

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE QUERÉTARO

FACULTAD DE INFORMATICA

Sistema para Reestructuras
de Créditos Hipotecarios

MEMORIA DE TRABAJO

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

Licenciado en Informática

PRESENTA:

Ma. de Lourdes Gabriela Granados Casas

DIRIGIDO POR:

M.C. Vicente Rodríguez Hernández

SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., NOVIEMBRE DEL 2000

BIBLIOTECA CENTRAL UAQ
"ROBERTO RUIZ OBREGON"



Universidad Autónoma de Querétaro

Facultad de Informática

**Sistema para Reestructuras
de Créditos Hipotecarios**

Memoria de Trabajo

Que para obtener el título de Licenciado en Informática

Presenta

Ma. de Lourdes Gabriela Granados Casas

Santiago de Querétaro, a 10 de Noviembre del 2000

Con agradecimiento
a mis seres queridos,
gracias por su apoyo

Indice

I	Introducción	1
II	Descripción general de la Institución Bancaria	
	2.1 Antecedentes	2
	Nacimiento Fortuito	2
	Símbolos y significados	3
	Los primeros 25 años	3
	Y luego la tecnología	4
	Los años del cambio	4
	2.2 Misión del grupo financiero Bancomer	6
	Estructura organizacional	6
	Misión	7
	Nuestros Principios	7
	Organigrama	7
	Funciones	8
	Créditos Hipotecarios	10
III	El Sistema Financiero Mexicano y los deudores de la Banca	
	3.1 Qué es el sistema financiero?	14
	3.2 Conceptos	17
	Udis	17
	Tasa de interés	17
	Saldo insoluto	22
	Plazo	22
	Fideicomiso	22
	Organización de deudores	23
	Reestructuras de créditos	26
IV	Análisis del Sistema	
	4.1 Análisis de la información	29
	Integración de los sistemas	30
	4.2 Detección de la problemática existente	36
	4.3 Determinación de recursos	36
	Factibilidad técnica	36
	Factibilidad económica	36
	Factibilidad operativa	37

V Diseño y desarrollo del Modelo

5.1 Diseño del Modelo	38
Proceso de negociación	38
Proceso de elaboración de cedula hipotecaria para los Convenios Judiciales	39
Proceso de elaboración de cedula hipotecaria para los Fideicomisos de Garantía	41
Proceso operativo para las liquidaciones	42
Proceso de cierre de negociación	43
5.2 Diseño de las Bases de Datos	44
Modelo de tablas	44
Modelo de relacional	46
Modelo de referencias	46
Modelo de físico	47
5.3 Diseño de menús	48
Interfaz con el usuario	50
Descripción de la cedula hipotecaria	51
5.4 Desarrollo	54

VI Implementación

6.1 Soporte y mantenimiento del sistema	55
6.2 Capacitación	56
El programa R70	57

VII Conclusión

64

VIII Bibliografía

65

Anexo A

66

Anexo B

84

I Introducción

En torno a la problemática que enfrenta el sistema financiero en su conjunto con motivo de los altos índices de *cartera vencida* y de la polémica que se ha suscitado entre deudores y acreedores, en la que participan diversos organismos públicos y privados, es oportuno hacer consideraciones sobre (I) la realidad jurídica que rige a las relaciones establecidas entre las partes; (II) las diversas situaciones de hecho que se han presentado, y que han dado lugar a las más diversas posturas que van desde el análisis superficial y desinformado, pasando por interpretaciones mas o menos legalistas, hasta aquéllas francamente radicales que atentan contra el orden jurídico y que de paso comprometen el proceso de recuperación económica, e incluso el orden social.

Todos estos factores se ven reflejados en la problemática que enfrentan las Instituciones Financieras, por lograr sacar a flote este problema de la *cartera vencida* que tanto les afecta. De igual manera plantean la solución a fin de lograr un beneficio mutuo a través de negociaciones entre deudores y acreedores.

II Descripción general de la Institución Bancaria

2.1 Antecedentes

Con una historia que se inicia el 15 de octubre de 1932, Bancomer fue fundado por Salvador Ugarte, un ingeniero electricista y, más que eso, un hombre visionario.

La filosofía de don Salvador estaba asentada en la confianza de cada uno de sus empleados, quienes sabían que formaban parte de un gran engranaje y quienes, ubicados en el lugar adecuado, hacían que la institución caminara correctamente.

Bajo el nombre original de Banco de Comercio, S. A., empezó una historia que hoy encabeza Eugenio Garza Lagüera, quien reconoce que Bancomer ha sido una institución ejemplar gracias a la labor de sus fundadores.

Nacimiento Fortuito

El exitoso ejercicio de su profesión llevó a Salvador Ugarte a abrir una oficina de contratista en su natal Guadalajara. Debido a que requería importar maquinaria, tenía cuentas en dólares en Estados Unidos, en donde había realizado sus estudios de Ingeniería. Sin embargo, su destino quedaría marcado en la época revolucionaria, cuando sus dos oficinas bancarias existentes en la capital de Jalisco fueron clausuradas y la gente empezó a buscarlo para adquirir dólares. Como ello coincidió con que su negocio de maquinaria eléctrica había empezado a declinar, muy pronto se volvió cambista y, poco después, banquero.

Una vez terminada la Revolución y al normalizarse la situación política del país, don Salvador vendió su negocio y se trasladó a la ciudad de México. Una vez en la capital ingresó a la Compañía Bancaria de París y México, la cual encontró al borde de la quiebra. Gracias a su experiencia logró salvarla y ello lo llevó a ocupar la Subdirección cuando la compañía fue traspasada al banco Nacional. Salvador Ugarte ocuparía este puesto desde 1929 hasta 1932, fecha en la que daría inicio una increíble aventura que hoy es una gran historia.

Don Salvador como era llamado por sus empleados, abrió una pequeña oficina en la calle de Capuchinas, hoy Venustiano Carranza, y gracias al consejo de sus amigos Liberto Senderos y Raúl Bailleres de establecer un banco, se decidió a abrir las puertas del Banco de Comercio en el número 46 de la misma calle. Tenía 28 empleados y un capital de 500 mil pesos.

Símbolos y significados

Cientos de eventos y cambios sustanciales han quedado en el camino de la institución, pero siempre ha mantenido los mismo colores. Desde su comienzo, Banco de Comercio tuvo como representación a Mercurio –dios griego del comercio y de la elocuencia, y mensajero de Júpiter-, a quien se atribuyen la perfección del comercio y haber inventado los pesos y las medidas, además de proteger a quienes se dedicaban a esa actividad. Por ello se le consideró un adecuado emblema para el Banco de Comercio.

Su bandera fue diseñada en 1948 y, aunque sigue siendo esencialmente la misma, su presencia gráfica ha ido evolucionando. Sus colores se encuentran divididos en cuatro cuarteles, cuyo orden y proporción manifiestan el equilibrio y el balance que debe existir en una institución.

Aunque los colores tienen un simbolismo universal, dentro de Bancomer son algo más: el verde representa la esperanza, la abundancia y la libertad. El amarillo la riqueza, la fuerza, la fe y la constancia. Estos principios y significados han acompañado a la institución a lo largo de toda su vida como fundamento de su filosofía.

De hecho, el actual director general de Bancomer, Ricardo Guajardo Touché, opina que el paso del tiempo forja la personalidad de los individuos y de las instituciones: “Nuestra personalidad, nuestra identidad, está marcada por el carácter visionario de quienes fundaron Bancomer en la década de los 30, y por el de todos los que a lo largo de este tiempo hemos aportado nuestro trabajo para engrandecer a la organización”.

Los primeros 25 años

No hay duda sobre la gran visión de negocio de Salvador Ugarte, porque arrancó su proyecto justo cuando el país vivía uno de los años más difíciles de la historia: la gran depresión de 1929, que afectó el mecanismo económico mundial, y que pareció tocar su punto máximo de intensidad en 1932.

Oficialmente, fue hasta el 20 de enero de 1936 cuando fueron inauguradas las oficinas de Banco de Comercio, S. A. La expansión de la institución se realizó, en primera instancia, a través de bancos afiliados, pues casi año con año se sumaban en distintos estados en el país. En 1941, con el fin de dar una mejor atención a su clientela urbana, abrió cuatro sucursales en la ciudad de México: Merced, Paraguay, Santa María y Morelos.

Hacia 1944 ya eran once instituciones afiliadas a Banco de Comercio, S. A. en todo el país. En 1956 todos los bancos afiliados cambiaron simultáneamente sus nombres por el de Banco de Comercio, a los que seguía el de la entidad o plaza correspondiente. Se generó así la imagen de una institución bancaria con presencia nacional que para ese período contaban con 164 oficinas en todo el país, 33 de las cuales estaban en la capital. En ese mismo año se creó Financiera Bancomer.

En 1957 tres acontecimientos enmarcaron sus primeros 25 años de vida: la fundación de la Aseguradora; Hipotecaria e Inmobiliaria Bancomer; del Banco de Comercio de Campeche y el nombramiento como director general de Manuel Espinosa Iglesias.

Y llegó la tecnología

Los trabajos de automatización de los sistemas bancarios de esta institución empezaron en 1967, constituyéndose la primera en contar con sistema de cheques. En 1969 lanzaría su primera tarjeta de crédito; en 1974 surgiría Arrendadora Bancomer y un año más tarde la Casa de Bolsa Bancomer.

Mil novecientos setenta y siete marcaría un hito en su desarrollo institucional: en abril se iniciaría la construcción del Centro Bancomer, que sería inaugurado en agosto de 1980. El 18 de noviembre de 1987 el Sistema de Bancos de Comercio se transformaría en Bancomer S. A., al reunir a los 35 Bancos de Comercio y a la Financiera e Hipotecaria Bancomer en una sola Institución de Banca Múltiple.

Los años del cambio

Una fecha inolvidable para todos los banqueros fue el primero de septiembre de 1982; la nacionalización de la banca. Bancomer se convertiría en Sociedad Nacional de Crédito. Pese a este fenómeno, Bancomer generó una serie de servicios facilitando la operación para las empresas y personas físicas en el transcurso de este periodo.

En 1991 la iniciativa privada volvió a tomar las riendas de la institucionales, y el 27 de julio de 1991 el Comité de Desincorporación Bancaria anunciaba como ganador de la subasta de Bancomer a la empresa financiera Valores Monterrey, S. A. (VAMSA), encabezada por Eugenio Garza Lagüera.

El 3 de marzo de 1992, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público autorizó la constitución del Grupo Financiero Bancomer (GFB), que quedó integrado por Bancomer, Institución de Banca Múltiple, y por Arrendadora,

Factoraje, Casa de Bolsa y Almacenadora, todas con el mismo apellido: Bancomer.

En 1996 la institución concretó una alianza estratégica con el Bank of Montreal, cuando esta última adquirió el 16% del capital de GFB. Casi al mismo tiempo, anunció otras alianzas: con AT&T para la formación de la línea telefónica Alestra; con Aetna Incorporated para desarrollar el negocio de seguros; y con Aetna y AFP Santa María de Chile para el establecimiento de una Afore, que desde 1997 es la Administradora de Fondos para el Retiro más grande de Latinoamérica.

Hoy en día, Bancomer cuenta con más de 1,350 sucursales en todo el país, 2,500 cajeros automáticos, tiene presencia en 600 poblaciones, cuenta con 50 centros regionales y acumula siete millones de cuenta-habientes.

Considerada como la institución de crédito número uno, Bancomer Centro Regional Querétaro, cuenta con la mayor cobertura en el mercado regional, extendiéndose también hacia otros estados como Guanajuato, Estado de México, Hidalgo y Michoacán.

Su compleja gama de servicios, que ofrece a la pequeña, mediana y gran industria, así como al público en general, cuida siempre de atender las necesidades específicas de sus múltiples clientes.

De esta manera, otorga diversos y amplios servicios a través de Promoción empresarial, Banca Personal y Sala Bancaria, contando con el apoyo y asesoría de áreas especializadas en Comercio Internacional, Promoción Agropecuaria, Promoción Comercial Industrial y de Servicios, Hipotecaria, Tarjetas de Crédito (que posee la mayor cobertura en el estado); y el área de Banca Electrónica en las empresas, con computadoras terminales para enlazarse directamente con la Institución.

Ante los nuevos cambios en el país, la diaria actualización es de vital importancia, para el buen desarrollo y el gran crecimiento institucional, por lo que constantemente Bancomer Centro Regional Querétaro busca la tecnología de punta. Actualmente cuenta con la mayor infraestructura de Cajeros Automáticos en todo el estado y de comunicación vía satélite lo que le permite hacer operaciones en forma instantánea con todas las Sucursales Bancomer en el país.

Con la innovación de estas y otras tecnologías de servicio, Bancomer busca estar a la altura de la Banca Internacional para afrontar la inminente apertura financiera.

2.2 Misión del Grupo Financiero Bancomer

- Ser la mejor opción para satisfacer las necesidades de nuestra sociedad en servicios financieros, con la máxima seguridad y calidad.
- Ofrecer a nuestra gente las mejores condiciones para su desarrollo integral, en respuesta a su esfuerzo individual y de equipo.
- Obtener un rendimiento atractivo para nuestros accionistas y contribuir, de manera importante, al desarrollo económico y social de nuestra comunidad.

Estructura organizacional

La estructura organizacional de lo que es en la actualidad Grupo Financiero Bancomer departamento de Banca Hipotecaria; ha cambiado conforme al tiempo y según sus necesidades, de tal manera que ahora se encuentra de la siguiente manera como lo muestra la figura 2.1 :

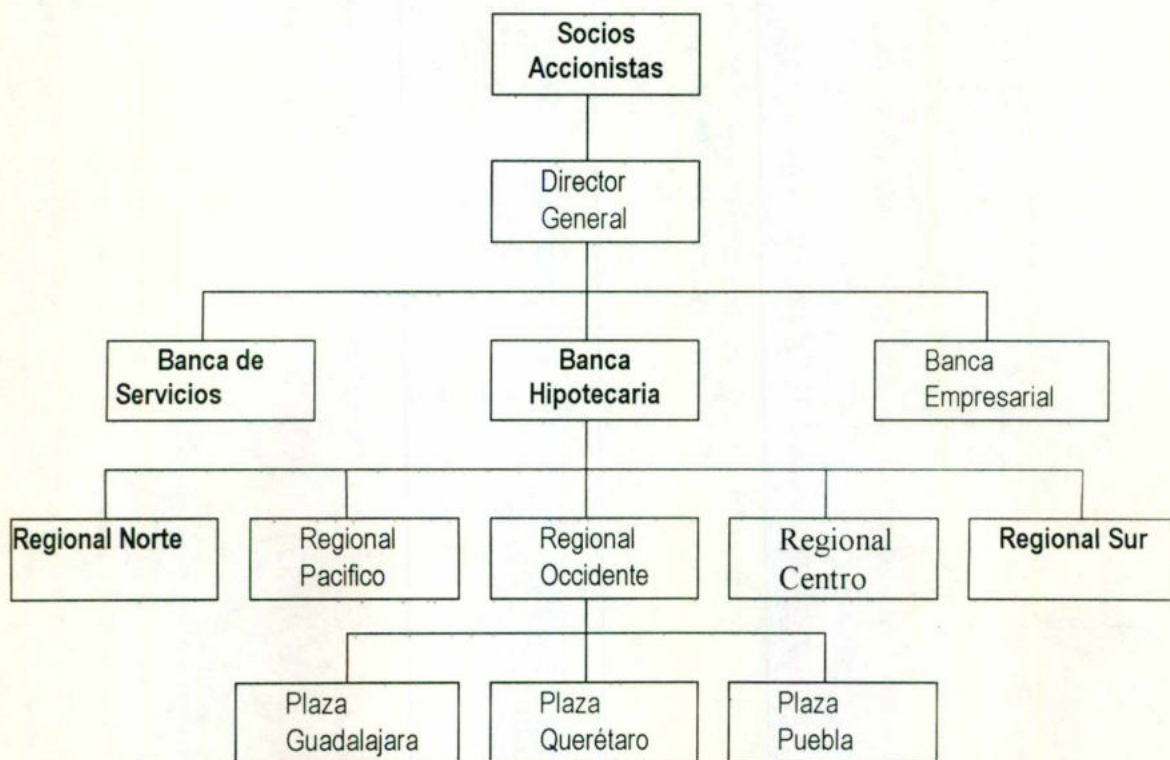


Fig. 2.1 Estructura organizacional del Centro Financiero Bancomer

Misión

Ser la mejor opción en solución de crédito hipotecarios ofreciendo diversas alternativas de acuerdo a las necesidades del cliente, proporcionando la satisfacción del mismo y del grupo financiero.

Nuestros Principios

Ser una organización enfocada al cliente logrando la mejora continua a través de un equipo entusiasta, profesional informado y capaz tomando decisiones basadas en hechos, guiados por la integridad, confianza, trabajo en equipo y respeto.

Organigrama

Organigrama Administrativo



Fig 2.2 Estructura organizacional administrativa de la Plaza Querétaro

Organigrama Operativo

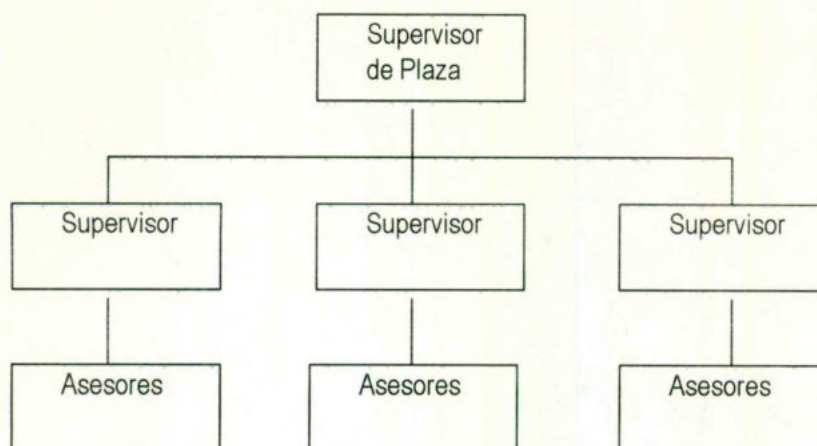


Fig 2.3 Estructura organizacional operativa de Banca Hipotecaria

Funciones

SUBDIRECTOR REGIONAL

- Empleará técnicas de organización, planificación, dirección, control administrativo y operativo
- Dirigirá al grupo de acuerdo a las necesidades que se tengan proyectadas para obtener los propósitos y metas que se hayan fijado
- Afrontará riesgos con capacidad de decisión a fin que la realización de los objetivos se logren con mayor certidumbre
- Convocará juntas cuando lo crea necesario
- Fijará los lineamientos generales de actuación administrativa del departamento hipotecario, y de los siguientes órganos:
 - a) Funcionarios Administrativos
 - b) Unidad de Avalúos y Servicios Técnicos
 - c) Gestores
 - d) Jurídico
 - e) Supervisor de Plaza
 - f) Supervisor de Grupo
 - g) Asesor Financiero

GERENTE

- Mantendrá relación general para el cumplimiento de los fines del departamento hipotecario con los órganos siguientes:
 - a) Funcionario Administrativo
 - b) Jurídico
 - c) Unidad de Avalúos y Servicios Técnicos
 - d) Gestores
 - e) Supervisor de Plaza
 - f) Supervisor de Grupo
 - g) Asesores Financieros
 - h) Notarias
- Conocerá a fondo todos los asuntos que afecten o interesen al departamento hipotecario, por lo que deberá tener información detallada al día
- Deberá consultar y comunicar los asuntos que se consideren pertinentes al Subdirector General

SUPERVISOR DE PLAZA

- Organismo operativo y consultor del Subdirector Regional y del Gerente
- Fijará los lineamientos generales de actuación administrativa y operativa de los supervisores de grupo y de los asesores correspondientes a los mismos
- Delegará funciones a los supervisores de grupo
- Distribuirá equitativamente la cartera ordinaria y especial
- Convocará a juntas semanalmente al cuerpo de asesores para presentarles su plan de trabajo o asuntos a tratar
- Capacitará y actualizará al equipo de asesores de los distintos productos que el Grupo Financiero ofrece
- Aplicará evaluaciones de desempeño y conocimientos al cuerpo de supervisores de grupo
- Creará estrategias de ventas para la mejora continua de la productividad

SUPERVISOR DE GRUPO

- Fijará los lineamientos generales que le sean presentados por el supervisor de plaza y los aplicará en forma particular a los asesores financieros
- Distribuirá equitativamente la cartera sin preferencia personal y en función de productividad
- Dictará recomendaciones necesarias y fundamentadas a un caso concreto
- Presentará un reporte de la cartera distribuida al supervisor de plaza
- Realizará estrategias de ventas por equipo
- Para acordar algún asunto con el Subdirector Regional o el Gerente, deberá consultarlo previamente con el Supervisor de Plaza
- Evaluará el desempeño del asesor

Créditos Hipotecarios

Es un financiamiento o préstamo otorgado para la adquisición o construcción (edificación, remodelación o mejoras) de un inmueble, en el cual queda como garantía el mismo bien.

A continuación se muestra un esquema de la clasificación de los créditos, (fig. 2.3).

BIBLIOTECA CENTRAL UAQ
"ROBERTO RUIZ OBREGÓN"

Clasificación de los créditos

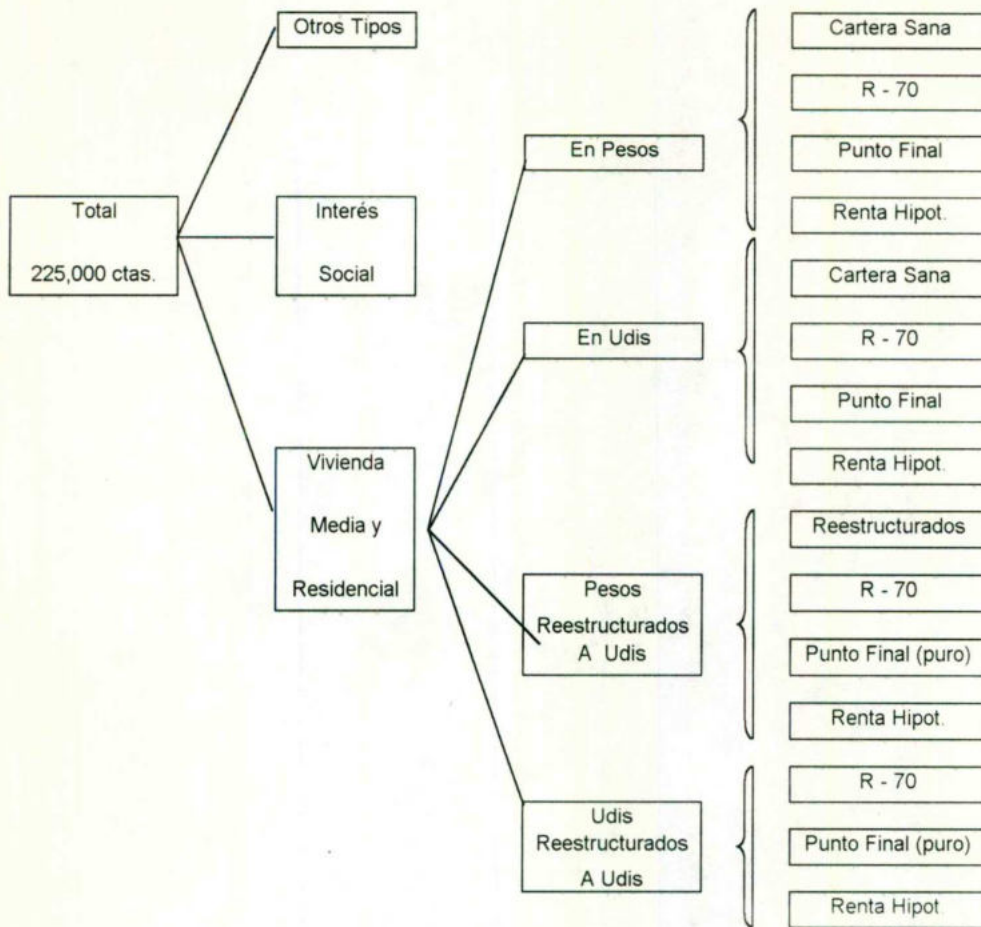


Fig. 2.4 Clasificación de la Cartera Hipotecaria

CREDITOS DE INTERES SOCIAL

Financiamiento dirigido a personas físicas de ingresos medios bajos, contando con condiciones preferenciales para satisfacer las necesidades correspondientes del sector social; destacando las siguientes características:

Plazo:	_____	25 a 30 años
Destino:	_____	Adquisición de una nueva vivienda
Incremento al pago:	_____	Aumento en el mismo porcentaje, que el aumento del SMMDF ¹
Fecha de pago:	_____	Ultimo día hábil del mes
Fecha de corte:	_____	Variable, del 20 al 22 de cada mes
Pago parcial a mensualidad:		Del total vencido del crédito, el cliente puede realizar pagos parciales
Pago anticipado:	_____	Se puede aplicar en el momento que el cliente lo desea sin cargar comisión alguna
Interés moratorio:	_____	Este concepto es cobrado cuando el cliente no cumple con el pago puntual de sus mensualidades, por lo que se hace un cargo por concepto de intereses, cubriendo el número de días que haya en mora

¹ Salario mínimo mensual del Distrito Federal

CREDITOS PARA LA VIVIENDA MEDIA Y RESIDENCIAL

Créditos dirigidos a personas con ingresos medios y altos, contratados originalmente en pesos.

Plazo:

15, 10, 7 y 5 años

Esquemas:

Con refinanciamiento

Destino:

Para adquisición de vivienda: nueva o usada; para construcción, remodelación o ampliación

Tasa de interés:

Tasa líder + 5 puntos o por 1.2

Incremento al pago:

Mensual

Fecha de pago:

Día último de mes o al primer día hábil siguiente

Fecha de corte:

Dentro de los primeros 10 días de cada mes

Pago parcial a mensualidad:

Si es permitido

Pago anticipado:

Deberá estar al corriente en sus pagos y no hay comisión por prepago

Pagos anuales:

12 pagos

Intereses moratorios:

Al 200% de la tasa normal existente

Estado de cuenta:

Mensual y se envía a domicilio

Seguro:

De daños (ampara el valor destructible del inmueble)

De vida o invalidez total y permanente, hasta por el valor del saldo vigente del crédito

III El Sistema Financiero Mexicano y los deudores de la Banca

3.1 Qué es el sistema financiero?

No hay estrictamente una definición de lo que deba considerarse como sistema financiero mexicano; sin embargo si partimos de un concepto amplio y consideramos las actividades que de alguna manera se realizan en esta área económica y las estructuras tanto como del Gobierno Federal como las privadas que intervienen o interactúan en él, podemos identificar con claridad a las siguientes entidades como pertenecientes al sistema financiero mexicano; Bancos múltiples; auxiliares del crédito, tales como almacenes generales de depósito, cambios, sociedades de factoraje financiero, sociedades de ahorro y préstamo, sociedades financieras de objeto limitado; compañías afianzadoras y compañías de seguros, filiales de bancos extranjeros y casas de bolsa y controladoras de grupos financieros extranjeros y oficinas de representación de bancos extranjeros.

Todas y cada una de estas entidades denominadas intermediarios financieros, están expresamente reguladas por una compleja normativa especializada que comprende, de manera enunciativa, la Ley de Instituciones de Crédito, la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, la Ley del Banco de México, la Ley del Mercado de Valores, la Ley de Sociedades de Inversión, la Ley para regular las agrupaciones Financieras, la Ley de Instituciones de Fianzas, la Ley de Instituciones de Seguros, las normas de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores un sinnúmero de disposiciones reglamentarias emanadas de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, del Banco de México y de las diversas comisiones que tienen a su cargo la inspección, vigilancia y supervisión de las entidades financieras.

Un precepto legal común a las actividades de las entidades financieras que actúan en el Sistema Financiero Mexicano relativo a la supletoriedad establece que en lo no previsto por las leyes especiales se aplicará en primer término la legislación mercantil, en segundo, los usos y prácticas bancarios, mercantiles y bursátiles según el caso, y en tercer lugar el Código Civil para el Distrito Federal.

Todas las leyes aplicables al Sistema Financiero han sido formalmente promulgadas y están en vigor atendiendo a las disposiciones constitucionales que prevén el proceso de formación de leyes y en esa virtud se tratan de reglas de carácter general igual para todas las personas que reúnan las condiciones previstas por ellas y, en esas condiciones, deben aplicarse sin excepción; están hechas también para aplicarse a un número abstracto de casos, es decir, a todos aquéllos que caen dentro de los supuestos establecidos por la propia ley.

A este respecto se aplican las disposiciones contenidas en el Código Civil que establece que la voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la Ley ni alterarla ni modificarla; que contra la observancia de la Ley no puede alegarse desuso, costumbre o práctica en contrario, y que la ignorancia de las leyes no excusa su cumplimiento.

En el otro extremo de la relación que se analiza, se encuentra esa colectividad heterogénea que se ha denominado en forma genérica, simplista, inadecuada y confusa como los "deudores de la banca".

Al respecto es oportuno hacer algunas consideraciones en torno a los aspectos legales que norman la relación establecida cuyo resultado es que una parte resulta acreedor, y la otra deudora.

Esta abigarrada colectividad heterogénea comprende grandes, pequeñas, medianas y microempresas organizadas conforme a las diversas formas societarias que reconoce la ley mexicana; comerciantes individuales tanto personas físicas como morales; usuarios del crédito que obtuvieron recursos de los ahorradores, por conducto de los intermediarios financieros, mediante una gama amplísima de variaciones del contrato de apertura de crédito, préstamos o mutuos para adquirir bienes de consumo duradero, bienes perecederos, inmuebles, maquinaria, inventario, o bien para pagar otros pasivos. En los casos de los tarjeta-habientes, éstos suscribieron pagarés de toda índole para adquirir bienes, necesarios o superfluos, en almacenes, tiendas de departamentos, viajes en el territorio nacional o en el extranjero, así como cubrir consumos en todo tipo en establecimientos gastronómicos, u obtener disposiciones de dinero en efectivo mediante el uso de las tarjetas.

Es evidente que para disposición de los recursos que obtuvieron por parte de los intermediarios financieros, las partes intermediarios y deudores suscribieron, otorgaron y formalizaron los contratos, convenios e instrumentos legales que exige la Ley y aconsejan las prácticas bancarias, documentos e instrumentos que en muchos casos están minuciosamente reglamentados, tales como los contratos de apertura de crédito en todas sus modalidades; los contratos de crédito refaccionario o de habilitación o avío, los créditos comerciales documentarios, los contratos de hipoteca, los contratos de arrendamiento financiero, los contratos de factoraje financiero, entre otros.

En protección de la seguridad de las partes, la Ley exige que muchos de esos contratos satisfagan formas específicas de las que depende su validez; tales es el caso de los contratos de arrendamiento financiero, de los contratos de factoraje, y de los contratos de habilitación y avío, como ejemplo.

Además de la formal instrumentación de los créditos otorgados por los intermediarios financieros conforme a su especialidad, los deudores, excepto en

el caso de créditos quirografarios, otorgan expresamente garantías para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones, consistentes en prenda, hipoteca simple, hipoteca industrial, fianza, aval, las que, presumiblemente quedaron constituidas mediante la ejecución de los instrumentos correspondientes a los que se da publicidad mediante su inscripción en los registros públicos de comercio.

En estas relaciones jurídicas complejas destaca el principio de la autonomía de la voluntad que en el ámbito del derecho contractual se sustenta o se desdobra en el de libertad para contratar y en el de libertad contractual; el primero significa que todo sujeto de derecho privado tiene la facultad de decidir si contrata o no, y el segundo alude a la facultada que se tiene, una vez que se resuelto asumir una relación contractual, para estipulara los términos y condiciones que se crean más convenientes. Los únicos límites de estas dos vertientes de la autonomía de la voluntad se refieren al respecto que se deben tener a la esfera jurídica de los demás.

Tanto la libertad para contratar como la libertad contractual tienen, como contrapartida, el deber jurídico que autoimponen quienes contratan y que los obliga a cumplir cabalmente, no solo aquello que en forma expresa pactan, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la Ley. La disposición contenida en el artículo 2964 del Código Civil obliga al deudor a responder del cumplimiento de sus obligaciones con todos sus bienes con excepción de aquéllos que conforme a la Ley son inalienables o embargables.

La Ley mexicana se adhiere al riguroso principio de que los contratos legalmente celebrados deben ser puntualmente cumplidos sean cuales fueren las circunstancias que sobrevengan, según el principio de "pacta sunt servanda".

En función de la seguridad indispensable en los contratos la teoría de la imprevisión inspirada en la cláusula "rebus sic stantibus" para la reversión del contrato por parte del Juez, en los casos permitidos por el Legislador y cuando se han modificado las condiciones generales que han hecho más onerosas las obligaciones en los contratos de duración o de ejecución continuada, no está acogida en el derecho mexicano.

Se coincide en que para conservar la fuerza obligatoria y la seguridad del contrato, convendría que, si admite la reversión del contrato en estos casos excepcionales del cambio imprevisto de condiciones económicas generales, debiera haber una intervención directa del legislador y de carácter temporal, puesto que dar al Juez el poder de revisar el contrato conforme a la buena fe, es despertar en los contratantes la inmensa esperanza de no estar obligados, y en este caso la buena fe del legislador engendra la mala fe del contratante.

3.2 Conceptos

UDIS

Las Udis, son unidades de cuenta de valor constante, en la que se puede denominar créditos, depósitos y otras operaciones financieras, que se incrementan en base a la inflación diaria la cual es determinada por el Banco de México, publicada cada 15 días, los días 10 y 25 de cada mes, equivalente al Índice Nacional de Precios al Consumidor (inflación). Es una herramienta que utiliza el Sistema Financiero Mexicano para medir la inflación y para brindarnos la posibilidad de ingresar a los diferentes programas y disfrutar de los descuentos que se otorgan a los créditos. La UDI es una unidad de cuenta, no una moneda.

La definición que aplica para los contratos de crédito en la reestructuras para la UDI; es la unidad de cuenta de valor real constante en la que se denominarán las obligaciones de pago que se convengan o generen con motivo del presente instrumento y se regula por el 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, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 4 de abril de 1995.

VENTAJAS DE LAS UDIS:

- Para los inversionistas, el capital depositado en instrumentos denominados en UDIs mantiene su valor real. El valor actualizado de la UDI no permite que el capital se vea erosionado por la inflación.
- Los intereses pagaderos por la inversión en UDIs son calculados a tasa real positiva lo que le permite que tampoco dichos intereses corran el riesgo de pérdida de valor real.
- Al contratar un crédito en UDIs, generalmente la tasa de interés será menor, ya que se elimina la prima de riesgo que deriva la incertidumbre causada por la inflación, esto se verá reflejado en los pagos del cliente que serán relativamente constantes mientras los índices inflacionarios sean aceptables.

TASAS DE INTERÉS

Conforme a lo que dispone el artículo 48 de la ley de Instituciones de Crédito, las tasas de interés, comisiones, premios, descuentos u otros conceptos

análogos, montos, plazo y demás características de las operaciones activas, pasivas y de servicios que realicen las instituciones de crédito, se sujetaran a lo dispuesto por la Ley Orgánica del Banco de México con el propósito de atender necesidades de regulación monetaria y crediticia.

Por su parte el artículo 26 de la Ley del Banco de México establece que las características de las operaciones activas, pasivas y de servicios que realizan las instituciones de crédito, así como las de crédito, préstamo o reporto que celebren los intermediarios bursátiles se ajustarán a las disposiciones que expida el banco central.

Lo anterior ejemplifica que todas estas operaciones están reguladas y son materia de supervisión por parte de la autoridad.

En torno al problema material del debate, es fundamental hacer consideraciones en relación a las tasas de interés que devengan los créditos otorgados por las entidades integrantes del sistema financiero mexicano.

En primero lugar, es oportuno recordar que la polémica sobre la legalidad del cobro de intereses que subsistió hasta la primera mitad del siglo XIX concluyó conforme a los términos del bando no 1330 de fecha diciembre 30 de 1833 que establece en forma expresa que se derogan en el Distrito y territorios de la federación las leyes civiles prohibitivas del mutuo usuario quedando éste, sujeto en lo sucesivo, a las que arreglen los convenios y los contratos en general.

Es conveniente destacar que el uso del término "usura" tal como se ha empleado en el debate, demuestra ignorancia de su verdadera connotación. Usura no es más que el interés o precio que recibe el prestamista por el uso del dinero que has prestado. Conforme puede verse en el espléndido Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia escrito por Don Joaquín Escriche, la usura puede ser clasificada desde distintos puntos de vista: puede ser lucrativa, compensatoria o punitiva; puede ser, también convencional y legal; anticrética, o usura doble conocida como usura de usura; o bajo el término tan llevado y traído de anatocismo cuando los intereses vencidos se reúnen a la cantidad principal para formar un nuevo capital con interés.

El concepto del interés sobre los préstamos, ha sido materia de consideración en las diversas épocas de la historia por parte de teólogos, moralistas, juristas, y especialistas en los diversos sistemas económicos. Desde Santo Tomás se reconoce que puede pactar el prestamista la compensación del daño que se le siguiere para prestar su dinero, puesto que nadie está obligado a hacer a otro un beneficio con daño propio.

Los rendimientos pues, por conceptos de daño emergente, lucro cesante, interés primitivo, han sido universalmente aceptados en las diversas épocas.

Sin embargo el interés lucrativo que es todo lo que por el uso del dinero exige el prestamista además de la suma prestada, ha suscitado disputas acaloradas que no han terminado. Sin embargo es un principio reconocido que el interés lucrativo pactado a la luz del día, contribuye eficazmente a la prosperidad de las sociedades y sus individuos; por otra parte, vende carísimos sus favores cuando tiene que obrar en la oscuridad y en el misterio ocultándose a los ojos de la ley, de manera que las prohibiciones y restricciones orientadas a proteger al necesitado y al industrioso no han hecho más que agravar los males del primero y poner trabas al progreso del segundo.

No es momento para hacer un estudio profundo de las diversas posturas que finalmente plasmaron en las leyes modernas las disposiciones que se aplican a los pactos que comprenden el pago de intereses convencionales penales o legales.

Sin embargo, es útil como punto de partida destacar que los recursos que manejan los bancos provienen en una gran parte de los del ahorro que capta el público inversionista y ahorrador; de las operaciones pasivas mediante las cuales obtienen créditos respecto a los cuales quedan obligados al pago de intereses en la misma forma en que lo son sus deudores; de la colocación de instrumentos de deuda que serán más o menos atractivos para los ahorradores en función del interés que ofrezcan los bancos, y una parte, ciertamente la menor, de las aportaciones accionarias de sus socios.

Los demás intermediarios financieros no autorizados para captar recursos del público mediante operaciones causantes de pasivos directos, obtienen recursos, según su especialidad, de créditos o préstamos que obtienen, tanto en el país como en el extranjero, de la colocación de valores de deuda y del capital de sus accionistas.

Es indudable que los denominados colectivamente "deudores bancarios", son en su mayor parte, también ahorradores y usuarios de servicios del sistema financiero que confían a las entidades financieras sus recursos con ánimo de obtener el más alto rendimiento posible, rendimiento que, en caso de condiciones desordenadas como la que se vive actualmente, pueden considerarse exorbitantes en comparación con los que proporcionan entidades que actúan en otros mercados.

La Ley bancaria al referirse a estas operaciones pasivas regula instrumentos en sus diversas modalidades y exige que se consignen a ellos, además de su naturaleza jurídica y demás datos de identificación, el tipo de interés pactado, y el régimen de pago de interés.

No sólo la legislación especializada aplicable a las entidades que integran el sistema financieros ya sus operaciones reconoce de forma expresa la facultad

de pactar convencionalmente las tasas de interés, sino que también la legislación general aplicable a los actos mercantiles reconocidos como tales expresamente en el artículo 75 del Código de Comercio consagran el principio de la autonomía de la voluntad.

Al efecto, el artículo 78 del propio Código de Comercio establece que en las convenciones mercantiles cada una 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.

Por otra parte, las disposiciones aplicables al préstamo mercantil en general establecen que los intereses vencidos y no pagados no devengarán intereses. Sin embargo los contratantes podrán capitalizarlos.

En un típico contrato de crédito, es usual que el deudor asuma frente a su acreedor la obligación de pagar al banco el importe de la cantidad acreditada y a pagar además mensualmente a partir de la primera disposición, en su caso, intereses ordinarios sobre saldos insolutos, aplicando indistintamente la tasa de interés que resulte mayor de la tasa de rendimiento en la fecha en que se determine la misma. A esta tasa se le llama en la jerga financiera "*tasa líder*", y a dicha tasa se le adicionan los puntos que las partes libremente convengan.

LA TASA LÍDER PUEDE SER:

- (I) La mayor, o en su caso, la única tasa de interés interbancaria promedio, a plazos hasta 364 días capitalizada que se publica semanalmente en el Diario Oficial de la Federación. Dichas tasas se reconocen por sus siglas TPI o TIIIE en el caso de la tasa de equilibrio;
- (II) Las tasa de rendimiento anual de los Certificados de la Tesorería de la Federación (CETES) en colocación primaria, a plazos hasta de 374 días capitalizada que sea o sean publicadas a través de los periódicos de mayor circulación nacional;
- (III) El costo porcentual promedio (CPP) que publica mensualmente el Diario Oficial de la Federación, o bien la tasa de rendimiento anual de los certificados de depósito bancarios (CEDES) y pagarés con rendimientos liquidable al vencimiento, (PAGARES BANCARIOS).

Es usual el pacto de que la tasa de interés podrá modificarse mensualmente de acuerdo a las variaciones que registre la tasa líder. Los factores que norman dichas fluctuaciones a la alza o a la baja son fundamentalmente los gastos de operación, el costo de los recursos, la situación existente en el mercado de dinero y sus expectativas, y factores relacionados con la seguridad y

estabilidad de las entidades y del sistema financiero en general. Prueba de esto último es la reducción sustancial que sufrieron las tasas recientemente como resultado del relativo mejoramiento del entorno económico.

Los puntos porcentuales sobre las tasas líderes pueden variar también en función del riesgo adicional que represente el deudor, de la naturaleza de las garantías que otorgue, de su reciprocidad en sus promedios mensuales.

Es usual también que en los contratos de crédito se establezca que la entidad financiera propondrá al acreditante la nueva tasa de interés que reirá para los plazos subsiguientes, y en caso de que el acreditado no acepte dicha tasa de interés, cubrirá anticipadamente el importe del crédito con sus accesorios.

Las alteraciones que sufren las tasas no obedecen a decisiones unilaterales de las entidades financieras, sino que tienen su fundamento en el pacto contractual que rige la relación jurídica establecida entre acreditante y acreditado. El dinero tiene un costo para las entidades financieras que será mayor en la medida en la que existan condiciones desordenadas en los indicadores macroeconómicos, en periodos de alta inflación, de gran competencia, y de desconfianza de ahorradores e inversionistas. Todo ello se refleja en el necesario incremento que conforme a los contratos celebrados con los deudores debe imponerse a las tasas de interés pactadas en las operaciones activas y es indudable de que, en caso de que prevalezcan dichas condiciones desordenadas, surge un enorme círculo vicioso de iliquidez por una parte, exigencia por la otra, crecimiento de los activos improductivos de los bancos con el efecto consiguiente de la necesaria creación de reservas adicionales, reforzamiento de capitalizaciones, o recurrencia a apoyos gubernamentales.

Existen otra tasas de interés que deben considerarse, la llamada Tasa de interés nominal, que esta formada por dos componentes básicos:

- (I) Tasa de Inflación (componente inflacionario), es la expectativa de la inflación en el año, o en el mes.
- (II) Tasa Real, es el rendimiento que se le paga al inversionista y está ligado a una prima o incertidumbre, ya que no se sabe que tan certera puede ser la expectativa de la inflación, contenida en el primer componente.

La tasa ordinaria; es la tasa de interés anual que será aplicable a cada periodo de interés.

Veamos como a lo largo de los años las tasas de interés siempre son más altas que la inflación.

Comportamiento de las tasas desde 1994 a 1998					
	1994	1995	1996	1997	1998
Inflación	6.94%	53.57%	27.70%	15.72%	18.61%
TIIE	17.85%	54.36%	33.66%	21.91%	26.89%
TIIE mayor a la inflación	10.91%	0.79%	5.96%	6.19%	8.28%

Puntos conceptuales de más en TIIE = 6.43% en promedio

Fuente: Grupo Financiero Bancomer, S. A.

En consecuencia, las tasas para los crédito hipotecarios en pesos son más caras que para créditos en UDIs (vea el siguiente recuadro):

	1994	1995	1996	1997	1998
Tasa p/pesos	23.85%	65.23%	40.39%	27.91%	32.89%
Tasa p/Udis	15.94%	62.57%	36.70%	24.72%	27.61%
Usted ahorraría en tasa	7.91%	2.66%	3.69%	3.19%	5.28%
Ahorro en el pago de interés	9.64%	4.25%	10.06%	12.90%	19.12%

SALDO INSOLUTO

Es el capital adeudado que mes a mes se va amortizando (no es el original prestado, si éste requirió reestructuras o refinanciamiento).

PLAZO

Tiempo de vida de un crédito.

FIDEICOMISO

Es un contrato jurídico, mediante el cual una persona que es propietario de un bien (fideicomitente), entrega este bien a una institución (fiduciario) quien lo administrará, vigilando el cumplimiento de un fin lícito, y la aplicación de beneficios a un tercero (fideicomisario).

Organizaciones de deudores. El Barzón y otros sofistas.

Es indudable que el hecho de asociarse está reconocido como garantía individual en el artículo 9º de la Constitución, el que consagra tanto la libertad de asociarse como la de reunirse. Por libertad de asociación se entiende en Derecho de toda persona de asociarse libremente con otras para la consecución de ciertos fines, la realización de determinadas actividades o la protección de sus intereses comunes. Esta asociación puede crear una entidad jurídica propia con sustantividad y personalidad diversa, e independiente de la cada uno de sus componentes, La declaración Universal de los Derechos del Hombre adopta por las Naciones Unidas en 1948, la proclamó en términos de que *"toda persona tiene Derecho a la libertad de reunión y de asociación pacíficas."* Así, surgen agrupaciones y partidos políticos, sindicatos obreros, asociaciones y colegios profesionales, sociedades civiles y mercantiles, fundaciones culturales y beneficio y de ayuda mutua, centros clubes deportivos entre otros.

Sin embargo, como en el caso de todas las libertades, este derecho no es irrestricto. Encontramos en primer término que el objeto de toda asociación debe ser lícito, y en general, está sujeto a aquéllas limitaciones que, previstas por la ley son necesarias en una sociedad democrática para proteger la seguridad pública, así como los derechos y libertades de los demás. Al contrato de asociación se le aplica el principio elemental de que su objeto debe ser en primer término posible, y en segundo lícito.

En torno al debate que nos ocupa, han surgido diversas organizaciones de deudores que animadas por el afán de proporcionar una representación común a la colectividad de deudores de las entidades del Sistema Financiero Mexicano, han ocurrido al escenario y han adoptado posturas ampliamente difundidas por los medios de comunicación, que en mi concepto vale la pena matizar.

De estas organizaciones destacan por su beligerancia la denominada "El Barzón", y en segundo término una organización de profesionales del Derecho denominada "Barra Nacional de Abogados, A. C."

El movimiento de "El Barzón " toma su nombre de un clásico corrido aguascalentense compuesta en la época del agrarismo, y que describe el esquema de las tiendas de raya de las haciendas de principio de siglo, y sugiere equiparaciones a los esquemas de esclavitud descritos en las páginas más negras del libro "México Bárbaro", escrito por John Kenneth Turner a principios del año de 1911.

No es posible negar que la problemática que ha inspirado las acciones de "El Barzón" es real, y que puede inscribirse en la búsqueda de actualizar un

conjunto de normas con carácter de un tercer sector, de una tercera dimensión que pudiera configurarse como un derecho de grupo, proteccionista de los núcleos más débiles la sociedad como un sistema jurídico popular de los débiles.

Sin embargo, sus acciones contradicen este propósito, puesto que, por una parte, la argumentación que esgrime la dirigencia del grupo está plagada de sofismas, entendidos éstos como argucias o argumentos aparentes con que se quiere defender lo que es falso. En cuanto a los aspectos estrictamente jurídicos del problema, ocurren a interpretaciones distorsionadas que provocan en el mejor de los casos desconcierto y confusión; ignoran y desconocen la normatividad especializada aplicable a los sujetos, objetos y relaciones jurídicas que concurren a los actos jurídicos, materia de la controversia; se ignora y se desconoce el ámbito de la aplicación de la Ley en razón de su jerarquía, y de la consagración del uso y costumbre bancario y bursátil como normativa aplicable, aún antes que la legislación civil.

El objeto de la asociación simplemente no es posible, y en cuanto a sus métodos es evidentemente ilícito.

No es posible ni viable, en función de que, como se ha dicho, la colectividad de personas físicas y morales que representan presumiblemente a cambio de cuotas, aportaciones, o participaciones, constituyen una abigarrada heterogeneidad que si bien en la base pudieron estar los agricultores y pequeños empresarios más débiles, en la actualidad concurren en forma genérica cualquier deudor que teniendo o no capacidad de pago decide que a través de su afiliación o participación, obtendrá ventajas amparado por un espejismo de legalidad totalmente infundado.

Es evidente que los métodos que utiliza la organización se alejan de los cauces del Derecho, y en el curso de sus manifestaciones pretenden soluciones con marchas, plantones, bloqueos de instituciones de crédito, y de los propios tribunales encargados de la impartición y administración de justicia, vulneran el estado de Derecho, atentan contra la seguridad social, e incurren en diversas conductas que pueden estimarse delictivas, amparados en su relativa fuerza, número, y porqué no decirlo, también en la precaria capacidad de respuesta del sistema de administración de justicia que en esta época de crisis prevalece en nuestro país.

Por otra parte, es imposible pensar que los usuarios del crédito no sean al mismo tiempo los mismo clientes de los intermediarios financieros en el proceso de la utilización de servicios que éstos prestan, y en gran medida en la realización de operaciones pasivas en relación a las cuales como se ha dicho, los ahorradores inversionistas en diversos momentos exigen de dichos intermediarios el máximo rendimiento sobre sus inversiones.

Las actitudes de El Barzón provocan consecuencias graves para el Sistema Financiero, para la economía en general, y para el sistema de administración de justicia, así como para los propios deudores que representan.

Para el sistema financiero, por el efecto negativo del incremento histórico en sus carteras vencidas, que se traduce en el incremento de activos improductivos, y en la necesidad de capitalizaciones adicionales, y creación de reservas que comprometen recursos que podrían estar destinados en otras condiciones, a fomentar el desarrollo económico; para la economía en general, por el hecho de que compromete el proceso de recuperación de una crisis verdaderamente grave; para el sistema de administración de justicia por el incremento en la litigiosidad que evidentemente se traduce en una carga adicional de trabajo que difícilmente podrán enfrentar los tribunales.

Por lo que toca a los deudores representados por esta organización, no es posible ubicar el problema en el aquí y ahora, y desconocer el futuro de sus negocios agrícolas, industriales, comerciales o de cualquier índole, en un futuro que pueda presentarse en el medio o largo plazo, en circunstancias diferentes en las que tendrán necesariamente que interactuar con las entidades acreedoras.

La organización denominada "Barra Nacional de Abogados", ostenta un nombre que sugiere la intención de sus organizadores de tomar prestado de la Barra Mexicana, Colegio de Abogados, A. C., su seriedad, independencia y sólido prestigio. Esta semejanza con la denominación de la Barra Mexicana Colegio de Abogados, A. C., que como queda dicho es uno de los colegios profesionistas más sólidos y prestigiados en el país y en el extranjero, provoca confusiones que la propia Barra Mexicana ha debido aclarar públicamente.

Contra la esencia de los fines que inspira la formación de los colegios profesionales, la Barra Nacional, representante de deudores, se ha convertido en un patrocinador de las causas de los deudores a la manera de un bufete jurídico con una enorme clientela cautiva que presumiblemente le rinde importantes dividendos.

El agravante, en este caso, es que tratándose de profesionales del Derecho, esgrimen los mismos argumentos que enarbola "El Barzón" como bandera, en torno a los sujetos, objetos y relaciones jurídicas que concurren a los contratos de crédito, es decir, que, en forma simplista, ignora y desconocen la normativa especializada que rige a estos actos, e insiste en la aplicación de la legislación común con absoluto desentendimiento del ámbito de la aplicación de la Ley en función a su jerarquía. Ejemplo de esta afirmación son las referencias al fraude por usura que tipifica la fracción VIII del artículo 387 del Código Penal, al establecer que al que valiéndose de la ignorancia o de las malas condiciones económicas de una persona obtenga de ésta ventajas usurarias por medio de contratos, convenios en los cuales se estipulen réditos o lucros superiores a los

usuales en el mercado, se le impondrán las mismas penas del fraude.

Al respecto, el Dr. Jesús Zamora Pierce, en su tratado de El Fraude, señala que debería ser un delito autónomo; sin embargo reconoce que quedan excluidos del amparo legal los comerciantes u hombres de negocios que aceptan los capitales que les prestan aún cuando tengan que pagar altos intereses; otro ejemplo relacionado con esta línea de argumentación consiste en las continuas referencias al anatocismo o capitalización de los intereses, que como ha quedado señalado está expresamente permitido por la Legislación Mercantil en los términos de los convenios que las partes celebran al respecto.

No se desconocen los méritos académicos del maestro emérito que es máximo dirigente de esta organización, pero tampoco es posible negar su gran afición a los reflectores.

Por otra parte, sorprende el grado de ductilidad del dirigente operativo de dicha agrupación, puesto que hasta hace poco tiempo empeño sus esfuerzos en la representación de los intermediarios financieros cuya conducta ahora describe como ilegal e inmoral. En múltiples ocasiones esgrimió en representación de dichos intermediarios, aunque no siempre con éxito, los mismos argumentos que ahora utiliza en su contra, en representación de sus defensores.

Reestructuras de créditos

Los Bancos han otorgado diferentes programas de apoyo, reestructuras y programas de descuento a sus clientes con el fin de que puedan continuar pagando su crédito hipotecario y, con ello, mantener sana la cartera.

Reestructuras en 1994

- ✓ En 1994 se reestructuraron a 66,887 clientes de pesos a pesos
- ✓ Por primera vez un banco mexicano planteó abiertamente la necesidad de reestructurar
- ✓ Mediante reestructura automática
- ✓ Se utilizó publicidad masiva
- ✓ Se anticipó al problema hipotecario de la banca

Reestructuras en UDIs 1995

- ✓ En este año se logró reestructurar más hipotecas que ningún otro banco
- ✓ 72,728 clientes reestructuran en UDIs
- ✓ Innovaciones, reestructura automática previo a la firma, gestión local para la firma

Reestructuras en UDIs 1996

- ✓ Dirigido a clientes que no reestructuraron en 1995 en UDIs
- ✓ Vencer la resistencia de clientes, proceso uno a uno
- ✓ Programa de beneficios adicionales sólo a créditos en UDIs
- ✓ Descuento en pagos y anticipos

Programa "Pruebe las UDIs" en 1996

- ✓ Se convirtieron los créditos en pesos a UDIs para que recibieran los descuentos en las mensualidades
- ✓ Si deseaban mantener los beneficios debían firmar ante notario su reestructura
- ✓ Si preferían regresar a pesos lo solicitaban telefónicamente
- ✓ Se buscó y asesoró a cada cliente para convencerlos de los beneficios de las UDIs

Alianza para la vivienda

- ✓ En marzo de 1996 surge el ADE como un programa de ayuda adicional a los deudores de créditos hipotecarios, cuya capacidad de pago había disminuido debido a la situación del país.
- ✓ Los descuentos en el pago mensual que ofrecen para los deudores de créditos hipotecarios en UDIs son los siguientes:

1996	30%
1997	25%
1998 - 1999	20%
2000 - 2001	15%
2002 - 2003	10%
2004 - 2005	5%

Otros apoyos 1997

- ✓ Con el objeto de apoyar a los clientes en sus pagos mensuales se han otorgado programas como:
 - Apoyo a desempleados
 - Descuentos adicionales de pago (UDIs - UDIs)
 - Descuentos "2x1" para clientes al corriente
 - Descuentos permanentes en las mensualidades

IV Análisis del sistema

En toda elaboración de un sistema es necesario como primer punto realizar el análisis del mismo, es decir; con que se cuenta y que es lo que se necesita para cubrir la elaboración del sistema, y que es lo que se propone lograr.

El objetivo y la meta es mejorar la eficiencia competitividad y la confiabilidad en la elaboración de la cedula hipotecaria, optimizando los recursos técnicos, económicos y operativos para balancear mejor la carga de trabajo, a los funcionarios administrativos.

La primera actividad en la implementación del sistema es el de determinar el ámbito del software, evaluar la función y rendimiento. El ámbito del proyecto de software debe ser delimitado o sea establecer los datos cuantitativos.

El ámbito del software describe la función, rendimiento, las restricciones, las interfaces y la fiabilidad. El rendimiento abarca requisitos de tiempo de respuesta y procesamiento. Por otra parte las restricciones identifica límites del software debido al hardware, memoria y otros sistemas existentes.

Análisis de la información

Es fundamental conocer con que tipo de información se cuenta, y cual es la que se necesita para el desarrollo del sistema. Una herramienta importante para el conocimiento de la información es el cuestionario.

La realización de encuestas, entrevistas y/o cuestionarios resultan de gran importancia en el análisis de un sistema, ya que ayuda a determinar tipo y/o cantidad de información que fluye por el mismo. El cuestionario nos ayuda a determinar los datos o información que son importantes para la persona que interviene en la realización de la cedula hipotecaria. A continuación se presenta un cuestionario:

1. A nombre de quien esta el crédito?
2. En donde se encuentra ubicada la garantía?
3. En qué tipo de moneda esta el crédito?
4. Qué tasa de interés tiene el crédito?
5. Cuántos pagos efectuó?
6. Que saldo tiene vencido?
7. De cuanto son las mensuales?
8. En que estatus jurídico se encuentra?
9. Desde cuando le otorgaron el crédito?

La respuestas a estas preguntas tomando un caso en especifico por ejemplo; el crédito a nombre de JORGE LOPEZ RODRÍGUEZ arroja la siguiente información:

1. Jorge López Rodríguez
2. Islas Jónicas #121 Loma Linda
3. En pesos
4. Variable
5. 34 pagos
6. \$ 774,748.35
7. \$ 14,875.46 (promedio)
8. Sin demanda
9. Marzo de 1993

Integración de los sistemas

La unión de los sistemas implica aumentar el nivel competitivo, aumentar uniformidad y aumentar automatización.

El sistema base es el llamado BSISHP, mismo que a continuación se muestra en la fig. 4.1

BSISHP	CL01	SCL001	MENU DE CLIENTES	03-10-2000
A - MANTENIMIENTOS:		B - CONSULTAS :		
(ALTAS, BAJAS Y CAMBIOS)		21 - LOCALIZACION DE CLIENTES		
02 - DATOS ADMINISTRATIVOS		22 - DATOS ADMINISTRATIVOS		
03 - DATOS PERSONALES DE FISICAS		23 - DATOS PERSONALES DE FISICAS		
04 - DATOS DESCRIPTIVOS MORALES		24 - DATOS DESCRIPTIVOS MORALES		
05 - DOMICILIOS ALTERNATIVOS		25 - DOMICILIOS ALTERNATIVOS		
06 - NOMBRES ALTERNATIVOS		26 - NOMBRES ALTERNATIVOS		
07 - INFORMACION PATRIMONIAL		27 - INFORMACION PATRIMONIAL		
08 - INTERVINIENTES EN LA CUENTA		28 - INTERVINIENTES EN LA CUENTA		
09 - RELACIONES ENTRE CLIENTES		29 - RELACIONES ENTRE CLIENTES		
10 - AVISOS DEL CLIENTE		30 - AVISOS DEL CLIENTE		
11 - RELACIONES DE MERCADO		31 - RELACIONES DE MERCADO		
		32 - PRODUCTOS/SERVICIOS DEL CTE		
		35 - RESUMEN PERSONAS FISICAS		
		36 - RESUMEN PERSONAS MORALES		
OPCION 00				
NOMBRE DEL CLIENTE				
APELLS/CONTIN.NOMB				
NUMERO DEL CLIENTE		TIPO PERS	RFC-HOM	
PLAZA DE LA CUENTA 000		CD.SERV/PROD	No.CUENTA	
B MJ L1U5		A, a	R17C21	

Fig. 4.1 Pantalla principal del programa BSISHP

Las respuestas al cuestionario anteriormente planteado las encontramos en el programa BSISHP. A continuación una breve descripción de la pantalla:

Concepto	Descripción
BSISHP	Nombre del sistema
CL01	Abreviación de la pantalla
Menú de Clientes	Título de la pantalla
03-10-2000	Fecha del sistema
A-Mantenimientos	Movimientos del sistema
B-Consultas	Movimientos del sistema
Opción	Renglón de selección de opción
Nombre del Cliente	Selección del nombre del cliente, en caso de hacer una consulta directa de información de un acreditado
Apellidos / contin.	Continuación del nombre del cliente dando los apellidos paterno y materno para la consulta
Nov	
Numero del cliente	En caso de tener el dato del numero del cliente para buscar información de este
Tipo pers	Si el crédito es de persona física o moral
RFC-hom	En caso de tener el RFC y la homoclave para buscar información del acreditado
Plaza de la cuenta	Es el número de la plaza con que empiezan los créditos hipotecarios
Cd. serv/prod	En caso de tener el código del producto que se le ofrece en la negociación y se desea tener información del mismo.
No. cuenta	Es el numero del crédito

Existen varias opciones de consulta, pero dentro de las más importantes para la elaboración de la reestructura para la elaboración de la cedula hipotecaria, (y para la negociación con el cliente) es la pantalla llamada PD73.

En el renglón de OPCION, tecleamos PD73 que es un estado de cuenta interno que se maneja en Banca Hipotecaria, que muestra las respuestas a las preguntas anteriores, y es parte fundamental para el desarrollo de la cedula hipotecaria. Ver la figura 4.2

BSISHP	PD73	SPT373	CONSULTA DE DEUDA	26-10-2000	
		EMP: F0301	CANT. EXPRESADA EN PESOS		
OFICINA: 242100 NUM.DE CUENTA: 96 003790 1 NOMBRE: JORGE LOPEZ RODRIGUEZ					
VENC.MAS ANT: 01-04-1996 ULT.VENC: 02-10-2000 SITUACION DEUDA: 00 NORMAL					
CAPITAL NO VENC.:	2,293,032.39	CAPITAL VENCIDO:	0.00		
INTERES NO VENC.:	6,821.77	INTERES VENCIDO:	393,105.80		
TOTAL IVA :	0.00	IVA INTRS.VENC.:	0.00		
PRIMA DE SEGURO :	0.00	PRIM.SEG. VENC.:	12,495.03		
GASTOS :	0.00	INTERES MORAT. :	369,147.52		
IVA DE GASTOS :	0.00	COMISIONES :	0.00		
TOTAL NO VENCIDO:	2,299,854.16	TOTAL VENCIDO :	774,748.35		
CONC:	439,305.45	BON. INT.:	0.00	TOT.DEUD.: 3,074,602.51	
COMI:	0.00	IVA COMI.:	0.00	TOT.CANC.: 3,074,602.51	
S	CAPITAL	INTERESES	INTERES MORAT.	PRIM.SEG.	
REC.	FECHA VCTO.	TASA	TOTAL IVA	COMISIONES	TOTAL RECIBO
	0.00		4,575.95	8,427.23	
290.04					
035	01-04-1996	56.40000	0.00	0.00	13,293.22
	0.00		4,575.95	10,949.95	
295.42					
036	30-04-1996	53.94000	0.00	0.00	15,821.32
	0.00		4,575.95	10,634.44	
301.45					
037	31-05-1996	47.00000	0.00	0.00	15,511.84
B MJ L1U5		NUM	A,a	R1 C1	

Fig. 4.2 Pantalla PD73 en pesos (Estado de cuenta interno)

Descripción de los conceptos de la pantalla PD73 en pesos

Concepto	Descripción
PD73	Abreviación de la pantalla
Consulta de Deuda	Titulo de la pantalla
01-10-2000	Fecha del sistema
EMP: F0301	Tipo de crédito (crédito para la vivienda media residencial)
Oficina: 242100	Llamado OFIAPE oficina de apertura, plaza en donde se encuentra asignado el crédito
Num. de cuenta: 96 003790 7	CODISER código de servicio, el 96 aplica para los créditos hipotecarios. NUMECTA número de cuenta 0037907, DIGICTA digito verificador del crédito 7
Nombre:	Nombre del acreditado
Ven. Mas ant:	Fecha del vencimiento más antiguo
Ult. venc:	Fecha del vencimiento más reciente
Situación de deuda:	Indica el estatus jurídico, en este caso no esta demandado
Capital no venc.:	Capital no vencido del crédito
Capital venc.:	Capital vencido del crédito
Interés no venc.:	Intereses no vencidos
Interés vencido:	Intereses vencidos
Total IVA:	Total del IVA cargado al crédito
IVA intrs. venc.:	IVA por los intereses vencidos
Prima de seguro:	Costo de la prima de seguro de vida y de daños del inmueble
Prim. Seg. Venc.:	Interés vencido de la prima de seguro de vida y de daños del inmueble
Gastos:	Gastos de cobranza
Interés Morat.:	Interés moratorio generado
IVA de Gastos:	IVA generado por los gastos de cobranza
Total no vencido:	Total del crédito no vencido

BSISHP	PD73	SPT373	CONSULTA DE DEUDA		26-10-2000
		EMP: F0301	CANT. EXPRESADA EN UDIS		
OFICINA: 242100 NUM.DE CUENTA: 96 003790 1 NOMBRE: JORGE LOPEZ RODRIGUEZ					
VENC.MAS ANT: 01-04-1996 ULT.VENC: 02-10-2000 SITUACION DEUDA: 00 NORMAL					
CAPITAL NO VENC.:		803,651.24	CAPITAL VENCIDO:		0.00
INTERES NO VENC.:		2,390.86	INTERES VENCIDO:		137,773.87
TOTAL IVA :		0.00	IVA INTRS.VENC.:		0.00
PRIMA DE SEGURO :		0.00	PRIM.SEG. VENC.:		4,373.19
GASTOS :		0.00	INTERES MORAT. :		129,377.09
IVA DE GASTOS :		0.00	COMISIONES :		0.00
TOTAL NO VENCIDO:		806,042.11	TOTAL VENCIDO :		271,530.17
CONC:	153,965.71	BON. INT.:	0.00	TOT.DEUD.:	1,077,572.28
COMI:	0.00	IVA COMI.:	0.00	TOT.CANC.:	1,077,572.28
S	CAPITAL	INTERESES	INTERES MORAT.	PRIM.SEG.	
REC.	FECHA VCTO.	TASA	TOTAL IVA	COMISIONES	TOTAL RECIBO
	0.00		1,603.75	2,953.53	
101.65					
035	01-04-1996	56.40000	0.00	0.00	4,658.94
	0.00		1,603.75	3,837.68	
103.54					
036	30-04-1996	53.94000	0.00	0.00	5,544.08
	0.00		1,603.75	3,727.10	
105.65					
037	31-05-1996	47.00000	0.00	0.00	5,436.51
B MJ L1U5			NUM	A,a	R1 C1

Fig. 4.3 Pantalla PD73 en Udis (Estado de cuenta interno)

Los saldos que arroja la pantalla PD73 en Udis los calcula diario al valor de la Udi del día, existe una pantalla que muestra estos valores es la pantalla PD26. El valor de la Udi que toma para el caso anterior es el de 2.856008 que es el valor del día que marca la pantalla PD73, que arroja la pantalla PD26 como se observa en la figura 4.4

BSISHP PD26 SPT326 VALOR DE UDIS 26-10-2000

FECHA UDI'S : 31102000

FECHAS UDI'S	VALOR
31-10-2000	2.859930
30-10-2000	2.859145
29-10-2000	2.858360
28-10-2000	2.857576
27-10-2000	2.856792
26-10-2000	2.856008
25-10-2000	2.855224
24-10-2000	2.855007
23-10-2000	2.854790
22-10-2000	2.854573
21-10-2000	2.854356
20-10-2000	2.854139
19-10-2000	2.853922
18-10-2000	2.853705

B MJ L1U5

A, a R5 C46

Fig. 4.4 Pantalla PD26 Valor de la Udi

Detección de la problemática existente

Dentro de la institución al no contar con un departamento de informática, el nivel de asesoría y mantenimiento de sistemas es nulo; de ahí que todo el trabajo que se realiza en Banca Hipotecaria se recurre a hacerlo de una manera "semi-manual" -lo que se sabe manejar en la computadora, lo realizan-

La problemática detectada es: que el llenado y el calculo de los saldos al reestructurar los créditos hipotecarios se hacen manualmente, que existe una duplicidad en los datos del acreditado y en su caso hasta el domicilio de la garantía esta erróneo.

Determinación de recursos

FACTIBILIDAD TÉCNICA:

Es el estudio de los recursos con los que contara el sistema que se va a realizar, por tal motivo la empresa realizo un avalúo de las plataformas y sistemas de operación en cuanto a seguridad, procesamiento, compatibilidad y disponibilidad, al considerar solo dos plataformas de operación es porque al emigrar de una a otra significa menor esfuerzo que desechar ambas y emigrar a una plataforma totalmente desconocida.

Las plataformas que se observan son: Unix y Windows 95

FACTIBILIDA ECONOMICA:

El aspecto económico fue un factor importante en la elaboración del sistema. Se baso en la operatividad y seguridad de los sistemas existentes ya que dentro de la Institución existen sanciones por parte de la Comisión Nacional Bancaria si los paquetes que se utilizan no esta autorizado dentro de la Ley de software.

Por ello se utilizo el existente, que además es la paquetería con la que más se esta familiarizada para los empleados.

FACTIBILIDAD OPERATIVA:

Al analizar la factibilidad operativa se realiza un estudio de las disposiciones de los usuarios del sistema, esto es porque generalmente todo cambio implica una resistencia.

La planeación del sistema comienza al evaluar el ámbito del mismo, y seleccionar a las personas con habilidades técnicas que se requieren para llevar a cabo el desarrollo.

La evaluación y selección del personal de programación que participo en el desarrollo del sistema se hizo en base a una selección de las personas con conocimientos y capacidades en programación, gente del mismo departamento (Banca hipotecaria), ya que no se cuenta con el un departamento de informática dentro de la institución.

La cantidad de personas la determino basándose en el número requerido para el proyecto de software, esto lo realizo después de hacer una estimación del esfuerzo del desarrollo.

V Diseño y desarrollo del modelo

5.1 Diseño del modelo

En el diseño del sistema se inicia con el proceso de diseño y "reingeniería" conforme a las especificaciones y metas seleccionadas durante el análisis. Se formulan nuevos flujos de trabajo; se considera la capacidad técnica en existencia. Se decide si se compran sistemas comerciales o si se requieren diseños a la medida. Se manejan conceptos como tecnología de trabajo en grupo y sistemas.

A continuación se presentan los modelos conceptuales de los principales procesos que se realizan para la elaboración de la cedula hipotecaria.

PROCESO DE NEGOCIACIÓN

Existen dos procesos de negociación. Estos los determina el estatus jurídico que tiene el crédito; para los casos que se encuentran en la etapa de sentencia en primera instancia o sentencia en firme, la negociación de reestructura es a través de un convenio judicial y para todos los casos que no están demandados o que si lo están pero el proceso legal no a llegado a las sentencia, se puede negociar la reestructura a través de un fideicomiso.

El asesor hipotecario visita al cliente, le ofrece y explica el producto convenciéndolo de que ingrese al programa, o bien, de que liquide su crédito. El cliente analiza todas las variables para tomar su decisión y acepta entrar al programa de reestructura.

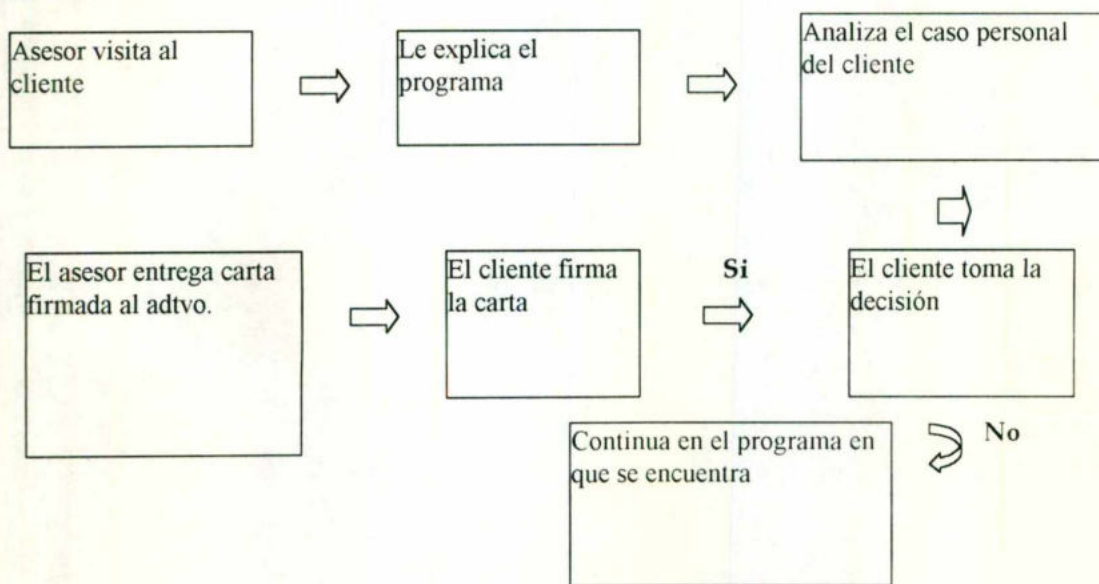


Fig. 5.1 Flujo de Negociación

PROCESO DE ELABORACIÓN DE CEDULA HIPOTECARIA PARA LOS CONVENIOS JUDICIALES

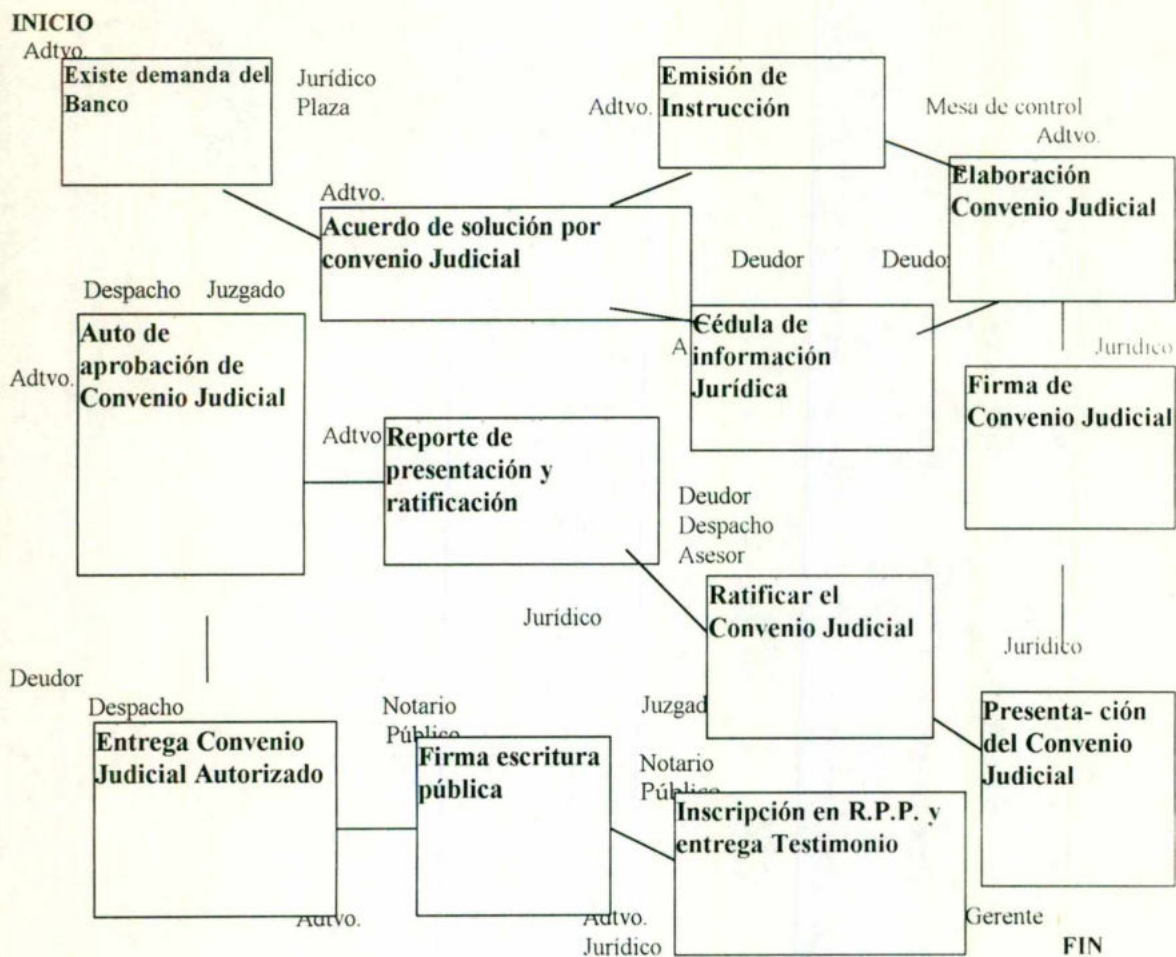


Fig. 5.2 Flujo operativo para los Convenios Judiciales

Descripción de los procesos críticos para los Convenios Judiciales

Procesos Clave	Cliente	Proveedor	Condiciones de Satisfacción	Estándares
1 Elaboración de la cédula jurídica	Funcionario Administrativo	Jurídico Plaza	Datos correctos	2 días por cada 50 asuntos
2 Elaboración del Convenio Judicial	Deudor	Funcionario Administrativo	Acompañar carta de instrucción y cédula de información jurídica	
3 Presentación del Convenio Judicial	Jurídico Plaza	Despacho Jurídico Plaza	Funcionario Adtvo. entrega de Convenio	2 días después de su entrega a Jurídico Plaza
4 Ratificar el Convenio Judicial	Asesor, Despacho Deudor	Juzgado	Los 3 se presentan a ratificar	Mismo día de la presentación
5 Entrega de reporte	Funcionario Administrativo	Despacho Jurídico Plaza	Copia con sello de juzgado	1 día después de la presentación
6 Entrega de Convenio Judicial autorizado por el Juez	Funcionario Administrativo	Despacho Jurídico Plaza	Copia certificada del Convenio y del mandato	15 días después de su presentación
7 Firma de Escritura Pública	Funcionario Administrativo	Notario Público	Se presenta Mandatario a firmar Escritura Pública	
8 Entrega de testimonio	Gerente	Notario Público	Se obtenga la inscripción en el R.P.P. ² del testimonio	

² Registro Público de la Propiedad

PROCESO DE ELABORACIÓN DE CEDULA HIPOTECARIA PARA LOS FIDEICOMISOS DE GARANTIA

INICIO

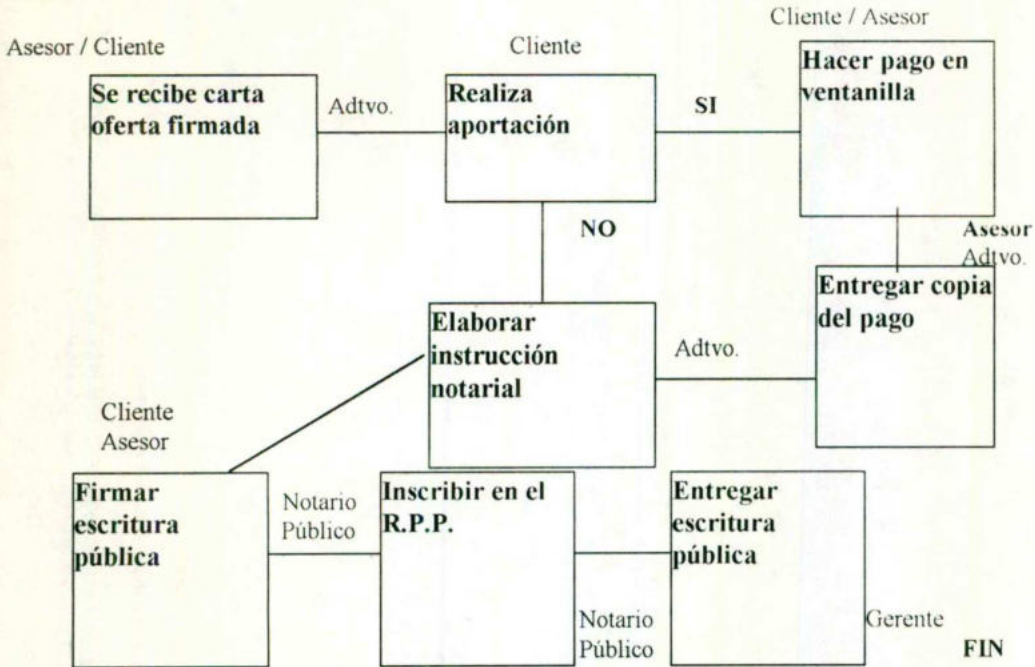


Fig. 5.3 Flujo operativo para los Fideicomisos

Descripción de los procesos críticos para los Fideicomisos

Procesos Clave	Cliente	Proveedor	Condiciones de Satisfacción	Estándares
1 Revisar estatus jurídico	Funcionario Administrativo	Jurídico Plaza	Datos correctos	Que el estatus jurídico no se encuentre en sentencia en primera instancia o en firme
2 Solicitar verificación de la propiedad	Funcionario Administrativo	Verificadores externos	Que no presente ningún gravamen la propiedad	Si tiene gravamen no se puede reestructura
3 Carta oferta firmada con o sin aportación	Asesor	Deudor	Acompañar carta oferta con copia del pago de la aportación	2 días antes de la fecha de firma notarial
4 Impresión de la cedula hipotecaria	Funcionario Administrativo		Solo tiene una vigencia de 5 días naturales	

PROCESO OPERATIVO PARA LAS LIQUIDACIONES

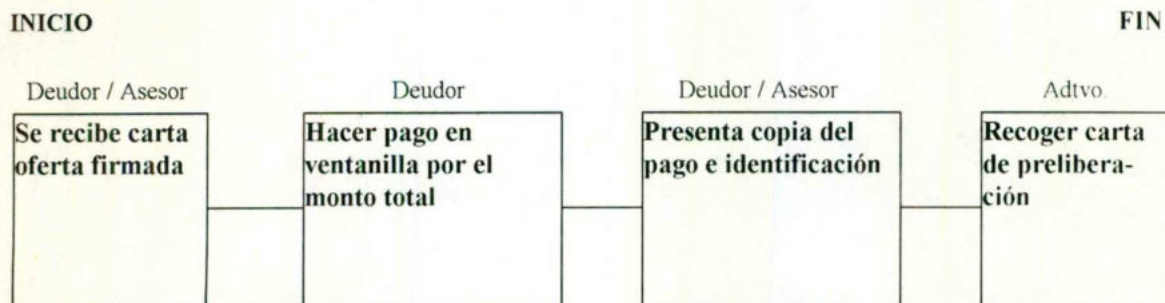


Fig. 5.4 Flujo operativo para las Liquidaciones

PROCESO DE CIERRE DE NEGOCIACIÓN

Una vez negociado con el deudor la reestructura de su crédito hipotecario -firmado ante notario- es necesario dar de alta en el sistema BSISHP el saldo que aparece en la cedula hipotecaria, para comenzar a pagar las mensualidades.

Se envía la escritura original a Guadalajara junto con una copia de la cedula hipotecaria, ahí se encargaran de dar de alta los saldos en el sistema, aproximadamente se tarda entre 60 y 80 días este proceso; una vez que aparezcan los saldos en el sistema el asesor hipotecario se encarga de avisar al deudor del nuevo saldo y de la fecha de pago de la primera mensualidad para concluir con el cierre de negociación.

Para el caso de las liquidaciones se entrega una carta finiquito y en 30 días hábiles, una carta liberación con los datos de la notaria a acudir a solicitar su escritura de hipoteca cancelada.

5.2 Diseño de las Bases de Datos

MODELO DE TABLAS

Saldos del cliente

Archivo	Registro	Campos	Descripción	Longitud	Tipo
SdoCte	Sdoreg	Numecta	Num. cuenta del crédito	6	Numérico
		Ofiape	Num. oficina de apertura	6	Numérico
		Codiser	Num. código de servicio	2	Numérico
		Digicta	Num. dígito verificador del crédito	1	Numérico
		Canovdo	Saldo del capital no vencido	8.2	Numérico
		Innovdo	Saldo del interés no vencido	8.2	Numérico
		Priseg	Saldo de la prima de seguro	8.2	Numérico
		Tonovdo	Saldo total no vencido	8.2	Numérico
		Tasa	Tasa de interés	2.4	Numérico
		Cavdo	Saldo del capital vencido	8.2	Numérico
		Invdo	Saldo del Interés vencido	8.2	Numérico
		Prsgvdo	Saldo prima de seguro vencida	8.2	Numérico
		Inmor	Saldo de interese moratorios	8.2	Numérico
		Tovdo	Saldo total vencido	8.2	Numérico
		Pgsvdo	Pagos vencidos	3	Numérico
		Pgomns	Pago mensual	8.2	Numérico
		Pgmnvdo	Pago mensual vencidos	8.2	Numérico
	PK	Numecta			

PK Primary Key

Valores de la UDi

Archivo	Registro	Campos	Descripción	Longitud	Tipo
ValUdi	Udireg	UdFec	Fecha	8	Caracter
		Udini	Valor udi inicio	4.2	Numérico
		Udifi	Valor udi final	4.2	Numérico
	PK	UdFec			

Datos del cliente

Archivo	Registro	Campos	Descripción	Longitud	Tipo
DtsCte	Dtsreg	Numcre	Num. cuenta del crédito	6	Numérico
		Nomcte	Nombre del cliente	25	Carácter
		Calgar	Calle de la garantía	25	Carácter
		Colgar	Colonia de la garantía	15	Carácter
		Vaval	Valor del avalúo	8.2	Numérico
		Esjur	Estatus Jurídico	15	Carácter
		Ases	Asesor	7	Carácter
	PK	Numcre			

Cedula Hipotecaria

Archivo	Registro	Campos	Descripción	Longitud	Tipo
SdoCed	Cedreg	Chcred	Num. cuenta del crédito	6	Numérico
		Chdver	Digito verificador del crédito	1	Numérico
		ChNom	Nombre del cliente	25	Carácter
		Chcgar	Calle de la garantía	25	Carácter
		Chcol	Colonia de la garantía	15	Carácter
		Chaaval	Valor del avalúo	8.2	Numérico
	PK	Chfec	Fecha	8	Carácter
		Chvalu	Valor de la Udi	2.6	Numérico
		Chcavi	Saldo del capital vigente	8.2	Numérico
		Chcavd	Saldo del capital vencido	8.2	Numérico
		Chsato	Saldo total vencido	8.2	Numérico
		Chpgvd	Num. pagos vencidos	8.2	Numérico
		Chsaac	Saldo vigente	8.2	Numérico
		Chpgmn	Pago mensual	5.2	Numérico
		Chmnvd	Mensualidades vencidas	3	Numérico
		Chprsg	Prima de seguro	8.2	Numérico
		Chinmr	Intereses moratorios	8.2	Numérico
		Chase	Asesor asignado	7	Carácter
		Chjur	Estatus jurídico	15	Carácter
	PK	Chcred			

MODELO RELACIONAL

SdoCte (Numecta, Ofiape, Codiser, Digicta, Canovdo, Innovdo, Priseg, Tonovdo, Tasa,
PK
Cavdo, Invdo, Prsvdo, Inmor, Tovdo, Pgsvdo, Pgomns, Pgmnvdo)

DtsCte (Numcre, Nomcte, Calgar, Vaval, Esjur, Ases)
PK

ValUdi (UdFec, Udini, Udifi)
PK

SdoCed (Chcred, Chdver, Chnom, Chcgar, Chcol, Chaaval, Chfec, Chvalu, Chcavi,
PK PK
Chcavd, Chsato, Chpgvd, Chsaac, Chpgmn, Chmnvd, Chprsg, Chinmr,
Chase, Chjur)

MODELO DE REFERENCIAS

SdoCte

PK Numecta

DtsCte

PK Numcre

ValUdi

PK UdFec

SdoCed

PK Chcred

PK Chfec



MODELO FISICO

Create Table SdoCed (Chcred dec (6) Not Null,
ChNom char (25) reference Nomcte,
Chcgar char (25) reference Calgar,
Chcol char (15) reference Colgar,
Chaaval dec (8.2) reference Vaval,
Chfec char (8) reference Udfec,
Chvalu dec (2.6) reference Udini,
Chcavi dec (8.2) reference Canovdo,
Chcavd dec (8.2) reference Cavdo,
Chsato dec (8.2) reference Tovdo,
Chpgvd dec (8.2) reference Pgsvdo,
Chsaac dec (8.2) reference Tonovdo,
Chpgmn dec (5.2) reference Pgomns,
Chmnvd dec (3) reference Pgmnvdo,
Chprsg dec (8.2) reference Prsgvdo,
Chinmr dec (8.2) reference Inmor,
Chase char (7) reference Ases,
Chjur char (15) reference Esjur.

5.3 Diseño de menús

El diseño de la cedula hipotecaria en pantalla favorece al usuario en su manejo, se presenta una lista de opciones que puede realizar y seleccionar la que desee. Fig. 5.5

BANCOMER

ESQUEMAS DE NEGOCIACIÓN
" r - 70 "

No. de Contrato
Nombre
Valor de UDI

REESTRUCTURA

LIQUIDACION

S A L I R

VER 5.1

Fig. 5.5 Pantalla principal del esquema de negociación

Esta pantalla solo muestra dos opciones (reestructura y liquidación), porque no se necesita cedula para la dación ya que simplemente se utiliza la carta de reestructura, porque son los saldos que el banco tiene que quebrantar y cotejar con el avalúo al momento de recibir la garantía hipotecaria en pago.

Es una pantalla muy fácil de usar, en la parte superior izquierda se tecléa el *número de crédito* del que se desea tener la cedula, en caso de no tener el número de crédito en el segundo renglón se tecléa el *nombre* del deudor, esto no es muy recomendable porque el campo que maneja el sistema BSISHP en el nombre es muy corto y no cabe todo el nombre y en ocasiones están dados de alta por el segundo nombre o esta incompleto.

El campo *No. de Contrato*, esta validado para que no reciba ningún carácter, ni más datos numéricos del tamaño del número del crédito.

Todas las reestructuras son en Udis y la cedula esta validada para que arroje los saldo en pesos y Udis para hacer el llenado del formato de fideicomiso en garantía o del convenio judicial.

En el renglón de *valor de Udi*, muestra el valor que tiene la misma cada día.

Interfaz con el usuario

CEDULA DE CREDITO HIPOTECARIO				FECHA No. Contrato		
VER 5.1		Ejecutivo				
PLAZA		TIPO CREDITO		VALOR UDI		
NOMBRE DEL ACREDITADO:						
STATUS QUE GUARDA						
DIRECCION						
COLONIA		CIUDAD		ESTADO		
TELEFONO PARTICULAR		TELEFONO EMPLEO		DESARROLLO		
PESOS			UDIS			
OTORGAMIENTO				MENS. VENCIDAS AL REESTRUCTURA		
CAPITAL						
MONEDA ACTUAL				METODO DE PAGO TF-ANUAL		
CARTERA VIGENTE				PLAZO EN QUE SE REESTRUCTURO		
CARTERA VENCIDA						
SALDO TOTAL				P. VENCIDOS ACTUALES		
SALDO ACTUAL				ULTIMO PAGO		
Cliente Vigente				1.- ENVIE A NOTARIA		
Pago Mensual				2.- LIQUIDE LA CANTIDAD DE		
C / Beneficio						
COMENTARIOS						
Identificadores del Crédito				Avalúo al 30 de Junio de 1999		
Incentivo				Terreno	Construcción	Sdo/W
Utilizado	Pro Px	% ProPx/Sd	m2			
0			\$ por m2			Valor N
UDIS			Valor			Rep.
REMISION						

DESCRIPCIÓN DE LA CEDULA HIPOTECARIA

CUADRO DE DATOS PERSONALES

CEDULA DE CREDITO HIPOTECARIO		FECHA No. Contrato
VER 5.1	XXXXXXXX	Ejecutivo
PLAZA	TIPO CREDITO	VALOR UDI
NOMBRE DEL ACREDITADO:		
STATUS QUE GUARDA		
DIRECCION		
COLONIA	CIUDAD	ESTADO
TELEFONO PARTICULAR	TELEFONO EMPLEO	DESARROLLO

El primer cuadro muestra como encabezado el nombre del formato, la fecha y el número de contrato

Versión, que en este caso es 5 por windows 95 y 1 por ser la primera cedula que se maneja

A continuación donde se presentan las XXX, es el nombre del producto que se solicitó en la pantalla principal (reestructura o liquidación)

Ejecutivo, es el nombre del asesor que lleva la cuenta, esto es para medir la productividad o saber a quien está asignado el crédito

Plaza, es la plaza donde se ubica la cuenta (Querétaro)

Tipo de crédito, muestra si el crédito está en pesos o en Udis

Valor UDI, muestra el valor de la UDI al día de la elaboración de la cédula hipotecaria

Nombre del acreditado, es el nombre del titular del crédito

Status que guarda, es el estatus jurídico (en caso de estar demandado)

Dirección, Colonia, Ciudad, Estado, es la ubicación de la garantía

Teléfono particular, Teléfono empleo, muestra (si se tiene) los números telefónicos que estén registrados para localizar al titular

Desarrollo, muestra si pertenece a algún complejo constructivo

CUADRO DE DATOS DEL CREDITO

		PESOS	UDIS		
OTORGAMIENTO				MENS. VENCIDAS AL REESTRUCTURA	
CAPITAL					
MONEDA ACTUAL				METODO DE PAGO	TF-ANUAL
CARTERA VIGENTE				PLAZO EN QUE SE REESTRUCTURO	
CARTERA VENCIDA					
SALDO TOTAL					
SALDO ACTUAL				P. VENCIDOS ACTUALES	ULTIMO PAGO
Cliente Vigente				1.- ENVIE A NOTARIA	
Pago Mensual				2.- LIQUIDE LA CANTIDAD DE	
C / Beneficio					
COMENTARIOS					

Otorgamiento, es la fecha en que le otorgaron el crédito al cliente

Mens. Vencidas al reestructurar, es la cantidad de mensualidades vencidas al momento de reestructurar

Capital, es el saldo del capital tanto en pesos como en UDIs

Método de pagos, menciona que tipo de tasa va a pagar en el crédito, en este caso es tasa fija anual

Cartera vigente, es el saldo que no se ha vencido del crédito

Cartera vencida, es el saldo que esta vencido del crédito

Plazo en que se reestructuro, es la cantidad de mensualidades a pagar durante la reestructura

Saldo total, es la suma de cartera vigente y vencida

P. vencidos actuales, es el numero de pagos vencidos actuales del crédito

Saldo actual, es el saldo total con decimales
Ultimo pago, es la fecha del último pago cuando antes de que el crédito
 cayera en mora
Cliente vigente, menciona si le aplicaron descuentos al crédito (ejemplo a
 partir de julio de 97 se aplica el programa de descuentos)
Envíe a notaría, menciona el número de notaría a donde va a dirigirse la
 cedula hipotecaria
Pago mensual, es el pago mensual que actualmente va realizando antes de
 reestructurar
Con beneficio, es el pago mensual que efectuara al momento de
 reestructurar
Líquide la cantidad de, es la cantidad en pesos en caso de liquidar el crédito
Comentarios, sirve para hacer algún comentario del crédito (ejemplo, si se
 firma con poder, si tiene algún gravamen la garantía)

CUADRO DE DATOS DEL AVALUO

Identificadores del Crédito				Avalúo al 30 de Junio de 1999	
Incentivo	Utilizado	Pro Px	% Propx/Sd	m2	Sdo/W
					Construcción
					Terreno
				\$ por m2	Valor N
				Valor	Rep
REMISSION					

Identificadores del crédito, muestra los saldos a condonar en UDis y en porcentaje

Remision, es el descuento en porcentaje que se le aplica al crédito

Avalúo, muestra la fecha del avalúo, los metros de terreno y construcción,

el costo por metro y el valor del avalúo

5.4 Desarrollo

En el desarrollo del nuevo sistema se inicia la actividad técnica. Se detalla el diseño técnico del hardware y software utilizando los nuevos flujos de trabajo. Se inicia la compra y desarrollo de los componentes del sistema. Se formulan pruebas para evaluar los sistemas propuestos. Se desarrolla el plan de trabajo y el calendario; se formulan las reglas de operación y se desarrollan los programas de capacitación.

6.1 Soporte y mantenimiento del sistema

Soporte y apoyo técnico, se debe implementar sistemas para recibir recomendaciones, instalar un help-desk como apoyo para resolver las dudas de los usuarios, dar publicidad a los éxitos y premios a las personas que mejor utilicen el sistema y mantener a los administrativos bien informados.

El mantenimiento del sistema es acorde a las necesidades de los usuarios, en este caso según los esquemas de negociación que se implementen. Actualmente se maneja la versión 5.3 del sistema (ver anexo B), esto es que en dos años el sistema a sufrido dos modificaciones más, debido a que los planes de reestructuras han cambiado, pero la base del sistema como los descuentos en base al valor avalúo a negociar, los descuentos a aplicar, las aportaciones por parte del cliente, la puesta al corriente, entre otras se siguen calculando de la misma manera.

Los cambios que ha sufrido el sistema de reestructuras de créditos hipotecarios es en cuanto a la presentación de la cédula hipotecaria, ahora lleva por título instrucción notarial, el desglose de los saldos tiene una leyenda que indica en que cláusula del convenio hace mención para vaciar el dato.

Esto ayuda a hacer más legible la cédula para los notarios o para los abogados y hasta para los mismos asesores, que al momento de revisar el llenado del contrato es más fácil indicar a los clientes los saldos que reconoce los descuentos que le aplican etc.

6.2 Capacitación

La capacitación continua y a todos los niveles es el elemento más importante para instalar un sistema con éxito. Es necesario iniciar la capacitación en las primeras etapas y se debe incluir a todos los niveles de la organización. Desarrollar un plan de capacitación para todo el departamento de la Institución; para el nivel gerencial se trata de un panorama general de información con el fin de obtener su apoyo; para el nivel administrativo operativo, el entrenamiento será más detallado para demostrar que la información se puede obtener y dar control sobre el proceso.

Una forma más explícita es ejemplificar todo el proceso de reestructura de un crédito hipotecario: Comencemos con la capacitación, es el primer paso que hay que impartir a los asesores hipotecarios; ya que ellos son los que tienen el contacto directo con el deudor y que deberán aclarar todas las dudas que tengan al respecto sobre el esquema de negociación que les ofrezcan, así como los pasos a seguir para la reestructura, liquidación o dación en pago.

A continuación se muestra la información contenida en un cuaderno de capacitación del programa R70.

EL PROGRAMA R70

En qué consiste este producto?

En otorgar un descuento adicional al programa "Punto final", reestructurando el adeudo restante, mismo que siempre será menos de lo que vale la casa.

Existen 2 opciones:

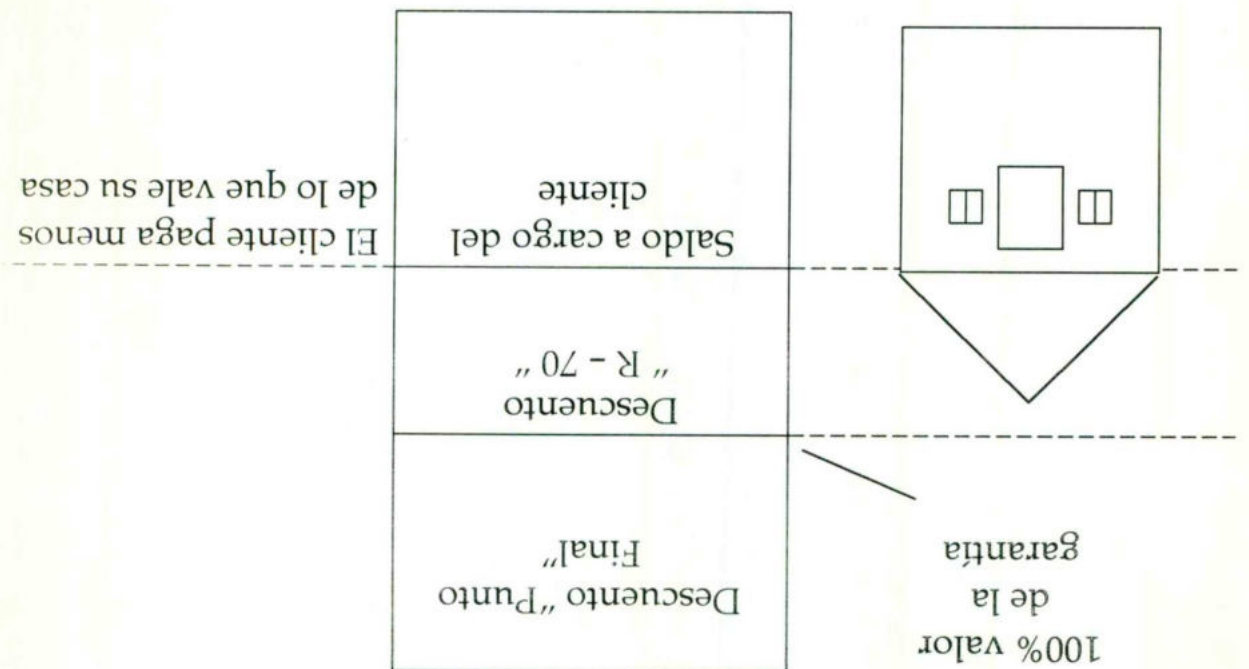
1. El cliente puede realizar un pago para liquidar totalmente su adeudo.
2. Puede firmar un convenio para seguir pagando el importe reestructurado.

Consideraciones sobre la reestructura

- ✓ El cliente debe realizar una aportación para disminuir el importe a reestructurar.
- ✓ El cliente se compromete a mantenerse al corriente para no perder el beneficio del descuento.
- ✓ El cliente debe firmar un convenio que especifica las condiciones de el programa a reestructurar.

En qué consiste el producto?

ADEUDO TOTAL



El valor de la garantía es considerado en base al valor comercial que arroja el avalúo que efectúa el área de la UAST (Unidad de Avalúos y Servicios Técnicos), que realizan peritos valuadores con su cédula autorizada para que no se preste a algún favoritismo. Ver anexo B.

Los avalúos tienen una vigencia de 6 meses, al vencimiento de estos el área de la UAST los actualiza, este proceso es constante ya que el avalúo indica el monto en que se recibe un inmueble en el caso de la Dación en Pago para amortizar el saldo contra la deuda.

Cada vez que se crea un nuevo producto se toma muy en cuenta el valor de la garantía, para ofrecer los descuentos y poderlos aplicar en el sistema contra, el porcentaje del saldo que se tiene que amortizar

La carta propuesta que se maneja para cada cliente es la siguiente:

- 1) Saldo total antes de punto final: \$ 875,310.21
- 2) Valor de avalúo 480,000.00
- 3) Anticipo mínimo 24,000.00

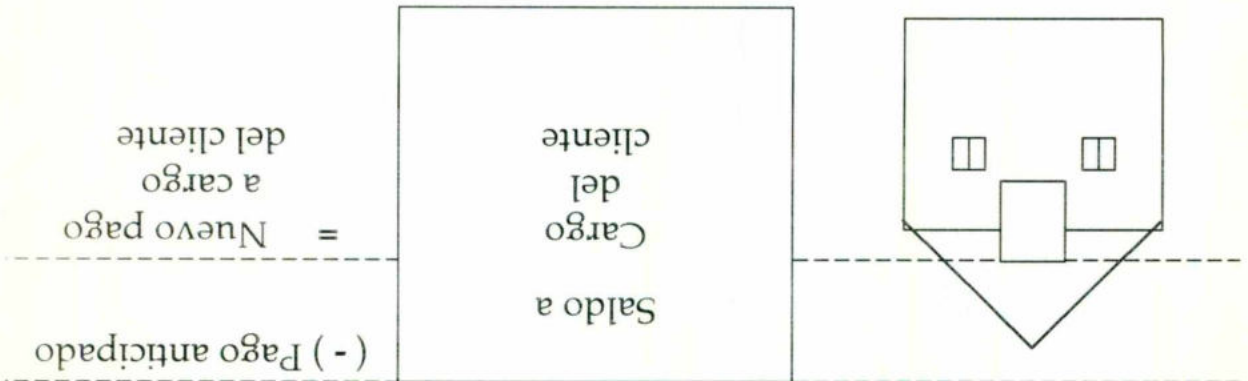
Bases para el siguiente ejemplo de un crédito en pesos:

Datos relevantes de la carta que se entrega al cliente

El asesor llevará una carta personalizada a cada cliente. En dicha carta aparecen las opciones para el cliente, mencionando el tipo de convenio que tendrá que firmar y su nuevo saldo una vez reestructurado.

Cómo se entra el cliente del producto y de las opciones que tiene?

(*) Este anticipo lo calcula el banco y es diferente para cada cliente



El cliente podrá realizar una aportación, la cual se destinará a disminuir el saldo a su cargo

Aportación del cliente / opcional (*)

No. CREDITO :

962421000007470

NOMBRE :

DAVILA GARCIA JOAQUIN

DIRECCION :

FRAY ANTON DE MONTESINOS 212 QUINTAS DEL

Estimado Cliente :

Solucion Especial Hipotecaria le ofrece una solucion definitiva para resolver conjuntamente la situacion de su credito hipotecario, con el otorgamiento de un gran descuento adicional al que establece el Programa " Punto Final "

Esta carta le muestra su caso particular y como usted puede apreciar, el beneficio ofrecido es importante

La propuesta le ofrece las siguientes dos alternativas :

- 1.- Reestructure con base en su nuevo saldo y mensualidad, o bien
- 2.- Liquide su nuevo saldo .

CONVENIO PRIVADO ELEVADO A ESCRITURA PUBLICA	CONVENIO JUDICIAL NO DEMANDADO FIDEICOMISO ESPECIAL	CONVENIO o Contrato a firmar
145,810.50	145,810.50	Nuevo Saldo (Udis)
9,770.20	0.00	Aportacion del cliente (Udis)
136,040.30	145,810.50	* Saldo a cargo del cliente (Udis)
2,193.00	2,193.00	Mensualidad actual (Udis)
1,360.40	1,458.11	**Mensualidad con nuevo saldo (Udis)
APORTACION MINIMA	SIN APORTACION ALGUNA	

*.- Variara en función del tipo de cambio de la Udi al día de la firma del convenio.

Observe como su deuda se reduce a un importe menor al precio de su casa.

Los calculos varían dependiendo de la fecha en que Ingrese al Programa

REQUISITOS :

Mínimos: Lo único que necesita es tener su crédito en Udis firmado ante Notario. Firmar el convenio correspondiente al apoyo y aplica para créditos contratados antes del 30 de abril de 1996.

Para que usted conserve los beneficios otorgados es requisito indispensable, de aquí en adelante mantenerse al corriente en sus pagos.

Esta posibilidad es por tiempo limitado, por lo que debe tomar la decisión rápidamente.

El asesor que le entrega esta carta, le resolverá cualquier duda que tenga y le explicará como puede obtener el importante Descuento.

Atentamente

Solucion Especial Hipotecaria

Esta propuesta es confidencial y personal

Al cliente se le entrega de igual manera el día de la firma una copia simple, y en un plazo no menor a 30 días hábiles podrá pasar a recoger su original certificada y gravada en el Registro Público de la Propiedad reestructurado.

Una vez firmado y leído por el cliente, la notaría tiene la obligación de entregar una copia simple, así como la cedula hipotecaria con el sello de la notaría para que el administrativo valide la información de que el crédito esta en formato del fideicomiso se entrega en un disquete al notario para que el baje a su computadora y pueda hacer el llenado del mismo.

El convenio de fideicomiso de garantía se llena con los datos que arroja la cedula hipotecaria que es enviada a notaría para que vacíen los saldos, el formato del fideicomiso se entrega en un disquete al notario para que el baje a su computadora y pueda hacer el llenado del mismo.

Modo operativo del Fideicomiso de Garantía

CARTA PROPOSTA	FORMATO DE LIQUIDACIÓN	INSTRUCCIONES
Sirven para la negociación con el cliente	Sirven para calcular el importe mínimo a liquidar por el cliente	Sirven para indicar la información que debe plasmarse en los convenios
Informan los saldos y Recaban la autorización de facultados	Son de dos tipos: Notariales Judiciales	liquidar

Documentación requerida

- A. El gerente / asesor determina el tipo de documento que va a utilizar
- Convenio fideicomiso de garantía
 - Convenio judicial
- B. En cada caso, elabora la instrucción notarial. Contara con un programa en excel que le ayuda a obtener datos e imprimirla
- C. En otro caso, notifica al funcionario de jurídico que le proporcione la cedula judicial para elaborar el convenio

Proceso general para reestructura mediante convenios

Modo operativo del Convenio Judicial

El convenio judicial (solo asuntos en sentencia en primera instancia o en firme), se llena con los datos que arroja la cedula hipotecaria que es enviada al abogado externo para que vacíen los saldos, el formato del convenio judicial se entrega en un disquete al abogado y notario (porque se firma en los juzgado y en notaria) para que lo baje a su computadora y pueda hacer el llenado del mismo.

Se solicita la cita en el juzgado en donde se lleve el juicio, para hacer la firma del convenio y se ratifica dos días después a la fecha de firma. Una vez firmado por el cliente y por el abogado representante del Banco, el mismo día se firma en la notaria que tiene la obligación de entregar una copia simple, así como la cedula hipotecaria con el sello de la notaria para que el administrativo valide la información de que el crédito esta reestructurado.

Al cliente se le entrega de igual manera el día de la firma una copia simple tanto por la notaria como por los juzgados, y en un plazo no menor a 30 días hábiles podrá pasar a recoger su original certificada y gravada en el Registro Público de la Propiedad

En torno a la búsqueda de soluciones prácticas para la elaboración de la cédula notarial de la reestructura de los créditos hipotecarios, surge la idea de este sistema; mediante una serie de análisis de las bases de datos que ya existen y un diseño del sistema.

A partir de esto, se estudia las tasas de interés, los descuentos que ofrece gobierno, las quitas que realiza el banco, el valor avalúo, la morosidad del crédito, las cuotas mensuales, el tipo de crédito entre otros, y se crea el esquema de negociación.

Si bien es cierto que el primer diseño de la cédula notaria no es del todo comprensible ya que muchos saldos quedan en el entendido del administrativo, pero no de toda la gente que esta involucrada con este documento. Esto ocasiono retraso en la elaboración de los proyectos notariales, errores de las cantidades en el vaciado y muchas veces hasta confusión para los asesores.

En este mismo contexto, debe unificarse el lenguaje para que los usuarios de la cédula, como notarios, abogados, asesores y administrativos conozcan todas y cada una de las partes que la componen, por ello se capacita a todo el personal que tenga relación con este documento, para lograr el apoyo y conocimiento completo de cada una de las partes.

Actualmente la cédula notarial se ha corregido dos veces mas, hasta crear una cédula más clara y específica para los usuarios involucrados, esto se logra en base a los comentarios y sugerencias que hacen los mismo.

Microsoft Excel 5 para Windows
Rafael Guirado Claro
McGraw-Hill

Excel para Windows a su alcance
Stephen L. Nelson
McGraw-Hill

Introduction to Database System
C. J. Date
Addison Wesley

Configuración, actualización y mantenimiento
de Software, Hardware de su PC
José A. Carballer Falcón
Iberoamericana

Byte México
Abril 1995

Mundo Ejecutivo
Edición especial
Mayo 1999

Bancomer.com.mx

La cartera vencida y su problemática jurídica
Lic. Octavio Igartua Araiza

Mundo Ejecutivo
Junio 1999

ANEXO A

SEGUNDO.- APERTURA DE CREDITO.- Por escritura pública número de fecha otorgada ante la fe del Licenciado titular de la notaría de la ciudad de cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de en el se hizo constar el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria (En lo sucesivo "EL CONTRATO") hasta por la cantidad de pesos, moneda nacional, a un plazo de años, identificado con el número de para la hipotecaria, mismo que se describe en el ANTECEDENTE PRIMERO de esta escritura.

PRIMERO.- TITULO DE PROPIEDAD.- Que por escritura pública número de fecha otorgada ante la fe del Licenciado titular de la notaría número de la ciudad de cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de en el se hizo constar el contrato de compra venta por el que "EL ACREDITADO" adquirió el inmueble (agregar descripción del inmueble con superficie medidas y linderos) en lo sucesivo "EL INMUEBLE".

ANTECEDENTES

ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

..... DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES EL "FIDUCIARIO", REPRESENTADO POR SU DELEGADO FIDUCIARIO LIC. "BANCOMER" Y LA DIVISION FIDUCIARIA DE FIANZAS MONTERREY, S.A. COMO REPRESENTADO POR EN LO SUCESIVO BANCOMER, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO, SUCESSIVO SE LE DESIGNARA COMO LA "FIDEICOMITENTE", POR OTRA PARTE POR UNA PARTE COMO "FIDEICOMITENTE" A QUIEN EN LO II.- EL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTIA QUE CELEBRAN ACREDITADO" (CON LA CONFORMIDAD DE SU CÓNUGE Y/O DEL DEUDOR SOLIDARIO SEÑOR (A) EN SU CASO).

I.- EL CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO, REPRESENTADO POR EN LO SUCESIVO "BANCOMER"; POR OTRA PARTE EN LO SUCESIVO "EL ACREDITADO" (CON LA CONFORMIDAD DE SU CÓNUGE Y/O DEL DEUDOR SOLIDARIO SEÑOR (A) EN SU CASO).

En la Ciudad de a los días del mes de del año Yo el Licenciado Notario Público número de hago constar en el presente instrumento:

TERCERO.- OBLIGACIONES.- En "EL CONTRATO", "EL ACREDITADO" se obligó entre otras cosas a pagar las cantidades dispuestas, así como sus respectivos accesorios, intereses ordinarios y moratorios en su caso, y a mantener asegurado "EL INMUEBLE" hipotecado en los términos y condiciones pactados en el mismo. De conformidad a los antecedentes expuestos, las partes hacen las siguientes:

DECLARACIONES

I. DE "EL ACREDITADO"

Declara "EL ACREDITADO" bajo protesta de decir verdad y enterado de lo dispuesto por el artículo 112 de la Ley de Instituciones de Crédito:

a) Que solicitó a "BANCOMER" la modificación a "EL CONTRATO", para cumplir con su obligación conforme al plan de reestructura, que se pacta en el presente convenio, el cual manifiesta expresamente que conoce y comprende, toda vez que le ha sido explicado a su entera satisfacción, así como todos los términos jurídicos y financieros que se usan en el mismo, por lo que habiendo analizado y comprendido sus alcances y consecuencias, manifiesta que es el adecuado y puede cumplir satisfactoriamente.

b) **Que con motivo de dicha solicitud está de acuerdo en dar por extinguidos y dejar sin efecto legal alguno las ofertas, convenios privados y demás esquemas de apoyo que se hubieren dado o celebrado con anterioridad a la celebración de este acto jurídico, adicionales a EL CONTRATO.**

c) Que manifiesta bajo protesta de decir verdad que los datos proporcionados en informes y documentos presentados a "BANCOMER" para el otorgamiento del inmueble relacionado en el ANTECEDENTE PRIMERO (cuando exista garante hipotecario eliminar la mención de que es propietario) el cual no reporta ningún otro gravamen, embargo, ni afectación que la precisada en el ANTECEDENTE SEGUNDO de este instrumento; que no lo tiene cedido, arrendado o comprometido en forma alguna y que está al corriente en el pago del impuesto predial y derechos por servicios de agua, según boletas con números de cuenta Y respectivamente.

d) Que ha incumplido con el pago mensual a que está obligado en los términos de EL CONTRATO, que conforme a diversas ofertas hechas por BANCOMER y en su caso, a algunas modificaciones realizadas a EL CONTRATO; al día (a) reconoce tener un adeudo por un importe total de \$ (b) MONEDA NACIONAL, que se integra por Capital no vencido, Intereses Ordinarios y Primas de Seguros.

e) **Que a la firma del presente instrumento y con el objeto de que se le apliquen los beneficios pactados en este instrumento, realiza una aportación a BANCOMER, por la cantidad de \$..... (c) pesos, solicitando a BANCOMER se le deduzcan de su saldo insoluto**

Fracción XIX.- En la realización de las operaciones a que se refiere la fracción

"Artículo 106.- A las Instituciones de Crédito les estará prohibido:

letra dice:
en forma inequívoca, el valor y consecuencias legales de dicha fracción que a la
supletoriamente, el "FIDUCIARIO" declara haber explicado a la "FIDEICOMITENTE".
del artículo 106 de la vigente Ley de Instituciones de Crédito aplicable
b).- **ARTICULO 106.-** De acuerdo con lo dispuesto en el inciso b) de la fracción XIX

a).- **LEGAL EXISTENCIA.-** Que su representada es una Sociedad Anónima,
constituida y facultada para actuar como fiduciario, conforme a las Leyes de los
Estados Unidos Mexicanos, por lo que acepta el cargo de "FIDUCIARIO" que se le
confiere en el presente Instrumento.

III.- De "EL "FIDUCIARIO" a través de su Delegado Fiduciario:

b) Que cubrirá los gastos y honorarios notariales que deriven de la formalización del
presente convenio.

a) Que en consideración a la solicitud de "EL ACREDITADO", ha sido aprobada
su solicitud de modificación a "EL CONTRATO", por lo que en el presente
instrumento se formalizan las modificaciones pactadas por las partes respecto de
"EL CONTRATO", mismas que se limitan a los aspectos que se contienen en el
presente convenio modificadorio.

Declara "BANCOMER", a través de sus representantes:

II. DE BANCOMER

en el mencionado contrato y en el presente convenio modificadorio.
ANTECEDENTE PRIMERO anterior, en los términos y condiciones que se establecen
carácter de Garante Hipotecario respecto a el inmueble a que se refiere el
Única.- Que esta de acuerdo en la modificación de "EL CONTRATO", ratificando su
(Declara el Garante hipotecario: (En caso de existir)

III. DE "EL GARANTE HIPOTECARIO"

mencionado contrato y en el presente convenio modificadorio.
en todos y cada uno de los términos y condiciones que se establecen en el
el **ANTECEDENTE SEGUNDO** de este instrumento, ratificando su obligación solidaria
Única.- Que está de acuerdo en la modificación de "EL CONTRATO" mencionado en
(Declara el Obligado Solidario: (en caso de existir)

III. DE "EL OBLIGADO SOLIDARIO"

en materia Federal.
del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República
le designe de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2916
convenio, la Dación en Pago de EL INMUEBLE a BANCOMER o a la persona que éste
adquiridas con BANCOMER en dicho instrumento y las que se establecen en este
como alternativa de solución en caso de incumplimiento a sus obligaciones
f) Que ha solicitado a BANCOMER la modificación de EL CONTRATO, proponiendo

SEGUNDA.- EXTINCIÓN DE PROGRAMAS DE APOYO. EL ACREDITADO Y BANCOMER en este acto convienen expresamente en dar por extinguidos y dejar sin efecto legal alguno cualquier beneficio o apoyo que hubiere recibido EL

Seguros.

PRIMERA.- RECONOCIMIENTO DE ADEUDO EN MONEDA NACIONAL. "EL ACREDITADO" acepta, reconoce y ratifica adeudar a "BANCOMER" por virtud de "EL CONTRATO" al día (a) un importe total de \$..... (b) MN, que se integra por Capital no vencido, Intereses Ordinarios y Primas de

I.- DEL CONVENIO MODIFICATORIO

CLASULAS

las siguientes:

Una vez expuesto lo anterior, las partes convienen en obligarse al tenor de

importante en el valor de la garantía.

d).- Que se ha cerciorado de que las partes conocen de manera detallada los términos y condiciones del fideicomiso, las características de los bienes que integran el patrimonio del mismo, así como los eventos que causen una disminución

cumplimiento de la obligación principal garantizada con el fideicomiso.

c).- Que ha hecho saber de manera fehaciente a todas las partes que intervienen en el presente contrato, que no responde ni responderá a título personal, del

personas de quienes haya recibido bienes para su inversión".

En los contratos de fideicomiso, mandato o comisión, se insertarán en forma notoria, los párrafos anteriores de este inciso y una declaración de la fiduciaria en el sentido de que hizo saber inequívocamente su contenido a las

no producirá efecto legal alguno.

Cualquier pacto contrario a lo dispuesto en los dos párrafos anteriores,

mandante o comitente, absteniéndose de cubrir su importe.

Si al término del fideicomiso, mandato o comisión constituidos para el otorgamiento de créditos, éstos no hubieren sido liquidados por los deudores, la Institución deberá transferirlos al fideicomitente o fideicomisario, según el caso, o al

percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende.

b).- Responder a los fideicomitentes, mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores, por los créditos que se otorguen o de los emisores, por los valores que se adquirieran, salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del artículo 356 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la

XV del artículo 46 de esta Ley:

SEGUNDO.- APERTURA DE CREDITO.- Por escritura pública número de fecha otorgada ante la fe del Licenciado titular de la notaría de la ciudad de cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de en el se hizo constar el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria (En lo sucesivo "EL CONTRATO") hasta por la cantidad de pesos, moneda nacional, a un plazo de años, identificado con el número de para la del inmueble otorgado en garantía hipotecaria, mismo que se describe en el ANTECEDENTE PRIMERO de esta escritura.

PRIMERO.- TITULO DE PROPIEDAD.- Que por escritura pública número de fecha otorgada ante la fe del Licenciado titular de la notaría número de la ciudad de cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de en el se hizo constar el contrato de compra venta por el que "EL ACREDITADO" adquirió el inmueble (agregar descripción del inmueble con superficie medidas y linderos) en lo sucesivo "EL INMUEBLE".

ANTECEDENTES

ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLAUSULAS:
 II.- EL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTIA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE COMO "FIDEICOMITENTE" A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DESIGNARA COMO LA "FIDEICOMITENTE", POR OTRA PARTE BANCOMER, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO, REPRESENTADO POR EN LO SUCESIVO "BANCOMER" Y LA DIVISION FIDUCIARIA DE FIANZAS MONTERREY, S.A. COMO EL "FIDUCIARIO", REPRESENTADO POR SU DELEGADO FIDUCIARIO LIC., DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES

I.- EL CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE BANCOMER, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO, REPRESENTADO POR EN LO SUCESIVO "BANCOMER"; POR OTRA PARTE EN LO SUCESIVO "EL ACREDITADO" (CON LA CONFORMIDAD DE SU CÓNJUGE Y/O DEL DEUDOR SOLIDARIO SEÑOR (A) EN SU CASO).

En la Ciudad de a los días del mes de del año Yo el Licenciado Notario Público número de hago constar en el presente instrumento:

Fracción XIX.- En la realización de las operaciones a que se refiere la fracción

"Artículo 106.- A las Instituciones de Crédito les estará prohibido: letra dice: en forma inequívoca, el valor y consecuencias legales de dicha fracción que a la supletoriamente, el "FIDUCIARIO" declara haber explicado a la "FIDEICOMITENTE" del artículo 106 de la vigente Ley de Instituciones de Crédito aplicable b).- ARTICULO 106.- De acuerdo con lo dispuesto en el inciso b) de la fracción XIX

confiere en el presente Instrumento. Estados Unidos Mexicanos, por lo que acepta el cargo de "FIDUCIARIO" que se le a).- LEGAL EXISTENCIA.- Que su representada es una Sociedad Anónima, constituida y facultada para actuar como fiduciario, conforme a las Leyes de los

III.- De "EL "FIDUCIARIO" a través de su Delegado Fiduciario:

presente convenio. b) Que cubrirá los gastos y honorarios notariales que deriven de la formalización del

presente convenio modificadorio. a) Que en consideración a la solicitud de "EL ACREDITADO", ha sido aprobada su solicitud de modificación a "EL CONTRATO", por lo que en el presente instrumento se formalizan las modificaciones pactadas por las partes respecto de "EL CONTRATO", mismas que se limitan a los aspectos que se contienen en el presente convenio modificadorio.

Declara "BANCOMER", a través de sus representantes:

II. DE BANCOMER

en el mencionado contrato y en el presente convenio modificadorio. ANTECEDENTE PRIMERO anterior, en los términos y condiciones que se establecen carácter de Garante Hipotecario respecto a el inmueble a que se refiere el Única.- Que esta de acuerdo en la modificación de "EL CONTRATO", ratificando su (Declara el Garante hipotecario: (En caso de existir)

(III. DE "EL GARANTE HIPOTECARIO"

mencionado contrato y en el presente convenio modificadorio. en todos y cada uno de los términos y condiciones que se establecen en el el ANTECEDENTE SEGUNDO de este instrumento, ratificando su obligación solidaria Única.- Que esta de acuerdo en la modificación de "EL CONTRATO" mencionado en (Declara el Obligado Solidario: (en caso de existir)

(II. DE "EL OBLIGADO SOLIDARIO")

en materia Federal. del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República le designe de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2916 convenio, la Dación en Pago de EL INMUEBLE a BANCOMER o a la persona que éste adquiridas con BANCOMER en dicho instrumento y las que se establecen en este como alternativa de solución en caso de incumplimiento a sus obligaciones f) Que ha solicitado a BANCOMER la modificación de EL CONTRATO, proponiendo

SEGUNDA.- EXTINCIÓN DE PROGRAMAS DE APOYO. EL ACREDITADO Y BANCOMER en este acto convienen expresamente en dar por extinguidos y dejar sin efecto legal alguno cualquier beneficio o apoyo que hubiere recibido EL

Seguros.

..... MN, que se integra por Capital no vencido, Intereses Ordinarios y Primas de "EL CONTRATO" al día (a) un importe total de \$..... (b) ACREDITADO" acepta, reconoce y ratifica adeudar a "BANCOMER" por virtud de PRIMERA.- RECONOCIMIENTO DE ADEUDO EN MONEDA NACIONAL. "EL

I.- DEL CONVENIO MODIFICATORIO

CLAUSULAS

las siguientes:

Una vez expuesto lo anterior, las partes convienen en obligarse al tenor de

importante en el valor de la garantía.

d).- Que se ha cerciorado de que las partes conocen de manera detallada los términos y condiciones del fideicomiso, las características de los bienes que integran el patrimonio del mismo, así como los eventos que causen una disminución

c).- Que ha hecho saber de manera fehaciente a todas las partes que intervienen en el presente contrato, que no responde ni responderá a título personal, del cumplimiento de la obligación principal garantizada con el fideicomiso.

En los contratos de fideicomiso, mandato o comisión, se insertarán en forma notoria, los párrafos anteriores de este inciso y una declaración de la fiduciaria en el sentido de que hizo saber inequívocamente su contenido a las personas de quienes haya recibido bienes para su inversión".

no producirá efecto legal alguno.

Cualquier pacto contrario a lo dispuesto en los dos párrafos anteriores,

Si al término del fideicomiso, mandato o comisión constituidos para el otorgamiento de créditos, éstos no hubieren sido liquidados por los deudores, la institución deberá transferirlos al fideicomitente o fideicomisario, según el caso, o al mandante o comitente, absteniéndose de cubrir su importe.

b).- Responder a los fideicomitentes, mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores, por los créditos que se otorguen o de los emisores, por los valores que se adquirieran, salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del artículo 356 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende.

XV del artículo 46 de esta Ley:

EL ACREDITADO se obliga a pagar a BANCOMER el adeudo reconocido, estipulado en las cláusulas PRIMERA y CUARTA del presente instrumento, de la siguiente forma:

SEXTA.- PAGOS MENSUALES E INTERESES ORDINARIOS

EL ACREDITADO está de acuerdo en que el lugar para hacer los Pagos Mensuales erogados será en cualquiera de las oficinas o sucursales de BANCOMER sin necesidad de previo cobro o requerimiento alguno de acuerdo a EL CONTRATO.

EL ACREDITADO se obliga a pagar a "BANCOMER" el adeudo reconocido en las cláusulas PRIMERA y CUARTA del presente instrumento, efectuando sus pagos el día último de cada mes, dando desde ahora su conformidad para que esta fecha pueda cambiar a la que determine "BANCOMER". Para aplicar este cambio en la fecha de pago, bastará con que "BANCOMER" lo informe a EL ACREDITADO en su estado de cuenta del mes inmediato anterior a aquel en que surtirá efectos la modificación.

QUINTA.- FECHA Y LUGAR DE PAGO.-

Que a la firma del presente instrumento y con el objeto de que se le apliquen los beneficios pactados en el presente convenio, "EL ACREDITADO" realiza una aportación a BANCOMER, por la cantidad de \$..... (c) pesos, solicitando a BANCOMER se le deduzcan de su saldo insoluto.

Por lo anterior, el importe total del adeudo condicionado a su cargo queda en un total de (d) M.N.

CUARTA.- PAGO DEL SALDO VENCIDO.- "EL ACREDITADO" manifiesta haber pagado a BANCOMER el remanente del CAPITAL VENCIDO, previo a la firma del presente INSTRUMENTO; conviniendo "EL ACREDITADO" y "BANCOMER", expresamente en que los descuentos y beneficios derivados de este INSTRUMENTO quedan sujetos a la condición consistente en que "EL ACREDITADO" cubrió de manera puntual y satisfactoria con el pago oportuno a que se refiere esta cláusula.

La quita que se otorgue se sujeta a la condición resolutoria a que se refiere la CLÁUSULA DECIMA SEXTA de este instrumento, por lo que dicha remisión se condiciona a que "EL ACREDITADO" efectúe sus pagos puntualmente conforme a lo convenido en EL CONTRATO, y el presente instrumento, por lo que en caso de incumplimiento de éste, BANCOMER no aplicará dicho descuento y "EL ACREDITADO" deberá de efectuar el pago total de los pagos mensuales que correspondan conforme a "EL CONTRATO".

BANCOMER realizará una quita de \$ (!) MN sobre el importe del adeudo reconocido.

TERCERA.- QUITA Y REDUCCIÓN CONDICIONADA DEL SALDO INSOLUTO.

ACREDITADO de BANCOMER, para que se mantuviera al corriente en el pago de sus obligaciones, a partir de la fecha de la celebración del presente instrumento; por lo que cualquier esquema de apoyo que se hubiere dado o celebrado con anterioridad a la celebración de este acto jurídico, queda sin efectos.

La tasa de interés anual se determinará multiplicando la Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio (TIE) que enseguida se define por el factor de UNO PUNTO TRES puntos, a cuyo producto se le sumarán CEROS puntos en el entendido de que el resultado no podrá ser mayor a la tasa TIE más TREINTA puntos, ni

se precisa:

SEPTIMA.- INTERESES ORDINARIOS.- El saldo reconocido causará intereses ordinarios sobre saldos insolutos, a razón de la tasa de interés anual que enseguida

- a) Intereses moratorios.
- b) Primas de seguro.
- c) Intereses vencidos.
- d) Amortización de capital vencido.
- e) Intereses ordinarios vigentes.
- f) Amortización de capital vigente.

siguiente orden:

Cuando existan adeudos pendientes, los pagos que se efectúen se aplicarán en el

necesidad de previo cobro o requerimiento alguno.

Mensuales erogados de acuerdo a lo establecido en EL CONTRATO y en el presente instrumento, será en cualquiera de las oficinas o sucursales de BANCOMER, que manifiesta EL ACREREDITADO conocer expresamente; y ello sin

c) EL ACREREDITADO está de acuerdo en que el lugar para hacer los Pagos

convenio modificadorio.

resolutoria de acuerdo a lo estipulado en la cláusula DECIMO SEXTA de este independencia de que en el segundo de los casos actualice la condición mora, sobre el importe de los pagos no realizados y el saldo insoluto; con interés ordinaria pactada en la cláusula siguiente durante el tiempo que dure la pagadas, causarán a su vez Intereses Moratorios a razón de dos veces la tasa de EL saldo reconocido, causará Intereses Ordinarios y las cantidades vencidas y no

mes correspondiente a la fecha de suscripción del presente instrumento.

Los pagos mensuales se deberán realizar partir del último día hábil calendario, del

periodo, incluyendo el del propio mes.

durante dicho periodo, menos los pagos mensuales realizados en el mismo entre el saldo insoluto al inicio del periodo, más los intereses que se generen En el último mes del plazo del crédito, el pago se determinará por la diferencia

periodo que corresponda, más uno.

algebraica del plazo total del crédito expresado en meses, menos el número de este último cociente será multiplicado por sí mismo, tantas veces como la suma cociente de uno, entre la suma de uno, más la tasa base mensual, y a su vez la tasa base mensual. Esta unidad se dividirá entre el resultado de uno, menos el El saldo insoluto del crédito al inicio de cada periodo mensual, se multiplicará por

determinarán aplicando el siguiente procedimiento:

a) EL saldo reconocido en este instrumento; mediante Pagos Mensuales que se

El último Costo de Captación de Plazo (C.C.P.) en moneda nacional que publique Banco de México, que más adelante se define a la que se aplicará el factor de 1.34 (UNO PUNTO TREINTA Y CUATRO) y se le sumarán 0 (CERO) puntos. En el entendido de que el resultado no podrá ser mayor al C.C.P. más 34 (TREINTA Y CUATRO) puntos, ni menor del citado C.C.P. más 7 (SIETE) PUNTOS. En el evento de que el Banco de México cambie o establezca nuevas disposiciones para determinar el C.C.P., a efecto de reflejar de manera más precisa el Costo de Captación de las Instituciones de Banca Múltiple, aunque el anterior C.C.P. se siga publicando, se tomará la nueva tasa como sustitutiva de la C.C.P. independientemente de la denominación que llegue a tener, publicada, en el Diario Oficial de la Federación.

C.C.P. independientemente de la denominación que llegue a tener, publicada, en el Diario Oficial de la Federación. C.C.P. es la última publicación mensual del Costo de Captación a Plazo en moneda nacional, determinado por el Banco de México y publicado en el Diario Oficial de la Federación con anterioridad a la fecha de inicio de cada periodo de cálculo de intereses.

1.- El último Costo de Captación de Plazo (C.C.P.) en moneda nacional que publique Banco de México, que más adelante se define a la que se aplicará el factor de 1.34 (UNO PUNTO TREINTA Y CUATRO) y se le sumarán 0 (CERO) puntos. En el entendido de que el resultado no podrá ser mayor al C.C.P. más 34 (TREINTA Y CUATRO) puntos, ni menor del citado C.C.P. más 7 (SIETE) PUNTOS. En el evento de que el Banco de México cambie o establezca nuevas disposiciones para determinar el C.C.P., a efecto de reflejar de manera más precisa el Costo de Captación de las Instituciones de Banca Múltiple, aunque el anterior C.C.P. se siga publicando, se tomará la nueva tasa como sustitutiva de la C.C.P. independientemente de la denominación que llegue a tener, publicada, en el Diario Oficial de la Federación.

TASAS SUSTITUTIVAS

BANCOMER Y EL ACREDITADO convienen en que si dejare de operar la Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio (TIE) o la nueva tasa que refleje de manera más precisa el interés interbancario, para determinar la tasa de interés ordinaria, la tasa de interés aplicable, serán las siguientes y en el orden que se establece.

Los intereses de calcularán multiplicando el saldo insoluto del crédito por la tasa anual de intereses aplicable, dividiendo el resultado entre trescientos sesenta y multiplicando el resultado así obtenido por el número de días efectivamente transcurridos durante cada periodo de intereses.

Los intereses ordinarios, comenzarán a causarse a partir de las fechas en que se efectúen las disposiciones del crédito, y se calcularán en forma mensual con base a la tasa de interés anual antes determinada; serán pagaderos mensualmente por mensualidades vencidas.

Los intereses de calcularán multiplicando el saldo insoluto del crédito por la tasa anual de intereses aplicable, dividiendo el resultado entre trescientos sesenta y multiplicando el resultado así obtenido por el número de días efectivamente transcurridos durante cada periodo de intereses.

TIE es la última Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio (TIE), a plazo de veintiocho días o, en caso de caer en día inhábil el término de dicho plazo, de veintisiete o veintinueve días publicada en el Diario Oficial de la Federación y determinada por el Banco de México, con anterioridad a la fecha de inicio de cada periodo de cálculo de intereses.

5.2 menor de la citada Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio (TIE) más (CINCO PUNTO DOS) puntos.

meses contados a partir de la fecha de firma de esta escritura.
 CUARTA de este INSTRUMENTO, para quedar en un total de (h)
 BANCOMER" y "EL ACREDITADO" convienen en modificar el plazo otorgado en "EL
 CONTRATO" para el pago del saldo reconocido en las CLAUSULAS PRIMERA, Y

OCTAVA.- MODIFICACIÓN DEL PLAZO

Por lo anterior la tasa de interés inicial será del..... (g) por ciento anual.

instrumento.
 ACREDITADO, Y se aplicarán los intereses moratorios pactados en este
 exigible de inmediato el cumplimiento de las obligaciones a cargo de EL
 dará por vencido anticipadamente el contrato de crédito, por lo que será
 de la tasa de interés sustitativa, en los términos del párrafo anterior, se
 SI BANCOMER Y EL ACREDITADO no se pusieran de acuerdo en la determinación

última tasa de interés aplicada.
 prevalecientes en el mercado de dinero. Durante el mencionado plazo, regirá la
 aplicable a los saldos insolutos del crédito, en base a las condiciones
 negociarán dentro de un plazo de treinta días naturales, la tasa de interés
 sustitutas anteriormente mencionadas, BANCOMER Y EL ACREDITADO

En el caso de que el Banco de México no publique ninguna de las tasas
 de la citada tasa sustitativa más 8 (OCHO) puntos.
 podrá ser mayor a la tasa sustitativa más 36 (TREINTA Y SEIS) puntos, ni menor
 SEIS) Y se le sumarán 8 (OCHO) puntos. En el entendido de que el resultado no
 aplicables a dicho Banco Central, a la que se aplicará el factor de 36 (TREINTA Y
 conformidad con sus facultades, en términos de las disposiciones legales
 aplicará la tasa, que en sustitución de ellas, publique el Banco de México, de
 Público no publique ninguna de las tasas sustitutas antes mencionada, se

En el supuesto de que el Banco de México o la Secretaría de Hacienda y Crédito
 intereses.
 periódicos de mayor circulación en el país, al inicio de cada período de cálculo de
 conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante avisos en los
 colocación primaria que semanalmente da a conocer el gobierno federal por
 o, en caso de caer en día inhábil el término de dicho plazo, de 26, 27 o 29 días, en
 descuento, de los Certificados de la Tesorería de la Federación, a plazo de 28 días
 TASA DE CETES es la última tasa anual de rendimiento, equivalente a la de

mayor circulación en el país.
 CETES, y que de a conocer mediante aviso publicados en los periódicos de
 Gobierno Federal y que por sus características resulte ser el más similar a los
 sustituta de los mismos, la última publicada de aquel instrumento que emita el
 de que dejaren de emitirse los CETES antes referidos, se tomará como tasa
 Y SEIS) puntos, ni menor de los citados CETES más 8 (OCHO) puntos. En el evento
 el entendido de que el resultado no podrá ser mayor a los CETES más 36 (TREINTA
 de 1.36 (UNO PUNTO TREINTA Y SEIS) Y se sumarán 0 (CERO) puntos. En
 Federación (CETES), que más adelante se definen a la que se aplicará el factor
 2.- La tasa de rendimiento de los Certificados de la Tesorería de la

Esta prórroga de hipoteca comprende todo cuanto de hecho y por derecho corresponde a "EL INMUEBLE" especialmente todos los bienes y derechos a que se refieren los artículos 2896 y 2897 del Código Civil para el distrito Federal y sus

ACREDITADO de responder con todos sus bienes. La garantía hipotecaria se otorga sin perjuicio de la obligación general de EL

La Hipoteca permanecerá en vigor mientras exista cualquier adeudo con base en "EL CONTRATO" y en el presente convenio.

EL ACREDITADO (*Y el cónyuge en su caso*) expresamente manifiesta(n) su conformidad respecto a la prórroga de la Hipoteca sobre "EL INMUEBLE" constituida en favor de "BANCOMER" en los términos pactados en "EL CONTRATO", por el término que se establece en la cláusula OCTAVA del presente convenio, para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que contraídas en "EL CONTRATO" y en el presente convenio, especialmente el pago del capital, de los intereses ordinarios, así como de los moratorios por más de tres años, con tal de que no excedan del término para su prescripción en perjuicio de tercero, situación de la cual especialmente se tomará razón en el Registro Público.

DECIMA SEGUNDA.- PRÓRROGA DE LA HIPOTECA

Las coberturas y condiciones de los seguros se registrarán de acuerdo a lo convenido en las pólizas correspondientes, sin ninguna responsabilidad para "BANCOMER". Las pólizas de seguro deberán estar en vigor durante todo el tiempo que permanezca insóluto cualquier adeudo derivado de "EL CONTRATO" o del presente convenio modificatorio.

Las pólizas correspondientes, sin ninguna responsabilidad para "BANCOMER".

"EL ACREDITADO" se obliga a mantener vigentes las pólizas de seguro de daños y de vida e invalidez que conforme a "EL CONTRATO" debe mantener a favor de "BANCOMER".

DECIMA PRIMERA.- DE LOS SEGUROS

plazo.

ACREDITADO". A falta de instrucción de su parte, se aplicarán a la reducción del plazo del crédito o a la reducción del pago mensual, a elección de "EL ACREDITADO" podrá realizar pagos anticipados en que "EL ACREDITADO" por el total o parte del saldo insóluto del crédito, pudiendo aplicarse a la reducción del crédito o a la reducción del pago mensual, a elección de "EL ACREDITADO".

DECIMA.- PAGOS ANTICIPADOS

En caso de que "EL ACREDITADO" no cubra oportunamente a "BANCOMER" cualquier pago en los términos establecidos en este instrumento, pagará intereses moratorios a razón de dos veces la tasa de interés ordinaria durante el tiempo que dure la mora, sobre el importe de los pagos no realizados y sobre el saldo insóluto.

NOVENA.- INTERESES MORATORIOS

No obstante la terminación del plazo a que se refiere el párrafo anterior, este convenio surtirá sus efectos legales hasta que "EL ACREDITADO" haya dado cumplimiento a todas las obligaciones a su cargo conforme a "EL CONTRATO" y al presente instrumento.

terceros proporcione información sobre su historial de crédito a otros acreedores, "EL ACREDITADO" igualmente autoriza a "BANCOMER", para que a solicitud de crédito,

físicas, morales o autoridades respecto a dicha información o a su historial de presente convenio, solicite, confirme o reciba datos e informes de otras personas información que le ha proporcionado para la celebración de "EL CONTRATO" y del "EL ACREDITADO" autoriza expresamente a "BANCOMER" para que respecto a la

DECIMO CUARTA.- DISPOSICION DE INFORMACION

correspondientes al Instituto del Seguro Social, INFONAVIT o SAR.

f) Si "EL ACREDITADO" deja de pagar cualquier adeudo fiscal o las cuotas

decretado por cualquier autoridad.

e) Si "EL INMUEBLE" fuere objeto de embargo, limitación, afectación o gravamen,

favor de "BANCOMER".

d) Si existe en el Registro Público de la Propiedad que corresponda al domicilio de "EL INMUEBLE" que constituye la garantía, la inscripción de algún gravamen o limitación de dominio, fianza o embargo posterior a la hipoteca constituida en

responsabilidad penal en que incurra.

c) Si se comprueba que los datos proporcionados en la información o en los documentos presentados para la obtención del crédito son falsos, además de la

del presente convenio.

b) Incumplimiento de pago de uno o mas pagos derivados de "EL CONTRATO" o

CUARTA, de este convenio, por parte de EL ACREDITADO.

a) La falta de pago de cualquiera de los pagos estipulados en la CLAUSULA

siguientes:

modificaciones contenidas en el presente instrumento, así como cualquiera de las cualquiera de las obligaciones pactadas tanto en "EL CONTRATO" y en las presente convenio, además de las establecidas en la ley, el incumplimiento de demás cantidades que deban pagarse en los términos de "EL CONTRATO" y del podrá exigir el pago de la suerte principal, los intereses devengados e insolutos y las adeudo, sin necesidad de aviso o requerimiento alguno, por lo que "BANCOMER" Son causas de vencimiento anticipado del plazo establecido para el pago del

DECIMO TERCERA.- VENCIMIENTO ANTICIPADO.

cláusula.

"EL GARANTE HIPOTECARIO" (y "EL OBLIGADO SOLIDARIO" en su caso) expresamente manifiesta(n) su conformidad respecto a la próroga de la Hipoteca sobre "EL INMUEBLE" en favor de "BANCOMER" en los términos pactados en esta

Y/O OBLIGADO SOLIDARIO

PÁRRAFO EXCLUSIVO PARA EL CASO DE QUE EXISTA GARANTE HIPOTECARIO

correlativos del Estado.

Por otra parte, "EL ACREDITADO" y "BANCOMER", convienen expresamente en que las quitas a que se refiere la cláusula TERCERA de este instrumento quede sujeta a la condición consistente en que "EL ACREDITADO" cubra de manera puntual y satisfactoria con los pagos mensuales a que se obligó de conformidad con EL CONTRATO, y el presente instrumento, así como con los pagos pactados en la cláusula CUARTA anterior.

DECIMA SEXTA.- CONDICIÓN RESOLUTORIA. "BANCOMER" y "EL ACREDITADO" acuerdan que en el caso de que exista en el Registro Público de la Propiedad que corresponda al domicilio de "EL INMUEBLE" que constituye la garantía, la inscripción de algún gravamen o limitación de dominio, fianza o embargo posterior a la hipoteca constituida en favor de "BANCOMER", quedarán sin efecto y por lo tanto serán revertidas las quitas condicionadas previstas en la cláusula TERCERA de este instrumento. Lo anterior en lo términos del artículo 1940 del Código Civil para el Distrito Federal y su correlativo del Estado de

cláusula.
"EL GARANTE HIPOTECARIO" (y "EL OBLIGADO SOLIDARIO" en su caso) expresamente manifiesta(n) su conformidad respecto a la prórroga de la hipoteca sobre "EL INMUEBLE" en favor de "BANCOMER" en los términos pactados en esta

**PARAFO EXCLUSIVO PARA EL CASO DE QUE EXISTA GARANTE HIPOTECARIO Y/O OBLIGADO SOLIDARIO
DECIMA . ACEPTACIÓN MODIFICACIONES POR EL GARANTE HIPOTECARIO (Y EL OBLIGADO SOLIDARIO, EN SU CASO)**

Los señores casados bajo el régimen de como lo acreditan con la copia certificada del Acta del Matrimonio celebrado en el día se constituyen en deudores solidarios en los términos del artículo cuarto de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y el artículo mil novecientos ochenta y siete del Código Civil para el Distrito Federal y los correlativos del Estado de en relación con todas y cada una de las obligaciones que han contraído en "EL CONTRATO" y en este convenio a favor de "BANCOMER".

**DECIMA .- OBLIGACIÓN SOLIDARIA.
(CLÁUSULA APLICABLE SOLO EN EL CASO DE QUE EXISTAN CODEUDORES)**

DECIMO QUINTA.- MANIFESTACIÓN DE AUSENCIA DE NOVACIÓN
Salvo las modificaciones contenidas en este convenio, subsisten con todo su valor y fuerza legales las estipulaciones y obligaciones pactadas en "EL CONTRATO", por lo que las partes manifiestan expresamente que este convenio no implica novación alguna, pues no ha sido su intención crear una nueva obligación.

centrales de información de crédito, así como agencias calificadoras en general, nacionales o extranjeros.

II.- DEL FIDEICOMISO DE GARANTIA

PRIMERA.- CONSTITUCION.- "EL ACREDITADO" a quien en lo sucesivo se le denominará como la "FIDEICOMITENTE, en este acto constituye un Fideicomiso Irrevocable de Garantía, en términos de lo dispuesto en la Sección Primera del Capítulo V, del Título Segundo de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, al cual afecta y transmite a FIANZAS MONTERREY S.A. a quien en lo sucesivo se le llamará el "FIDUCIARIO", la propiedad del inmueble descrito en el ANTECEDENTE PRIMERO de esta escritura, con la superficie, medidas, linderos y colindancias descritos en dicho ANTECEDENTE, los cuales se dan aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen, sin reservarse ningún derecho ni dominio, reportando únicamente el gravamen a que hace referencia el ANTECEDENTE SEGUNDO de este instrumento, libre de contratos de arrendamiento, libre de toda controversia judicial o arbitral que provoque modificación de su situación actual y al corriente en el pago de sus impuestos y derechos.

El "FIDUCIARIO" en este mismo acto acepta el cargo que se le confiere mediante el presente contrato de fideicomiso, protestando su fiel y legal desempeño.

SEGUNDA. - PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. El patrimonio del presente Fideicomiso se integra con el inmueble, las construcciones e instalaciones a el adheridas relacionado en el ANTECEDENTE PRIMERO, con la superficie, medidas y linderos ahí determinadas, las cuales se dan aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen, así como las construcciones y/o modificaciones que se levanten sobre el propio inmueble.

TERCERA.- SANAMIENTO. La "FIDEICOMITENTE" se obliga al saneamiento para el caso de evicción, en los términos de Ley, respecto del inmueble materia del presente fideicomiso, facultando al "FIDUCIARIO" para obligarla en dichos términos ante la persona o personas a quienes en su caso transmita la propiedad del inmueble fideicomitado.

Igualmente la "FIDEICOMITENTE" se obliga a cubrir todos los impuestos y derechos que origine el bien inmueble fideicomitado y serán a su cargo, todos los gastos de mantenimiento, defensa, pago de impuestos y derechos que sea necesario erogar, respecto a dicho bien.

CUARTA.- PARTES. Son partes en el presente fideicomiso:

FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA EN SEGUNDO LUGAR:

NOMBRE DEL DEUDOR

FIDEICOMISARIA EN PRIMER LUGAR:

BANCOMER, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO

"FIDUCIARIO":

FIANZAS MONTERREY, S.A.

De conformidad con lo que establece el artículo 1051 y 1053 del Código de Comercio, las partes convienen expresamente en establecer y sujetarse al siguiente procedimiento convencional de ejecución:

SEXTA.- PROCEDIMIENTO CONVENCIONAL DE EJECUCION.

- a) Que el "FIDUCIARIO" conserve la propiedad del inmueble Fideicomitido para garantizar a "BANCOMER" el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que se deriven de "EL CONTRATO" y del presente convenio.
- b) Que el "FIDUCIARIO" permita conservar la posesión y la administración del bien fideicomitido a la "FIDEICOMITENTE", con las limitaciones que se establecen en el presente fideicomiso, quien se considerará para todos los efectos legales como depositaria de los mismos, en los términos de la CLAUDULA NOVENA siguiente del presente instrumento.
- c) Que para el caso de incumplimiento por parte de LA FIDEICOMITENTE a cualquiera de sus obligaciones de pago garantizadas con el presente fideicomiso; LA FIDUCIARIA por sí o por conducto de la persona que designe BANCOMER, a quien otorgará poder general para pleitos y cobranzas; ejercite la acción de posesoria correspondiente, en los términos de la fase judicial del procedimiento convencional de ejecución a que se refiere la CLAUDULA SEXTA siguiente.
- d) Que el "FIDUCIARIO", en caso de que la "FIDEICOMITENTE" le acredite fehacientemente que ha cumplido con el pago de los adeudos, accesorios y con cada una de las obligaciones que se deriven de "EL CONTRATO", y el presente convenio, le revista la propiedad del inmueble fideicomitido, dándose por terminado el presente fideicomiso, previa conformidad por escrito de "BANCOMER".
- e) Que el "FIDUCIARIO" proceda a la ejecución del presente convenio, conforme al procedimiento convencional de ejecución establecido en la CLAUDULA siguiente, hasta adquirir la toma de posesión del patrimonio fideicomitido y hacer entrega del mismo a BANCOMER o a la persona que éste designe, en caso de incumplimiento por parte de la "FIDEICOMITENTE", en el pago de tres mensualidades o más, accesorios u obligaciones derivadas de "EL CONTRATO" y el presente convenio.
- f) Que el "FIDUCIARIO" proceda a transmitir la propiedad del inmueble en pago, a BANCOMER o a la persona que ésta le designe, por cuenta y orden de la FIDEICOMITENTE conforme a lo establecido en el capítulo II de la CLAUDULA siguiente, en caso de incumplimiento por parte de la FIDEICOMITENTE a los pagos a que se hace referencia el párrafo anterior y en ejecución del procedimiento convencional antes señalado,
- g) "BANCOMER", estará facultada para pedir en cualquier momento la suspensión de la ejecución, sin que ello afecte la existencia y validez del presente fideicomiso.

II. FASE ADMINISTRATIVA. TRANSMISION DE LA PROPIEDAD EN PAGO A LA

En lo no previsto en el presente procedimiento convencional, se estará a lo dispuesto para la tramitación de los incidentes y la ejecución de las sentencias.

4. Concluido el desahogo de las pruebas en la misma audiencia, las partes alegarán verbalmente lo que a su derecho convenga; acto seguido el Juez dictará sin más trámite la resolución que corresponda y en su caso ordenará sin más trámite la desocupación y entrega de la garantía fiduciaria a la persona que designe el promoviente, autorizando al actuario para que haga uso de la fuerza pública y/o rompa las cerraduras del inmueble fideicometido, sin necesidad de agotar otras medidas de apremio previas; resolución que será apelable en el efecto devolutivo, salvo cuando el demandado garantice con fianza que tije el Juez, los daños y perjuicios que pueda ocasionarle al accionante.

3. Formulada la oposición, el Juez señalará día y hora para que tenga verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y alegatos, dentro del término de 15 días hábiles; la cual será indiferible, quedando las partes obligadas a preparar sus pruebas y medios de perfeccionamiento inclusive, con toda oportunidad; ya que de no hacerlo será a su entero perjuicio y serán declaradas desiertas sin más recurso que el de responsabilidad.

2. El Juez requerirá al deudor le acredite el cumplimiento oportuno de las obligaciones de pago dentro del término de cinco días hábiles, y en caso de no hacerlo o de que el cumplimiento de sus obligaciones lo hubiere hecho de manera distinta a lo pactado, ordenará sin más trámite la desocupación y entrega de la garantía fiduciaria a la persona que designe el promoviente, autorizando al actuario para que haga uso de la fuerza pública y/o rompa las cerraduras del inmueble fideicometido, sin necesidad de agotar otras medidas de apremio previas.

Para el caso de que se oponga el deudor a la ejecución judicial del procedimiento convencional, deberá hacerlo por escrito y ofreciendo las pruebas que justifiquen el cumplimiento a sus obligaciones de pago; conviniendo ambas partes desde ahora, en excluir cualquier otro medio de prueba distinto de las pruebas instrumental, documental, presuncional y fama pública.

1. EL FIDUCIARIO presentará su demanda ante cualquiera de los tribunales señalados en la cláusula DECIMO OCTAVA, sin necesidad de aviso o requerimiento previo.

a) EL FIDUCIARIO recibirá comunicación escrita de BANCOMER en la que señale los pagos adeudados, accesorios o cualesquiera otra obligación a su favor, derivadas de "EL CONTRATO" y del presente convenio que no han sido cumplidas oportunamente por la FIDEICOMITENTE, solicitando la desposesión del inmueble al tenor del siguiente procedimiento convencional que es ley suprema entre las partes:

I. FASE JUDICIAL. DESPOSISION DE LA GARANTIA FIDUCIARIA.

FIDEICOMISARIA EN PRIMER LUGAR.

LA FIDEICOMITENTE autoriza e intruye irrevocablemente al FIDUCIARIO para que por su cuenta y orden, le transmita en pago la propiedad fideicomitida a BANCOMER, en caso de que incumpla con sus pagos y obligaciones contraídas en el CONTRATO y en el presente instrumento de conformidad con lo siguiente:

a) Una vez efectuado el requerimiento judicial precisado en el inciso a) del capítulo anterior denominado "Fase Judicial. Desposesión de la Garantía Fiduciaria", y acreditado el incumplimiento del deudor a sus obligaciones contraídas en "EL CONTRATO" y el presente convenio, el FIDUCIARIO por cuenta y orden de la BANCOMER o a la persona que ésta le designe, en términos de lo dispuesto por el artículo 2095 del Código Civil del Distrito Federal y su correlativo en el Estado.

BANCOMER en este acto acepta y da su conformidad para el caso de que opere la transmisión en pago de EL INMUEBLE a su favor, obligándose a recibirla, en el precio que resulte menor entre: //.- el saldo total de las cantidades adeudadas de acuerdo a EL CONTRATO, y a este convenio, y ///.- el valor de EL INMUEBLE.

Para la determinación del valor de EL INMUEBLE, el FIDUCIARIO, BANCOMER o cualquiera otra institución de Banca Múltiple, a elección de BANCOMER, elaborará el avalúo del mismo.

SEPTIMA.- DERECHO DE REVERSION. La transmisión que en este acto hace la "FIDEICOMITENTE" del patrimonio fideicomitido, no se considera enajenación, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 14 del Código Fiscal de la Federación, ya que en este acto la "FIDEICOMITENTE" únicamente designa fideicomisario de garantía a "BANCOMER", S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de "EL CONTRATO" y el presente instrumento, que se mencionan en el presente instrumento, reservándose el derecho de reversión en su favor en el momento que acredite fehacientemente al "FIDUCIARIO" el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones entre otras las de pago, garantizadas con el patrimonio fideicomitido y a cargo de la "FIDEICOMITENTE".

OCTAVA.- POSESION DEL INMUEBLE FIDEICOMITIDO. La "FIDEICOMITENTE" y "BANCOMER", manifiestan su conformidad en que la posesión jurídica de EL INMUEBLE fideicomitido se le entregue a la propia "FIDEICOMITENTE" y fideicomisaria en segundo lugar quien la recibe, y asume y acepta la calidad y el cargo que se le confiere como Depositaria de dicho bien, obligándose a conservar la y a guardarla sin derecho a retribución alguna, con el carácter de Depositaria.

Por lo tanto (*nombre del acreditado*), en su carácter de Depositaria adquiere en este acto todas y cada una de las obligaciones que la Ley señala para las depositarias, así como todas la responsabilidades que le corresponden en el caso de no cumplir con dichas obligaciones.

Con motivo de lo anterior, la Depositaria está de acuerdo y se obliga a hacer

entrega física y jurídica de EL INMUEBLE que se le entrega en posesión y que forma parte del patrimonio del fideicomiso al "FIDUCIARIO" o a la persona que ésta última designe, en los términos de la CLAUSULA SEXTA precedente, relativa al procedimiento convencional de ejecución, apartado I titulado Fase Judicial. Desposesión de la Garantía Fiduciaria.

"BANCOMER" tendrá la facultad de instruir al "FIDUCIARIO" a que persona deberá hacerse entrega de la posesión de "EL INMUEBLE"

La Depositaria se obliga a pagar en vía de pena convencional, la cantidad equivalente al 2% mensual, del monto del crédito garantizado por este fideicomiso, en caso de incumplimiento por la entrega del bien materia del depósito, debiendo hacerse efectiva dicha pena a partir del día siguiente al en que se efectúe el requerimiento y hasta en tanto no sea entregada la posesión. Esta pena se causará por el sólo hecho de que no realice la entrega de la posesión material de EL INMUEBLE fideicomitado y sin perjuicio de las sanciones penales en que pueda incurrir la "FIDEICOMITENTE" como depositario infiel.

La "FIDEICOMITENTE", manifiesta su conformidad en que el importe de la pena convencional pasará a formar parte del patrimonio fideicomitado y en su caso, se aplicará en beneficio de "BANCOMER" o del adjudicatario en su caso.

Queda expresamente estipulado que el "FIDUCIARIO" no tendrá responsabilidad alguna derivada del depósito del bien fideicomitado, el cual será responsabilidad exclusiva de la "FIDEICOMITENTE".

NOVENA.- DURACION. El presente fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines y podrá darse por terminado por cualquiera de las causas que prevé el artículo 357 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, con excepción hecha de la Fracción VI de dicho ordenamiento legal, en virtud de que la "FIDEICOMITENTE" no se reserva el derecho de revocar el presente fideicomiso.

DECIMA.- RESPONSABILIDAD DEL "FIDUCIARIO".- El "FIDUCIARIO" no será responsable de hechos, actos u omisiones de las partes o de terceros que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines de este instrumento.

El "FIDUCIARIO" no tiene obligación de defender el patrimonio fideicomitado, estando obligado solamente a otorgar poder para pleitos y cobranzas y actos de administración a la persona o personas que para tal efecto le indique por escrito "BANCOMER", limitando su ejercicio al presente fideicomiso.

El "FIDUCIARIO" en todos los casos no será responsable de la actuación de los apoderados, ni tampoco estará obligado a cubrir sus honorarios profesionales o gastos derivados de su actuación, los cuales deberán ser liquidados directamente por "BANCOMER".

Cuando el "FIDUCIARIO" reciba alguna notificación judicial o reclamación respecto al patrimonio fideicomitado, lo notificará de inmediato a "BANCOMER", con lo que cesará cualquier responsabilidad a su cargo.

DECIMA SEXTA. JURISDICCION Y COMPETENCIA. Para la interpretación y cumplimiento de lo pactado en el presente convenio las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes del Distrito Federal o del Estado de a elección de "BANCOMER", por lo que "EL ACREDITADO" expresamente renuncia a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderle en razón de su domicilio presente o futuro.

**FIDEICOMISARIA EN
PRIMER LUGAR:**

"FIDUCIARIO":

"FIDEICOMITENTE":

los siguientes:

DECIMA QUINTA.- DOMICILIOS. En caso de controversia, las partes señalan como domicilios convencionales para el emplazamiento o notificaciones que correspondan

inmueble, seguirán estando a cargo de EL ACREDITADO-FIDEICOMITENTE.

DECIMA CUARTA.- PAGO DE CONTRIBUCIONES. El pago de impuesto predial, derechos por servicio de agua y cualquier otra contribución que correspondan al

formalización e inscripción del presente convenio.

BANCOMER cubrirá el pago de los gastos y honorarios notariales derivados de la

DECIMA TERCERA.- DE LOS GASTOS DE ESCRITURA

CLAUSULAS COMUNES

DECIMA SEGUNDA.- GASTOS DEL "FIDUCIARIO". Cualquier gasto erogado por parte del "FIDUCIARIO", con independencia de los establecidos en el presente contrato, será liquidado por la "FIDEICOMITENTE".

DECIMA PRIMERA.- HONORARIOS DEL "FIDUCIARIO". Los honorarios del "FIDUCIARIO" por su intervención en este contrato serán a cargo de "BANCOMER", los que se convendrán en documento por separado firmado únicamente por el "FIDUCIARIO" y "BANCOMER"

A n e x o B

CEDULA DE REESTRUCTURA

Fecha de firma de Escritura:

Número de escritura:

Nombre del Notario:

Número de la Notaría:

Lugar donde se firma la escritura:

REPORTE NOTARIAL

No de mensualidades vencidas: Declaración / Inciso A

Total deuda sin P.F.: Declaración / Inciso A / Clausula 1ers

Capital no vencido: Declaración / Inciso A / Clausula 1ers

Capital vencido: Declaración / Inciso A / Clausula 1ers

Intereses: Declaración / Inciso A / Clausula 1ers

Intereses moratorios: Declaración / Inciso A / Clausula 1ers

Prima de seguro: Declaración / Inciso A / Clausula 1ers

Total: Declaración / Inciso A / Clausula 1ers

% de condonación de moratorios: Clausula 2da / Clausula 3era

Total vencido: Clausula 3era

Importe de condonación de moratorios: Clausula 3era

Importe a capitalizar: Clausula 3era

Nuevo saldo con capitalización: Clausula 3era

Honorarios: Clausula 4ta

Saldo con capitalización + Honorarios: Clausula 4ta

% descuento punto final: Clausula 6ta

% descuento R-70: Clausula 7ma 1er. Párrafo

Factor para pagos: Clausula 7ma 3er. Párrafo

Capital no vencido PD73: <input type="text"/> UI	Capital no vencido PD73: <input type="text"/> UI
Interés no vencido PD73: <input type="text"/> UI	Interés no vencido PD73: <input type="text"/> UI
Primas de seguro vig. PD73: <input type="text"/> UI	Primas de seguro vig. PD73: <input type="text"/> UI
Total no vencido PD73: <input type="text"/> UI	Total no vencido PD73: <input type="text"/> UI
Total vigiente PD73: <input type="text"/> UI	Total vigiente PD73: <input type="text"/> UI
Amortización del Mes PD73: <input type="text"/> UI	Amortización del Mes PD73: <input type="text"/> UI
Interés del mes PD73: <input type="text"/> UI	Interés del mes PD73: <input type="text"/> UI
Intereses del mes PD73: <input type="text"/> UI	Intereses del mes PD73: <input type="text"/> UI
% descuento punto final: <input type="text"/>	% descuento punto final: <input type="text"/>
Honorarios Notario: <input type="text"/>	Honorarios Notario: <input type="text"/>
Valor Udi: <input type="text"/>	Valor Udi: <input type="text"/>
No Mens. Vencidas: <input type="text"/>	No Mens. Vencidas: <input type="text"/>
Importe Nva. Est: <input type="text"/>	Importe Nva. Est: <input type="text"/>

No. crédito:

Fecha:

Plaza:

Nombre del cliente:

STATUS

Ver 5.3

INSTRUMENTO NOTARIAL PARA REESTRUCTURACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

AVALLUO

Act.

LRG-4607-A.

Nº. DE PH. 96242100000029-3.

Nº. DE PH.



BANCOMER, S.A.

Avalúos y Servicios Técnicos

INSTITUCIÓN:

BANCOMER, S.A.

Avalúo Nº.

AA00670810

AVALÚO.

I. ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO:

ANTONIO BECERRA REYES.

PERITO VALUADOR:

ING. LUIS ROBERTO GALVÁN GALVÁN Reg. de C.N.B.V. Nº. 203

FECHA DEL AVALÚO:

27 de Abril de 1998.

INMUEBLE QUE SE VALÚA:

Una casa habitación.

RÉGIMEN DE PROPIEDAD:

Privada.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

ANTONIO BECERRA REYES.

OBJETO DEL AVALÚO.

Estimar el valor comercial del inmueble.

PROPOSITO DEL AVALÚO:

Renta hipotecaria, esquema de pagos equivalente a renta.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

Calle Juan Ramón Jiménez No. 142, Lote No. 11 de la Manzana No. 10,

Nº. DE CUENTA PREDIAL

No se proporciona.

Fraccionamiento Prados del Mirador, Santiago de Querétaro, Qro.

CLASIFICACION DE LA ZONA:

Residencial de tipo medio.

TIPO DE CONSTRUCCION:

Casas modernas de una planta, de calidad mediana.

INDICE DE SATURACION DE LA ZONA:

aproximadamente.

CONTAMINACION AMBIENTAL:

Normal.

USO DEL SUELO:

Habitacional.

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA:

Avenida Prolongación Pasteur Sur (Vialidad secundaria).

SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO.

Red de distribución y suministro de agua potable, con tomas domiciliarias.

ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE:

Red de recolección de aguas residuales (negras, grises y pluviales).

ELECTRIFICACION:

Red que suministra el cableado por vía aérea sobre postera.

ALUMBRADO PÚBLICO:

Luminarias de vapor de sodio ubicadas sobre la postera exterior.

CALLE o ARROYO

Con pavimento de concreto.

BANQUETAS:

Construidas de concreto.

GUARNICIONES:

De concreto.

LIMPIEZA:

Recolección de desechos sólidos y barrido de las avenidas en la zona.

SEGURIDAD:

Vigilancia con patrullaje normal prestado por Seguridad Pública del Estado y Municipio.

TRANSPORTE:

Servicio normal de transportación urbana e intraurbana pública vehicular en la zona.

NOMENCLATURA:

Es adecuada en todas las calles, contando además con señalización.

TELEFONIA:

Servicio con red de Telefonía por vía aérea.

Además de lo anterior, cuenta también con servicios Médicos, Escolares en distritos nuevos y de Iglesia. Bancos hipotecarios y de ahorro. Mercados y para Comercio, a una distancia relativamente corta y accesible. Clave:

NOMBRE Y FIRMA

(Firma manuscrita)

(Firma manuscrita)

III.- DEL TERRENO

CALLES TRANSVERSALES: Predio ubicado entre Calle Emilio Rabasa y Calle Francisco Diaz Covarrubia

ORIENTACIÓN: Predio que ve al Norte, sobre la calle de su ubicación.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGUN: Expediente.

Mide al Norte en 08.00 Mts. Con Calle Juan Ramón Jiménez.
 Mide al Sur en 08.00 Mts. Con Lote No. 24.
 Mide al Oriente en 20.00 Mts. Con Lote No. 12.
 Mide al Poniente en 20.00 Mts. Con Lote No. 10.

SUPERFICIE TOTAL EN M2: 160.000

SEGUN: Expediente.

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION: Superficie plana, a nivel y de forma regular.

CARACTERISTICAS PANORAMICAS: Ninguna.

DENSIDAD HABITACIONAL: Para uso unifamiliar, según desarrollo urbano.

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION: De acuerdo al Reglamento de Construcción.

SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES: Ninguna.

EL CROQUIS DE LOCALIZACION SE PRESENTA EN HOJA ANEXA.

AA00670810. AVALUO N°.

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL: Habitacional.

TIPO DE CONSTRUCCION: Moderno de buena calidad.

CALIDAD Y CLASIFICACION DE LA CONSTRUCCION: Bueno.

NUMERO DE NIVEL: Dos niveles.

EDAD APROX. DE LA CONSTRUCCION: 5 años.

VIDA UTIL REMANENTE: 45 años.

ESTADO DE CONSERVACION: Bueno.

CALIDAD DEL PROYECTO: Adecuado.

UNIDADES RENTABLES O SUSCEPTIBLES DE RENTARSE:

LA PROPIA CASA HABITACION:

TIPO I: PLANTA BAJA: Sala-comedor, Cocina, Tres recamaras, Sala de television, Un baño y Cochera cubierta.

TIPO II: PLANTA ALTA: Una recamara.

Barcoomer, S.A.
 Bancos Hipotecarios
 Avisos y Servicios Técnicos
 Clave: _____

NOMBRE Y FIRMA

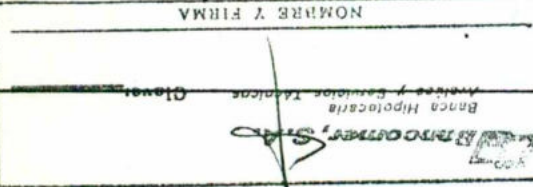
(Handwritten signature)

V. - DE LOS ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

AVAILDO N.º AA00670810.

a). OBRA NEGRA O GRUESA	CIMENTOS: De mampostería de piedra brasa juntaada con mortero. ESTRUCTURA: Con muros de carga con refuerzos de concreto armado. MUROS: De tabique rojo recocido de 14 cm. Asentado con mortero. ENTREPISOS: De losa de concreto armado de 10.00 cm. De espesor. TECHOS: De losa de concreto armado de 10.00 cm. De espesor. AZOTEAS: De terrado, enladrillado y lechadeado con cemento. BARDAS: De tabique rojo recocido de 14 cm. Aplanchadas y pintadas.
b). REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:	APLANADOS: De mortero a esponja. YESERÍA EN MUROS: A plomo y regla recibiendo pintura vinílica. PLAFONES: De yeso a nivel y regla con tirol, excepto en baños y cocina. LAMBRINES: De zulejo 11 X 11 en zonas húmedas de baño y cocina. PISOS: De granito. ZOCLOS: No hay. ESCALERAS: Caracol metálico esmalado. PINTURA: Vinílica de mediana calidad, esmalte en herreras y plafones de cocina y baño. RECUBRIMIENTOS ESPECIALES: No hay.
c). CARPINTERÍA:	PUERTA DE ACCESO: Puertas de tambor con triplay de pino barnizadas. PUERTAS DE COMUNICACIÓN: Puertas de tambor con triplay de pino barnizadas. CLOSETS: No hay. PISOS: No hay.
d). INSTALACIONES:	HIDRÁULICAS: Ocultas con tubería y conexiones de cobre. SANITARIAS: Con tubería de P. V. C. en drenaje interior incluyendo bajadas y albañal al colector general. MUEBLES SANITARIOS: De cerámica nacional de mediana clase con accesorios. MUEBLES DE COCINA: Cocineta integral económica de marca nacional y calentador de agua.
e). ELÉCTRICAS:	OCULTAS: De perfil estructura de hierro comercial. CANCELARIAS: No hay. g). VIDRIERÍA: Tipo medio doble y especial en baños. h). CERRAJERÍA: De la marca schlage en carpintería y phillips en herrera. i). FACHADA INTERIOR: Aplanchada y pintada tipo modernista con mortero a esponja. j). FACHADA EXTERIOR: Muro acabado fino con puertas metálicas. k). INSTALACIONES ESPECIALES: Cocina integral. l). OBRAS COMPLEMENTARIAS: Cisterna para agua, bardas y portón metálico al frente. m). ELEMENTOS ACCESORIOS: No hay.

NOMBRE Y FIRMA



[Handwritten signature]

VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO.

AVALUO No. AA00670810.

La estimación del valor comercial, se justificará con la consideración de los tres métodos que a continuación se describen, utilizando los precios de la zona, precios unitarios, incidencias y partidas del presupuesto, siendo estos muy similares a los de Bimsa.

DEL VALOR FÍSICO O DIRECTO.- Se obtiene el valor físico del inmueble, iniciando por a) El terreno, cuyo valor lo determina el estudio de mercado realizado en la zona o en su caso el valor residual calculado. b) Las construcciones, cuyo valor se obtendrá a partir del (V.R.N.) y empleando los precios unitarios de la zona

DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.- Se analiza de acuerdo a las condiciones del inmueble o se acepta la renta mas símil del mercado. **DE MERCADO.**- Basado en la homología de ofertas o ventas, considerando la deseabilidad del bien en función de las ofertas, con el objeto de obtener el precio de renta mas adecuado que podría alcanzar el bien valuado.

SIMBOLOGÍA: De las siglas técnicas mas importantes utilizadas en el avalúo.

(V.R.N.) = Valor de Reposición Nuevo
 (V.N.R.) = Valor Neto de Reposición.
 (C.A.) = Coeficiente de Área
 (C.I.) = Coeficiente de Frente
 (C.E.) = Coeficiente de Esquina
 (C.I.) = Coeficiente de Indiviso
 (C.F.) = Coeficiente de Fondo
 (C.I.) = Coeficiente de Irregularidad.

LA VIVIENDA SE ENCONTRÓ HABITADA EN LA FECHA DE LA VISITA.
 LA VIVIENDA SE ENCUENTRA EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN,
 NO SE TUVO ACCESO A LA VIVIENDA, VER ANEXO HOJA No. 4-A.

VII. VALOR FÍSICO O DIRECTO.

a). DEL TERRENO:

Regular de 4 lados y 1 frente.
 08.00 Mts. X 25.00 Mts.

LOTE TIPO O PREDOMINANTE:

INVESTIGACIÓN DE MERCADO VENTA DE TERRENOS.


UBICACIÓN	CONCEPTO	INFORMES	AREA	COSTOS
Plazas del sol.	Venta de terreno.	14-36-99.	105.00	\$752.0
Plazas del sol.	Venta de terreno.	23-51-12.	192.00	\$729.0
Plazas del Sol.	Venta de terreno.	(415)2-10-80.	160.00	\$780.0
Plazas del sol.	Venta de terreno.	13-30-26.	105.00	\$761.0
VALOR DE LA REGRESIÓN DEL TERRENO EN SU CASO =				
				\$757.2

VALORES DE CALLE O DE ZONA:

\$750.00

VALUACIÓN DEL TERRENO:

FRACCIÓN	AREA	M2	VALOR UNITARIO \$ / m2	C.A.	C.I.	C.F.	C.E.	VALOR ACTUALIZADO	VALOR PARCIAL
TOTAL	160.0	160.0	\$750.00	1	1	1	1	\$750.00	\$120,000.00
TOTAL	160.0	160.0	\$750.00					SUBTOTAL a)	\$120,000.00
									VALOR UNITARIO PROMEDIO DE: \$750.00


Banco Hipotecario de Chile
 Avalúos y Servicios Técnicos
 Clave: _____
 NOMBRE Y FIRMA: _____

[Handwritten signature]

NOMBRE Y FIRMA	
<i>[Handwritten signature]</i>	
Clave:	Banco Hipotecario de Arribos y Servicios Técnicos S.A.

"EL PRESENTE AVALÚO SE PRACTICA SIN INSPECCIÓN INTERNA, EN BASE AL EXPEDIENTE PROPORCIONADO POR EL SOLICITANTE, SUPONIENDO QUE NO EXISTE MODIFICACIÓN ALGUNA EN CUANTO A SUPERFICIES DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN, ASI COMO DE ESPECIFICACIONES EN LA GARANTÍA RESPECTO DE LA FECHA EN QUE SE CONTRATO EL CREDITO A QUE ESTA SUJETA".

"EL VALOR FISICO SE ESTIMA EN FUNCION DE LAS ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE AL MOMENTO DE CONTRATAR EL CREDITO, PERO ACTUALIZANDO LOS COSTOS A LA FECHA EN QUE SE PRACTICA EL AVALÚO, Y DEPRECIANDOLO EN FUNCION DE LA EDAD APARENTE DEL INMUEBLE".

"EL VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS Y EL VALOR DE MERCADO SE ESTIMAN EN FUNCION DE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO INMOBILIARIO DETECTANDO AL MOMENTO DE PRACTICAR LA INSPECCIÓN DE LA ZONA EN QUE SE UBICA EL INMUEBLE QUE SE ESTA VALUANDO".

b). DE LAS CONSTRUCCIONES:

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE VENTA DE INMUEBLES.

UBICACIÓN	CONCEPTO	INFORMES	SUP. T.	SUP. CONST.	COSTOS
Prados del Mirador.	Venta de casa	12-94-36.	200.0	140.0	\$350,000.0
Prados del Mirador.	Venta de casa	13-73-84.	200.0	155.0	\$395,000.0
Prados del Mirador.	Venta de casa	15-00-64.	200.0	145.0	\$375,000.0
Prados del Mirador.	Venta de casa	15-75-84.	200.0	165.0	\$425,000.0
Prados del Mirador.	Venta de casa.	13-30-26.	200.0	145.0	\$375,000.0
Prados del Mirador.	Venta de casa.	13-27-45.	200.0	130.0	\$325,000.0
VALOR PROMEDIO DE VENTA POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN =					\$2,544.86

VALUACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	AREA	V.R.N.	DEMÉRITO	V.N.R.	VALOR PARCIAL
I.	127.6	\$2,000.00	0.880	\$1,760.00	\$224,576.00
II.	27	\$700.00	0.880	\$616.00	\$16,632.00
0	0	\$0.00	0.000	\$0.00	\$0.00
0	0	\$0.00	0.000	\$0.00	\$0.00
0	0	\$0.00	0.000	\$0.00	\$0.00
0	0	\$0.00	0.000	\$0.00	\$0.00
0	0	\$0.00	0.000	\$0.00	\$0.00
0	0	\$0.00	0.000	\$0.00	\$0.00
0	0	\$0.00	0.000	\$0.00	\$0.00
SUMAS	154.60				\$241,208.00
SUBTOTAL b)					

c). INST. ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

CANTIDAD	UNIDAD	CONCEPTO	COSTO	IMPORTE	
1.00	Pza.	Cocina integral.	4500.00	\$4,500.00	
1.00	Pza.	Cisterna.	4500.00	\$4,500.00	
20.00	ML.	Bardas y portón metálico al frente.	510.00	\$10,200.00	
0.00	0		0.00	\$0.00	
0.00	0		0.00	\$0.00	
0.00	0		0.00	\$0.00	
0.00	0		0.00	\$0.00	
SUBTOTAL c)					\$19,200.00

VALOR FÍSICO O DIRECTO suma de a) + b) + c)

\$380,408.00

INVESTIGACIÓN DE MERCADO PARA RENTAS.

UBICACIÓN	CONCEPTO	INFORMES	AREA	COSTOS
Prados del Mirador.	Renta de casa.	14-38-72.	105.00	\$1,800.0
Prados del Mirador.	Renta de casa.	13-24-32.	125.00	\$2,000.0
Prados del Mirador.	Renta de casa.	14-38-72.	160.00	\$3,000.0
Villas del Sol.	Renta de casa.	14-38-72.	160.00	\$3,000.00
RENTA POR METRO CUADRADO PROMEDIO =				\$17.30

Banca Hipotecaria
Avalúos y Servicios Técnicos
Clave: _____
NOMBRE Y FIRMA _____

VIII. VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.

RENDA REAL O ESTIMADA:		AA00670810. AVALÚO N°.	
AREA	UNIDAD	COMENTARIOS	COSTO /m2/ mes
154.60	m2.	Renta estimada.	\$17.00
0.00	0.00	0	\$0.00
0.00	0.00	0	\$0.00
0.00	0.00	0	\$0.00
0.00	0.00	0	\$0.00
\$2,628.20			IMPORTE

RENDA BRUTA TOTAL MENSUAL: (efectiva o estimada)	\$2,600.00
30.00% IMPORTE TOTAL DE LAS DEDUCCIONES:	\$780.00
RENDA NETA MENSUAL:	\$1,820.00
RENDA NETA ANUAL:	\$21,840.00
Capitalizando el producto líquido anual al	0.090
tasa de capitalización aplicable al caso, resulta un valor de CAPITALIZACIÓN de:	\$242,666.67

IX. RESUMEN.

VALOR FÍSICO O DIRECTO.	\$380,408.00
VALOR DE CAPITALIZACIÓN.	\$242,666.67
VALOR DE MERCADO.	\$393,400.00

X. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN.

Después de cumplir con la disposición cuarta de la circular 1201 de la C.N.B., se ha calculado el valor por tres métodos , y después de analizar el mercado inmobiliario de la zona hoy en día, estimo como el valor comercial, el valor de mercado encontrado, afectado por un coeficiente de comercialización de 0.85; según el movimiento del mercado de oferta de oferta inmobiliaria en la zona.

Por lo tanto, en esta ocasión se desechan los valores que por las otras metodologías se obtuvieron. La construcción se demeritó por edad y estado de conservación de acuerdo al criterio de Ross - Heidecke El estado de conservación actual del predio se considera como bueno.

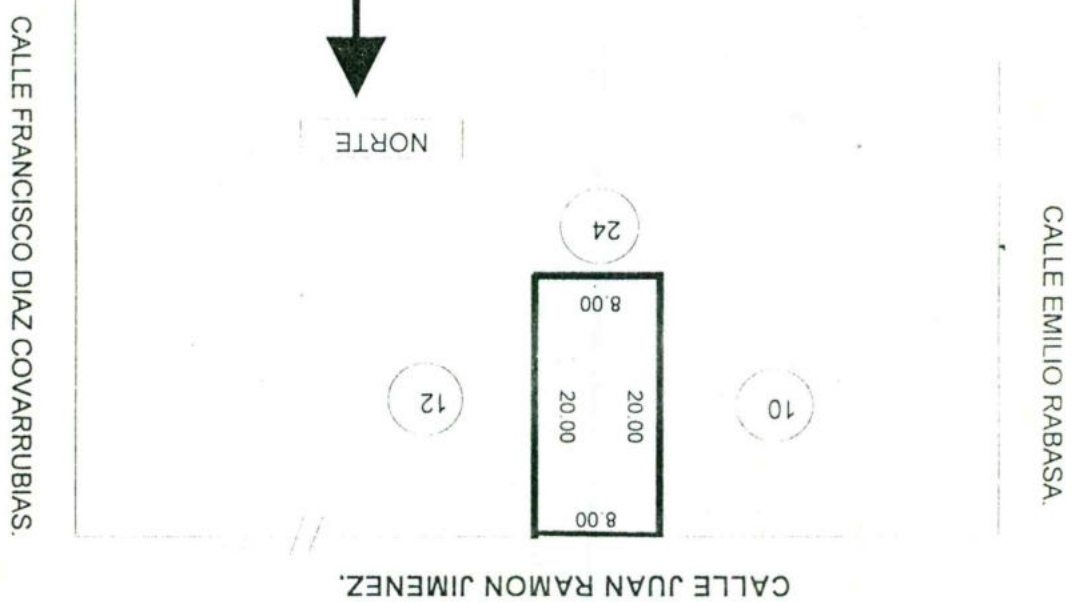
Se valúa un predio regular, con uso adecuado, cuenta con buen proyecto y actualmentee está habitado. Los deméritos para el caso, están incluidos en el coeficiente aplicado.

BANCO HIPOTECARIA
 AVANUE 7 DERECHOS TRÁNSITO
 OLIVERA

NOMBRE Y FIRMA

SOLICITANTE:	ANTONIO BECERRA REYES.
UBICACIÓN:	Calle Juan Ramón Jiménez No. 142. Lote No. 14. Manzana No. 10. Fraccionamiento Prados del Mirador. Santiago de Querétaro. COTAS EN METROS
CROQUIS DE LOCALIZACIÓN	
CLAVE CATASTRAL:	No se proporcionó.
Nº. DE AVALÚO:	AA00670810.
PERITO VALUADOR:	ING. LUIS ROBERTO GALVÁN GALVÁN.
FECHA:	27 de Abril de 1998.

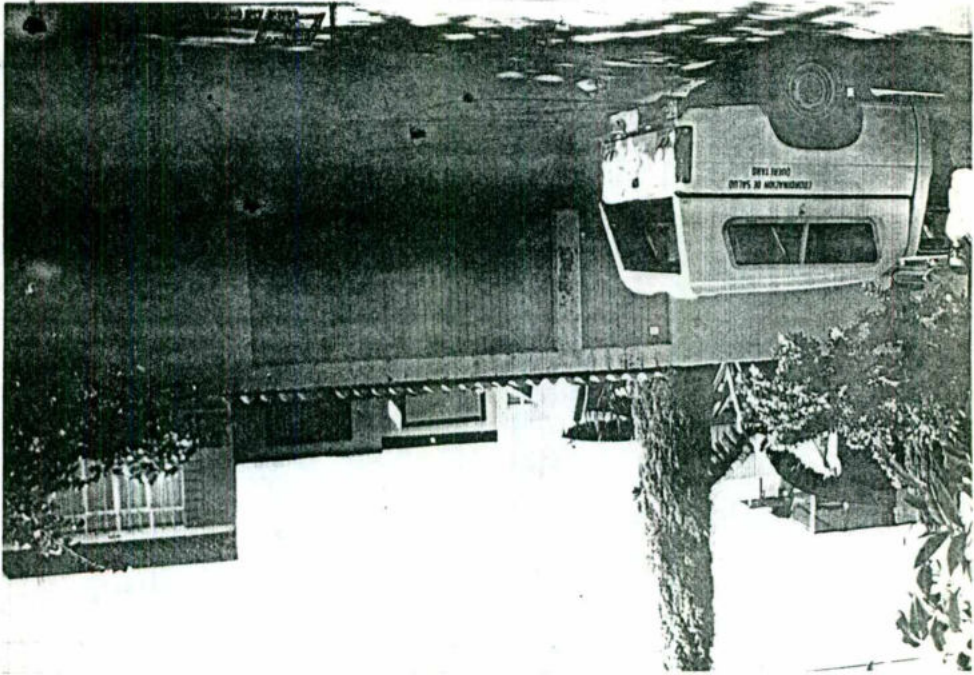
LRG-4607.



~~_____~~

Banco Hipotecario Avalúos y Servicios Técnicos	
Banco Hipotecario, S.A.	
Clave:	_____
NOMBRE FIRMA	_____

NOMBRE Y FIRMA _____
 Banco Avalúo y Servicios Tecnológicos
 Clave: S



SOLICITANTE:	ANTONIO BECERRA REYES.
UBICACIÓN:	Calle Juan Ramón Jiménez No. 142, Lote No. 11 de la Manzana No. 10, Fraccionamiento Prados del Mirador, Santiago de Querétaro, Qro.
HOJA PARA FOTOGRAFÍAS.	
CLAVE CATASTRAL:	No se proporcionó.
PERITO VALUADOR:	ING. LUIS ROBERTO GALVÁN G.
Nº DE AVALÚO:	AA00670810.
FECHA:	27 de Abril de 1998.
REFERENCIA - -	LRG-4607-A.