés anual	Desde	Hasta
TARJETA DE CRÉDITO	DE	Cartera al corriente	Primeros N\$5,000	38.5% + IVA	Septiembre de 1995	Septiembre de 1996
		Cartera en incumplimiento o litigioso	Primeros N\$5,000	38.5% + IVA	Convenio de Reestructuración	Septiembre de 1996
CRÉDITOS CONSUMO PERSONALES	AL Y	Acreditados al corriente	Primeros N\$30,000	34% + IVA	Septiembre de 1995	Septiembre de 1996
		Acreditados no al corriente	Primeros N\$30,000	34% + IVA	Firma de la Carta de Intención sujeto a que se suscriba el Convenio de Reestructuración	Septiembre de 1996
CRÉDITO EMPRESAS	A	Acreditados al corriente en pesos o en UDIS	Primeros N\$200,000	25%	Septiembre de 1995	Septiembre de 1996
		Acreditados no al corriente	Primeros N\$200,000	25%	Firma de la Carta de intención sujeto a que se suscriba el Convenio de Reestructuración	Septiembre de 1996
CRÉDITO A LA VIVIENDA	LA	Acreditados en pesos o en UDIS	Primeros N\$200,000	6.5% real el primer año 8.75% real años siguientes	Firma de Convenio de Reestructuración en UDIS	12 meses después de la reestructuración

VI. REESTRUCTURACIÓN

Los deudores podrán reestructurar y beneficiarse de los plazos y de las tasas de interés previstos en los programas propios de la banca o en los programas en UDIS apoyados por el Gobierno Federal.

Los deudores de créditos que se reestructuren no pagarán intereses superiores a los previstos en el punto V anterior, hasta septiembre de 1996.

Entre las opciones los bancos incluirán reestructuraciones con pagos mensuales constantes en UDIS, de conformidad con lo siguiente:

Cuadro 2

PAGOS MENSUALES MÁXIMOS POR CADA MIL NUEVOS PESOS DE ADEUDO PARA LOS ESQUEMAS DE REESTRUCTURACIÓN DISPONIBLES EN UDIS *

TIPO DE CRÉDITO	PLAZO						
	4 AÑOS	5 AÑOS	7 AÑOS	10 AÑOS	20 AÑOS	25 AÑOS	30 AÑOS
CRÉDITO PERSONAL							
Tasas 15% en UDIS	27.83						
TARJETA DE CRÉDITO							
Tasas 15% en UDIS	27.83						
EMPRESARIAL							
Tasas máximas 13% en UDIS		22.75	18.19	14.93			
HIPOTECARIO HASTA N\$200,000 Tasas 6.5%					8.65	8.05	7.70
En UDIS el primer año y							

después 8.75%								
HIPOTECARIO POR EL EXCEDENTE DE N\$200,000 Tasas 10% en UDIS					9.65	9.09	8.78	

Los pagos mensuales a que se refiere el cuadro anterior están expresados en nuevos pesos del mes inicial. Estas cantidades se actualizarán de acuerdo con la evolución del valor de las UDIS.

Si el deudor* realiza puntualmente los citados pagos no quedará saldo a su cargo al final del plazo.

Los programas en UDIS implementados por el Gobierno Federal y la banca comprenden tanto el Programa de Apoyo a la Planta Productiva Nacional y el Programa de Apoyo a los Deudores de Créditos de Vivienda, como los que conjuntamente con este Acuerdo se dan a conocer para tarjeta de crédito y para créditos destinados a la adquisición de bienes de consumo duradero y personales. La banca se compromete a informar a los deudores las características de estos programas de reestructuración.

Una vez reestructurados los créditos, los deudores deberán mantenerse al corriente en sus pagos para conservar los beneficios del Acuerdo.

VII. BENEFICIOS ADICIONALES

Condonación de intereses moratorios

Al llegar a un Convenio de Reestructuración, la banca condonará los intereses moratorios, entendiéndose por tales los adicionales a los que resulten de aplicar la tasa de interés ordinaria.

A los deudores de tarjeta de crédito se les condonarán los intereses moratorios registrados en el último estado de cuenta expedido con anterioridad a la firma del Convenio de Reestructuración.

Garantías

No se exigirán garantías adicionales para las reestructuraciones, salvo tratándose de empresas cuyo adeudo sea mayor de 400 mil nuevos pesos, en que los bancos podrán pedir modificaciones a las garantías.

Pagos mínimos de tarjeta de crédito

Durante la vigencia del Acuerdo, los bancos procurarán reducir a 4 por ciento el pago mínimo que deba efectuarse en tarjeta de crédito, por los primeros 5 mil nuevos pesos del saldo adeudado.

Gastos Notariales

En la reestructura de créditos de vivienda, la banca absorberá el 50 por ciento de los honorarios de los notarios y de los gastos de registro y ofrecerá al acreditado financiamiento por el 50 por ciento restante.

VIII. BENEFICIOS ESPECÍFICOS AL CAMPO

Mayor plazo en la reducción de la tasa de interés aplicable

En los créditos al sector agropecuario la aplicación de la tasa del 25% anual se extenderá hasta el 28 de febrero de 1997.

Participantes en otros programas

Los deudores de créditos agropecuarios que participan en el SIRECA y en los demás programas de FIRA, también recibirán los beneficios del presente Acuerdo.

Gastos Notariales

En la reestructura de créditos agropecuarios, la banca absorberá el 100 por ciento de los honorarios de los notarios y ofrecerá financiamiento por el 100 por ciento de los gastos de registro.

Ampliación de los plazos en las reestructuras

Las reestructuraciones de los créditos agropecuarios contemplará un plazo de hasta 15 años, incluyendo 3 de gracia para el pago principal.

Otorgamiento de nuevos créditos

Los bancos se comprometen a agilizar el otorgamiento de créditos para capital de trabajo a los deudores agropecuarios que se encuentran al corriente, en sus pagos y a los que reestructuren sus adeudos.

IX. SUPERVISIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PROGRAMA

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores, en uso de sus facultades, supervisará la debida aplicación por parte de los bancos de los beneficios del Acuerdo.

México, D.F., a 23 de agosto de 1995.

**GOBIERNO FEDERAL REPRESENTADO POR LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO
ASOCIACIÓN DE BANQUEROS DE MÉXICO**

4.5 PROGRAMA "ALIANZA PARA LA VIVIENDA".

En un esfuerzo conjunto, el Gobierno federal y el sistema bancario del país, pusieron en marcha el programa de Beneficios Adicionales en Créditos para Vivienda, denominado "Alianza para la Vivienda", que beneficiaría a los deudores hipotecarios con descuentos de hasta el 30% en sus mensualidades.

Dicho programa, presentado el día 16 de mayo de 1996 ante el Presidente de la República, Dr. Ernesto Zedillo Ponce de León, en la residencia oficial de Los Pinos, tendría una vigencia de 10 años retroactiva del 1o. de enero de 1996 a diciembre del 2005 y constituía una ayuda adicional para los deudores de créditos hipotecarios que vieron mermada su capacidad de pago por la difícil situación económica. Dicho programa se dio a conocer el día 31 de mayo de 1996, mediante las circulares 1313 y 1314 emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

El programa abarcaba a los casi 893 mil acreditados de aquel tiempo, tanto de vivienda media y residencial como de interés social tipo FOVI, a quienes se les ofrecía un descuento de hasta el 30% directo en sus pagos mensuales durante el primer año, y que se iría reduciendo en los años subsecuentes.

Entre sus características generales se encontraban las siguientes:

- *El descuento se otorga durante 10 años en vivienda media y residencial y de 5 en créditos tipo fovi.*
- *No implica aumento del plazo ni del saldo, pues no hay refinanciamiento de intereses.*
- *Se limita a un crédito por deudor en cada banco.*
- *Se conservan los beneficios al mantenerse al corriente.*

I.- Componentes del Esquema: Vivienda Media y Residencial

Este programa otorgaría descuentos en mensualidades que iban del 30%, durante 1996: al 25% en 1997; en 1998 y 1999, 20%; en 2000 y 2001, 15%; en 2002 y 2003, del 10%, y en el 2004 y 2005, 5%.

Serían beneficiados todos aquellos créditos contratados antes del 30 de abril de 1996, siempre y cuando estuvieran denominados en UDIS, o reestructuraran en UDIS al 30 de septiembre de 1996 y que estuvieran al corriente en sus pagos.

El plazo del crédito no se modificaría, ni el saldo se incrementaría pues no hay refinanciamiento.

Los clientes reestructurados en UDIS y que estuvieran al corriente, recibirán el descuento automático a partir del mes de junio de 1996, en tanto que el descuento correspondiente a los meses de enero a mayo de 1996, serían bonificados al saldo del crédito en julio de 1996.

Los clientes en UDIS que no estuvieran al corriente deberían cubrir sus mensualidades vencidas y obtendrían el descuento del 30% en las mensualidades en UDIS vencidas de enero a mayo de 1996.

Los clientes con deuda en pesos, debían reestructurarla en UDIS previamente (antes del 30 de septiembre de 1996). Recibirán el descuento a partir de su primera mensualidad pagada en UDIS. Los bancos, por su parte, absorberían el 50% de los gastos notariales y financiarían el 50% restante; no se exigirían garantías adicionales.

Los pagos anticipados hechos desde el primero de junio de 1996 y hasta mayo de 1999, tendrían un descuento del 10%, en tanto que los pagos de este tipo realizados antes del 1o. de mayo de 1996, no recibirían descuento.

II.- Esquema de Pagos Mínimos equivalentes a rentas

Este esquema estaba diseñado para deudores que no contaban con liquidez para solventar sus créditos, aún cuando fueran reestructurados en UDIS.

Cada banco instrumento su propio programa de acuerdo con los lineamientos generales determinados por la Comisión Nacional Bancaria y deberían contar con la aprobación de la CNBV a más tardar el 31 de julio de 1996.

Operaba de la siguiente forma: El adeudo se liquidaba mediante la entrega de la vivienda al banco, para lo cual los inmuebles serían valuados por un perito. El cliente seguía habitando el inmueble mediante un pago mensual mínimo equivalente a una renta, menor a la mensualidad del crédito. La vivienda se afectaba en un fideicomiso y en un plazo máximo de seis años el cliente podía recomprarla.

Este modelo aplicaba sólo para inmuebles cuyo valor fuera inferior o igual a 500 mil UDIS.

III.- Créditos Tipo Fovi

Recibirían descuentos por los próximos años, de acuerdo con la siguiente tabla:

AÑO	AL CORRIENTE	CAPITALIZACIÓN EN
	ADE/FOVI	ADE/FOVI
1996	30%	24%
1997	24%	18%
1998	18%	12%
1999	12%	6%
2000	6%	--

Los créditos al corriente reestructurados dentro del ade/fovi recibirían un descuento 30% a partir de junio de 1996. Si permanecían al corriente al 31 de agosto de 1996, se les bonificaría el total de una mensualidad en septiembre de 1996.

Los créditos al corriente capitalizados en el ade/fovi, recibirían un descuento de 24% en sus pagos de 1996. Si permanecían al corriente al 31 de agosto de 1996, se les bonificaría el 50% de su mensualidad en septiembre de 1996.

Los créditos que no estuvieran al corriente deberían reiniciar sus pagos a más tardar el 31 de julio de 1996. Podrían reestructurar hasta con 16 mensualidades vencidas; deberían pagar las mensualidades vencidas que excedieran de 16.

Quienes pagaran todas sus mensualidades vencidas, obtendrían los beneficios de los clientes al corriente. Quienes pagaran sólo las mensualidades vencidas que excedan de 16, obtendrían los beneficios de clientes capitalizados en el ade/fovi.

Aquellos que desearan dar pagos anticipados, tendrían un descuento del 10% en los primeros dos años del programa y deberían mantenerse al corriente para conservar el beneficio.

IV.- Individualización de Créditos

Para incentivar la individualización de créditos otorgados hasta el 1o. de septiembre de 1995, destinados al desarrollo de vivienda tanto media y residencial como tipo fovi, se incorporarían al esquema de descuentos los créditos individualizados antes del 30 de abril de 1997.

Los créditos tipo fovi que se individualizaran después de esta fecha y antes del 30 de diciembre de 1997, obtendrían descuentos del 20% en 1997 y del 10% en 1998.

Por último transcribiré las circulares publicadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, referentes con este tema:

CIRCULAR Núm. 1313 ⁶⁵

ASUNTO: PROGRAMA DE BENEFICIOS ADICIONALES A LOS DEUDORES DE CRÉDITOS PARA VIVIENDA.-

Disposiciones aplicables.

A LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO:

En relación con el Programa de Beneficios Adicionales a los Deudores de Créditos para Vivienda suscrito entre el Gobierno Federal, representado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y la Asociación de Banqueros de México, A.C., (en lo sucesivo el Programa), esta Comisión con fundamento en los artículos 99 de la Ley de Instituciones de Crédito y 4, fracciones III y XXXVI de la Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, da a conocer a esas instituciones disposiciones respecto de los beneficios para los deudores de créditos para vivienda denominados en Unidades de Inversión (UDIS), establecidos en adición a los previstos en el Programa de Apoyo para Deudores de Créditos de Vivienda.

1. BENEFICIARIOS.

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

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

Asimismo, quedan comprendidos en este Programa los deudores de créditos de liquidez y de créditos para la adquisición de locales comerciales a que se refiere la Circular 1285, reestructurados antes del 30 de abril de 1996 o que se reestructuren en la citada unidad de cuenta a más tardar el 30 de septiembre de 1996, siempre que hubieran sido otorgados con anterioridad al 30 de abril de 1996.

⁶⁵ Circular 1313 de fecha 31 de mayo de 1996, emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

2. INCREMENTO EN EL MONTO DEL PROGRAMA DE APOYO PARA DEUDORES DE CRÉDITOS DE VIVIENDA.

En virtud de la demanda de UDIS para la reestructuración de créditos hipotecarios al amparo del Programa de Apoyo para Deudores de Créditos de Vivienda, se incrementa su monto en 43,000 millones de UDIS, conforme a la asignación que se establece en el Programa para cada institución de crédito. Esas instituciones sólo podrán utilizar las UDIS correspondientes a este incremento, una vez que hayan agotado el monto de UDIS que tengan disponible a la fecha de esta Circular, al amparo del Programa de Apoyo para Deudores de Créditos de Vivienda.

A las instituciones que al 16 de agosto de 1996, utilicen porcentajes dentro de los rangos que a continuación se indican, del monto total en UDIS que les ha sido asignado dentro del Programa de Apoyo para Deudores de Créditos de Vivienda, de acuerdo con la información que entreguen a esta Comisión en los términos de la Circular 1244, les será deducido del monto de UDIS que tengan disponible a esa fecha, la proporción que se muestra en la siguiente tabla:

Rangos de porcentaje de utilización		Porcentaje a deducir de los recursos disponibles del programa
de	a	
60%	51%	15%
50%	31%	30%
30%	15%	40%
14% o menos		85%

1 0.5% o fracción mayor se elevará a la unidad inmediata siguiente.

3. BENEFICIOS.

3.1 Descuento en los pagos.

El esquema de descuentos en los pagos que establece el Programa se aplicará durante los próximos 10 años, de acuerdo a la siguiente tabla:

Año	Descuento en los pagos
1996	30%
1997	25%
1998	20%
1999	20%
2000	15%
2001	15%
2002	10%
2003	10%
2004	5%
2005	5%

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

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

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

Para los créditos con saldos superiores a 500,000 UDIS, el descuento en el pago a aplicar por las instituciones se obtendrá multiplicando el resultado de dividir 500,000 UDIS entre el saldo insoluto en UDIS, al mes de que se trate, por el porcentaje de descuento en los pagos que corresponda conforme a la tabla que se indica en el presente numeral.

3.2 Deudores que se encuentren al corriente en sus pagos.

Los deudores de créditos denominados en UDIS que se encuentren al corriente en sus pagos recibirán el beneficio del descuento en el pago, retroactivo al 1 de enero de 1996 o a la fecha en que se hubieren otorgado o reestructurado dichos créditos, cuando ésta fuese posterior al citado 1 de enero. Este beneficio será por la diferencia entre los pagos realizados por el acreditado y aquéllos que hubiera efectuado utilizando el descuento en el pago, misma diferencia que se aplicará al saldo insoluto del crédito. El procedimiento para la determinación del descuento respecto de los pagos de los deudores que se encuentren al corriente, así como la ejemplificación de los cálculos a efectuar, se adjuntan a esta Circular como Anexo 1. No recibirán este beneficio los pagos anticipados hechos con anterioridad al 31 de mayo de 1996.

3.3 Deudores que no estén al corriente en sus pagos.

Los deudores de créditos denominados en UDIS que no estén al corriente en sus pagos podrán recibir los beneficios del Programa liquidando sus obligaciones vencidas con base en el valor de la UDI en la fecha en que se realice el pago, excepto las mensualidades correspondientes a los meses de enero a mayo de 1996, las que podrán cubrir utilizando el descuento respectivo en el pago. El procedimiento para la determinación del descuento respecto de los pagos de los deudores que no estén al corriente, así como la ejemplificación de los cálculos a efectuar, se adjuntan a la presente Circular como Anexo 2.

3.4 Descuento por pagos anticipados.

Los deudores recibirán un descuento del 10% cuando realicen pagos anticipados a partir del 1 de junio de 1996 y hasta el 31 de mayo de 1999. El procedimiento para la determinación del descuento respecto de los pagos anticipados que hagan los deudores, así como la ejemplificación de los cálculos a efectuar, se adjuntan a esta Circular como Anexo 3.

3.5 Extensión de beneficios del ADE.

Las instituciones mantendrán los beneficios establecidos en el ADE, consistentes en la condonación de intereses moratorios y la no exigibilidad de garantías adicionales al suscribir con el deudor el Convenio de Reestructuración. Asimismo, absorberán el 50% de los gastos notariales y de registro de los créditos que se reestructuren y ofrecerán al acreditado financiamiento por el 50% restante de dichos gastos.

Adicionalmente, las instituciones absorberán el 50% de los gastos notariales y de registro y ofrecerán financiamiento por el 50% restante a los deudores que habiendo reestructurado sus créditos en UDIS, por convenir a sus intereses acuerden con las mismas instituciones modificar los términos y condiciones de la reestructuración, lo que podrán llevar a cabo por una sola vez.

4. INDIVIDUALIZACIÓN DE CRÉDITOS

Se hacen extensivos los beneficios de los descuentos en los pagos a los créditos individualizados a los que se hace referencia en la Circular 1285, derivados de créditos puente otorgados hasta el 1 de septiembre de 1995, para desarrollos de viviendas concluidos o que se encuentren en proceso de construcción y que se individualicen a más tardar el 30 de abril de 1997.

Tratándose de pagos anticipados, los deudores de créditos individualizados recibirán el descuento del 10% a que se refiere el numeral 3.4 anterior únicamente respecto de los pagos que realicen a partir del 1 de junio de 1997 y hasta el 31 de mayo de 1999.

Las instituciones sólo podrán utilizar las UDIS correspondientes al incremento a que se refiere el numeral 2 de esta Circular, una vez que hayan agotado el 12% originalmente asignado para estos fines del Programa de Apoyo Crediticio a la Planta Productiva Nacional o el porcentaje mayor que al efecto les hubiere autorizado la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

A los promotores de vivienda que hubieren ejercido la opción de individualizar a su favor créditos puente en los términos de la Circular 1296 con anterioridad al 30 de abril de 1996, no les será aplicable el límite de un crédito hipotecario por institución a que se refiere el numeral 3.1 de esta Circular. Sin embargo, dichos promotores deberán transmitir la propiedad de las viviendas a más tardar el 30 de abril de 1997, por lo que únicamente gozarán de los beneficios del Programa hasta esa fecha. A los acreditados que adquieran la propiedad de dichas viviendas con posterioridad a la mencionada fecha, no les serán aplicables los beneficios del Programa.

5. PÉRDIDA DE BENEFICIOS.

Cuando un deudor que reciba los beneficios del Programa deje de cubrir dos pagos consecutivos, perderá dichos beneficios, por lo que a partir de esa fecha las instituciones suspenderán el descuento en los pagos.

El deudor al que se le hayan cancelado los beneficios conforme al párrafo anterior, sólo volverá a gozar de los mismos a partir de la fecha en que cubra la totalidad de sus pagos vencidos sin el descuento a que se refiere el numeral 3.1 anterior.

6. LIQUIDACIÓN DEL GOBIERNO FEDERAL DEL MONTO DE LOS DESCUENTOS EN LOS PAGOS.

El Gobierno Federal cubrirá a las instituciones el monto de los descuentos en los pagos, en efectivo o bien mediante crédito que le otorguen las propias instituciones, a cinco años con uno de gracia y con intereses a la tasa de los CETES a 91 días, capitalizables trimestralmente durante el primer año y pagaderos con la misma periodicidad a partir del segundo año. El principal del crédito será liquidado a su vencimiento.

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

7. OTROS COMPROMISOS ENTRE EL GOBIERNO FEDERAL Y LAS INSTITUCIONES.

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

En los términos del Programa, el Gobierno Federal se reserva el derecho de incrementar la tasa de financiamiento de los valores fiduciarios denominados en UDIS dentro del Programa de Apoyo para Deudores de Créditos de Vivienda, en 0.5 puntos porcentuales a partir del sexto año, sin que esas instituciones puedan repercutir dicho incremento a los deudores.

7.2 Provisiones adicionales para la cobertura de riesgos crediticios.

Las instituciones constituirán provisiones para la cobertura de riesgos crediticios equivalentes al 1% anual sobre la cartera reestructurada durante los próximos cuatro años, en adición al 4% original establecido en el Programa de Apoyo para Deudores de Créditos de Vivienda. El incremento que corresponda efectuar en el presente año deberá quedar constituido a más tardar el 31 de diciembre de 1996 y por lo que se refiere al incremento a partir de 1997, las provisiones se constituirán trimestralmente a razón del 0.25%, calculado sobre el saldo total de la cartera reestructurada en UDIS traspasada al fideicomiso. En el evento que como resultado de la calificación trimestral de la cartera, se determinen provisiones en mayor cantidad, se estará a lo dispuesto en la Circular 1285.

Los créditos que se reestructuren en UDIS se traspasarán a los fideicomisos con provisiones preventivas iniciales equivalentes al 5% de su importe.

8. REGISTRO CONTABLE.

En adición al procedimiento de registro contable dado a conocer en la Circular 1285, se establecen los siguientes registros para las instituciones fideicomitentes, en lo referente a los descuentos en los pagos de los acreditados a cubrir por el Gobierno Federal.

El diferencial a cargo del Gobierno Federal a que se refiere el numeral 3 de la presente Circular, entre el pago a efectuar por el acreditado de conformidad con el contrato de crédito respectivo y el que efectivamente realice una vez hecho el descuento, así como el que corresponda tratándose de pagos anticipados se contabilizará con cargo a la cuenta 1331.- GOBIERNO FEDERAL. DESCUENTO EN PAGOS DE CRÉDITOS PARA VIVIENDA. PROGRAMA DE BENEFICIOS ADICIONALES, subcuentas 01.- "Principal" y 02.- "Intereses capitalizados" contra la cuenta de activo que corresponda por la aportación en efectivo de este diferencial al fideicomiso.

Los intereses a la tasa de CETES que devenguen los importes contabilizados en la cuenta 1331 anterior, se registrarán con cargo a la cuenta de activo 1319.- INTERESES DEVENGADOS SOBRE PRÉSTAMOS Y CRÉDITOS VIGENTES, subcuenta 25.- "Por préstamo al Gobierno Federal. Programa de beneficios adicionales a los deudores de créditos para vivienda" y abono a la cuenta de resultados 5201.- INTERESES COBRADOS, subcuenta 64.- "Por créditos para vivienda. Programa de beneficios adicionales a los deudores de créditos para vivienda". Por la capitalización trimestral de intereses se cargará a la subcuenta 133102.- "Intereses capitalizados" y se abonará a la subcuenta 131925 citada anteriormente.

9. CUMPLIMIENTO DEL PROGRAMA.

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

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

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

10. INFORMACIÓN A LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES.

10.1 Las instituciones deberán entregar información relativa a los montos pagados que reciben el beneficio de la retroactividad en los descuentos de manera automática tratándose de cartera al corriente en UDIS, así como a los montos de los pagos susceptibles de recibir dicho beneficio tratándose de cartera vencida, clasificando dichas carteras por rangos dependiendo de su saldo en UDIS y dentro de cada rango, especificando el número de deudores, los meses en que se efectuaron o debieron efectuarse los pagos, en la forma que como modelo se acompaña a esta Circular como Anexo 4, a más tardar el 10 de junio del año en curso.

Las instituciones tendrán un plazo adicional de 20 días hábiles, contado a partir de la entrega de la citada información para ajustarla y presentarla en forma definitiva.

10.2 Las instituciones deberán entregar información relativa a los montos pagados que reciben el beneficio de la retroactividad en los descuentos de manera automática tratándose de créditos individualizados al corriente en UDIS, así como a los montos de los pagos susceptibles de recibir dicho beneficio tratándose de cartera vencida, clasificando dichas carteras por rangos dependiendo de su saldo en UDIS y dentro de cada rango, especificando el número de deudores, los meses en que se efectuaron o debieron efectuarse los pagos, en la forma que como modelo se acompaña a la presente Circular como Anexo 5, a más tardar el 10 de junio del año en curso.

Las instituciones tendrán un plazo adicional de 20 días hábiles, contado a partir de la entrega de la citada información para ajustarla y presentarla en forma definitiva.

10.3 Las instituciones deberán entregar información relativa a los montos pagados que reciben el beneficio de la retroactividad en los descuentos de manera automática tratándose de créditos individualizados bajo el esquema de doble indexación al corriente, así como a los montos de los pagos susceptibles de recibir dicho beneficio tratándose de cartera vencida, clasificando dichas carteras por rangos dependiendo de su saldo en moneda nacional y dentro de cada rango, especificando el número de deudores, los meses en que se efectuaron o debieron efectuarse los pagos, en la forma que como modelo se acompaña a esta Circular como Anexo 6, a más tardar el 10 de junio del año en curso.

Las instituciones tendrán un plazo adicional de 20 días hábiles, contado a partir de la entrega de la citada información para ajustarla y presentarla en forma definitiva.

10.4 Las instituciones deberán entregar información mensual sobre su cartera hipotecaria denominada en UDIS y en moneda nacional, así como bajo los esquemas tradicional y de doble indexación tratándose de créditos individualizados, clasificándola por rangos dependiendo de su saldo en UDIS o en moneda nacional según corresponda, y dentro de cada rango especificando el número de deudores y los saldos de la cartera vigente, vencida y total, en la forma que como modelo se acompaña a la presente Circular como Anexo 7, dentro de los primeros 5 días hábiles del mes siguiente a que corresponda la información.

La información correspondiente a los meses de abril y mayo de 1996 deberá entregarse a más tardar el 10 de junio del presente año.

10.5 Las instituciones deberán entregar información mensual sobre su cartera hipotecaria reestructurada en UDIS a plazos de 20, 25 y 30 años, clasificándola por rangos dependiendo de su saldo en UDIS y dentro de cada rango especificando el número de deudores y los saldos de la cartera bajo los esquemas de pagos lineales, anualidades y crecientes, así como el monto de los pagos anticipados acumulados a partir del 1 junio de 1996 y realizados durante el mes correspondiente, en la forma que como modelo se acompaña en esta Circular como Anexo 8, dentro de los primeros 5 días hábiles del mes siguiente al que la información se refiere.

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

10.6 Las instituciones deberán presentar información mensual sobre el cálculo del apoyo al amparo del Programa, especificando el número de acreditados, la fecha de pago, el valor de la UDI en dicha fecha, el plazo, el tipo de pago, el monto de los pagos, el monto susceptible de descuento, los pagos anticipados, el monto y los intereses del apoyo, en la forma que como modelo se acompaña a esta Circular como Anexo 9, dentro de los primeros 5 días hábiles del mes siguiente al que la información se refiere.

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

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

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

10.8 En caso de que las instituciones no presenten la información correspondiente conforme a los numerales 10.1 a 10.7 anteriores, esta Comisión podrá proceder en los términos del tercer párrafo del numeral 9 de esta Circular.

11. DISPOSICIONES SUPLETORIAS.

En lo no previsto en la presente Circular se aplicarán las disposiciones relativas al Programa de Apoyo para Deudores de Créditos de Vivienda, así como las prácticas y criterios contables que aplican a las instituciones de crédito.

12. ANEXOS.

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

Atentamente,

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

Eduardo Fernández García

Presidente

CIRCULAR Núm. 1314 ⁶⁶

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

A LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO:

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

1. BENEFICIARIOS.

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

a) Recursos del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario para la Vivienda (FOVI), y

⁶⁶ Circular 1314 de fecha 31 de mayo de 1996, emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

b) Recursos propios de la banca, con características similares a las establecidas en los programas del FOVI.

2 BENEFICIOS.

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

2.1 Descuentos en los pagos mensuales y bonificaciones adicionales.

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

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

Año	Descuento
1996	30%
1997	24%
1998	18%
1999	12%
2000	6%

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

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

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

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

Los deudores de créditos otorgados antes del 30 de abril de 1996 que se encuentren al corriente en sus pagos, a los que se les hubiere diferido o capitalizado mensualidades vencidas en los términos del Anexo 8 del ADE, recibirán durante los próximos cuatro años descuentos en sus pagos, conforme a la siguiente tabla:

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

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

Adicionalmente, los deudores a que se refiere este numeral que al 31 de agosto de 1996 se mantengan al corriente en sus pagos, recibirán el próximo mes de septiembre una bonificación equivalente al 50% de una mensualidad, una vez efectuado el descuento respectivo.

2.1.3 Deudores que no estén al corriente en sus pagos.

Los deudores de créditos otorgados hasta el 30 de abril de 1996 que no estén al corriente en sus pagos y que deseen participar de los beneficios del Programa, deberán a más tardar el 31 de julio de 1996 optar por una de las dos alternativas siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Condonación de intereses moratorios.

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

2.3 Pagos anticipados.

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

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

3. INDIVIDUALIZACIÓN DE CRÉDITOS.

Se extienden los beneficios de los descuentos en los pagos a que se refiere el numeral 2.1.1 anterior, a los créditos que se individualicen hasta el 30 de abril de 1997 y que correspondan a derechos sobre créditos para financiar viviendas otorgados por el FOVI. Para los créditos que se individualicen con posterioridad a la fecha antes citada, pero a más tardar el 30 de diciembre de 1997, se establece un esquema de descuento en los pagos del 20% y 10% durante 1997 y 1998, respectivamente.

4. PÉRDIDA DE BENEFICIOS

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

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

5. Liquidación del GOBIERNO FEDERAL del monto de los descuentos en los pagos y bonificaciones adicionales.

5.1 Importe del reembolso.

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

El Gobierno Federal reembolsará a las instituciones el monto del 10% de descuento en los pagos anticipados. Tratándose de la amortización anticipada del saldo total del crédito, en que las instituciones ofrezcan descuentos superiores al 10%, el

Gobierno Federal cubrirá por el excedente hasta el 50%, siempre y cuando la porción a su cargo no rebase el 20% del saldo insoluto del crédito, no incluyendo para tal efecto los intereses moratorios.

5.2 Pago a las instituciones.

El reembolso lo podrá cubrir el Gobierno Federal mediante un crédito otorgado por las instituciones, a cinco años y con intereses a la tasa de CETES a 91 días, capitalizables trimestralmente durante el primer año y pagaderos con la misma periodicidad a partir del segundo año. El principal del crédito será liquidado a su vencimiento.

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

6. REGISTRO CONTABLE.

6.1 Descuento en los pagos y bonificaciones adicionales.

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

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

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

6.2 Diferimiento de las mensualidades vencidas.

6.2.1 Créditos con línea de refinanciamiento de intereses ilimitada.

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

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

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

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

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

APOYOS POR CAPITALIZACIÓN O DIFERIMIENTO DE CRÉDITOS PARA VIVIENDA, PROGRAMAS ADE Y DE BENEFICIOS ADICIONALES, 6333.- CONTROL DE CRÉDITOS PARA VIVIENDA TIPO FOVI CAPITALIZADOS, PROGRAMAS ADE Y DE BENEFICIOS ADICIONALES y 6633.- CRÉDITOS PARA VIVIENDA TIPO FOVI CAPITALIZADOS. PROGRAMAS ADE Y DE BENEFICIOS ADICIONALES. Asimismo, se crean en las cuentas 1516 y 6333 la subcuenta 01.- "Programa ADE".

6.2.2 Créditos con línea de refinanciamiento limitada.

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

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

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

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

7. CUMPLIMIENTO DEL PROGRAMA.

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

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

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

8. OBLIGACIONES DEL FOVI.

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

8.1 Garantía sobre el monto diferido.

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

8.2 Extensión de la garantía.

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

- a) Cuando ante el incumplimiento de pago de un deudor, las instituciones liquiden el crédito antes de su vencimiento mediante adjudicación de los bienes dados en garantía, siempre y cuando hubiera transcurrido, como mínimo, un plazo de seis meses contado a partir de la fecha en que se hubiera diferido al deudor el pago de las mensualidades vencidas.
- b) Cuando las instituciones hubieran negociado con el deudor la liquidación anticipada del crédito a partir de sus políticas particulares, con posterioridad al 1º de junio de 1998, contando con la aprobación previa del FOVI.

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

8.3 Reembolso a las instituciones de las mensualidades diferidas.

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

Dichos reembolsos se reconocerán:

- a) Tratándose de créditos con línea de refinanciamiento de intereses ilimitada, como una ampliación del pasivo original a la misma tasa de interés y plazo.
- b) Tratándose de créditos con línea de refinanciamiento de intereses limitada, como un pasivo adicional a tasa de CPP, al mismo plazo del crédito original.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. ANEXOS.

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

Atentamente,
COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES
Eduardo Fernández García
Presidente

4.6 EL PROGRAMA "PUNTO FINAL".

El programa "Punto Final" entro en vigor el día 1 de enero de 1999 y surgió como última alternativa para los deudores de la banca con crédito para vivienda.

El día 16 de diciembre de 1998, mediante la circular 1418, emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores se dio a conocer el "Acuerdo de beneficios a los deudores de créditos para vivienda", también conocido como "Punto Final".

Entre las características que guarda "El Acuerdo", como apoyo a los créditos a la vivienda se encuentran las siguientes:

❖ **Créditos susceptibles de recibir descuentos**

- Créditos en moneda nacional o UDIS, que se otorgaron o reestructuraron con anterioridad al 30 de abril de 1996.
- Créditos que se reestructuraron a más tardar el 30 de septiembre de 1999 bajo los programas propios de la banca o en UDIS al amparo del Programa de Beneficios Adicionales a los Deudores de Créditos para Vivienda, siempre que se hubieran otorgados antes del 30 de abril 1996

❖ **Criterios de aplicación:**

a) Monto límite de los créditos

Todos los créditos recibirán descuentos en función al saldo insoluto del adeudo registrado al 30 de noviembre de 1998, hasta las primeras 500,000 UDIS o su equivalente en pesos.

b) Fecha de contratación

Créditos otorgados antes del 30 de abril de 1996.

c) Deudores al corriente

Recibirán los descuentos a partir del 1º de enero de 1999.

Consignándose el beneficio a más tardar en el estado de cuenta correspondiente de marzo de 1999.

d) Deudores vencidos. Límite para ponerse al corriente

Podrían liquidar sus obligaciones vencidas, con el descuento respectivo, o reestructurar a más tardar el 30 de septiembre de 1999.

❖ **Descuentos:**

	Descuentos por rango	Descuento ponderado
Hasta 165,000 UDIS	50%	50%
Más de 165,000 hasta 500,000	45%	50% a 46.65%
Más de 500,000 UDIS	0%	Menor a 46.65%

❖ **Vigencia:**

A partir del 1º de enero de 1999 y durante toda la vida de crédito.

Por último transcribo la mencionada circular 1418

CIRCULAR Núm. 1418 ⁶⁷

ASUNTO: Acuerdo de Beneficios a los Deudores de Créditos para Vivienda.

A LAS INSTITUCIONES DE CREDITO:

El día de hoy se suscribió el Acuerdo de Beneficios a los Deudores de Créditos para Vivienda entre el Gobierno Federal, representado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la Asociación de Banqueros de México A.C., con la comparecencia de los Coordinadores de los Grupos Parlamentarios del Partido Acción Nacional y del Partido Revolucionario Institucional en la Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión.

Con el propósito de que esas instituciones reciban un ejemplar del citado Acuerdo, deberá ocurrir a la Coordinación General de Normatividad de esta Comisión, sita en Insurgentes Sur 1971, Plaza Inn, Torre Sur, piso 10, un funcionario debidamente facultado, en el entendido de que el acuse de recibo correspondiente implicará la adhesión de la institución respectiva al Acuerdo y, por lo tanto, su aceptación de los términos y condiciones establecidos en el mismo.

A t e n t a m e n t e,
COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES
Eduardo Fernández García
Presidente

ACUERDO DE BENEFICIOS A LOS DEUDORES DE CREDITOS PARA VIVIENDA

El Gobierno Federal, representado por el Secretario de Hacienda y Crédito Público, Lic. José Angel Gurriá Treviño, conjuntamente con la banca, representada por el Presidente de la Asociación de Banqueros de México, A.C., Lic. Carlos Gómez y Gómez, con la comparecencia de los CC. Dip. Carlos Medina Plascencia, Coordinador del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional en la Cámara de Diputados y Dip. Arturo Nuñez Jiménez, Coordinador del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional en la Cámara de Diputados, del H. Congreso de la Unión, suscriben el Acuerdo de Beneficios a los Deudores de Créditos para Vivienda (en lo sucesivo el Acuerdo), con las características siguientes:

I BENEFICIARIOS

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

1. Los otorgados o reestructurados con anterioridad al 30 de abril de 1996, y
2. Los que se reestructuren a más tardar el 30 de septiembre de 1999, bajo los programas propios de la banca, o en UDIS al amparo del Programa de Beneficios Adicionales a los Deudores de Créditos para Vivienda (en lo sucesivo el Programa), siempre que hubieran sido otorgados con anterioridad al 30 de abril de 1996.

II DESCUENTO SOBRE EL SALDO INSOLUTO DEL CREDITO

Para aliviar las presiones ocasionadas por el deterioro real de los salarios, se sustituye respecto de los deudores a que se refiere el numeral I anterior, los esquemas de descuentos en los pagos previstos en el Programa y en los programas propios de la banca, por un esquema de descuento sobre el saldo insoluto del adeudo registrado al 30 de noviembre de 1998 en la institución de crédito de que se trate, conforme a la siguiente tabla y explicaciones que por rangos de saldos de adeudos a continuación se señalan:

Rango por saldos de adeudos

(En UDIS o su equivalente en pesos)

Descuento por rango

⁶⁷ Circular 1418 de fecha 16 de diciembre de 1998, emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Descuento total ponderado

Hasta 165,000 UDIS

50%

50%

Mayores de 165,000 y hasta de 500,000 UDIS

45%

50% - 46.65%

Mayores de 500,000 UDIS

0%

Menor de 46.65%

Los beneficios del Esquema de Pagos Mínimos Equivalentes a Rentas previstos en el Programa, podrán ser sustituidos por los establecidos en este Acuerdo, previo acuerdo con quienes participan en el citado Esquema.

El beneficio que resulte aplicable estará limitado en cada institución a un crédito hipotecario por deudor. Asimismo, se considerarán para los efectos de dicho beneficio, los descuentos sobre el saldo insoluto del crédito que hubieran sido otorgados a los deudores con anterioridad a la suscripción del presente Acuerdo, así como, en su caso, los beneficios obtenidos en el citado Esquema de Pagos Mínimos Equivalentes a Rentas.

1. Adeudos hasta de 165,000 UDIS

Los acreditados cuyos adeudos no excedan de 165,000 UDIS o su equivalente en moneda nacional, recibirán un descuento del 50% sobre el saldo insoluto del crédito.

2. Adeudos mayores de 165,000 UDIS y hasta de 500,000 UDIS

Los acreditados cuyos adeudos sean mayores de 165,000 UDIS y hasta de 500,000 UDIS, o su equivalente en moneda nacional, recibirán un descuento del 50% en los términos del numeral anterior y un descuento del 45% sobre el monto restante. De esta forma, recibirán un descuento ponderado sobre el saldo insoluto que oscilará entre el 50% y el 46.65% dependiendo del monto de su adeudo.

3. Adeudos mayores de 500,000 UDIS

Los acreditados cuyos adeudos sean mayores de 500,000 UDIS o su equivalente en moneda nacional, recibirán un descuento del 46.65% sobre el saldo insoluto del crédito en las primeras 500,000 UDIS.

4. Distribución del monto de los descuentos entre la banca y el Gobierno Federal

El descuento sobre el saldo insoluto del crédito, será absorbido por el Gobierno Federal y la banca en los términos del Anexo de este Acuerdo.

5. Deudores al corriente en sus pagos

Aquellos deudores de créditos para vivienda que al 1º de enero de 1999 se encuentren al corriente en sus pagos, recibirán el beneficio del descuento sobre el saldo insoluto del crédito, a partir de esa fecha. En todo caso, dicho beneficio se consignará a más tardar en el estado de cuenta correspondiente al mes de marzo de 1999.

6. Deudores que no estén al corriente en sus pagos

Los deudores de créditos para vivienda que no estén al corriente en sus pagos podrán recibir los beneficios del Acuerdo liquidando sus obligaciones vencidas, en cuyo caso recibirán un descuento en el pago equivalente al que les corresponda respecto de su saldo insoluto conforme a lo previsto en este numeral II, o bien, reestructurando sus adeudos al amparo de este Acuerdo a más tardar el 30 de septiembre de 1999.

A los deudores que procedan conforme a lo establecido en el párrafo anterior, la banca les condonará los intereses moratorios, entendiéndose por tales los adicionales a los que resulten de aplicar la tasa de interés ordinaria.

La banca mantendrá a los deudores el beneficio establecido en el ADE, ratificado en el Programa, consistente en la no exigibilidad de garantías adicionales al suscribir con el deudor el Convenio de Reestructuración. Asimismo, la banca reitera

su compromiso de absorber el 50% de los gastos notariales y de registro de los créditos que se reestructuren y ofrecer al acreditado financiamiento por el 50% restante de dichos gastos.

7. Pagos anticipados

Los deudores recibirán un descuento en el pago equivalente al que les corresponda respecto de su saldo insoluto conforme a lo previsto en el presente numeral II cuando realicen pagos anticipados, sin que en ningún caso les sea aplicable pena convencional alguna. En este caso, deberá observarse en todo momento lo establecido en el tercer párrafo del mismo numeral II.

8. Conservación de beneficios

Los deudores conservarán los beneficios de este Acuerdo, siempre y cuando se mantengan al corriente en el pago de sus obligaciones. En caso de incumplimiento los acreditados perderán el beneficio del descuento sobre el saldo insoluto del crédito.

III OTRO COMPROMISO DE LA BANCA

Aquellos deudores que sean beneficiarios del Programa, distintos de los señalados en el numeral I del presente Acuerdo, conservarán los beneficios de los descuentos en los pagos previstos en el mismo Programa.

México, D.F., a 16 de diciembre de 1998.

Lic. JOSE ANGEL GURRIA TREVIÑO

Secretario de Hacienda y Crédito Público

Lic. CARLOS GOMEZ y GOMEZ

Presidente de la Asociación de Banqueros de México, A.C.

CAPÍTULO QUINTO

MODERNIZACIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO.

Para terminar con este trabajo de tesis, mencionare en este último capítulo, las condiciones y características ofrecidas por las Instituciones de Banca Múltiple en el crédito hipotecario actual, asimismo, redactare una propuesta que a mi criterio beneficiaría tanto a la banca como a sus clientes, y que conllevaría a una mayor colocación del crédito hipotecario.

5.1 LA LEY DE TRANSPARENCIA Y DE FOMENTO A LA COMPETENCIA EN EL CRÉDITO GARANTIZADO.

El 30 de diciembre de 2002 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, misma que entro en vigor el día 1 de enero de 2003 y tuvo reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 13 de junio de 2003.

Las reformas consistieron en:

- Integrar en él calculo del Costo Anual Total, los seguros que las Entidades exigen contratar.
- Precisar la subrogación (sustitución de deudor), dejándola como optativa para el comprador y sujetándola al cumplimiento de la solicitud de crédito y demás requisitos previstos en el art. 6 de la propia Ley.
- Precisar que la Ley no aplica para créditos contratados con anterioridad a su entrada en vigor.

❖ Objeto de la Ley

La presente Ley tiene por objeto regular las actividades y servicios financieros para el otorgamiento de Crédito Garantizado, destinado a la vivienda con la finalidad de asegurar la transparencia en su otorgamiento y fomentar la competencia.

❖ **La Ley obliga a la siguiente Información Previa:**

- Pizarra de anuncios. Obliga a colocar pizarras de anuncios o medios electrónicos, con información sobre créditos a la vivienda, conteniendo: Tasas de interés; Costo Anual Total y Comisiones Aplicables.
- Folleto informativo. Obliga a proporcionar o permitir que se obtenga de un medio electrónico, un folleto con los términos y condiciones de los créditos, cuyo contenido mínimo se enuncia en diez fracciones de la Ley.

I. Denominación comercial de la Entidad;

II. Cuantía máxima del crédito respecto al monto de valuación;

III. Tasa de interés ordinaria, moratoria y el Costo Anual Total;

IV. Plazos, sistema de amortización y periodicidad;

V. Condiciones de pago anticipado del Crédito Garantizado a la Vivienda;

VI. Comisiones máximas que incluirán cualquier gasto a favor de la Entidad en la que pueda incurrir el acreditado;

VII. Información aproximada relativa a contribuciones federales y locales y otros gastos derivados de la naturaleza de la operación, que no sean a cargo de la Entidad.

VIII. Gastos en los que incurrirá el solicitante aun cuando no se formalice el Crédito Garantizado a la Vivienda.

IX. Servicios que el solicitante deba contratar de manera obligatoria como condición para el otorgamiento del Crédito Garantizado a la Vivienda;

X. Importe de cuotas periódicas, en su caso.

El 30 de junio de 2003 por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público se emitieron las Reglas de carácter general con el fin de uniformar y permitir la comparación de la información en el crédito.

- En cuanto a la pizarra de anuncios el contenido es mediante III fracciones con cuatro incisos
- En cuanto al folleto informativo, el contenido es en XVII fracciones con seis incisos y la obligación de que "dicha información deberá expresarse en términos sencillos y comprensibles para el público en general"

❖ **Oferta Vinculante**

- Obliga a extender una oferta vinculante, a petición del solicitante sin costo alguno y con base en la información que "de buena fe" declare éste, con los términos y condiciones mediante los cuales "se obliga" a otorgar el crédito, sin requerir la presentación de los documentos que

soporten dicha información. A tal efecto, a petición del cliente, deberán proporcionar una solicitud de crédito con todos los requisitos que debe declarar para obtener la oferta.

- La oferta obliga a la Institución por 20 días naturales, siempre y cuando dentro de dicho plazo el solicitante dé aviso por escrito de la aceptación de la oferta y presente toda la documentación soporte. No se podrá solicitar ningún documento adicional a los señalados en la solicitud.
- El otorgamiento del crédito está sujeto a que la Institución compruebe su identidad; la veracidad de los datos proporcionados; su capacidad crediticia y se cumpla con las demás formalidades que requiera la Ley.
- La información mínima que debe contener la oferta vinculante se señala en siete fracciones, destacando la aceptación expresa de que recibirá el pago por parte de cualquiera otra Entidad y le cederá todos sus derechos derivados del contrato correspondiente, así como la aceptación expresa de que admitirá la sustitución de deudor, en términos de los artículos 13 y 14 de la Ley.

Contenido mínimo de la oferta vinculante previsto en la Ley

I. Importe del préstamo y forma de entrega del mismo;

II. Forma de amortización;

III. La tasa de interés ordinaria, moratoria y el Costo Anual Total;

IV. Comisiones aplicables;

V. Aceptación expresa por parte de la Entidad, de que recibirá el pago adelantado del mismo por parte de cualquiera otra Entidad y le cederá todos sus derechos derivados del contrato correspondiente, así como la aceptación expresa de que admitirá la sustitución de deudor, en términos de los artículos 13 y 14 de la Ley.;

VI. Gastos a cargo del acreditado;

VII. Las causas y penas por terminación o resolución anticipada, y

VIII. Las demás que establezcan las Reglas.

LAS REGLAS ESTABLECEN EL CONTENIDO MÍNIMO DE LA SOLICITUD DE CREDITO Y DE LA OFERTA VINCULANTE CONFORME A FORMATOS ANEXOS

- La Solicitud de Crédito deberá elaborarse de conformidad con la información mínima contenida en el formato incluido como Anexo "A" de las presentes Reglas.
- Los formatos de las Ofertas Vinculantes deberán cumplir con los requisitos que establece la Ley y deberán ser emitidas a petición escrita del Solicitante la cual se podrá realizar en la Solicitud

de Crédito, ajustándose al contenido mínimo del formato que se adjunta como Anexo "B" de las presentes Reglas.

❖ **Avalúo del Inmueble**

- Establece que los avalúos de los bienes inmuebles objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda deberán realizarse por peritos valuadores autorizados al efecto por la Sociedad Hipotecaria Federal.
- El acreditado tendrá el derecho a escoger al perito valuador que intervenga en la operación de entre el listado que le presente la Entidad.
- La Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. deberá establecer mediante reglas de carácter general los términos y condiciones para obtener la autorización de perito valuador, la que se renovará cada 3 años, así como la metodología para la valuación de los bienes inmuebles.

Las reglas de carácter general, relativas a la autorización como perito valuador de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda, fueron publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 30 de junio de 2003, y tuvieron modificaciones el 29 de agosto de 2003 y el 30 de diciembre de 2003.

❖ **Formalización del Crédito Garantizado**

- Establece que los actos jurídicos relativos a los Créditos Garantizados se deberán otorgar en escritura pública, sin importar su cuantía.
- Obliga que los contratos de Créditos Garantizados, contengan un mínimo de cláusulas financieras que deberán estar "visiblemente identificadas"
- Destaca la obligación de proporcionar al cliente el Costo Anual Total en los estados de cuenta y
- La aceptación expresa de que admitirá la sustitución de deudor siempre y cuando el comprador presente una solicitud de crédito y se cumpla con los demás requisitos y obligaciones establecidos.
- Obligaciones de los fedatarios públicos: 1.- Comprobar que las cláusulas financieras contenidas en el contrato de crédito coincidan con los términos y condiciones ofertados en la oferta vinculante; 2.- Comprobar que no se incluyan gastos o comisiones a cargo del acreditado, que debieran haberse incluido en las cláusulas financieras

Mínimo de cláusulas financieras

- I. El capital del préstamo, en donde se advierta el importe del mismo y su forma de entrega;
- II. Las condiciones que deba cumplir el acreditado antes de disponer del capital y el plazo para cumplirlas;

III. La o las tasas de interés, incluyendo las aplicables en caso de mora, y la obligación de proporcionar al cliente el Costo Anual Total en los estados de cuenta, en términos de lo establecido en el artículo 12 de la presente Ley;

IV. La forma en que se amortizará el adeudo, considerando, en su caso, el número, periodicidad y cuantía de los pagos;

V. La aceptación expresa de que recibirá el pago adelantado del mismo por parte del deudor o de cualquier otra Entidad y le cederá todos sus derechos derivados del contrato correspondiente; y la aceptación expresa de que admitirá la sustitución de deudor siempre y cuando el comprador presente una solicitud de crédito y se cumpla con los demás requisitos y obligaciones que establece el art. 6 de la Ley

❖ **Tasas de Interés e Índices de Referencia.**

- Obliga a las Instituciones a incluir, dentro de la información previa y en la oferta vinculante un Costo Anual Total, para fines de información exclusivamente.
- El Banco de México dará a conocer los componentes, metodología de cálculo y periodicidad de Costo Anual Total.
- Obliga a las Instituciones a incluir en los estados de cuenta que envíen al acreditado, con fines de información exclusivamente, el Costo Anual Total, así como el costo efectivo remanente del crédito, es decir, el cálculo del Costo Anual Total que corresponda al resto de la vigencia del financiamiento.

Los componentes, metodología de cálculo y periodicidad del Costo Anual Total, emitidos por el Banco de México, fueron publicados en el Diario Oficial de la Federación el día 1 de julio de 2003.

❖ **Subrogación de Créditos**

Subrogación de Deudor

El artículo 13 establece.- Cuando se celebre la compraventa de un bien inmueble sobre la que recaiga un Crédito Garantizado que aún no haya sido amortizado en su totalidad, el comprador se podrá subrogar en los derechos y obligaciones del Deudor, sin necesidad de que se constituya una nueva garantía, con el fin de evitar que se dupliquen los gastos inherentes al Crédito, en perjuicio del adquirente. Lo anterior, siempre y cuando el comprador presente a la Entidad, una solicitud de crédito y se cumplan con los demás requisitos y obligaciones que establece el artículo 6 de la presente Ley.

Artículo 14.- Cuando exista un Crédito Garantizado a un Desarrollador Inmobiliario con el fin de que éste construya bienes inmuebles para su posterior comercialización, los compradores podrán

subrogarse en los derechos y obligaciones del Desarrollador Inmobiliario, individualizándose dicho crédito en la parte proporcional del mismo que corresponda a la parte o inmueble adquirido, sin necesidad de que se constituya una nueva garantía, con el propósito de que no se repercutan nuevos gastos en perjuicio del comprador. Lo anterior, siempre y cuando el comprador presente a la Entidad, una solicitud de crédito y se cumpla con los demás requisitos y obligaciones que establece el artículo 6 de la presente Ley.

Subrogación de Acreedor

Artículo 15.- En caso de que un Crédito Garantizado se pague anticipadamente mediante la contratación de uno nuevo con otra Entidad o con dinero que un tercero le preste con ese objeto, la Entidad o el tercero quedarán subrogados por ministerio de Ley en los derechos del acreedor, y se mantendrá inalterada la garantía original y su prelación, a efecto de evitar la constitución de una nueva garantía y los gastos inherentes de la misma.

❖ Disposiciones Comunes

- El Banco de México podrá regular las condiciones y las comisiones por pago anticipado de los Créditos a la Vivienda a tasa fija.
- En los Créditos Garantizados a tasa variable la comisión no podrá ser superior al uno por ciento.
- Se exceptúa de la subrogación de deudor y de acreedor, a los Créditos que otorgue, financie o garantice cualquier entidad pública.
- A efecto de lograr plenamente el objetivo de disminuir los costos de transacción para la Subrogación de Deudor y la Subrogación de Acreedor, la Secretaría de Economía podrá celebrar convenios de coordinación con los Estados y Municipios para eliminar los costos registrales y los aranceles notariales, procurando que en los casos de subrogación no se carguen los mismos costos de una nueva transacción, y si es posible, eliminarlos. Lo anterior, con el objeto de beneficiar a los acreditados incentivar la reactivación del crédito.

Por último y a pesar de haber realizado un resumen sobre la mencionada Ley en comentario, considero importante transcribirla en su totalidad.

LEY DE TRANSPARENCIA Y DE FOMENTO A LA COMPETENCIA EN EL CREDITO GARANTIZADO ⁶⁸

(Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2002. Actualizada con las modificaciones del Decreto por el que se reforman diversas disposiciones de la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de junio de 2003.)

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Presidencia de la República.

VICENTE FOX QUEZADA, Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes, sabed:

Que el H. Congreso de la Unión, se ha servido dirigirme el siguiente:

DECRETO:

"El Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, decreta:

LEY DE TRANSPARENCIA Y DE FOMENTO A LA COMPETENCIA EN EL CREDITO ARANTIZADO

Título I.- Aspectos Generales

Capítulo I.- Disposiciones Generales

Artículo 1.- La presente Ley tiene por objeto regular las actividades y servicios financieros para el otorgamiento de Crédito Garantizado, para la adquisición, construcción, remodelación o refinanciamiento destinado a la vivienda con la finalidad de asegurar la transparencia en su otorgamiento y fomentar la competencia.

Artículo 2.- Son de aplicación supletoria a la presente Ley, en el orden en que se indica:

I. Las Leyes mercantiles especiales;

II. El Código de Comercio, y

III. La legislación civil de la Entidad Federativa donde se realicen los actos jurídicos a que se refiere esta Ley.

Artículo 3.- Para los efectos de esta Ley se entiende por:

I. Costo Anual Total. El que, para efectos informativos, anualiza la totalidad de los costos directos inherentes al Crédito Garantizado que otorguen las Entidades, incluyendo los seguros que dichas Entidades exijan contratar y excluyendo las contribuciones federales y locales, así como los costos correspondientes a trámites y servicios prestados por terceros.

II. Crédito Garantizado. El crédito que otorguen las Entidades con garantía real, ya sea a través de hipoteca, prenda, caución bursátil, fideicomiso de garantía o de cualquier otra forma, destinado a la adquisición, construcción, remodelación o refinanciamiento relativo a bienes inmuebles. Para efectos de esta definición, las operaciones que realicen las Entidades sujetas a la modalidad de compraventa con reserva de dominio, arrendamiento con opción de compra, compraventa en abonos, se equiparan al Crédito Garantizado y tendrán el mismo tratamiento que otorga la presente Ley.

III. Crédito Garantizado a la Vivienda. El Crédito Garantizado que se otorgue relacionado con vivienda.

IV. Desarrollador Inmobiliario. Es la empresa mercantil, propiedad de una persona física o moral, que se dedica de forma habitual a la construcción, remodelación o venta de bienes inmuebles, utilizando u otorgando Crédito Garantizado.

V. Entidades. Son las empresas mercantiles, que directamente o a través de cualquier figura jurídica se dedican habitualmente al otorgamiento de Crédito Garantizado.

VI. Reglas. Las disposiciones de carácter general que emita, conforme a esta Ley, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y que deberán publicarse en el Diario Oficial de la Federación.

VII. Subrogación de Acreedor. Es la sustitución de la Entidad acreedora en un Crédito Garantizado por otra, en los términos de la presente Ley.

⁶⁸ Diario Oficial de la Federación, 13 de junio de 2003.

VIII. Subrogación de Deudor. Es la sustitución de Deudor en un Crédito Garantizado por otro, en los términos de la presente Ley.

Capítulo II.- Información Previa

Artículo 4.- Las Entidades, tratándose de Créditos Garantizados a la Vivienda, deberán colocar en todos sus establecimientos abiertos al público, de manera permanente y visible, una pizarra de anuncios o medio electrónico informativo, que tendrá como propósito brindar información a los solicitantes sobre los términos y condiciones de dichos créditos. La pizarra de anuncios o el medio electrónico informativo deberá contener o permitir obtener para los principales productos ofrecidos, por lo menos, la siguiente información:

I. Tasas de interés ofrecidas;

II. El Costo Anual Total aplicable, conforme se define en la fracción I del artículo 3 de esta Ley, y

III. Las comisiones aplicables.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público podrá emitir Reglas de carácter general con el fin de uniformar y permitir la comparación de la información antes referida.

Artículo 5.- Las Entidades, tratándose de Créditos Garantizados a la Vivienda, deberán en sus establecimientos abiertos al público, proporcionar a quienes lo soliciten o permitir que se obtenga de un medio electrónico ubicado en dicho establecimiento, un folleto impreso, cuyo objeto será informar los términos y condiciones de los Créditos Garantizados a la Vivienda que ofrece la Entidad y cuyo contenido mínimo será:

I. Denominación comercial de la Entidad;

II. Cuantía máxima del crédito respecto al monto de valuación;

III. Tasa de interés ordinaria, moratoria y el Costo Anual Total;

IV. Plazos, sistema de amortización y periodicidad;

V. Condiciones de pago anticipado del Crédito Garantizado a la Vivienda;

VI. Comisiones máximas que incluirán cualquier gasto a favor de la Entidad en el que pueda incurrir el acreditado;

VII. Información aproximada relativa a contribuciones federales y locales y otros gastos obligatorios derivados de la naturaleza de la operación, que no sean a cargo de la Entidad, correspondientes a trámites y servicios prestados por terceros;

VIII. Gastos en los que incurrirá el solicitante aun cuando no se formalice el Crédito Garantizado a la Vivienda;

IX. Servicios que el solicitante deba contratar de manera obligatoria como condición para el otorgamiento del Crédito Garantizado a la Vivienda;

X. Importe de cuotas periódicas, en su caso, y

XI. Los demás requisitos que, en su caso, establezcan las Reglas.

Las Reglas podrán establecer el formato de la información de manera que se permita al solicitante su comparación, con el objeto de que elija de manera informada el crédito que más convenga a sus intereses. La entrega de este folleto será gratuita, aun cuando el solicitante opte por no contratar el Crédito Garantizado a la Vivienda con la Entidad. Asimismo, las Entidades deberán de permitir la consulta de la información que tengan los folletos por medios electrónicos remotos.

Título II.- Contratación de Créditos Garantizados

Capítulo I.- Oferta Vinculante

Artículo 6.- Las Entidades, tratándose de Créditos Garantizados a la Vivienda, estarán obligadas a extender sin costo alguno, una oferta vinculante a petición del solicitante y con base en la información que de buena fe declare éste, sin requerir la presentación de los documentos que soporten dicha información.

A tal efecto, las Entidades a petición del cliente deberán proporcionar una solicitud de crédito, la que contendrá todos los requisitos que deberá declarar el solicitante a efecto de obtener la oferta vinculante. Dicha solicitud deberá establecer todos los documentos y requisitos necesarios para la contratación del crédito y que se deban presentar al aceptar la oferta.

La oferta vinculante tendrá el objeto de establecer los términos y condiciones específicos mediante los cuales la Entidad se obliga a otorgar el Crédito Garantizado a la Vivienda al solicitante, y deberá contener, al menos:

I. Importe del préstamo y forma de entrega del mismo;

II. Forma de amortización;

III. La tasa de interés ordinaria, moratoria y el Costo Anual Total;

IV. Comisiones aplicables;

V. Aceptación expresa por parte de la Entidad que otorga el crédito, de que recibirá el pago adelantado del mismo por parte de cualquiera otra Entidad y le cederá todos sus derechos derivados del contrato correspondiente, así como la aceptación expresa de que admitirá la sustitución de deudor, en términos de los artículos 13 y 14 de la presente Ley;

VI. Gastos a cargo del acreditado;

VII. Las causas y penas por terminación o resolución anticipada, y

VIII. Las demás que establezcan las Reglas.

Las Reglas especificarán el formato de la solicitud de crédito y de la oferta vinculante, con el objeto de facilitar la comparación que realice el solicitante frente a ofertas de otras Entidades.

La oferta vinculante se formulará por escrito y obligará a la Entidad por un plazo de 20 días naturales contados a partir de su fecha de recepción. Lo anterior surtirá efectos, siempre y cuando dentro de dicho plazo el solicitante dé aviso por escrito de la aceptación de la oferta vinculante y se presente debidamente requisitada toda la documentación soporte de la información que se haya declarado en la solicitud. Lo anterior en el entendido de que la Entidad no podrá solicitar ningún documento adicional a los señalados en dicha solicitud.

La Entidad estará obligada a otorgar el Crédito Garantizado a la Vivienda en los términos y condiciones establecidos en la oferta vinculante, siempre y cuando, la Entidad compruebe: la identidad del solicitante; la veracidad y autenticidad de los datos que hubiese proporcionado el solicitante; la capacidad crediticia del solicitante conforme a las sanas prácticas y condiciones de mercado; la realización de un avalúo practicado por un valuador autorizado, y el cumplimiento de las demás formalidades que requiera la Ley.

Si una vez realizado el avalúo, existieren diferencias entre éste y el valor declarado de la garantía, la Entidad procurará mantener la tasa de interés ofrecida en la oferta vinculante.

Capítulo II.- Avalúo del Inmueble

Artículo 7.- Los avalúos de los bienes inmuebles objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda deberán realizarse por peritos valuadores autorizados al efecto por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. El acreditado tendrá el derecho a escoger al perito valuador que intervenga en la operación de entre el listado que le presente la Entidad.

A efecto de lo anterior, la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. deberá establecer mediante reglas de carácter general los términos y condiciones para obtener la autorización de perito valuador, la que se renovará cada 3 años. Asimismo, la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. podrá establecer, a través de dichas reglas, la metodología para la valuación de los bienes inmuebles.

Capítulo III.- Formalización del Crédito Garantizado

Artículo 8.- Los actos jurídicos relativos a los Créditos Garantizados se deberán otorgar en escritura pública, sin importar su cuantía. Con el objeto de procurar la uniformidad de los contratos de Créditos Garantizados, éstos deberán contener un mínimo de cláusulas financieras incluyendo entre otras:

I. El capital del préstamo, en donde se advierta el importe del mismo y su forma de entrega;

II. Las condiciones que deba cumplir el acreditado antes de disponer del capital y el plazo para cumplirlas;

III. La o las tasas de interés, incluyendo las aplicables en caso de mora, y la obligación de proporcionar al cliente el Costo Anual Total en los estados de cuenta en términos de lo establecido en el artículo 12 de la presente Ley;

IV. La forma en que se amortizará el adeudo, considerando, en su caso, el número, periodicidad y cuantía de los pagos;

V. La aceptación expresa de que recibirá el pago adelantado del mismo por parte del deudor o de cualquier otra Entidad y le cederá todos sus derechos derivados del contrato correspondiente; y la aceptación expresa de que admitirá la sustitución de deudor, y

VI. Las demás que establezcan las Reglas.

El contenido y características de las cláusulas financieras estará previsto en las Reglas. En las escrituras públicas en las que se formalicen los Créditos Garantizados deberán estar visiblemente identificadas dichas cláusulas.

Artículo 9.- Los fedatarios públicos frente a los cuales se otorgue la escritura tendrán las siguientes obligaciones:

I. Comprobar que las cláusulas financieras contenidas en el contrato de crédito coincidan con los términos y condiciones ofertados en la oferta vinculante;

II. Comprobar que no se incluyan gastos o comisiones a cargo del acreditado, que debieran haberse incluido en las cláusulas financieras, y

III. Las demás que prevean las Reglas.

Capítulo IV.- Tasas de Interés e Índices de Referencia.

Artículo 10.- Con el objeto de que los solicitantes de un crédito puedan llevar a cabo la comparación de las características y conocer los costos directos inherentes a los Créditos Garantizados a la Vivienda, las Entidades deberán incluir dentro de la información previa y en la oferta vinculante un Costo Anual Total para fines de información exclusivamente. El Banco de México y la Secretaría de Economía, actuando para estos efectos como órganos técnicos, en el ámbito de sus respectivas competencias, darán a conocer en el Diario Oficial de la Federación, los componentes, metodología de cálculo y periodicidad de Costo Anual Total, los que tendrán carácter informativo para las personas que contraten crédito con las Entidades. Al efecto, dichas Entidades colaborarán proporcionando la información que el Banco de México, y en su caso la Secretaría de Economía, les soliciten.

Artículo 11.- La Sociedad Hipotecaria Federal publicará mensualmente en el Diario Oficial de la Federación, información relativa exclusivamente a las condiciones del mercado de Créditos Garantizados con garantía hipotecaria, que le permita a los interesados evaluar las ofertas vinculantes que reciban. Dicha información también tendrá que ser divulgada a través de la página de Internet de la Sociedad Hipotecaria Federal u otros medios electrónicos.

Artículo 12.- En los estados de cuenta que las Entidades envíen al acreditado deberá incluirse con fines de información exclusivamente el Costo Anual Total, tal como se define en la fracción I del artículo 3 de la presente Ley. Asimismo, deberá incluirse el costo efectivo remanente del crédito, es decir, el cálculo del Costo Anual Total que corresponda al resto de la vigencia del financiamiento.

Título III.- Subrogación de Créditos

Capítulo I.- Subrogación de Deudor

Artículo 13.- Cuando se celebre la compraventa de un bien inmueble sobre la que recaiga un Crédito Garantizado que aún no haya sido amortizado en su totalidad, el comprador se podrá subrogar en los derechos y obligaciones del Deudor, sin necesidad de que se constituya una nueva garantía, con el fin de evitar que se dupliquen los gastos inherentes al Crédito, en perjuicio del adquirente. Lo anterior, siempre y cuando el comprador presente a la Entidad, una solicitud de crédito y se cumplan con los demás requisitos y obligaciones que establece el artículo 6 de la presente Ley.

Artículo 14.- Cuando exista un Crédito Garantizado a un Desarrollador Inmobiliario con el fin de que éste construya bienes inmuebles para su posterior comercialización, los compradores podrán subrogarse en los derechos y obligaciones del Desarrollador Inmobiliario, individualizándose dicho crédito en la parte proporcional del mismo que corresponda a la parte o inmueble adquirido, sin necesidad de que se constituya una nueva garantía, con el propósito de que no se repercutan nuevos gastos en perjuicio del comprador. Lo anterior, siempre y cuando el comprador presente a la Entidad, una solicitud de crédito y se cumpla con los demás requisitos y obligaciones que establece el artículo 6 de la presente Ley.

Capítulo II.- Subrogación de Acreedor

Artículo 15.- En caso de que un Crédito Garantizado se pague anticipadamente mediante la contratación de uno nuevo con otra Entidad o con dinero que un tercero le preste con ese objeto, la Entidad o el tercero quedarán subrogados por ministerio de Ley en los derechos del acreedor, y se mantendrá inalterada la garantía original y su prelación, a efecto de evitar la constitución de una nueva garantía y los gastos inherentes de la misma.

Título IV.- Disposiciones Comunes

Artículo 16.- El Banco de México y la Secretaría de Economía, de manera conjunta, y en el ámbito de sus respectivas competencias, podrán regular mediante disposiciones de carácter general que se publiquen en el Diario Oficial de la Federación, las condiciones y las comisiones por pago anticipado de los Créditos Garantizados a la Vivienda a tasa fija.

La comisión que se establezca por pago anticipado en la Subrogación de Acreedor en los Créditos Garantizados a tasa variable, no podrá ser superior al uno por ciento del monto remanente del crédito que falte por amortizar.

Artículo 17.- Se exceptúa de lo dispuesto en la presente Ley a los Créditos Garantizados que se otorguen en cumplimiento de obligaciones derivadas de contratos colectivos de trabajo. Asimismo se exceptúa exclusivamente de los artículos 13, 14 y 15 de la presente Ley a los Créditos Garantizados que otorguen, financien o garanticen el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, al Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, al Fondo para las Habitaciones Populares, o a cualquier otra entidad pública que realice dichas actividades.

Los créditos otorgados, financiados o garantizados por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. estarán sujetos al artículo 15 de la presente Ley siempre y cuando la nueva Entidad se subrogue a su vez, en los términos y condiciones originales del contrato original con la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. Lo establecido en los artículos 13 y 14 de la presente Ley aplicará únicamente cuando la Entidad mantenga las mismas condiciones de la transacción original con la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

Artículo 18.- La Comisión Nacional Bancaria y de Valores respecto de las entidades financieras que otorguen Crédito Garantizado y la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, respecto de las demás Entidades que habitualmente otorguen Crédito Garantizado, en el ámbito de sus respectivas competencias, vigilarán y supervisarán el cumplimiento de la presente Ley y de las disposiciones que de ella emanen. Lo anterior, sin perjuicio de las facultades con que cuenta la Comisión Nacional para la Defensa de los Usuarios de los Servicios Financieros en términos de su Ley.

Artículo 19.- A efecto de lograr plenamente el objetivo de disminuir los costos de transacción para la Subrogación de Deudor y la Subrogación de Acreedor conforme a los artículos 13, 14 y 15 de la presente Ley, la Secretaría de Economía podrá celebrar convenios de coordinación con los Estados y Municipios para eliminar los costos registrales y los aranceles notariales, procurando que en los casos de subrogación no se carguen los mismos costos de una nueva transacción, y si es posible, eliminarlos. Lo anterior, con el objeto de beneficiar a los acreditados incentivar la reactivación del crédito.

TRANSITORIOS

PRIMERO. La presente Ley entrará en vigor el 1º. de enero de 2003. Lo dispuesto en la Ley no aplicará a los créditos contratados con anterioridad a su entrada en vigor.

SEGUNDO. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la Secretaría de Economía, el Banco de México y la Sociedad Hipotecaria Federal deberán publicar, en un término que no exceda de seis meses a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, las disposiciones que a cada una corresponda expedir. En tanto la Sociedad Hipotecaria Federal publica las reglas a que se refiere el artículo 7 de esta Ley, las Entidades deberán ofrecer un listado de valuadores al acreditado, con el objeto de que éste se encuentre en posibilidad de elegir un perito valuador.

México, D.F., a 15 de diciembre de 2002.- Dip. Beatriz Elena Paredes Rangel, Presidenta.- Sen. Enrique Jackson Ramírez, Presidente.- Dip. Adela Cerezo Bautista, Secretaria.- Sen. Sara I. Castellanos Cortés, Secretaria.- Rúbricas".

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del Artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la Residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los veintiséis días del mes de diciembre de dos mil dos.- Vicente Fox Quesada.- Rúbrica.- El Secretario de Gobernación, Santiago Creel Miranda.- Rúbrica.

TRANSITORIOS

(Decreto por el que se reforman diversas disposiciones de la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de junio de 2003)

Artículo Único.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación. México, D.F., a 29 de abril de 2003.- Dip. Armando Salinas Torre, Presidente.- Sen. Enrique Jackson Ramírez, Presidente.- Dip. Rodolfo Dorador Pérez Gavilán, Secretario.- Sen. Yolanda E. González Hernández, Secretaria.- Rúbricas".

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del Artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la Residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los diez días del mes de junio de dos mil tres.- Vicente Fox Quesada.- Rúbrica.- El Secretario de Gobernación, Santiago Creel Miranda.- Rúbrica.

5.2 CONDICIONES Y CARACTERÍSTICAS EN EL CRÉDITO HIPOTECARIO ACTUAL.

En la actualidad el crédito hipotecario observa las siguientes características:

- Cobro de intereses ordinarios, con tasa fija y variable (esto a elección del cliente).
- Tasa de interés fija, durante toda la vida del crédito.
- Tasa de interés variable con tope, durante toda la vida del crédito.
- En algunos bancos, opera el seguro de desempleo.
- No hay comisión por prepago.

El siguiente cuadro muestra las condiciones de contratación, de acuerdo a información de 5 bancos importantes:

Para Tasa Fija

BANCO	BBVA BANCOMER	SANTANDER SERFIN	BANORTE	HSBC (BITAL)	BANAMEX
Tasa	15.50 % 14.50% 14.00%	15.55 en Adquisición	15.50% en Adquisición 17.90% para Liquidez, Pago de Pasivos, Construcción y Remodelación	16.90% en Adquisición (único destino)	15.45%
Pago x mil	\$14.50 \$13.60 \$13.46	\$12.99 los primeros 12 meses, ya que cada año la mensualidad se incrementa en un 2.30%	\$14.48	\$16.00	\$14.30
Plazo	15 años	15 años	5,10 y 15 años	5,10 y 15 años	15 años
Valor Mínimo del Inmueble	\$300,000	\$450,000	\$300,000	\$400,000	\$300,000

% a Financiar	80% de \$300,000 a \$1,500,000 70% de \$1,500,001 a \$2,500,000 60% de \$2,500,001 en adelante	75% para cualquier valor del inmueble	80% de \$300,000 a \$1,500,000 70% de \$1,500,001 a \$2,500,000 60% de \$2,500,001 en adelante	75% para cualquier valor del inmueble	80%
Gastos de Investigación	\$0	\$575	\$0	\$900	\$250
Comisión por Apertura	2.5%	3.5% si se paga al contratar el crédito 4% si es financiada y se suma al importe del crédito	2.0%	Según valor vivienda 4% menor a 500 mil 3.5% de 500 a 1.5 mill 3% de 1.5 a 3 mill	2.5
Costo de Avalúo	\$12.00 por metro cuadrado, mínimo \$900.00	Según valor de vivienda: \$3,400.00 de \$1.5 mill en adelante	3.5 al millar	2.5 al millar	2.5 al millar
Ingresos Mínimos	\$12,982 con Aforo de 80% \$10,812 con Aforo de 70% \$9,037 con Aforo de 60%	\$16,000	\$9,800	\$13,200	\$14,000 en D.F. y zona metropolitana \$12,000 en Monterrey y Guadalajara \$11,000 en el resto del país
Comisión por Prepago	S/C	S/C	S/C	S/C	S/C
Seguros	Vida 0.30 al millar Daños 0.27 al millar	Vida y Daños 0.524 al millar	Vida 0.52 al millar Daños 0.069 al millar, sobre el saldo Insoluto del crédito	Vida y Daños 0.94 al millar	Vida y Daños 0.817 al millar
Seguro de Desempleo	9 meses por participante (máximo 2)	N/A	12 meses	N/A	N/A
Incrementos en mensualidad	No hay	2.30 anual en el esquema de pagos programados	Las mensualidades varían dependiendo del número de días del mes	No hay	No hay
Atención al Público	En todas las sucursales (cualquiera a elección del cliente)	En todas las sucursales (cualquiera a elección del cliente)	En todas las sucursales (cualquiera a elección del cliente)	En todas las sucursales (cualquiera a elección del cliente)	En todas las sucursales (cualquiera a elección del cliente)

Para Tasa Variable

BANCO	TASA	PLAZO	VALOR MÍNIMO DEL INMUEBLE	% A FINANCIAR	GASTOS POR INVESTIGACIÓN	COMISIÓN POR APERTURA
BBVA BANCOMER	TIIE + 6 pp con tope de 22%	15 años	\$300,000	80%	No se cobran	3%
SANTANDER SSERFIN	TIIE + 6.45 pp con tope de 23%	15 años	\$500,000	75%	\$575	3.5%
BANAMEX	TIIE + 7.5 pp con tope de 18.50%	10 y 15 años	\$450,000	70%	\$250	4%
SCOTIABANK	TIIE + 7.5 pp con tope de 24%	12 años	\$750,000	75%	\$1,000	4.5%
IXE	TIIE + 6.5 pp con tope de 25% primeros 5 años. Siguientes sin tope	5,7,10 y 15 años	\$500,000	65%	\$300	5 años 3% 7,10 y 15 años 3.5%

Adicionalmente existe el crédito hipotecario con apoyo infonavit.

Este tipo de crédito cuenta con las siguientes características:

- Utilización de su ahorro (subcuenta de vivienda) como pago de las mensualidades del crédito en caso de perder el empleo.
- Aplicación de las aportaciones subsecuentes que hace su patrón para:
 - Pago anticipado del crédito reduciendo hasta 40% el plazo original
 - Reducir el monto de la mensualidad

EL VALOR DE LA VIVIENDA PUEDE SER DESDE \$300,000 HASTA \$829,000

BANCOS								
Condiciones	BANORTE	HSBC (BITAL)	SANTANDER		BBVA BANCOMER		SCOTIABANK INVERLAT	BANAMEX
Financiamiento máximo	90%	75%	80%		90%		80%	80%
Tasa anual Fija en pesos	15.50%	16.50%	Tasa 15.00% 14.50% 14.00%	Eng. 20% 30% 40%	Tasa 15.50% 14.50% 14.00%	Eng. 10% 20% 30%	14.90% cinco años y 16.50% plazo remanente	15.45%
Plazo	5 a 15 años	5,10,15 años	15 años		15 años		20 años	15 años
Comisión de apertura	2%	4%	2%		1%		3%	1%
Costo de avalúo	3 al millar	\$750 a \$1450	2.875 al millar		En función de la superficie de la vivienda, mínimo \$900.00		\$2,000.00	En función de la superficie de la vivienda.
Seguro de vida	0.52 al millar sobre monto original del crédito otorgado	0.456 al millar del valor de la vivienda	0.3240 al millar del valor de la vivienda		0.30 al millar del valor de la vivienda		0.59 al millar del valor de la vivienda	0.491 al millar del valor de la vivienda

Seguro de daños	0.1202 al millar sobre monto original del crédito otorgado	0.228191 al millar	0.1510 al millar del valor de la vivienda	0.27 al millar del valor de la vivienda	0.26 al millar del valor de la vivienda	0.216 al millar del valor de la vivienda
Valor mínimo de vivienda	\$300,000.00	\$400,000.00	\$300,000.00	\$300,000.00	\$500,000.00	\$300,000.00

5.3 BENEFICIOS.

Los beneficios que se podrán obtener al solicitar un crédito hipotecario en la actualidad se podrían resumir en lo siguiente:

1. Tasa de interés Fija.

Con esto no existiría incertidumbre en los posibles cambios económicos e inflacionarios del país.

2. Tasa de interés Variable.

En la actualidad este crédito es difícil de solicitar, pero en caso de ser requerido, ofrecería tope en el cobro de intereses.

3. Plazo Fijo.

El cliente terminaría de pagar en el plazo contratado.

4. Pagos Fijos.

Sólo en el caso de haber contratado Tasa Fija.

5. No hay refinanciamiento.

La deuda no crece, empieza a disminuir desde el primer pago.

6. No se pacta crédito adicional.

No existe la posibilidad del cobro de intereses sobre intereses (anatocismo).

7. Seguro de desempleo.

Sólo en algunos bancos.

8. Gastos de investigación.

Algunos bancos no lo cobran.

9. Posibilidad de adelantar pagos.

No existe penalización sobre prepago.

10. Nuevas disposiciones reguladas por la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.

La vigilancia compete a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

5.4 PROPUESTA.

Propuesta que modifica y adiciona la "*Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado*", con base en la siguiente.

Exposición de Motivos.

A pesar de que las condiciones actuales para otorgar un crédito hipotecario, ofrecidas por las Instituciones de Banca Múltiple han mejorado, aún sigue siendo para muchos un medio para adquisición de vivienda inalcanzable.

Esto debido, a que si bien los bancos, a pesar de ofrecer condiciones que dan más seguridad y confianza a su clientela, como lo es el otorgar un crédito hipotecario con tasa de interés fija, para muchos continúa siendo una tasa de interés elevada y sin equidad.

Asimismo, los bancos pasan por alto también, el desembolso inicial que tendrán que realizar sus clientes, me refiero al cobro por gastos de investigación de crédito, avalúo y comisión por apertura de crédito.

No obstante aún, la clientela tiene que enfrentar otro tipo de gastos, estos derivados de los trámites de registro y honorarios notariales, "gastos que hoy en día son muy elevados."

Derivado de lo anterior, considero que es importante regular estos aspectos, pues si bien es cierto que las Instituciones de Banca Múltiple, a pesar de ofrecer actualmente un crédito hipotecario con mayores ventajas, no ha sido suficiente para su colocación en el mercado.

La Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, trajo consigo una serie de beneficios al crédito para la vivienda, sin embargo, la misma no consideró estos aspectos de importancia.

De ahí que considero importante que la presente Ley en comento, deba regular adicionalmente lo siguiente:

- *El cobro de intereses.*
- *Los gastos por investigación de crédito, avalúo, comisión por apertura de crédito, y*
- *Los gastos de registro y honorarios notariales.*

En relación al cobro de intereses considero que debe tomarse en cuenta el status de quien solicita el crédito para que de esta manera se propicien relaciones comerciales más sanas y equitativas, es decir, considero que el Gobierno Federal como rector de la economía debe procurar que los servicios financieros se lleven de manera sana y equitativa, con la finalidad de no afectar el interés del público, de ahí que se de la necesidad para que de acuerdo a la capacidad económica de aquel que solicita dichos créditos, sea la forma en que operen dichos intereses.

Se puede argumentar que el valor de una vivienda no necesariamente determina la capacidad económica de su comprador. Basta pensar en que la misma persona que adquiere una vivienda de lujo puede también adquirir una vivienda de bajo costo, y por esta última pagará los mismos intereses que la persona con menor capacidad económica.

Bajo ese principio se podría pensar en una falta de equidad, ya que pagan de manera igual desiguales.

Referente al gasto que se genera por investigación de crédito, avalúo y comisión por apertura de crédito, considero que los bancos deben eliminar dicho gasto o en su caso financiarlo, considerando para ello el valor de la vivienda, ya que con ello, no solo beneficiaran a sus clientes, sino también saldrán beneficiados ellos mismos, pues derivado de esto, aumentara su colocación del crédito en el mercado, y por ende, los bancos obtendrán ganancias importantes, asegurando más clientes a largo plazo.

Respecto a los gastos de registro y honorarios notariales, la Ley de Transparencia en comento en su artículo 19, regula por conducto de la Secretaría de Economía la posibilidad de celebrar convenios de coordinación con los Estados y Municipios, para disminuir o eliminar los costos registrales y los aranceles notariales, sin embargo este principio solo aplica para "subrogación de créditos", es decir, para créditos ya contratados, por lo tanto considero que la presente Ley, considere también el beneficio de "disminuir" los costos registrales y honorarios notariales para créditos nuevos.

En este orden de ideas, se podría considerar como principio fundamental para llevar a cabo lo anterior, la necesidad de incrementar y fomentar la vivienda, como una de las facultades del Gobierno Federal, sustentado en el artículo 4 párrafo quinto de Nuestra Carta Magna, que a la letra dice: ***"Toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo."***

Es de esencial importancia el mejorar las condiciones y la regulación para obtener un crédito hipotecario, ya que el financiamiento contribuye al desarrollo de la actividad económica en el país y favorece el fortalecimiento del patrimonio familiar de todos los mexicanos.

Por lo expuesto y fundado, me permito presentar la siguiente:

Propuesta que reforma y adiciona diversas disposiciones de la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.

Artículo Único. Se adicionan y reforman diversas disposiciones de los artículos, Quinto fracción VI, Décimo y Décimo Noveno de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, para quedar como sigue:

Artículo 5.

I. a V.

VI. Comisiones máximas que incluirán cualquier gasto a favor de la Entidad en el que pueda incurrir el acreditado. En relación al gasto que se genera por investigación de crédito, avalúo y comisión por apertura de crédito, las Entidades deberán

eliminar dicho gasto o en su caso financiarlo, tomando como base para ello el valor de la vivienda a consideración de la Entidad.

VII. a XI.

Artículo 10.- Los Intereses que podrán cobrar las Entidades, en los créditos garantizados, serán determinados de acuerdo a la capacidad económica de aquel que solicita dichos créditos, estos serán determinados por las Entidades, de acuerdo a los datos proporcionados en la solicitud de crédito y demás requisitos previstos en el artículo 6 de la propia Ley.

Con el objeto de que los solicitantes de un crédito puedan llevar a cabo la comparación de las características y conocer los costos directos inherentes a los Créditos Garantizados a la Vivienda, las Entidades deberán incluir dentro de la información previa y en la oferta vinculante un Costo Anual Total para fines de información exclusivamente. El Banco de México y la Secretaría de Economía, actuando para estos efectos como órganos técnicos, en el ámbito de sus respectivas competencias, darán a conocer en el Diario Oficial de la Federación, los componentes, metodología de cálculo y periodicidad de Costo Anual Total, los que tendrán carácter informativo para las personas que contraten crédito con las Entidades. Al efecto, dichas Entidades colaborarán proporcionando la información que el Banco de México, y en su caso la Secretaría de Economía, les soliciten.

Artículo 19.- A efecto de lograr plenamente el objetivo de disminuir los costos de transacción para la Subrogación de Deudor y la Subrogación de Acreedor conforme a los artículos 13, 14 y 15 de la presente Ley, la Secretaría de Economía podrá celebrar convenios de coordinación con los Estados y Municipios para eliminar los costos registrales y los aranceles notariales, procurando que en los casos de subrogación no se carguen los mismos costos de una nueva transacción, y si es posible, eliminarlos. En relación a créditos nuevos la Secretaría de Economía podrá celebrar convenios de coordinación con los Estados y Municipios para disminuir los costos registrales y los aranceles notariales. Lo anterior, con el objeto de beneficiar a los acreditados incentivar la reactivación del crédito.

CONCLUSIONES.

PRIMERA.- De acuerdo al estudio realizado en el presente trabajo, encontramos que en Babilonia se registraron por primera vez actos de comercio y, 3,000 años antes de nuestra era, se efectuaba el comercio bancario por la civilización antigua, realizándose contratos de crédito. En México los primeros bancos funcionaron con efectos útiles hasta la implantación de una sucursal del banco de Londres, no obstante, en la Época Colonial, existieron algunas organizaciones bancarias típicas me refiero al Banco de Avío y el Banco del Monte de Piedad. Ya en años recientes la banca ha sufrido dos cambios importantes, me refiero a la nacionalización bancaria efectuada el 1 de septiembre de 1982 y posteriormente la privatización bancaria efectuada el día 27 de junio de 1990, régimen que opera en la actualidad.

SEGUNDA.- Los bancos han sido y siguen siendo un vínculo muy importante en nuestro país y juegan un papel muy importante en nuestra economía, pues contribuyen de manera directa en el desarrollo de esta a través de sus diversas actividades. Me refiero a las **actividades pasivas** que son aquellas en las que las instituciones reciben dinero, bienes o servicios estimables en numerario de terceros, es decir, que éstos son acreedores y las instituciones deudoras, otra de ellas son las **actividades activas** que son aquellas en las que los bancos prestan dinero, o conceden crédito, o servicios estimados en numerario, pagaderos a futuro a cualquier persona, mediante la utilización de los contratos, o instrumentos, que para ese efecto señala la Ley, por último las **operaciones neutras** que son aquellas operaciones que no son el recibir, ni otorgar crédito al público, es decir son las operaciones en las que el banco actúa como simple mediador en pagos o cobros a cumplir comisiones y a prestar ciertos servicios en general. Por eso se llaman operaciones neutras para indicar que con ellas el banco no cumple su función típica de intermediación en el crédito. Dichas actividades se encuentran reguladas en la Ley de Instituciones de Crédito.

TERCERA.- Los contratos tienen en la práctica jurídica mexicana diversas significaciones: Como acto jurídico, como norma individualizada y como documento en el cual se contienen los pactos o cláusulas convenidas por las partes, que crean o transmiten derechos y obligaciones. De ahí que el estudio de un contrato puede facilitarse mucho si se hace en forma ordenada dentro del tipo especial de contratos al cual pertenezca conforme a determinada clasificación.

Los contratos bancarios revisten particularidad al tener influencia del Derecho Civil en sus aspectos generales, pero con características mercantiles específicas y, más aún, bancarias. Así por ejemplo, para firmar un contrato de apertura de crédito, debemos atender al Código Civil para el Distrito

Federal respecto al contrato de mandato para la representación de las partes, a la Ley de Instituciones de Crédito al actuar como banco y a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en cuanto a la apertura de crédito.

La legitimación para la celebración del contrato de apertura de crédito la tienen, en general, los comerciantes, en términos del artículo 3 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y la regulación para formalizar los créditos de vivienda la encontramos en la apertura de crédito artículo 291 de la mencionada Ley.

La apertura de crédito es un contrato mediante el cual una persona (el acreedor), se obliga con otra (el acreditado) a poner a su disposición una cantidad de dinero determinada, o a emplear su crédito en beneficio de aquel. Toda apertura de crédito se sobrentiende que es simple; si el acreditado por lo regular dispone en una sola vez del que se le concede y en cuenta corriente si dispone de el en una o varias remesas, siempre y cuando el contrato este vigente.

Por su parte el artículo 298 de la Ley en comento, define que la apertura de crédito simple o en cuenta corriente puede ser pactada con garantía personal o real. La garantía se entenderá extendida, salvo pacto en contrario, a las cantidades de que el acreditado haga uso dentro los límites del crédito.

CUARTA.- Dentro de los créditos para adquisición de vivienda, se establece la figura de la hipoteca, una vez que la hipoteca permite a los bancos otorgar dichos préstamos o créditos con un riesgo mínimo en lo que a la recuperación se refiere, ya que si las obligaciones a cargo del acreditado no son puntualmente cumplidas por éste, el juez, podrá, una vez agotados los procedimientos previamente establecidos en la Ley, decretar la venta o adjudicación del bien dado en garantía, aplicándose el precio de la venta para el pago del adeudo al acreditado.

La hipoteca es definida por el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 2893, como "Una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la Ley".

Por lo tanto con la hipoteca se designa el derecho real de garantía, que es aquel que se constituye sobre un bien, generalmente inmueble, determinado y enajenable, para garantizar el cumplimiento de una obligación, sin desposeer al deudor hipotecario del bien, y que le da a su titular el derecho

de persecución y de preferencia para ser pagado con el producto de la enajenación, en el grado de prelación que señala la Ley.

QUINTA.- Dentro de los contratos de crédito, los bancos y acreditados pactan el cobro de intereses. Los intereses se identifican como el provecho, rendimiento o utilidad que se obtiene del capital (dinero). Asimismo, puede considerarse como el beneficio económico que se logra de cualquier clase de inversión. En un sentido más amplio: compensación en dinero o en cualquier valor que recibe el acreedor en forma accesoria al cumplimiento de una obligación. En consecuencia las operaciones financieras al transferir consumo presente conllevan un precio o rendimiento, a favor de la parte que cede temporáneamente el poder de compra. Decimos entonces que el interés es el precio de un préstamo expresado en dinero, o de manera más simple, la diferencia entre la suma que se entrega y la que se devuelve.

En relación con los créditos hipotecarios los intereses se dan mediante un pago periódico hecho por el deudor al acreedor como compensación por el uso de la suma recibida en el préstamo.

Cuando el deudor no paga y la obligación se hace exigible por tener un plazo determinado, o bien porque se cumplan los requisitos legales para ello, se incurre en mora. La mora es el injusto retardo en el cumplimiento de una obligación. No todo retardo en el pago hace incurrir en mora al deudor, pues pueden existir causas justificadas para no cumplir puntualmente una deuda. Por lo tanto, se dice que el deudor incurre en mora cuando injustificadamente no cumple en forma puntual su obligación ya que se hizo exigible.

SEXTA.- El monto de los intereses que los bancos cobran se mide por la tasa pactada. La tasa es la prestación espontánea de dar o de hacer, que tiene por objeto una suma de dinero o la admisión espontánea de una obligación, que constituye una condición necesaria para obtener determinada ventaja y de la cual no se puede pedir la restitución una vez lograda dicha ventaja.

La tasa de interés define el pago mensual que el cliente pagara durante toda la vida del crédito.

Los créditos hipotecarios en los años noventa operaban con tasa de interés variable. Para tal efecto se consideraba la tasa líder del mercado (CETES, CPP), a la cual se le sumaban algunos puntos porcentuales, es decir, se convenía en que los intereses se ajustarán mensualmente, a la alza ó a la baja, en la misma proporción que fluctúe la tasa base respectiva, y los pagos serian mediante abonos mensuales vencidos.

Adicionalmente los acreditados ejercían en las mismas fechas en que debían cubrir los intereses, de un crédito adicional, mediante disposiciones mensuales para completar el pago de intereses no cubiertos, es decir, necesarias para completar el pago de los intereses devengados que no alcanzarán a cubrir con el importe de su pago mensual. Al disponerse del crédito adicional se tendría por incrementado el crédito inicial en la cantidad que resulte de sumar al mismo las cantidades dispuestas del expresado crédito adicional.

SÉPTIMA.- En el año de 1995 las tasas de interés incrementaron en nuestro país, derivado de un repunte inflacionario, lo que se tradujo en dificultades para los deudores de la banca, así que entre enero y marzo de 1995 las mensualidades de los créditos hipotecarios salieron de la posibilidad de pago de la gran mayoría de los acreditados.

A partir de esto, muchos de los acreditados dejaron de pagar su crédito hipotecario, lo que generó que la cartera vencida de los bancos incrementara. Conjuntamente iniciaron demandas en contra de su banco acreedor, argumentando, que en el cobro de intereses establecido existía usura y por lo tanto era ilegal, es decir, que el sistema de crédito adicional que contemplaban en realidad era una simulación, pues encubría una capitalización de intereses antes de que se generen, es decir, un pacto de anatocismo. Al respecto el 15 de diciembre de 1997 fue denunciada la contradicción de tesis por existir contraposición en criterios de dos Tribunales Colegiados de Circuito, bajo los siguientes rubros "CRÉDITO ADICIONAL O REFINANCIAMIENTO, SISTEMA DE. ES UN ACTO SIMULADO QUE ENCIERRA UN PACTO DE ANATOCISMO", por el Primer Tribunal de Circuito, y ANATOCISMO, PACTO DE. NO LO CONSTITUYE EL CONVENIO CELEBRADO ENTRE LOS CONTRATANTES A FIN DE QUE EL ACREDITADO DISPONGA DISCRECIONALMENTE, EN SU CASO, DE UN CRÉDITO ADICIONAL PARA CUBRIR INTERESES DEVENGADOS E INSOLUTOS, por el Décimo Séptimo Tribunal de Circuito, lo cual trajo consigo la intervención de la Suprema Corte de Justicia de la Nación para resolver al respecto.

Sobre tal tema la Suprema Corte de Justicia de la Nación, el 7 de octubre de 1998, sentó 14 tesis jurisprudenciales, así como 6 tesis asiladas al resolver la contradicción de Tesis 31/98.

OCTAVA.- Las altas tasas de interés trajeron consigo dificultades para los deudores de la banca. Por ello, la cartera venció 156% en un solo año, hasta situarse en casi 140 mil millones de pesos en diciembre de 1995, aproximadamente 15% de la cartera total, dentro de una problemática que abarcó a todos los sectores económicos, sin distinción del tamaño del acreditado.

Dentro de esta cartera vencida, se encontraba entre otras la hipotecaria. Al respecto el Gobierno Federal y la Banca se vieron en la necesidad de crear medidas de reestructuración con el único fin de sanear dichas carteras.

Sin embargo este proceso de reestructuración llevo varios años, el mismo inicio el 1 de abril de 1995 con la creación de las Unidades de Inversión (UDIS), seguido el 23 de agosto de 1995 con el programa de Apoyo Inmediato a Deudores (ADE), posteriormente surgió el 31 de mayo de 1996 el programa Alianza para la Vivienda, y por último el 16 de diciembre de 1998 el programa Punto Final.

NOVENA.- En la actualidad los bancos ofrecen un crédito hipotecario con tasa de interés fija o variable, esto a elección del cliente.

El 30 de diciembre de 2002 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, misma que entro en vigor el día 1 de enero de 2003 y que tuvo reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 13 de junio de 2003. La presente Ley tiene por objeto regular las actividades y servicios financieros para el otorgamiento de Crédito Garantizado, destinado a la vivienda con la finalidad de asegurar la transparencia en su otorgamiento y fomentar la competencia.

DÉCIMA.- Es de esencial importancia el mejorar las condiciones y la regulación para obtener un crédito hipotecario, ya que el financiamiento contribuye al desarrollo de la actividad económica en el país y favorece el fortalecimiento del patrimonio familiar de todos los mexicanos.

DÉCIMA PRIMERA.- Con la finalidad de cumplir con esas expectativas, se debe modificar el artículo Quinto fracción VI, el artículo Décimo y el artículo Décimo Noveno de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado en la forma y modo que he propuesto en este trabajo.

BIBLIOGRAFIA.

1. Acosta Romero Miguel, *Derecho Bancario*. Editorial Porrúa, México, cuarta edición, 1991.
2. Acosta Romero Miguel, *Nuevo Derecho Bancario*. Editorial Porrúa, México, novena edición, 2003.
3. Aguilasocho Rubio Ricardo, *La Hipoteca Bancaria*. Perezniето Editores, México, 1995.
4. Azúa Reyes Sergio T., *Teoría General de las Obligaciones*. Editorial Porrúa, México, segunda edición, 1997.
5. Borja Soriano Manuel, *Teoría general de las obligaciones*, Editorial Porrúa, México, décima edición, 1985.
6. Carvallo Yáñez Erick, *Nuevo Derecho Bancario y Bursátil*. Editorial Porrúa, México, cuarta edición, 1999.
7. Castro y Castro Juventino V. *La Suprema Corte de Justicia ante la Ley injusta, un fallo histórico respecto al llamado "anatocismo"*. Editorial Porrúa, México, tercera edición, 1999.
8. Dávalos Mejía Carlos Felipe, *Derecho bancario y contratos de crédito*. Editorial Harla, México, segunda edición, tomo II, 1992.
9. Giuliani Fonrouge Carlos M., *Derecho Financiero*. Ediciones Buenos Aires, volumen II, cuarta edición, 1990.
10. Lafaille Héctor, *Derecho Civil, Tratado de las Obligaciones*, Editores Edior Soc. Anón, Buenos Aires, tomo VII, volumen II, 1950.
11. Martínez Alfaro Joaquín, *Teoría de las Obligaciones*. Editorial Porrúa, México, cuarta edición, 1997.
12. Muñoz Luis, *Elementos de la obligación: Los elementos de la obligación*. Cárdenas Editor y Distribuidor, México, 1992.

13. Pérez Fernández del Castillo Bernardo, Contratos Civiles. Editorial Porrúa, México, quinta edición, 1998.
14. Quintanilla Miguel Ángel, Derecho de las Obligaciones. Cárdenas Editor y Distribuidor, México, tercera edición, 1993.
15. Rendón Bolio Arturo, La Banca y sus Deudores, Editorial Porrúa, México, cuarta edición, 1997.
16. Rodríguez Azuelo Sergio, Contratos Bancarios. Biblioteca Felaban, Bogotá, cuarta edición, 1990.
17. Rodríguez Rodríguez Joaquín. Derecho Bancario. Editorial Porrúa, México, novena edición, 1999.
18. Rodríguez Rodríguez Joaquín. Derecho Mercantil. Editorial Porrúa, México, vigésimo quinta edición, 2001.
19. Rojina Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil. Contratos. Editorial Porrúa, México, tomo IV, vigésimo segunda edición, 1993.
20. Rojina Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano, Obligaciones. Editorial Porrúa, México, séptima edición 1998.
21. Sánchez Medal Ramón, De los contratos civiles. Editorial Porrúa, México, 1988.
22. Villegas Carlos Gilberto, Schujman Mario S., Intereses y Tasas. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1990.
23. Zamora y Valencia Miguel Ángel, Contratos Civiles. Editorial Porrúa. México, séptima edición, 1998.

LEGISLACIÓN.

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Grupo Editorial Éxodo. México, primera edición, abril de 2003.
2. Código Civil para el Distrito Federal. Editorial Luciana, México, primera edición, junio de 2003.
3. Código de Comercio. Editorial PAC, S.A. de C.V. México, febrero de 2003.
4. Código Penal, para el Distrito Federal. Editorial PAC, S.A. de C.V. México. julio de 2003.
5. Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Editorial PAC, S.A. de C.V. México. febrero de 2003.
6. Ley de Instituciones de Crédito. (Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 18 de julio de 1990. Actualizada y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 13 de junio de 2003).
7. Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado. (Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2002. Actualizada y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 13 de junio de 2003).

OTRAS FUENTES.

1. Asociación de Banqueros de México, A.C., *Anuario Financiero de la Banca en México*. Ejercicio 1995, volumen LVI, México, 1996.
2. *Comisión Nacional Bancaria y de Valores*, www.cnbv.gob.mx
3. De Pina Rafael, *Diccionario de Derecho*. Editorial Porrúa, México, trigésimo segunda edición, 2003.
4. *Diario Oficial de la Federación*, www.dof.gob.mx
5. *Diccionario Enciclopédico*, Ibalpe, 2003.
6. *Ipab*, www.ipab.org.mx
7. *Infonavit*, www.Infonavit.gob.mx
8. Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, *Diccionario Jurídico Mexicano*. Editorial Porrúa, México, novena edición, 1996.