

CAPITULO V

COMENTARIOS SOBRE LA OBTENCION DE CREDITOS INFONAVIT

El Instituto del Fondo de la Vivienda para los Trabajadores es un organismo público descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado en función a la Fracción XII, Apartado "A" del Artículo 123 constitucional y cuyo objetivo es el operar un sistema de financiamiento tendiente a otorgar préstamos para la adquisición de una vivienda cómoda e higiénica a los trabajadores que se encuentren inscritos en su régimen. Los créditos que otorga el Instituto se aplicarán a cualquiera de las líneas de crédito que se mencionan a continuación:

Línea I. Vivienda Infonavit

Línea II. Compra a terceros

Línea III. Construcción

Línea IV. Ampliación, reparación y mejoramiento

Línea V. Pago de pasivos

Los lineamientos generales que regirán el otorgamiento de créditos INFONAVIT, se observarán de acuerdo a los siguientes criterios:

1. Los créditos que otorgue el Instituto devengarán un interés anual del 4% sobre saldos insolutos.



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

2. Para los casos de créditos para líneas 1 y 2 el plazo mínimo para cubrir el financiamiento será de diez años como obligatorio para el INFONAVIT, siendo derecho del trabajador acreditado cubrirlos en un período menor, en los casos de líneas 3 a 5 podrán fijarse plazos menores al estipulado a propuesta del Consejo de Administración del Instituto.

3. Los trabajadores podrán ejercer el crédito en la localidad que ellos designen.

4. Los trabajadores no estarán obligados a pagar enganche alguno, por los créditos que otorgue el INFONAVIT.

5. Los descuentos que se realicen a los salarios de los trabajadores por concepto de amortización del crédito concedido, seguirán los lineamientos expuestos en el punto 3.2 del Capítulo III.

6. Los gastos de escrituración y los impuestos o de rechos que en su caso resulten de los créditos que otorgue el Instituto a los trabajadores, serán pagados por los propios solicitados, podrá cargarse el importe al crédito que se les otorgue.

7. Los créditos que otorgue el Instituto se darán por vencidos inmediatamente si el propietario del mismo, utiliza la vivienda con fines distintos, para los que fue otorgada.

8. Para otorgar los créditos a los trabajadores, el INFONAVIT tomará en consideración el nivel de ingreso de los mismos, dando preferencia a los de más bajos salarios; el grado de necesidad de vivienda de los propios trabajadores, el número de aportaciones realizadas al Fondo, el número de dependientes económicos de los trabajadores que vivan en el mismo domicilio, el salario o ingreso conyugal si hay acuerdo por los interesados, las características y precio de venta de las habitaciones disponibles, la cercanía del centro de trabajo con la vivienda que se desea adquirir.

9. El Consejo de Administración del INFONAVIT determinará los montos máximos de créditos, la relación de éstos con los salarios de los trabajadores y las normas tendientes a proteger o garantizar los créditos concedidos.

10. Los créditos concedidos por el INFONAVIT, así como los programas habitacionales que se lleven a cabo con fondos del mismo estarán exentos del pago de toda clase de impuestos, derechos o contribuciones de la Federación, de los Estados o del Distrito Federal, y en su caso, el precio de venta que fija el Instituto a las viviendas financiadas por él, se tendrá como valor de avalúo de las habitaciones, el impuesto predial y los derechos por consumo de agua, así como las donaciones y equipamiento urbano se causarán y cumplirán en los términos de las disposiciones legales aplicables.

Las operaciones que realice el Instituto en este sentido se podrán hacer constar en un documento privado ante dos testigos, o inscribirse en el Registro Público de la Propiedad que corresponda con la constancia del registrador sobre la autenticidad de las firmas y la voluntad de las partes; dichos beneficios serán extensivos a los trabajadores inscritos en el Instituto, que realicen operaciones de compra de casas habitación por medios distintos a los del Instituto, siempre y cuando sean para su uso y el monto de la operación así realizada no sea superior al valor de las casas habitación que el mismo proporciona a sus afiliados, por el excedente se pagarán los impuestos en los términos previstos por las leyes respectivas.

Ya que se contemplaron las reglas generales para el otorgamiento de créditos, veamos el procedimiento administrativo a seguir para la obtención de un crédito líneas II a V, pues el correspondiente a la línea I se tratará por separado, debido a sigue otro curso.

El primer paso a seguir es el solicitar en las oficinas del Instituto la tarjeta de información, documento mediante el cual los trabajadores proporcionan al INFONAVIT a los personal de carácter socio-económico que permiten a éste determinar su grado de necesidad de vivienda, una vez llenado el formato será entregado en las oficinas del INFONAVIT, con el objeto de seleccionar a los trabajadores que tengan

mayor requerimiento de vivienda, se determinó utilizar equipo electrónico de procesamiento de datos para realizar la selección de la manera más imparcial y equitativa, después de terminado el proceso el Instituto comunicará por correo a los trabajadores que resultaron beneficiados con un crédito, para que éstos a su vez acudan a las oficinas del INFONAVIT a integrar el expediente respectivo, como se podrá observar el procedimiento descrito rompe con la concepción común que se tiene de que el Instituto realiza sorteos para determinar a los trabajadores acreditados, este sistema se aplica únicamente para los casos en que dos o más trabajadores de la misma empresa se encuentran en igualdad de circunstancias en cuanto a la evaluación que se realizó de la información plasmada en la tarjeta de información.

El trabajador beneficiado deberá de pasar al Departamento de Crédito del Instituto para que sea formulado el auxiliar de crédito (ACRE), documento que contiene los datos de identificación y control de la empresa del trabajador y crédito concedido, así como el aviso de retención de descuentos (ver Capítulo III). Una vez terminado este paso se turnará el expediente al Departamento de Contratos en donde se verificará que la situación de las inmuebles mencionados reúna los requerimientos legales y especificaciones técnicas que determine el INFONAVIT, conjuntamente con lo anterior solicitará al trabajador acreditado que entregue el aviso de reten

ción de descuentos, perfectamente sellado y firmado de recibido por la empresa, para proceder a formular los contratos correspondientes; después se solicitará a la Contraloría General la elaboración de los cheques que correspondan para que con posterioridad el trabajador los recoja firmando de recibido, con ello se determina el final del proceso de adjudicación de créditos líneas II a V, para dar paso a la obligación patronal de retener y enterar los montos que por concepto de amortización de créditos tendrá que efectuar de los salarios de los trabajadores acreditados conforme lo expuesto en el Capítulo III.

Se dejó intencionalmente al final del presente capítulo, lo referente a la obtención de créditos por línea I, debido a que este renglón es el que tiene mayor demanda por parte de los trabajadores inscritos al régimen INFONAVIT, y además como se menciona al inicio del capítulo sigue un procedimiento distinto para su otorgamiento.

Los pasos a seguir para la adquisición de crédito líneas I (Vivienda Infonavit), se sujetarán en principio a las reglas generales para promociones de vivienda, se entiende por las mismas, las normas que deberán seguir las promociones de vivienda que serán presentadas al Instituto, para la ejecución de programas de construcción de casas habitación destinadas a ser adquiridas en propiedad por los derechohabientes del mismo, como podrá observarse existen dentro de

la definición anterior dos elementos necesarios de explicar, como lo son el determinar qué es una promoción de vivienda y qué se entiende por derechohabiente; por lo que respecta al primero deberemos de entenderlo como el programa de construcción de casas habitación, propuesto al INFONAVIT a nombre de un grupo de trabajadores sindicalizados o no, debidamente identificados y que sean derechohabientes del Instituto, será considerada promoción sindical la que presenten representantes de sindicatos de trabajadores, de las federaciones o confederaciones que los agrupen y promoción no sindical la que sea presentada por grupos integrados exclusivamente por trabajadores no sindicalizados, por conducto de un representante común perteneciente al referido grupo; la designación del representante podrá hacerse en el escrito relativo a la promoción firmado por todos los derechohabientes interesados o mediante cartas poder debidamente requisitadas. Por lo que respecta al segundo de los conceptos mencionados, es decir, el referente a fijar la categoría de derechohabiente, por el cual entenderemos a los trabajadores sujetos a una relación de trabajo regida por el Apartado "A" del Artículo 123 constitucional, por los cuales sus patrones estarán obligados a pagar el 5% de sus salarios integrados.

Las promociones de vivienda seguirán las reglas generales que se mencionan a continuación.

1. El promotor de vivienda deberá presentar ante el comité de promociones de vivienda del Instituto la siguiente documentación:

- Solicitud
- Constancia de las autoridades sobre dotación de servicios y uso del suelo, en caso de que se proponga la adquisición del terreno para la promoción.
- Ante-proyecto urbano (usos del suelo y siembra de vivienda)
- Ante-proyecto arquitectónico
- Especificaciones básicas
- Documentos para la adquisición del terreno
- Presupuesto
- Estudio que revele las características de la demanda de las habitaciones en la localidad de que se trate y las características y requerimientos de los trabajadores a quienes se dirige la promoción, dicho estudio incluirá entre otros, los datos relativos al nivel de ingreso de los trabajadores que integren el grupo, ocupación, composición familiar y ubicación del centro de trabajo

- Tarjetas de información debidamente requisitadas por los derechohabientes solicitantes; el número de éstos será por lo menos 10% mayor que el número de viviendas de que se trate.

2. Todo programa que se promueva deberá ajustarse a las necesidades económicas y sociales de los derechohabientes de que se trate, según los criterios que en su caso establezca el INFONAVIT. Los proyectos respectivos deberán ser formulados conforme a las condiciones y requisitos urbanísticos y arquitectónicos para la construcción de viviendas que decreta el Instituto.

3. La asamblea general, al aprobar los planes de labores y financiamientos, fijará el monto de los recursos que se destinarán al financiamiento de promociones de vivienda.

4. El Instituto calificará a los derechohabientes a que se refiera la promoción, de acuerdo con las reglas generales para el otorgamiento de créditos.

Si efectuada la evaluación el número de ellos que satisfaga los requisitos, a juicio del INFONAVIT, es menor que el número de viviendas, el Instituto solicitará al promotor, en un lapso no mayor de treinta días, nuevos candidatos; si el promotor no realiza la sustitución mencionada, el Infonavit seleccionará entre los derechohabientes que tiene registrados.

5. Una vez que el Instituto proporcione los datos relativos a los trabajadores seleccionados, el promotor estará obligado a presentar al INFONAVIT la documentación correspondiente a los mismos, por lo menos noventa días antes de la fecha programada para la terminación de la construcción de las viviendas.

6. El promotor propondrá al contratista o contratistas a los que se les encargará la ejecución de las obras, los cuales deberán aceptar llevarlas a cabo conforme las especificaciones establecidas por el Instituto y según los precios unitarios que resulten aplicables conforme al tabulador respectivo.

Dicha proposición será aceptada por el Instituto siempre y cuando el contratista o contratistas se encuentren inscritos en el padrón de constructores y reúnan los requerimientos de eficiencia, capacidad financiera y técnica; todo esto para la correcta ejecución del proyecto.

7. En las promociones de vivienda podrá planearse el aprovechamiento de terrenos propiedad de terceros.

En cualquiera de los casos, dicho aprovechamiento estará sujeto a que los terrenos reúnan las características, requisitos y facilidades que el Instituto determine, por otra parte los terrenos se aceptarán conforme al siguiente orden preferencial:

1. Los terrenos que se otorguen gratuitamente al IN FONAVIT o a los trabajadores derechohabientes
- ii. Los terrenos que constituyan reserva territorial del Instituto
- iii. Los terrenos que deban ser comprados por el INFO NAVIT

B. Las propuestas deberán satisfacer la siguiente distribución porcentual de acuerdo a los rangos de salarios de los trabajadores que integren el grupo promoviente:

- a) El 50% de las viviendas como mínimo para el Cajón "A" (de 1 a 1.25 veces el salario mínimo)
- b) El 35% de las viviendas para el Cajón "B" (de 1.25 a 2 veces el salario mínimo)
- c) El 15% de las viviendas para el Cajón "C" (de 2 a 3 veces el salario mínimo)

Cabe destacar que no se aceptarán promociones para salarios superiores al señalado para el Cajón "C".

9. El INFONAVIT fijará, en el primer semestre de cada año, un plazo de dos meses para la recepción de solicitudes de promoción de vivienda, el plazo referido se dará a conocer en el Diario Oficial por lo menos con dos meses de anticipación.

10. El comité de promociones de vivienda dictaminará sobre la procedencia de la promoción, si ésta es aceptada se turnará al Director General del INFONAVIT para que él a su vez la someta a la aprobación del Consejo de Administración, si ésta es aprobada, le será comunicado al promotor para que entregue la información complementaria requerida a juicio del Instituto.

Los promotores tendrán un plazo de treinta días a partir de la notificación para entregar la documentación solicitada.

11. Una vez aprobada la promoción de que se trate, los grupos de trabajadores promovientes, podrán proponer ante el Instituto la institución fiduciaria con la que habrá de celebrarse el contrato de fideicomiso de administración e inversión correspondiente.

Después de haber cumplido con las reglas generales a las que se someterán las promociones de vivienda y haber sido aceptadas éstas por el INFONAVIT, el promotor presentará las tarjetas de información con los comprobantes respectivos de los trabajadores que resultaron beneficiados con un crédito para que éstos sigan el proceso descrito para las líneas II a V, salvo lo concerniente a la selección, con lo que se concluirá el curso de adjudicación para créditos Líneas I - VI vivienda Infonavit.