

## ANEXO "A" AL CONTRATO DE FIDEICOMISO PARA EL PROGRAMA ESPECIAL DE FINANCIAMIENTO A LA VIVIENDA PARA EL MAGISTERIO.

### ANTECEDENTES.

Considerando que en el Acuerdo Nacional para la Modernización de la Educación Básica, suscrito el 18 de Mayo de 1992, el Gobierno Federal, los gobiernos de las entidades federativas y Sindicato Nacional de Trabajadores de la Educación, asumieron el compromiso de contribuir a mejorar los niveles de vida de los maestros, mediante la implantación de un programa especial de fomento a la Vivienda para el Magisterio, conjuntando los esfuerzos de la federación, de las entidades federativas e iniciativa privada.

Que para lograr el propósito señalado, la Secretaría de Educación Pública, el Sindicato Nacional de Trabajadores de la Educación y la Asociación de Bancos de México, A.C., han consolidado esfuerzos y recursos para concretar el programa, lo cual quedó de manifiesto mediante la firma de un convenio firmado el 8 de junio de 1994, mismo que obliga a la creación de un Fideicomiso "maestro" y 31 fideicomisos estatales.

Que el programa forma parte del Sistema Nacional de Vivienda, por lo tanto se ciñe a los lineamientos y políticas que en el mismo se precisan y es congruente con los lineamientos del Programa de Financiamiento de la Sociedad Hipotecaria Federal y del Programa Sectorial de Vivienda.

Que con la constitución del Fideicomiso para el Programa Especial de Financiamiento a la Vivienda para el Magisterio se concretó la primera fase del esfuerzo para fomentar el acceso de los maestros a una vivienda digna; esfuerzo que debe continuar y consolidarse a través de la expedición de disposiciones de carácter reglamentario, orientadas a precisar los preceptos generales contenidos en el contrato de constitución del Fideicomiso, se expide el siguiente:

### MANUAL DE LINEAMIENTOS PARA LA OPERACION DEL FIDEICOMISO PARA LA VIVIENDA DEL MAGISTERIO.

#### I. Disposiciones Generales

**Primera.- Finalidad del Manual.** En términos de lo previsto en el inciso E), del apartado de declaraciones de la SEP, del contrato de Fideicomiso maestro, los presentes lineamientos tienen por objeto reglamentar en lo general los

fideicomisos para el Programa Especial de Financiamiento a la Vivienda para el Magisterio, en lo que se refiere a su constitución, funcionamiento y extinción.

**Segunda.- Definición de los Fideicomisos y Comité.** Para los efectos de este Manual se entenderá por:

I. **“Fondo Maestro” (FOMA):** el Fideicomiso para la vivienda del magisterio, constituido por el Gobierno Federal a través de las Secretarías de Hacienda y Crédito Público y de Educación Pública.

II. **“Fondos de Apoyo al Programa de Vivienda Magisterial” (FOVIM):** los fideicomisos constituidos por cada entidad federativa para el financiamiento del “enganche”, gastos de escrituración y otros costos relacionados con el financiamiento, que deban cubrir los maestros beneficiados con créditos hipotecarios. En el caso del fondo para el Distrito Federal, se considerará como FOVIM, la subcuenta especial que para tal efecto se establece en el fondo maestro.

III. **“Comité”:** El Comité Técnico Nacional y Comités Técnicos Estatales, que conforme a lo dispuesto por el artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito, se instituyen como órganos rectores del Programa Especial de Financiamiento a la Vivienda para el Magisterio en el FOMA y FOVIM estatales.

**Tercera.- Objeto del FOMA.** Administrar los recursos globales del Fondo Maestro constituido para financiar el Programa Especial de Financiamiento a la Vivienda para el Magisterio, transferir las disponibilidades destinadas a la operación de los Fondos de Apoyo a los Programas de Vivienda Estatales (FOVIM) y administrar la subcuenta especial para la operación del programa en el Distrito Federal.

**Cuarta.- Objeto de los FOVIM.** Administrar los recursos de los Fondos de Apoyo al Programa de Vivienda Magisterial, con el propósito de fomentar la adquisición de viviendas por parte de los trabajadores estatales al servicio de la educación básica. Para estos efectos, se establece como alternativa de adquisición la compra de vivienda nueva o usada con una vida útil de por lo menos 20 años.

**Quinta.- De los participantes.** Tendrán el carácter de participantes todos los trabajadores activos al servicio de la educación básica que, teniendo una antigüedad mínima de 18 meses, sean calificados como sujetos de crédito por un intermediario financiero, quienes pueden ser en términos de su ley orgánica, instituciones de banca múltiple, instituciones de seguros, sociedades financieras de objeto limitado y fideicomisos de fomento económico que cuenten con la garantía del Gobierno Federal. Sin embargo, en igualdad de condiciones los docentes frente a grupo tendrán prioridad sobre el personal administrativo en el otorgamiento de créditos hipotecarios.

## II. De la constitución y administración del fideicomiso.

**Sexta.- Constitución de los fideicomisos “Fondo Maestro” y “Fondos de Apoyo al Programa de Vivienda Magisterial”.** En su carácter de Fideicomitente único del Gobierno Federal, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público funge como mandante del Fondo Maestro, y su constitución tiene el propósito de administrar y controlar los recursos de la aportación inicial y ministraciones adicionales que otorgue el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Educación Pública, para habilitar los FOVIM estatales y la subcuenta especial para conceder créditos hipotecarios a los trabajadores al servicio de la educación básica en el Distrito Federal.

El control y asignación de recursos a los FOVI y cuenta especial para el D.F. se registrará en cuentas individuales, contabilizando las mismas a nivel de subcuenta por cada Entidad Federativa en el Fondo Maestro. Lo anterior procederá tomando como base los números de contrato e institución fiduciaria con las cuales las entidades hayan celebrado el convenio de Fideicomiso.

En términos del contrato que formaliza el Fideicomiso del Fondo Maestro se definen como:

**Fideicomitente:** el Gobierno Federal, a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público;

**Fideicomisarios:** los gobiernos de las entidades federativas a través de la dependencia que determine el Ejecutivo Estatal, y Secretaría de Educación Pública para el ámbito del Distrito Federal, cuando voluntariamente se adhieran al programa especial de financiamiento a la vivienda para el magisterio; y

**Fiduciario:** El Banco Nacional de México S.A.

En el caso de los fideicomisos establecidos para administrar los Fondos de Apoyo al Programa de Vivienda Magisterial en las Entidades Federativas (FOVIMS), éstos se constituirán con la aportación inicial que para tal efecto sea transferida por el FOMA, en los montos y términos previstos para la integración de su patrimonio. En este sentido, el carácter de Fideicomitente será asumido por el organismo que designen las autoridades estatales.

Con el propósito de que proceda la radicación de los recursos patrimoniales provenientes del FOMA, las Entidades Federativas que participen en el programa, informarán a la Secretaría de Educación Pública número de contrato e institución fiduciaria con quien hayan convenido la constitución del Fideicomiso FOVI. Para estos efectos enviarán contrato y otra documentación que compruebe la formalización del citado convenio.

En lo particular cada uno de los fideicomisos constituidos se regularán por las estipulaciones convenidas en los contratos respectivos, y en lo general por el presente manual de lineamientos.

**Séptima.- Patrimonio del fideicomiso del FOMA.** El patrimonio del FOMA se integra por:

- a) La aportación inicial de N\$ 72'000,000.00 (Setenta y dos millones de nuevos pesos 00/100 M.N.) que otorga el Gobierno Federal, a través de la Secretaría de Educación Pública.
- b) Los recursos adicionales, que con previa aprobación del Comité Técnico Nacional, aporte la Secretaría de Educación Pública, para incrementar los fondos fideicomitados, cuando se otorguen un mayor número de créditos a los aprobados con la aportación inicial.
- c) Los depósitos complementarios que por concepto de actualización monetaria aporte el Gobierno Federal, a través de la SEP, para resarcir los recursos fideicomitados de los efectos de la inflación. Los montos de las aportaciones por este concepto se calcularán conforme a los índices de precios al consumidor publicados por el Banco de México mensualmente;
- d) La capitalización de los productos y rendimientos financieros que se obtengan de la administración de los saldos que muestren las subcuentas asignadas a cada entidad federativa en el fondo.

En el caso de los supuestos previstos en los incisos b) y c), los aportes correspondientes únicamente procederán por acuerdo expreso del Comité Técnico Nacional del FOMA. Asimismo, tratándose de recursos destinados a incrementar la aportación inicial, las autorizaciones que emita dicho órgano deberán orientarse en primera instancia, a solventar las necesidades de aquellas Entidades Federativas que muestren un mayor rezago en las necesidades de vivienda.

**Octava.- Patrimonio de los FOVIM Estatales.** El patrimonio de los Fondos de Apoyo al Programa de Vivienda Magisteriales Estatales se integran por:

- a) La aportación inicial, que por un monto equivalente al 70% de la asignación total autorizada al estado, se transfiere del FOMA. La transferencia del 30% restante estará condicionada a lo previsto en el inciso c) de la cláusula cuarta del contrato de fideicomiso.

La asignación total autorizada se determinará en función del número de maestros que integran los servicios educativos de cada Entidad Federativa conforme a la "Estadística Anual del Sistema Educativo Nacional". Esta distribución será revisable anualmente durante el mes de marzo, de acuerdo a las modificaciones que muestre dicha estadística y otras contingencias que para tal efecto considere convenientes el Comité Técnico.

b) La aportación inicial, que por un monto equivalente a la asignación total autorizada a las entidades federativas por el FOMA, se obligan a aportar los gobiernos estatales.

c) Las cantidades adicionales que unilateralmente aporten anualmente las entidades federativas para adecuar sus saldos disponibles a la demanda creciente de créditos hipotecarios, en la medida que sus presupuestos de egresos se lo permitan.

d) Las aportaciones, que conforme a los resultados de las evaluaciones anuales realice el Comité Técnico Nacional de la operación de los FOVIM, sea necesario realizar para rehabilitar la disponibilidad de dichos fondos. La evaluación de los FOVIM se llevará a cabo con relación a: El número de créditos otorgados, aportaciones adicionales al programa por parte de las entidades federativas y disponibilidad de recursos en el Fondo Maestro.

e) Las aportaciones adicionales que por concepto de actualización monetaria otorgue el Gobierno Federal, para resarcir los recursos fideicomitidos de los efectos de la inflación. Los montos de las aportaciones por este concepto se calcularán conforme al índice nacional de precios al consumidor publicados por el Banco de México mensualmente.

f) La capitalización de los productos y rendimientos financieros que se obtengan de la administración de los recursos fideicomitidos en los FOVIM; y

g) Contribuciones que de manera voluntaria y unilateral decida aportar el Comité Ejecutivo del SNTE, a través de sus secciones sindicales estatales.

El hecho de que las entidades federativas y el Comité Ejecutivo del SNTE realicen aportaciones adicionales a los FOVIM, en los términos de lo previsto en los incisos c) y g), no obliga a la Secretaría de Educación Pública a otorgar contribuciones complementarias por estos conceptos. Sin embargo, con el objeto de apoyar y estimular a aquéllos fideicomisos estatales que presenten una operación eficiente y que realicen aportaciones adicionales y/o extraordinarias, el Comité Técnico Nacional podrá autorizar la restitución de estos recursos a los fideicomisos estatales que así lo ameriten.

### **III. Del otorgamiento, liquidación y cancelación de créditos.**

**Novena.-** Otorgamiento de créditos. Una vez acreditado el carácter de participantes en el programa de vivienda magisterial, en los términos de la cláusula quinta del presente manual, los solicitantes de un crédito para la adquisición de vivienda, podrán gestionar el financiamiento ante el Comité Técnico del Distrito Federal y de los Comités Técnicos Estatales del FOVIM. El monto máximo de crédito para el pago de "enganche" y gastos de escrituración será conforme a los términos de la cláusula décima del presente manual.

A efecto de definir instancias que intervienen, trámites específicos, criterios y lineamientos de operación, que regulen la concertación y otorgamiento de Créditos, el Comité Técnico formulará el "Manual de Procedimientos para el Otorgamiento, Liquidación y Cancelación de Créditos del Programa Especial de Financiamiento a la Vivienda para el Magisterio".

**Décima.- Opciones de Financiamiento.** La cuantía de financiamiento para la adquisición de vivienda, se definirá en función del sueldo integrado del maestro conforme a lo siguiente:

**OPCIONES DE FINANCIAMIENTO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA**

| En veces el salario mínimo mensual general vigente en el Distrito Federal |                         |
|---|-------------------------|
| Ingresos  | Monto máximo de crédito |
| Más de 3 menos de 4   | 30                      |
| Más de 4 menos de 5   | 35                      |
| Más de 5 menos de 6   | 40                      |
| Más de 6 menos de 7   | 45                      |
| Más de 7  | 51                      |

En el caso de que el crédito sea destinado para la adquisición de vivienda usada, ésta deberá de tener una vida útil de por lo menos 20 años.

**Décima Primera.- Condiciones generales de los créditos.-** Por lo que se refiere a las condiciones generales de los créditos que otorguen las instituciones de banca múltiple, instituciones de seguros, sociedades financieras de objeto limitado y fideicomisos de fomento económico, tales como plazos de amortización, abonos mensuales, tasas de interés y otras de naturaleza análoga, éstas se determinarán de acuerdo a las políticas establecidas dentro del esquema de la Sociedad Hipotecaria Federal.

Tratándose de financiamientos concedidos a través del FOMA (Subcuenta especial para el D.F.) y FOVIM Estatales, la tasa de interés será "CERO" y el plazo de amortización estará en función del ingreso del acreditado y del tipo de vivienda que se adquiera, según se muestra en la cláusula décima segunda.

**Décima Segunda.- Amortización de créditos FOVIM.** Los créditos otorgados a través de la cuenta especial para el D.F. en el FOMA y FOVIM Estatales se amortizarán en los plazos señalados en la tabla siguiente:

**PLAZOS PARA AMORTIZAR  
CREDITOS OTORGADOS POR FOVIM  
(NUMERO DE MESES)**

| Ingreso en salario mínimo mensual general vigente en el Distrito Federal | Monto máximo de crédito en veces el salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal | N° de meses |
|--|---|-------------|
| Más de 3 menos de 4  | 30  | 98          |
| Más de 4 menos de 5  | 35  | 105         |
| Más de 5 menos de 6  | 40  | 112         |
| Más de 6 menos de 7  | 45  | 44          |
| Más de 7   | 51  | 28          |

**Décima Tercera.- Procedimiento para la cobranza de créditos.** Con el propósito de garantizar un adecuado control en la recuperación de créditos y su oportuno reintegro a los FOVIM Estatales, subcuenta especial para el D.F. en el FOMA, e instituciones bancarias o intermediarios financieros, los gobiernos estatales y la SEP apoyarán la cobranza de créditos a través del establecimiento de un sistema de descuento por nómina. Para estos efectos, los trabajadores acreditados deberán proporcionar su consentimiento expreso por escrito, para que le sea efectuada la retención correspondiente en los términos y condiciones pactadas.

Cuando un trabajador acreditado cause baja sin haber amortizado la totalidad del crédito quedará obligado a liquidar el saldo insoluto del financiamiento recibido a través de los FOVIM Estatales y subcuenta especial para el D.F. en el FOMA, debiendo informar el Comité Técnico a la institución bancaria o intermediario financiero la cancelación de retenciones por nómina.

Asimismo, si el trabajador acreditado solicita licencia temporal o indefinida sin goce de sueldo, se comprometerá a continuar sus pagos en forma que defina el Comité Técnico Nacional y los Comités Técnicos de los FOVIM Estatales, los cuales informarán a la institución bancaria la cancelación de retenciones por nómina.

**Décima Cuarta.- Cancelación de saldos insolutos.** Los créditos insolutos se cancelarán por fallecimiento, jubilación e invalidez total del trabajador. En estos casos, previa integración de las pruebas documentales que acredite estas circunstancias, el Comité Técnico autorizará la cancelación del saldo.

#### IV. De los Comités Técnicos.

**Décima Quinta.-** Integración del Comité Técnico Nacional. Como órgano rector el Comité del Programa Especial de Financiamiento a la Vivienda para el Magisterio, el FOMA, estará presidido por la Secretaría de Educación Pública y en su integración se incorporará representantes de las Secretarías de Hacienda y Crédito Público, de la Función Pública, de la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda –Secretaría de Desarrollo Social, del Fondo de la Vivienda ISSSTE, de la Sociedad Hipotecaria Federal, de la Asociación de Bancos de México, A.C. y uno del Sindicato Nacional de Trabajadores de la Educación. Éste último sin derecho a voto, nombrando cada uno de sus miembros propietarios un suplente.

En el caso de los FOVIM Estatales, los Comités Técnico Estatales, serán presididos por el Secretario de Educación de la entidad federativa o su equivalente. Incorporando además representantes del FOVISSSTE, Sociedad Hipotecaria Federal y SNTE, éste último sin derecho a voto; y otros que determinen la entidad federativa.

**Décima Sexta.- Funciones del Comité Técnico.** Con el propósito de asegurar el adecuado funcionamiento del Programa Especial de Fomento a la Vivienda al Magisterio, y a efecto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito, se ha instituido el Comité Técnico Nacional del FOMA.

Asimismo, se instituyen Comités Técnicos Estatales, los cuales fungirán como Órganos de Gobierno de los FOVIM Estatales. Considerando el ámbito de su competencia, para efecto de su integración, funciones y atribuciones estos órganos se asimilan al Comité Técnico Nacional del FOMA.

En su funcionamiento los Comités Técnicos tendrán la responsabilidad de vigilar la marcha normal de los fondos, atender los problemas de administración, organización y supervisar los procesos de otorgamiento, autorización y recuperación de créditos.

**Décima Séptima.- Atribuciones del Comité Técnico.** Los Comités Técnicos para el logro de sus funciones y objetivos, ejercerán sus facultades con base en los lineamientos, políticas y prioridades que conforme a lo dispuesto por la Secretaría de Educación Pública y autoridades estatales, en su calidad de Fideicomitentes, establezcan de acuerdo a lo siguiente:

a) Acordar y autorizar la realización de todas las operaciones inherentes al objeto de los fideicomisos que administran el FOMA y FOVIM, con sujeción a las



disposiciones legales aplicables y lineamientos específicos que señale la Secretaría de Educación Pública.

b) Coordinar la participación del Gobierno Federal y de los Gobiernos de las Entidades Federativas en la constitución de los FOVIM Estatales y vigilar el adecuado funcionamiento de los citados mandatos, conforme a los lineamientos generales previstos en el presente manual.

c) Aprobar la concertación de los créditos para el financiamiento de "enganches" y gastos relativos a la adquisición de la vivienda, así como vigilar la observancia de las políticas y lineamientos generales que dicte la Secretaría de Educación Pública y normatividad establecida por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).

d) Establecer en congruencia con el objeto fundamental del Programa Especial de Fomento a la Vivienda para el Magisterio, las políticas generales y definir prioridades a las que deberán sujetarse el FOMA y los FOVIM Estatales, en el otorgamiento de créditos.

e) Fijar y ajustar los montos de los financiamientos que se autoricen con cargo a los recursos fideicomitidos, respetando lo dispuesto en la cláusula Séptima y apartado III del presente manual; y

f) Conocer y aprobar las actividades de administración del FOMA y FOVIM Estatales, analizar los estados financieros y reportes que rinda el Fiduciario; así como revisar y en su caso aprobar los gastos mensuales y anuales que genere la administración del Fideicomiso presentados por el Fiduciario.

g) Las decisiones del Comité Técnico deberán ser tomadas por mayoría de votos, debiéndose contar siempre con el voto de calidad de la Secretaría de Educación Pública y Secretaría de Educación Estatal, según sea el caso del Comité Técnico Nacional y Comités Estatales.

## V. De la extinción del Fideicomiso.

**Décima Octava.-** Los fideicomisos que administran el FOMA y los FOVIM Estatales, se extinguirán cuando se hayan distribuido y/o entregado a los beneficiarios los fondos previstos en los contratos relativos, o bien en el caso en que el Fideicomitente ejerza su derecho de revocar en cualquier momento el Fideicomiso, de conformidad con lo previsto en el artículo 357 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Créditos, en lo que no contravenga las estipulaciones de los contratos que formalizan dichos fideicomisos.

En el supuesto de extinción a que se refiere esta cláusula, el Fideicomitente instruirá por escrito al Fiduciario, las condiciones en las cuales deberá ser repartido el fondo remanente del Fideicomiso.