



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA  
DE MÉXICO**

**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES  
ARAGÓN**

**MODALIDAD DEL SISTEMA DE OTORGAMIENTO DE  
CRÉDITO PARA VIVIENDA IMPLEMENTADA POR EL  
INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA  
PARA LOS TRABAJADORES**

**T E S I S**

**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A:**

**STEPHANI SHANTALL ORNELAS CRUZ**



**ASESOR:  
MTRA. MARÍA TERESA HERRERA CANO**

**MÉXICO 2014**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

## **AGRADECIMIENTOS**

Hoy como en todos y cada uno de mis días, doy gracias a la fuerza infinita que comúnmente llamamos Dios, por coordinar sus tiempos perfectos, donde mis padres Leticia Cruz Ortiz y Alejandro Ornelas Cano, pudieron coincidir en sus tiempos para amar, y al unirse en amor crearon y dieron vida.

Agradezco de forma infinita y continua, a mi madre Leticia Cruz Ortiz y a mi padre Alejandro Ornelas Cano, por procurar y ocuparse de mi crecimiento y desarrollo personal y emocional, el cual no hubiese sido posible si no hubiesen sembrado esa semilla fundamental en mí: fe.

Para mi compañera de batallas, mi hermana Lesliee Miranda Ornelas Cruz, gracias por acompañarme en el más grandioso viaje llamado vida.

Agradezco infinita y continuamente a la Universidad Nacional Autónoma de México, por darme un espacio entre sus alas para volar. Asimismo a la Facultad de Estudios Superiores Aragón, por darme un espacio donde me fuese posible crecer, evolucionar y trascender, tanto a nivel profesional como personal. Experiencia que ha sido gratamente satisfactoria en todos los sentidos.

Sin lugar a dudas, otorgo un merecido y gran reconocimiento a todos y cada uno de los profesores que imparten cátedra en la Facultad de Estudios Superiores Aragón, ya que de cada uno de ellos me llevo sus enseñanzas y sus lecciones que atesoraré en todos y cada uno de los días que transcurran en mi vida profesional y personal.

Quiero agradecer en especial a la Maestra María Teresa Herrera Cano, ya que de no ser por su valiosa intervención, el presente trabajo de investigación no hubiese sido posible. También debo agradecer al licenciado Javier Carreón

Hernández, por darme la oportunidad de colaborar con él, me llevo experiencias que sin duda me han enriquecido y en un futuro seguirán siendo de utilidad.

Para llegar a la culminación de un viaje, existió previamente un camino que recorrer. A lo largo de mi camino recorrido por la Facultad de Estudios Superiores Aragón, tuve la oportunidad de formar grandes amistades que preservaré a través del tiempo. Agradezco a cada uno, ya que sin ellos el camino no habría sido tan divertido como hasta ahora sigue siendo.

Sin el ánimo de olvidar o jerarquizar amigos, debo agradecer profundamente a mis amigas a Rosseline Martínez Moreno, Viridiana Olivarez Pérez, Nathaly Betsy Lizares Roldan, Nayelli González Pérez, Abigail Reyes Pérez, Susana Sánchez; sin ellas mi estancia no hubiese sido tan grata.

Los conocimientos aportados al presente trabajo de investigación, provienen de personas que me ayudaron a conocer la operación del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, a quienes agradezco sus atenciones respecto de las dudas que hubiese tenido en algún momento, Saúl Nava Becerra, Julio Cesar Martínez Salazar, Wendy Zepeda, Claudia Muñoz, Guillermo García, Edith García, Gerardo y Tere; agradezco su apoyo en aquel momento.

**MODALIDAD DEL SISTEMA DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO PARA  
VIVIENDA IMPLEMENTADA POR EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL  
DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**

**ÍNDICE**

**INTRODUCCIÓN.....I**

**CAPÍTULO 1**

**GENERALIDADES DE LAS ENTIDADES QUE INTERVIENEN EN LA  
GENERACIÓN DE POLÍTICAS PARA LA**

**VIVIENDA.....1**

1.1.- Entidades relacionadas en las Políticas y Lineamientos de la  
vivienda.....1

1.1.1.-Comisión Nacional de Vivienda.....1

1.1.2.- Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares.....4

1.1.3.- Sociedad Hipotecaria Federal.....9

1.1.3.1.- Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda.....11

1.1.3.2.- Creación de la Sociedad Hipotecaria Federal.....12

1.2.- Entidades que se encargan del financiamiento para el otorgamiento de  
créditos de vivienda.....14

1.2.1.- La banca, la Sociedad Financiera de Objeto Múltiple (SOFOM) y las  
Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOLLES).....15

La banca.....	15
Sociedad Financiera de Objeto Múltiple (SOFOM) .....	17
Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOLLES).....	19
1.2.2.- Instituciones creadas por el Estado para el otorgamiento de créditos de vivienda.....	20
1.2.2.1.- El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.....	21
1.2.2.2.- El Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.....	23
1.2.3.- La Comisión Nacional de los Salarios Mínimos.....	26
1.2.3.1.- El salario mínimo .....	30
1.2.3.2.- El veces salario mínimo.....	34
1.2.3.3.- Diferencias entre el salario mínimo y el veces salario mínimo.....	36
1.2.3.4.- Área geográfica del salario mínimo.....	37
1.3.- Dispositivos jurídicos que tiene relación con el otorgamiento de vivienda.....	40
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....	41

Ley Federal del Trabajo.....	43
Ley de Vivienda.....	46
Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.....	48
Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.....	49

## **CAPÍTULO 2**

### **SISTEMA DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS IMPLEMENTADO POR EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES.....51**

2.1.- Principios para el otorgamiento del crédito vivienda realizado por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.....	51
2.1.1.- Crédito.....	51
2.1.2.- Hipoteca.....	54
2.1.2.1.- Elementos y características de la hipoteca. ....	55
2.1.3.- Definición de crédito hipotecario.....	60
2.1.4.- Crédito de vivienda.....	61

2.2.- Sistema de asignación de créditos utilizado por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.....	64
2.2.1.- Sujetos que son susceptibles de créditos para la adquisición de vivienda.....	64
2.2.2.- Calificación para el otorgamiento de un crédito de vivienda.....	67
2.2.3.- Características de la vivienda.....	73
2.2.4.- Valor de la vivienda e integración del monto de crédito.....	75
2.2.4.1.- Saldo subcuenta de vivienda.....	76
2.2.4.2.- Monto de crédito.....	78
2.2.4.2.1.- Monto de crédito para vivienda en COFINANCIAMIENTO.....	78
2.2.4.2.2.- Monto de crédito para la adquisición en propiedad de habitaciones, financiadas o no por el Instituto.....	81
2.2.5.- Determinación de la tasa de interés.....	83
2.2.6.- Objeto de los créditos concedidos.....	86
2.2.6.1.- Líneas de crédito y destinos.....	87
2.2.6.1.1.- Línea I. Administración de Vivienda.....	88



2.2.6.1.2.- Línea II. A la adquisición en propiedad de habitaciones, financiadas o no por el Instituto.....	88
2.2.6.1.3.- Línea III. A la construcción de vivienda, y Línea IV. A la reparación, ampliación o mejoras de habitaciones.....	89
2.2.6.1.3.1.- Línea III. A la construcción de vivienda.....	89
2.2.6.1.3.2.-Línea IV. A la reparación, ampliación o mejoras de habitación.....	91
2.2.6.1.4.- Línea V. Al pago de pasivos adquiridos por cualquiera de los conceptos anteriores.....	96
2.2.6.2.- Productos que oferta el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.....	99
2.3.- Créditos de vivienda otorgados por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.....	106
2.3.1.- Características generales de los créditos de vivienda.....	106
2.3.1.1.- Plazo de amortización de crédito de vivienda.....	109
2.3.1.2.- Pago anticipado.....	110
2.3.1.3.- Régimen de pago.....	111
2.3.1.3.1.- Régimen Ordinario de Amortización.....	112
2.3.1.3.2.- Régimen Especial de Amortización.....	114

2.3.1.4.- Prórroga de pago.....	116
2.3.1.5.- Seguros aplicables en el crédito de vivienda .....	118
2.3.1.5.1.- Incapacidad total permanente.....	118
2.3.1.5.2.- Incapacidad parcial permanente del 50% o más, o una invalidez definitiva.....	119
2.3.1.5.3.- Seguro de daños para las viviendas .....	120
2.3.1.5.4.- Seguro de Protección de Pagos.....	121
2.3.1.5.5.- Fondo de Protección de Pagos. ....	122
2.3.2.- Vida alternativa de un crédito de vivienda.....	123
2.3.3.- Culminación del crédito de vivienda.....	126
2.3.3.1.- Conclusión natural de un crédito de vivienda.....	126
2.3.3.2.- Conclusión anormal de un crédito de vivienda.....	129
2.3.3.2.1.- Cancelación del crédito.....	129
2.3.3.2.2.- Dación en pago.....	130
2.3.3.2.3.- Incapacidad.....	131
2.3.3.2.4.- Muerte.....	133

## CAPÍTULO 3

### **ALCANCES JURÍDICOS DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, RESPECTO DE LA COBERTURA DE VIVIENDA.....134**

3.1.- Impulso del Estado mexicano a favor del desarrollo de sus trabajadores: derecho a tener una vivienda.....134

3.1.1.- Evolución de la consolidación del derecho de los trabajadores a obtener una vivienda.....135

3.2.- Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores: consecuencia de la salvaguarda de la seguridad social del trabajador en México.....147

3.2.1.- Alcances del sistema de otorgamiento de créditos implementado por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.....147

Inicios del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.....148

Ajuste al sistema de otorgamiento de créditos para viviendas.....150

Modificación del esquema de otorgamiento de créditos para viviendas.....150

Modalidad sistema de tasa ajustable.....151

3.2.2.- Consecuencias para el trabajador de la implementación del sistema de otorgamiento de créditos de vivienda por parte del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores .....	153
Modalidad de la Cuota Fija.....	157
Modalidad de la Tasa Ajustable.....	166
3.2.3.- Modificaciones recientes al sistema de otorgamiento de créditos para vivienda por parte del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.....	176
Sistema de asignación el segundo crédito de vivienda.....	176
Plan para renta de viviendas.....	177
Hipoteca con servicios.....	179
Crédito INFONAVIT – FOVISSSTE.....	180
Crédito para vivienda en pesos.....	181
3.3.- Propuesta para la creación de un sistema alternativo para el otorgamiento de vivienda para los trabajadores.....	183
<b>Conclusiones.....</b>	<b>197</b>
<b>Fuentes Consultadas.....</b>	<b>203</b>

## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación, consiste en conocer el Sistema de Otorgamiento de Crédito para Vivienda que utiliza el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en virtud de que el Sistema de Otorgamiento Crédito para Vivienda que utiliza el Instituto afecta en gran medida a los trabajadores, ya que el Instituto otorga créditos en *veces salario mínimo*, y este incrementa año con año, situación que el trabajador acreditado no comprende, o bien, al momento de adquirir el crédito de vivienda no se le explicó de forma adecuada lo que ocurría con el monto del préstamo y que éste era otorgado en *veces salario mínimo*, por el contrario el trabajador solo puede percatarse del incremento que existe anualmente.

El trabajo de investigación es realizado con base en las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, se desglosan los diferentes términos que utiliza el Instituto y cómo se reflejan los pagos efectuados en el crédito de vivienda, así como los diversos productos que maneja el Instituto, para efecto de proporcionar a los trabajadores productos de acuerdo a sus necesidades. Así como también se desprende una perspectiva sobre la evolución que ha tenido el derecho de la vivienda en nuestro país. La propuesta consiste en la formación de una Sociedad Cooperativa de Vivienda, en virtud de que las características de este tipo de sociedades permiten la participación de la sociedad en conjunto, la convivencia, la solidaridad, esfuerzo propio y ayuda mutua; además de que los costos son más accesibles, ya que no existen intermediarios y el pago de la vivienda podría ser en especie, lo que permitiría incluir a diversos sectores de la población, en especial a los trabajadores que no reciben prestaciones de seguridad social.

Esta Sociedad Cooperativa de Vivienda, no solo pretende ser incluyente, sino también coadyuvar al significado de “vivienda digna”, es decir, no solo es

tener una vivienda, sino también es proporcionarle a esta vivienda mantenimiento preventivo y correctivo, ya que al enseñarle al habitante de la vivienda a cuidar y preservar su vivienda, empezará a tener una perspectiva distinta; esta enseñanza la llevará a su entorno laboral, familiar, al lugar a donde vaya, lo que traerá como consecuencia natural una mejora en la calidad de vida de los habitantes.

La propuesta presentada en este trabajo de investigación pretende ser integral y contribuir a la inclusión del sector informal de la población laboralmente activa; así como también se pretende que sea el trabajador quien elija mediante que opción podrá obtener su vivienda, ya que en realidad, y en la mayoría de los casos, solo deben constreñirse a la única opción que tengan.

Para efectos de que fuese posible concebir el trabajo de investigación en comento, fue estrictamente necesario apoyarnos en la utilización de los métodos de investigación, los cuales son el empírico, inductivo, deductivo, dialéctico, sistemático y analítico; que se encuentran reflejados en el contenido de esta investigación.

Por otro lado, y sin pretender hacer jerarquización alguna, es necesario mencionar las bases que sostienen la presente investigación, las cuales consisten en diversas fuentes de información: doctrinales, diccionarios de derecho, de seguridad social; la Carta Magna y leyes secundarias, revistas y fuentes electrónicas.

Por último, el trabajo en cemento cuestiona el Sistema de Otorgamiento Crédito para Vivienda que utiliza el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, ya que dicho sistema es basado en el incremento del salario mínimo, lo cual repercute en diversos sentidos al trabajador, dado que la vivienda es un tema de naturaleza social, es posible crear alguna alternativa que involucre a la sociedad en su conjunto para coadyuvar a la mejora de la

sociedad misma y su entorno, y en consecuencia tener una mejor calidad de vida, con miras al fortalecimiento de la solidaridad y calidez humana.

## **CAPÍTULO 1**

### **GENERALIDADES DE LAS ENTIDADES QUE INTERVIENEN EN LA GENERACIÓN DE POLÍTICAS PARA LA VIVIENDA**

El presente capítulo tendrá por objeto describir la manera en la que contribuyen las entidades creadas por el Estado mexicano para satisfacer la demanda de vivienda en México, y con ello los alcances que tienen y que poseen para coadyuvar en los diversos procesos de generación de Políticas y Lineamientos.

#### **1.1.- Entidades relacionadas en las Políticas y Lineamientos de la vivienda**

A continuación, veremos algunas entidades creadas por el Estado mexicano, que tienen el propósito de establecer las generalidades de la política social, en cuanto a vivienda se refiere, ya que ésta deberá ser propicia y adecuada para los gobernados.

Empezaremos con la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), ya que esta Comisión a pesar de no ser la primera Institución que maneja y trata el tema de la vivienda en México, es hoy por hoy, la que atiende todo lo relacionado con el tema de la vivienda en este país, además (como será posible apreciar más adelante), todas las Instituciones que traten o tengan que ver con la vivienda en este país tendrán que constreñirse a las disposiciones de la Ley de Vivienda y de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI).

##### **1.1.1.-Comisión Nacional de Vivienda**

La Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), tiene como tarea diseñar, coordinar y promover las políticas y programas de vivienda en el país, orientadas a desarrollar las condiciones que permitan a las familias mexicanas tener acceso a una vivienda de acuerdo a sus necesidades.



La perspectiva que tiene esta Comisión es lograr que los mexicanos cuenten con soluciones de vivienda suficientes, de acuerdo a sus necesidades, preferencias y condiciones económicas que contribuyan a elevar su calidad de vida.

Con el propósito de dar cumplimiento al numeral cuarto, párrafo séptimo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual dice:

**“Artículo 4o. (...)**

Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.”

Al señalar nuestra Ley Fundamental que “toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo”, fue promulgada la Ley de la Vivienda. El 26 de julio de 2001, el Presidente de la República emitió el decreto que establece a la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI), como Órgano Desconcentrado de la Secretaría de Desarrollo Social, responsable de establecer la política de vivienda en el país y de coordinar su instrumentación.

Con la nueva Ley de Vivienda, promulgada el 27 de junio de 2006, la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI), se convirtió en la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), como Organismo Descentralizado, de utilidad pública e interés social, no sectorizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio.

Su objetivo es el fomento, la coordinación, la promoción y la instrumentación de la política y el Programa Nacional de Vivienda del Gobierno Federal, de conformidad con la Ley de Vivienda, Ley General de Asentamientos Humanos, entre otras disposiciones aplicables. La Comisión

Nacional de Vivienda, busca garantizar el acceso a una vivienda digna a las familias mexicanas, principalmente a las de menores recursos y contribuir al desarrollo social y económico del país.

La Comisión Nacional de Vivienda, tiene como responsabilidad desarrollar soluciones habitacionales, dignas y sustentables, mediante políticas y programas de vivienda especialmente de menores ingresos. De acuerdo con el Programa Nacional de Vivienda 2007-2012, la Comisión Nacional de Vivienda, tiene entre otras las siguientes funciones:

- 1.- Estimular el Desarrollo Habitacional Sustentable, a través de:
  - a) La construcción de viviendas con criterios de respeto al medio ambiente, eficacia en el uso energético del agua y el manejo de residuos sólidos.
  - b) Instaurar nuevas normas oficiales.
  - c) Aprovechar la experiencia internacional en vivienda sustentable.
  - d) Promover la formación de servidores públicos con conocimientos técnicos sobre la vivienda sustentable.
- 2.- Atender el rezago social en vivienda, otorgando más apoyo del Gobierno a quienes tienen menores ingresos.
- 3.- Facilitar a más mexicanos el acceso a créditos hipotecarios, acordes a su capacidad de pago, y otorgar seis millones de crédito para vivienda, en el sexenio.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Curso de inducción a la Comisión Nacional de Vivienda 2011. Coordinación General de Administración y Finanzas, Dirección de Administración de Recursos, y Subdirección de Recursos Humanos, que se encuentra ubicada en Avenida

La Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), tras dos sexenios de existencia, en realidad es un Ente Estatal muy joven, y en realidad pasa desapercibida su existencia ante la mayoría de la población.

Al ser tan joven el Ente en comento, pretende alcanzar sus objetivos a corto plazo, sin embargo, es una tarea sumamente compleja, ya que a pesar de tener amplias facultades y de hacer lo que se encuentra en sus alcances, la Comisión no cuenta en realidad con un sistema estandarizado de otorgamiento de crédito para personas de bajos recursos y personas que pudiesen tener una problemática diferente (es decir, personas que hayan perdido su empleo, no cuenten con el mismo sueldo y que económicamente se convierten en personas insolventes), que pudiese ser aplicable en todos y cada uno de los Entes creados por el Estado, ya que cada Ente es responsable de generar su propio sistema de otorgamiento de crédito.

### **1.1.2.- Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares**

Antes de continuar con el presente apartado y con el fin de una mejor comprensión del tema definiremos la palabra fideicomiso:

“FIDEICOMISO. Operación mercantil mediante la cual una persona – física o moral -, llamada fideicomitente, destina ciertos bienes a la realización de un fin lícito determinado, encomendando ésta a una institución de crédito.”<sup>2</sup>

“FIDEICOMISO. Declaración de la voluntad de un sujeto llamado “fideicomitente”, para afectar un patrimonio determinado a favor de un tercero individual o colectivo, llamado “fideicomisario”, a través de una

---

Presidente Masaryk No. 214, 1er piso, Col. Bosque de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, CP 11580, México, Distrito Federal, de fecha 28 de marzo de 2011.

<sup>2</sup> DE PINA, Rafael, *et al.*, Diccionario de Derecho, trigésimo quinta edición, Porrúa, México, 2006, pág. 289-290

empresa llamada fiduciario, que en nuestro sistema deberá ser una institución bancaria.”<sup>3</sup>

De las definiciones anteriores se desprende, que el fideicomiso es una operación de naturaleza mercantil, la cual puede ser efectuada por una persona física o moral, dicho acto puede ser constituido entre vivos o a través del testamento, tiene como objetivo reservar ciertos bienes en favor de realizar un fin legítimo previamente establecido, y ésta tarea estará a cargo de una Institución de Crédito; sin embargo, esta definición es utilizada únicamente para fines mercantiles y para el caso en concreto la definición que nos ocupa es la concerniente a los Fideicomisos Públicos, que es una figura de la Administración Paraestatal, la cual tuvo gran auge en la década de los setentas al ser utilizada por el Gobierno Federal para coadyuvar en la consecución de los objetivos del Gobierno Federal.

El Fideicomiso Público fue regulado por vez primera en la Ley para el Control por parte del Gobierno Federal de los Organismos Descentralizados y Empresas de Participación Estatal, y posteriormente esta ley fue abrogada por la Ley Federal de las Entidades Paraestatales, de donde se extrae la siguiente definición:

“Aquellos que el gobierno federal o algunas de las demás entidades paraestatales constituyen, con el propósito de auxiliar al Ejecutivo Federal en las atribuciones del Estado para impulsar las áreas prioritarias del desarrollo, que cuenten con una estructura orgánica análoga a las otras entidades y que tengan comités técnicos.”<sup>4</sup>

De la definición anterior, es posible concebir que los Fideicomisos Públicos son aquellos que son constituidos por el Gobierno o alguna de las

---

<sup>3</sup> DELGADILLO GUTIÉRREZ, Luis Humberto, *et al.*, Compendio de Derecho Administrativo, novena edición, Porrúa, México, 2010, pág. 152.

<sup>4</sup> *Íbidem*, p. 153.

Entidades Paraestatales, con el propósito de ayudar al Ejecutivo en las atribuciones del Estado para impulsar el progreso en áreas vitales del desarrollo, que cuenten con una estructura orgánica similar a las otras entidades y que tengan Comités Técnicos. En la constitución de los fideicomisos, el fideicomitente único de la Administración Pública Centralizada será necesariamente la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. La creación de los fideicomisos puede obedecer a un mandato legal o a una decisión del Ejecutivo.

La utilización de esta figura jurídica para el ejercicio de las funciones públicas es muy reciente en nuestro país y debido a la flexibilidad de su estructuración, es posible que sea evocada para realizar cualquier fin lícito; razón por la cual fue creado el Fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares, ya que su objetivo primordial es satisfacer las necesidades de vivienda de los hogares en situación de pobreza.<sup>5</sup>

El 2 de abril de 1981, se publica en el Diario Oficial de la Federación el Acuerdo por el que se autoriza la creación del Fondo de Habitaciones Populares (FHP), con el objetivo fundamental de financiar la construcción y mejoramiento de viviendas y conjuntos habitacionales populares.

El 23 de enero de 1985, se emite el Acuerdo por el que se Autoriza la Modificación del Contrato Constitutivo del Fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares, cuyo nombre cambia al de Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), el cual mantiene el objetivo inicial para el cual fue creado.

El 10 de abril de 1988, se publica el Acuerdo por el que se Modifica el Contrato del Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares, a fin

---

<sup>5</sup>[http://www.fonhapo.gob.mx/2013/conoce-el\\_fonhapo.html](http://www.fonhapo.gob.mx/2013/conoce-el_fonhapo.html). 13 de febrero de 2014, 20:30 p.m. Antes de la creación de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, la información se encontraba en <http://www.fonhapo.gob.mx/portal/conoce-el-fonhapo/que-es-fonhapo.html>. 16 de noviembre de 2012, 14:40 p.m.

de que formando parte del mismo, se integre un Fondo Nacional para La Vivienda Rural, el cual agrega un nuevo objetivo, que es el financiamiento de los programas de vivienda de productores agrícolas, pecuarios y forestales del sector campesino.

El 02 de junio de 2003, se realiza el Convenio Modificatorio al Contrato del Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares, en el que se establecen los fines de éste y entre los que destacan:

1. Otorgar créditos a través de intermediarios financieros para desarrollar programas de vivienda urbana y rural.
2. Otorgar subsidios conforme a los programas que opera.
3. Las Reglas respectivas y con base en los recursos que le sean asignados dentro del Presupuesto de Egresos de la Federación para el ejercicio fiscal correspondiente.

El Fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares, es un fideicomiso que fue coordinado por la Secretaria de Desarrollo Social (SEDESOL), que a través del otorgamiento de subsidios, atendía la demanda nacional de las familias en situación de pobreza patrimonial para que adquieran, edifiquen, amplíen o mejoren sus viviendas.

Derivado de la reforma que tuvo la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 02 de enero del 2013, el Fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares, dejó de ser coordinado por la Secretaria de Desarrollo Social (SEDESOL), en la actualidad esta función le compete a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU).<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup><http://www.fonhapo.gob.mx/2013/conoce-el-fonhapo/proceso-deresectorizacion.html>. Modificado por última vez en viernes, 22 noviembre 2013,

Hasta el momento el Fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares, opera a través de los siguientes programas: Programa Ahorro y Subsidio para la Vivienda Digna y el Programa Vivienda Rural; son programas de cobertura nacional y dirigida a los hogares en situación de pobreza y con carencia de espacios de vivienda.<sup>7</sup>

La misión continúa siendo atender las necesidades de vivienda digna, llevándola a través de programas y esquemas que garanticen su accesibilidad. La visión es reducir cuando menos el rezago habitacional en un 50 por ciento, en un plazo de diez años, con políticas públicas que garanticen el acceso a la población.<sup>8</sup>

El Fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares, a pesar de no ser tan joven y tener conocimiento profundo de la problemática en la vivienda en México, en realidad no es tan conocido, por ende sus programas tampoco lo son; además de que los programas de este Fideicomiso no son difundidos entre la población, lo cual provoca que el conocimiento de los programas y diversos apoyos por parte del Fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares, sea nulo y ello derive en un rezago importante en materia de la vivienda en México.

Ahora bien, la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), a través del Fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares, pretende abatir el rezago habitacional en lapso de diez años, sin embargo

---

22:19. Escrito por Coordinación de Calidad, Enlace y Transparencia Institucional. 13 de febrero de 2014, 21:50 pm.

<sup>7</sup><http://www.fonhapo.gob.mx/2013/conoce-el-fonhapo/que-es-fonhapo.html>.

Modificado por última vez en lunes, 25 noviembre 2013, 17:02  
Escrito por Dirección General. 13 de febrero de 2014, 22:10 pm.

<sup>8</sup><http://www.fonhapo.gob.mx/2013/conoce-el-fonhapo/mision-y-vision.html>.

Modificado por última vez en lunes, 25 noviembre 2013 16:56. Escrito por Dirección General. 13 de febrero de 2014, 22:25 pm.

este punto genera duda, en virtud de que el presupuesto destinado a este Fideicomiso es cada vez menor, aunado al desconocimiento de la población respecto de los programas que tiene y maneja a nivel nacional; agregando el cambio de Secretarías, es decir de la Secretaria de Desarrollo Social (SEDESOL), a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), esta transición genera la detención de los procesos de asignación de subsidios y como consecuencia genera que el rezago habitacional se duplique, lejos de traer consigo la disminución del mismo.

### **1.1.3.- Sociedad Hipotecaria Federal**

Con la finalidad de dar paso al siguiente punto a desarrollar, y ser un tanto más precisos, es necesario hacer referencia al tema de las Empresas de Participación Estatal, lo anterior con el fin de precisar cómo fue y con qué fin surge la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, (SHF, S.N.C.).

Las Empresas de Participación Estatal, son una de las formas de organización de la Administración Pública, estas empresas integran a su vez la Administración Paraestatal. Son entidades con una estructura de Derecho Privado, esto quiere decir, que la naturaleza de las Empresas de Participación Estatal es civil o mercantil; y que fueron creadas o adquiridas por el Estado, para mantener algunas fuentes de trabajo, desarrollar una actividad económica, o incrementar la productividad de una región determinada. Estas empresas surgieron de la asociación entre particulares y el Estado, con el propósito de que éste realizara o interviniera en alguna actividad particular en la que careciera de estructura y personal, del conocimiento, de su funcionamiento, o cualquier otro aspecto particular.

Los fines de las Empresas de Participación Estatal, son eminentemente sociales, ya que su objeto de constitución y existencia



deberá ser necesariamente la atención de áreas prioritarias que tiendan a la satisfacción de los intereses nacionales y de las necesidades populares.<sup>9</sup>

Ahora bien, la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, considera como empresas de participación estatal mayoritaria a:

1. Las Sociedades Nacionales de Crédito.
2. Las Sociedades en que la Administración Pública Federal aporte más del 50% de su capital o que tenga una serie especial de acciones que solo puedan ser suscritas por el Gobierno Federal; que éste pueda nombrar a la mayoría de miembros de su órgano de gobierno o pueda designar a su director o presidente, o pueda vetar los acuerdos de su órgano de gobierno.
3. Las Sociedades o Asociaciones Civiles en que la mayoría de sus asociados sean del Gobierno Federal, o éste se obligue a realizar aportaciones preponderantes.

De los puntos anteriormente descritos, solo tomaremos en cuenta a las Sociedades Nacionales de Crédito, debido a que para el tema en comento es el punto a desarrollar.

Tras la nacionalización bancaria por la expropiación declarada el 1º de septiembre de 1982, todas las instituciones de crédito expropiadas, y la banca pública, incluidas las instituciones nacionales de crédito que estaban constituidas como sociedades anónimas fueron transformadas en Sociedades Nacionales de Crédito, con el carácter de instituciones de banca múltiple o de banca de desarrollo. A continuación definiremos a las Sociedades Nacionales de Crédito.

---

<sup>9</sup> DELGADILLO GUTIÉRREZ, Luis Humberto, *et al. op. cit.* p. 148-151.

“SOCIEDADES NACIONALES DE CRÉDITO: Instituciones de derecho público, con personalidad jurídica y patrimonio propio, que tienen por finalidad la prestación del servicio de banca y crédito.”<sup>10</sup>

Las Sociedades Nacionales de Crédito, son Instituciones sustentadas por el Estado, poseen personalidad jurídica y patrimonio propio; que tendrán por ende una finalidad social, dado que pertenecen a las Empresas de Participación Estatal, por lo que atenderán áreas prioritarias, que deberán satisfacer los intereses nacionales y las necesidades populares, con la prestación del servicio de banca y crédito.

De los párrafos ulteriores, es posible concluir que la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito (SHF, S. N. C.), es una institución financiera perteneciente a la Banca de Desarrollo, fue creada en el año 2001, con el fin de propiciar el acceso a la vivienda de calidad a los mexicanos que la demandan, al establecer las condiciones para que se destinen recursos públicos y privados a la oferta de créditos hipotecarios. Mediante el otorgamiento de créditos y garantías, la Sociedad Hipotecaria Federal, promueve la construcción y adquisición de viviendas preferentemente de interés social y medio.

#### **1.1.3.1.- Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda**

El 10 de abril de 1963, el Gobierno Federal, representado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y el Banco de México, S. A. (actualmente Banco de México), celebraron un contrato de fideicomiso por el que constituyeron el Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (actualmente Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda, FOVI), que tiene, entre otros, los siguientes fines:

---

<sup>10</sup> DE PINA, Rafael, *et al. op. cit.* p. 462.

1. Otorgar apoyos financieros a las instituciones de crédito con cargo al patrimonio del Fondo, mediante aperturas de crédito destinadas al financiamiento de la construcción, adquisición y mejora de vivienda.
2. Evaluar el desarrollo del mercado financiero de vivienda, así como evaluar, planear, coordinar y supervisar otros programas de promoción de vivienda.
3. Emitir dictámenes y aprobaciones técnicas a proyectos habitacionales.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo Segundo Transitorio de la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, el 26 de febrero de 2002, fecha de la primera sesión del Consejo Directivo de Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, dicha institución de banca de desarrollo sustituyó al Banco de México como fiduciaria en el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda.

#### **1.1.3.2.- Creación de la Sociedad Hipotecaria Federal**

El 11 de octubre de 2001, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por el cual se expide la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, reglamentaria del séptimo párrafo del artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la que se tiene por objeto impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito para la vivienda, mediante el otorgamiento de garantías destinadas a: la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, preferentemente de interés social; así como al incremento de la capacidad productiva y el desarrollo tecnológico, relacionados con la vivienda.

La Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, ha puesto en marcha programas y esquemas que tienen el objetivo de hacer que cada vez más personas, que no han podido acceder al crédito

hipotecario por distintos factores, como problemas para la comprobación de ingresos o dificultad para reunir el enganche necesario, puedan hacer realidad el sueño de tener casa propia; así como a los financiamientos relacionados con el equipamiento de conjuntos habitacionales.<sup>11</sup>

Los programas de crédito, ahorro y garantías de Sociedad Hipotecaria Federal, promueven las condiciones adecuadas para que las familias mexicanas, de zonas urbanas o rurales, tengan acceso al crédito hipotecario y puedan disfrutar de viviendas dignas, construidas con tecnología moderna, espacios y servicios funcionales, y seguridad jurídica en su tenencia; sin importar si están casados o no, con hijos o sin hijos, o si su situación laboral es de no asalariado o trabajador independiente.

La Sociedad Hipotecaria Federal, no atiende de manera directa al público, se apoya con Intermediarios Financieros, para hacerle llegar los recursos a la gente. Son estos Intermediarios Financieros los que se encargan de otorgar y administrar los créditos, desde su apertura, hasta su conclusión.

De acuerdo con el Artículo 29, Capítulo Quinto de la Ley Orgánica, Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, puede operar a través de los siguientes Intermediarios Financieros: Instituciones de Banca Múltiple, Instituciones de Seguros, Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOLLES), Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOMES) y Entidades de Ahorro y Crédito Popular, actuando por cuenta propia o en su carácter de fiduciario, así como a los fideicomisos de fomento económico que cuenten con la garantía del Gobierno Federal en la operación de que se trate.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> <http://www.shf.gob.mx/sobreshf/descripcion/Paginas/Historia.aspx>. 16 de febrero de 2014, 22:56 p.m.

<sup>12</sup> <http://www.shf.gob.mx/sobreshf/descripcion/Paginas/Descripciondelainstitucion.aspx>. 16 de febrero de 2014, 23:20 p.m.

La Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, si bien es cierto, al ser una Empresa del Estado tiene un objetivo social claramente definido: el financiamiento de vivienda a cualquier nivel socioeconómico. Este Ente, es un banco para diversas sociedades, ya que en realidad opera como un intermediario financiero, es decir, se encarga de proporcionar recursos económicos a terceros (Instituciones de Banca Múltiple, Instituciones de Seguros, Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOLES), Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOMES) y Entidades de Ahorro y Crédito Popular), y de esta manera pueda lograrse una oportuna intervención del Estado para desahogar la demanda de vivienda que llegase a tener.

La Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, debe ser entendida como un medio, es decir el Estado dota a la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, de recursos financieros, los cuales son asignados a diversas Instituciones, que tienen a su vez diferentes financiamientos propiciando como consecuencia la adquisición de vivienda, o algún producto que tenga relación con la mejora de la misma. Esta entidad, a diferencia de las anteriores, no debe ser concebida como un medio generador de política social, o bien, como impulsador de lineamientos que pudiesen ser aplicados al tema de la vivienda, dado que en la naturaleza del ente corresponde a ser una receptora de recursos y a su vez se encarga de asignarlos a múltiples Instituciones, y de esta forma el Gobierno Federal desahoga el rezago de la vivienda en el país.

### **1.2.- Entidades que se encargan del financiamiento para el otorgamiento de créditos de vivienda**

A continuación, hablaremos acerca de dos Entidades; la primera obedece a la autorización del Estado mexicano para su funcionamiento (aunque existen excepciones), ya que estas, otorgan préstamos para que sea posible la adquisición de vivienda por los habitantes del país, derivado de que no son creadas por el Estado mexicano para la generación de

vivienda; la segunda corresponde a las Entidades creadas por el Estado mexicano, que durante años han sido de utilidad al país.

### **1.2.1.- La banca, la Sociedad Financiera de Objeto Múltiple (SOFOM) y las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL)**

#### **La banca**

La banca en nuestro país ha tenido invariablemente un lugar privilegiado, debido a los diferentes productos que maneja; sin embargo, a lo que a vivienda se refiere, el usuario tiende a rechazar la opción de la adquisición de vivienda a través de la banca, ya que como primer punto, el banco solicita muchos requisitos al usuario y generalmente, el usuario no reúne dichos requisitos; el segundo punto es que el usuario de la banca le teme a los intereses altos y a que su adeudo se convierta en una cantidad imposible de pagar. Los esfuerzos por parte de la banca en minimizar estos efectos han sido importantes, tan es así que algunos bancos llegan a manejar como tasa mínima de interés el 9.9 por ciento, siendo que generalmente oscilan entre el 15 por ciento y 20 por ciento; así como también han intentado mejorar sus imagen como por ejemplo innovando en cuanto a producto crediticio se refiere, anteriormente era imposible pensar en una reestructura con el banco, sin embargo ahora es posible; pero en realidad, el usuario tiene una imagen distinta.

La banca, tras la recesión económica sufrida a nivel mundial en el año 2008, ha ganado terreno por cuanto hace al campo del crédito hipotecario.

La banca ofrece distintos tipos de préstamos para la vivienda; los préstamos pueden ser destinados para la adquisición de un inmueble nuevo o usado, para remodelación, para la compra de un terreno, o bien, para la construcción de una vivienda.

Derivado de las diferentes necesidades de los usuarios de la banca, esta ha desarrollado otros productos crediticios como: el crédito de mejoras

de condiciones, este producto brinda a sus usuarios tasas apropiadas, a modo que el cliente pueda cambiar de banco, si las condiciones le son más favorables en el otro banco; el crédito de liquidez, esto es, que al cliente se le otorga un préstamo en dinero, dejando en garantía el bien inmueble.

Algunas entidades financieras tienen convenio con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado; el uso de estos productos hipotecarios básicamente dependen de las necesidades del usuario, por lo que se debe analizar qué tan conveniente le es pagar a dos entidades.

Actualmente, los créditos hipotecarios otorgados por la banca cobran mayor importancia, dado que las condiciones del año 2009, fueron determinantes, ya que en ese año la colocación de los bancos representó el 36 por ciento de lo otorgado por los institutos públicos (cabe señalar que se tomó la participación de manera conjunta); y esta participación para el tercer trimestre del 2012, superó el 50 por ciento.

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, considerado el principal colocador de créditos hipotecarios a nivel nacional, se enfoca especialmente en los segmentos de ingresos medios y bajos, derivado de que va dirigido a vivienda de interés social; mientras que la banca destina cerca del 90 por ciento de sus recursos a los segmentos de ingreso medios y altos, ya que la vivienda de la banca generalmente no es de interés social.<sup>13</sup>

La rescisión económica del año 2009, fue un parte aguas en cuanto a vivienda se refiere, ya que por un lado los bancos se vieron beneficiados por

---

<sup>13</sup> OCHOA, Janeth, “Crédito de casa a no asalariados, al mínimo”, El Financiero, México, 30 de septiembre 2012, disponible solo con suscripción en: <http://www.elfinanciero.com.mx/item/42545/26>. 17 de Diciembre de 2012, 16:51 p.m.

el incremento de confianza entre los usuarios; pero por otro lado, los usuarios, si bien no dejaron de adquirir una vivienda, por lo menos lo pensaron más de una vez, ya que la confianza de los usuarios empezó a reflejarse hasta el año 2012. La banca, ha empezado a reivindicarse ante la expectativa de los usuarios, lo anterior se debe a que la banca se ha ocupado de mejorar sus planes y servicios, con la finalidad de atraer al usuario. La banca en realidad no tiene una visión social, ya que debe de obtener una ganancia de los servicios que ofrece; sin embargo la banca ha decidido ampliar sus productos y con ello, darle al usuario la confianza para satisfacer sus necesidades crediticias.

### **Sociedad Financiera de Objeto Múltiple (SOFOM)**

Las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOM), son aquellas sociedades anónimas que en sus estatutos sociales, señalen expresamente como objeto social principal la realización habitual y profesional de otorgamiento de crédito al público en general, operaciones de arrendamiento financiero y factoraje financiero. La finalidad del presente tema es conocer de manera general la Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (SOFOM, E.R.), ya que esta entidad se relaciona con el préstamo enfocado a la vivienda.

Las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOM), son entidades financieras que, a través de la obtención de recursos mediante el fondeo en instituciones financieras y/o emisiones públicas de deuda, otorgan crédito al público de diversos sectores y realizan operaciones de arrendamiento financiero y factoraje financiero. Las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOM), no pueden captar recursos del público y no requieren de la autorización del Gobierno Federal para constituirse.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup><http://www.condusef.gob.mx/index.php/instituciones-financieras/sociedades-financieras-de-objeto-multiple>. 17 de febrero de 2014, 20:42 p.m.



Las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOM), pueden ser “Entidades Reguladas”, y “Entidades No Reguladas”. Las “Entidades Reguladas” son aquellas que atienden a lo establecido por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito. Estas Sociedades tienen vínculos patrimoniales con instituciones de crédito o sociedades controladoras de grupos financieros de los que formen parte instituciones de crédito. Estas sociedades deberán agregar a su denominación social la expresión “Sociedad Financiera de Objeto Múltiple”, o su acrónimo “SOFOM”, seguido de las palabras “Entidades Reguladas” o su abreviatura “E.R.”. Las sociedades financieras de objeto múltiple reguladas estarán sujetas a la supervisión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Las “Entidades No Reguladas”, serán aquellas en cuyo capital no participen, o tengan vinculo patrimonial con instituciones de crédito o sociedades controladoras de grupos financieros. Estas sociedades deberán agregar a su denominación social la expresión “Sociedad Financiera de Objeto Múltiple”, o su acrónimo “SOFOM”, seguido de las palabras “Entidades No Reguladas” o su abreviatura “E.N.R.”. Las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple no reguladas estarán sujetas a la supervisión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, solo respecto a los temas de lavado de dinero.<sup>15</sup>

Las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOM), tanto las Entidades Reguladas y las Entidades No Reguladas, se rigen por diferentes normatividades, aunque cada una tiene un ámbito distinto. Entonces, para el tema en estudio, la entidad a tratar será la Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (SOFOM, ER), por lo que determinaremos su naturaleza, la cual es mercantil, sin embargo podrá tener algunas ventajas civiles (dado que la aplicación supletoria en materia mercantil es civil); la entidad en comento efectuará operaciones reguladas por la Ley General de

---

<sup>15</sup><http://www.condusef.gob.mx/index.php/instituciones-financieras/sociedades-financieras-de-objeto-multiple/633-caracteristicas-de-una-sofom>. 17 de febrero de 2014, 20:22 p.m.

Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, supervisada a su vez por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. La Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (SOFOM, E.R.), tendrá vínculos patrimoniales con instituciones de crédito o sociedades controladoras de grupos financieros de los que formen parte instituciones de crédito, es decir, se deberá entender por vínculo patrimonial a la participación en el capital social de una sociedad financiera de objeto múltiple que tenga una sociedad controladora de un grupo financiero del que forme parte una institución de crédito.

### **Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOLES)**

Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOLES), son aquellas sociedades especializadas en el otorgamiento de créditos a un determinado sector, es posible que esta entidad obtenga financiamiento bancario.

Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOLES), son sociedades anónimas especializadas en el otorgamiento de créditos a una determinada actividad o sector, por ejemplo: hipotecarios, al consumo, automotrices, agroindustriales, microcréditos, a Pequeña y Media Empresa (PyMES), bienes de capital, transporte, entre otras. Para realizar dicha actividad la Ley de Instituciones de Crédito, faculta a las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOLES), para captar recursos provenientes de la colocación en el mercado de instrumentos de deuda inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios; también pueden obtener financiamiento bancario.

Es necesario hacer mención, que a partir del 18 de julio de 2013, quedarán sin efecto las autorizaciones que hubiere otorgado la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para la constitución y operación de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOLES), las cuales podrán seguir operando como tales hasta esa fecha, conforme a los correspondientes artículos transitorios del Decreto que Reforma diversas

Leyes Financieras, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de julio de 2006; las cuales podrán convertirse en Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOMES).<sup>16</sup>

A diferencia de las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOM), las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOLES), son sociedades anónimas reguladas por la Ley de Instituciones de Crédito; esta entidad va encaminada a ciertas actividades o sectores; los recursos que esta entidad pueda obtener, será mediante la colocación de instrumentos de deuda, esto es poner en la bolsa de valores dichos instrumentos para su bursatilización. Estas entidades dejarán de ser Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOLES), y pasarán a convertirse en Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOM), la mayoría de ellas.

### **1.2.2.- Instituciones creadas por el Estado para el otorgamiento de créditos de vivienda**

El Estado Mexicano, se ha visto en la imperiosa necesidad de proporcionar seguridad social a sus habitantes, sin embargo, para esta importante tarea no solo necesitaría apoyo de sus habitantes, sino también habría de echar mano de la creación de Instituciones sólidas, capaces de hacer frente a la demanda de la creación de la vivienda, y que además le diese vida al mandamiento constitucional; en virtud de lo anterior, fueron creadas las siguientes Instituciones: el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado. Ambos Institutos son entidades primordiales para el otorgamiento de seguridad social en cuanto a cuestiones patrimoniales se refiere.

---

<sup>16</sup><http://www.condusef.gob.mx/index.php/instituciones-financieras/otros-sectores/sociedades-financieras-de-objeto-limitado-sofoles>. 19 de julio 2013, 18:39 p.m. 17 de febrero de 2014, 21:22 p.m.

### **1.2.2.1.- El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores**

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, es un ente creado por el Estado mexicano, el cual tendrá como objetivo la generación de vivienda en el país. El Instituto le da vida al mandato constitucional, establecido en el numeral 123, Fracción XII, Apartado A, por lo que su objetivo será eminentemente social (ya que el ordinal 123, de la Carta Magna, es una garantía social), y deberá velar no solo por la generación de vivienda, sino también por que esta sea digna y decorosa.

La creación del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores es resultado de la evolución histórica que establece el derecho de los trabajadores para adquirir una vivienda digna, ello se remonta a los postulados básicos que recogiera el Constituyente de Querétaro en 1917 y que dan sus frutos el 5 de febrero cuando se promulga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Se aprobó por unanimidad el Artículo 123, Fracción XII, Apartado A, donde se estableció la obligación de los patrones de proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, obligación que no se hizo efectiva sino hasta 1971, después de más de 53 años de lucha por ese derecho.

El primero de mayo de 1971, las grandes centrales obreras demandaban ante el Ejecutivo Federal buscar vías para resolver los principales problemas nacionales. Días después se integra la Comisión Nacional Tripartita a cuya quinta Subcomisión se le encomienda el estudio del problema de la vivienda. Como resultado de los trabajos de los representantes de los tres sectores de esa Subcomisión, que propusieron reformas a la Fracción XII del Artículo 123 y la Ley Federal del Trabajo, así como la expedición de una ley para la creación de un organismo tripartita que sería el encargado de manejar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda.

El Ejecutivo Federal presentó las iniciativas de reformas a la Constitución y a la Ley Federal del Trabajo de 1970; para el 14 de febrero de 1972, se publican en el Diario Oficial estas reformas propuestas por la Subcomisión de Vivienda; el 21 de abril 1972, luego de ser aprobada, se promulga la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda, donde se establece que las aportaciones que el patrón haga a favor de sus trabajadores le dan derecho a obtener un crédito para vivienda o a la devolución periódica del fondo que se constituya, denominado de ahorro. El 24 de abril 1972, se publican en el Diario Oficial las reformas a la Ley Federal del Trabajo. La Asamblea Constitutiva del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda, se celebró el primero de mayo de ese mismo año.

En otras palabras, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores fue creado, por decreto presidencial, como un organismo de servicio social, a través de la promulgación de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores en 1972, la cual señala la participación de las organizaciones de trabajadores, patrones y de funcionarios del Gobierno Federal, esto es, de forma tripartita, dentro de los órganos de gobierno del Instituto.<sup>17</sup>

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, es un ente creado por el Estado mexicano, el cual tendrá como objetivo satisfacer la demanda de vivienda para los trabajadores de la iniciativa privada; sin embargo, dicho objetivo queda a medias, dado que la vivienda para el trabajador es de difícil acceso, debido a que la generación de empleo ha empeorado, dado que el segmento laboralmente activo tiene empleos mal pagados, y la mayoría de ellos sin prestaciones de seguridad social, o bien, su patrón dice que tiene las prestaciones de ley y finalmente al solicitar las cotizaciones al Instituto Mexicano del Seguro Social y al Instituto del Fondo

---

<sup>17</sup>[http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/el+instituto/el\\_infonavit/historia](http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/el+instituto/el_infonavit/historia). . 17 de febrero de 2014, 21:45 p.m.

Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, las declaran como no existentes, ya que su patrón jamás los dio de alta ante dichos Institutos. Así como también, cabe mencionar que el segmento de la población laboralmente activo, se encuentra en su mayoría laborando en la informalidad, este sector en lo particular, tiene la noción de vivir el día a día, por lo que no tiene una planificación futura, o bien, una cultura del ahorro, no solo para el sector salud o el de vivienda, sino, por ejemplo, para su vejez.

#### **1.2.2.2.- El Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado**

El Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, es un ente diseñado para los trabajadores del Estado mexicano, el cual deberá satisfacer a este sector de vivienda digna y decorosa.

El Fondo de la Vivienda es el Órgano Desconcentrado del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), cuyo objeto es establecer y operar el sistema de financiamiento para el otorgamiento de los préstamos hipotecarios a los trabajadores Derechohabientes del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

El Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), se creó bajo el decreto de fecha del 10 de noviembre de 1972, que fue publicado en el Diario Oficial de la Federación; decreto que reformó el inciso f), de la fracción XI, del apartado B, del artículo 123 Constitucional; en el cual se señalaba que el Estado mediante las aportaciones que haga, establecerá un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de dichos trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad habitaciones cómodas e higiénicas, o bien para construirlas, repararlas, o mejorarlas o pagar pasivos adquiridos por estos conceptos.

Las aportaciones que se hicieran a dicho fondo serán enteradas al organismo encargado de la seguridad social regulándose en su Ley y en las que corresponda, la forma y el procedimiento conforme a los cuales se administrará el citado fondo y se otorgarán y adjudicarán los créditos respectivos.

En el decreto de fecha 28 de diciembre de 1972, que fue publicado en el Diario Oficial de la Federación; decreto de reformas y adiciones a los artículos 38 y 43 de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado, reglamentaria del apartado B del artículo 123 Constitucional; en el que es precisado que solo pueden hacerse retenciones, descuentos o deducciones al salario de los trabajadores cuando se trate del pago de abonos para cubrir préstamos provenientes del Fondo de la Vivienda destinados a la adquisición, construcción, reparación o mejoras de casas habitación o el pago de pasivos adquiridos por estos conceptos. Estos descuentos deberán haber sido aceptados libremente por el trabajador y no podrán exceder del 20 por ciento del salario; el monto total de los descuentos no podrá exceder del treinta por ciento del importe del salario total.

Así como también los titulares de las dependencias se encuentran obligados a cubrir las aportaciones que fijen las leyes especiales, para que los trabajadores reciban el beneficio de la seguridad y servicios sociales; constitución de depósitos en favor de los trabajadores con aportaciones sobre sus sueldos básicos o salarios, para integrar un fondo de la vivienda a fin de establecer sistemas de financiamiento que permitan otorgar a éstos, crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad o condominio, habitaciones cómodas e higiénicas, para construirlas, repararlas o mejorarlas o para el pago de pasivos adquiridos por dichos conceptos.

Las aportaciones que se hagan a dicho fondo, serán enteradas al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, cuya Ley regulará los procedimientos y formas conforme a los cuales se otorgarán y adjudicarán los créditos correspondientes.

En el decreto de la misma fecha, fue establecido con carácter de obligatorio la prestación de los préstamos hipotecarios, para la adquisición en propiedad de terrenos y/o casas, construcción, reparación, ampliación o mejoras de las mismas; así como el pago de pasivos adquiridos por estos conceptos; El Fondo de la Vivienda es el Órgano desconcentrado del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), encargado de administrar las aportaciones de las dependencias y entidades públicas, afiliadas al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), constituidas para otorgar créditos para la adquisición, reparación, ampliación o mejoramiento de viviendas a los trabajadores del Estado.<sup>18</sup>

El Estado, al tener a su mando trabajadores, como cualquier patrón debe dotar a sus empleados de prestaciones de seguridad social, sin embargo, el principal mecanismo de esta entidad es la realización de su sorteo anual de vivienda, además de poseer un mecanismo muy parecido al del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, para el otorgamiento de créditos de otros productos que posee el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE).

El Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), en realidad, se queda muy lejos de satisfacer las demandas de sus afiliados, ya que al depender de un concurso anual, convierte a la tarea de combatir el rezago de la vivienda aún más complicada, y esta tarea debe ser más fácil, dado que es una institución de prioridad social.

---

<sup>18</sup>[http://www.fovissste.gob.mx/en/FOVISSSTE/Cuando\\_se\\_creo](http://www.fovissste.gob.mx/en/FOVISSSTE/Cuando_se_creo).

Última actualización: 4 de noviembre de 2010 a las 10:04. 17 de febrero de 2014, 22:08 p.m.



### **1.2.3.- La Comisión Nacional de los Salarios Mínimos**

La Comisión Nacional de los Salarios Mínimos (CONASAMI), tiene como misión establecer las bases y los elementos para que la fijación de los salarios mínimos generales y profesionales eleven el nivel de vida del trabajador y su familia, propiciando la equidad y la justicia entre los factores de la producción que reconozcan y validen el respeto a la dignidad del trabajador y de su familia. La Comisión Nacional de los Salarios Mínimos (CONASAMI), debe fijar y revisar los salarios mínimos generales y profesionales, procurando asegurar la congruencia entre lo que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos con las condiciones económicas y sociales del país, en un contexto de respeto a la dignidad del trabajador y su familia.

La Comisión Nacional de los Salarios Mínimos (CONASAMI), es un organismo público descentralizado, creado mediante la reforma a la fracción VI del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 21 de noviembre de 1962, así como las demás reformas y adiciones a la Ley Federal del Trabajo, publicadas en el mismo Diario el 31 de diciembre de ese mismo año.

El objetivo de esta Comisión es cumplir con lo establecido en el artículo 94 de la Ley Federal del Trabajo, que, en su carácter de órgano tripartito, lleve a cabo la fijación de los salarios mínimos legales, procurando que exista la congruencia entre lo que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, acorde a las condiciones económicas y sociales del país, propiciando la equidad y la justicia entre los factores de la producción, en un contexto de respeto a la dignidad del trabajador y su familia.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> [http://www.conasami.gob.mx/quienes\\_somos.html](http://www.conasami.gob.mx/quienes_somos.html). 17 de febrero de 2014, 22:19 p.m.

Los objetivos de la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos (CONASAMI), son:

1. “Fortalecer el sistema de salarios mínimos, procurando que exista la armonía entre la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que establece al salario mínimo y las condiciones económicas y sociales del país.
2. “Actualizar la integración municipal de las áreas geográficas en que está dividido el país a efecto de la aplicación de los salarios mínimos.
3. “Revisar el sistema de salarios mínimos profesionales para incluir o excluir profesiones, oficios o trabajos especiales según lo justifiquen los elementos que deriven del análisis efectuado para cada caso específico.
4. “Coadyuvar a la generación de un diálogo franco y transparente entre trabajadores, patrones y gobierno para la toma de decisiones relativas a la fijación o revisión de los salarios mínimos.
5. “Contribuir a elevar el nivel de vida de los trabajadores y a abatir los niveles de pobreza, para apoyar el logro de los objetivos del nuevo modelo de crecimiento con calidad.”<sup>20</sup>

“La figura del salario mínimo, se establece con la promulgación de la Ley Fundamental, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 5 de febrero de 1917, específicamente en el artículo 123, fracción VI, bajo el principio de que el salario mínimo deberá ser suficiente “...para satisfacer las necesidades normales de la vida del obrero, su educación y sus placeres

---

<sup>20</sup> [http://www.conasami.gob.mx/obj\\_estrategias.html](http://www.conasami.gob.mx/obj_estrategias.html), viernes 14 de febrero de 2014, por la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos. 17 de febrero de 2014, 22:37 p.m.

honestos, considerándolo como jefe de familia...”. Se determina, asimismo, en la fracción VIII, que el salario mínimo no podrá ser objeto de embargo, compensación o descuento alguno.

“Por cuanto a los mecanismos para su fijación, el Constituyente de 1917, dispuso, en la fracción IX del propio artículo 123, que ésta se haría por comisiones especiales que se formarían en cada municipio, subordinadas a la Junta Central de Conciliación que debería instalarse en cada Estado.

“Entre 1917 y 1931, año éste último en que entró en vigor la primera Ley Federal del Trabajo, el sistema de comisiones especiales previsto por el Constituyente funcionó de manera precaria y anárquica, ya que la expedición de leyes de trabajo locales por cada estado de la federación, dentro del marco establecido por la Constitución, se desarrolló con múltiples limitaciones, dando lugar, en 1929, a las reformas constitucionales en las que se sustentaría la nueva legislación laboral federal.

“Aun cuando la federalización de la legislación laboral coadyuvó, en general, al gradual mejoramiento del cumplimiento de las normas laborales, también pudieron apreciarse múltiples deficiencias en el sistema de fijación de los salarios mínimos, derivadas principalmente de que la división municipal, producto de diversos fenómenos históricos y accidentes geográficos, no guardaba relación alguna con las características del desarrollo económico regional ni con otros fenómenos económicos de alcance nacional, por lo que no podía servir de fundamento para la determinación de los salarios mínimos en condiciones adecuadas.

“Surge así la necesidad, al iniciarse la década de los sesenta, se establece la fijación de los salarios mínimos debería de hacerse por zonas económicas y no por municipios, para lo cual, se encarga ese procedimiento a dos instancias capaces de armonizar el conocimiento general de las condiciones sociales y económicas de la República.

“En 1963, se crearon una Comisión Nacional y 111 Comisiones Regionales de los Salarios Mínimos, resultado de las reformas a la fracción VI del artículo 123 Constitucional y las correspondientes de la Ley Federal del Trabajo en materia de salarios mínimos, cuyo propósito fundamental fue el de procurar un más amplio y efectivo cumplimiento de los preceptos constitucionales en la materia. De esta manera, la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos se constituyó en el eje central de un mecanismo sui generis, en el que los salarios mínimos eran fijados por Comisiones Regionales que sometían sus determinaciones a la consideración de la Comisión Nacional, que podía aprobarlas o modificarlas, por su forma de organización y por la modalidad eminentemente participativa que revestía su estructura y sus actividades.

“El sistema integrado en la forma descrita continuó prácticamente con la misma estructura hasta 1986, aun cuando es preciso señalar que a lo largo de los 23 años que se mantuvo vigente, hubieron de realizarse diversos cambios en su estructura regional, que dieron lugar, en sucesivos ajustes, a la operación de un sistema que al finalizar 1986 se integraba con sólo 67 Comisiones Regionales. Al desaparecer en 1981, el salario mínimo aplicable a los trabajadores del campo, y al decidir el Consejo de Representantes, a partir de entonces y en lo sucesivo, la igualación de las percepciones de aquéllos con las de los trabajadores de las zonas urbanas. Destaca también la reducción del número de salarios diferentes aplicables a las zonas económicas, que se redujo a tan solo tres niveles, que son los que se aplican actualmente.

“El Congreso de la Unión y las legislaturas de los Estados aprobaron la iniciativa del Ejecutivo Federal, la cual establece que los salarios mínimos serán fijados por una Comisión Nacional, lo que dio lugar a la desintegración del sistema de Comisiones Regionales, vigente hasta el 31 de diciembre de 1986. El nuevo precepto constitucional dispone la más amplia flexibilidad territorial en la fijación de los salarios mínimos, al señalar que éstos serán fijados por áreas geográficas que pueden estar integradas por uno o más municipios, de una o más entidades federativas, sin limitación alguna. Esta

disposición permitió corregir deficiencias e inconsistencias observadas en cuanto a las zonas de aplicación de los salarios mínimos, así como tomar en cuenta, cuando fue necesario, las características particulares de áreas geográficas de rápido desarrollo o con características especiales.”<sup>21</sup>

La Comisión Nacional de los Salarios Mínimos (CONASAMI), es un organismo descentralizado, que tendrá como objetivo primordial vigilar que el salario que perciba un trabajador sea acorde a sus necesidades. Sin embargo, la Comisión dista de la realidad, ya que la fijación de los salarios depende de las zonas económicas y sus progresos, y de las áreas geográficas; cuando en resumidas cuentas un trabajador presta sus servicios con el fin de cubrir su subsistencia y con miras de mejorar su situación económica en un futuro, por lo que la existencia de dicha Comisión se convierte en deficiente, ya que hoy por hoy, existen muchos trabajadores que viven situaciones extremadamente precarias por las inconsistencias de esta Comisión.

### **1.2.3.1.- El salario mínimo**

El salario mínimo, es definido por la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos (CONASAMI), y este debe satisfacer las necesidades no solo de una cabeza de familia, esta expresión es un tanto ambigua porque en la actualidad hombres y mujeres ejercen distintos cargos en el mundo laboral, la expresión “cabeza de familia” ya es un tanto inadecuada, ya que muchos hogares son sostenidos económicamente por mujeres, además de que existen personas que no propiamente trabajan para mantener a su familia, si no para mantenerse, por lo que en lugar de utilizar la expresión “cabeza de familia” podríamos aludir al termino persona, ya que este término puede ser utilizado de manera indistinta por lo que el salario mínimo deberá satisfacer las necesidades de una persona y sus dependientes económicos en

---

<sup>21</sup>[http://www.conasami.gob.mx/fig\\_salario.html](http://www.conasami.gob.mx/fig_salario.html), 14 de Febrero de 2014, por la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos. 17 de febrero de 2013, 22:50 p.m.

diversos sentidos, como el cultural, social, educativo, gastos médicos, recreativo, en entre otras; sus percepciones no deben ser solo para alcanzar su supervivencia del día a día, sino también debe otorgarle el poder adquisitivo suficiente para solventar eventualidades que le sean presentadas en el transcurso de su vida laboral.

El salario mínimo debe ser suficiente para poder satisfacer las necesidades normales de la cabeza de la familia en el ámbito material, social y cultural, y también se considera la educación de los hijos como una necesidad que debe cubrirse; por esta razón se considera que deben existir instituciones y normas que protejan el poder adquisitivo de los salarios.

Es necesario definir la palabra salario, después abordaremos el significado de salario mínimo de acuerdo a lo que la ley establece, Guillermo Cabanellas lo define como:

“Etimológicamente, esta palabra viene de *sa-larium*, de sal; mientras que la palabra sueldo hasta cierto punto equivalente, procede de la dicción soldada, que era la paga que recibía por su actividad el hombre consagrado al servicio de las armas.

“El salario es la compensación que recibe el obrero o empleado a cambio de ceder al patrono todos sus derechos sobre el trabajo realizado. Comprende la totalidad de los beneficios que el trabajador obtiene por sus servicios u obras, no sólo la parte que recibe en metálico o especies, como retribución inmediata y directa de su labor, sino también las indemnizaciones por espera, por impedimento o interrupción del trabajo, cotizaciones del patrono por los seguros y bienestar, beneficios a los herederos y conceptos semejantes.”<sup>22</sup>

Sin embargo la Organización Internacional del Trabajo (OIT) lo define de la siguiente manera:

---

<sup>22</sup> CABANELLAS DE TORRES, Guillermo, Diccionario Jurídico Elemental, décimo octava edición, Heliasta, Buenos Aires, 2006, p.419.

“La suma mínima que deberá pagarse al trabajador por el trabajo o servicios prestados, dentro de un lapso determinado, bajo cualquier forma que sea calculado, por hora o por rendimiento, que no puede ser disminuida ni por acuerdo individual ni colectivo, que está garantizada por ley y puede fijarse para cubrir las necesidades mínimas del trabajador y de su familia, teniendo en consideración las condiciones económicas y sociales de los países.”

De lo antes referido, se desprende que el salario mínimo es la retribución que recibe un trabajador por los servicios realizados. Por otra parte, en México los salarios mínimos están regulados por los párrafos VI, VII y VIII del artículo 123 de la Constitución y por el capítulo VI de la Ley Federal del Trabajo. El artículo 90 de la Ley Federal del Trabajo establece que es el salario mínimo:

**“Artículo 90.-** Salario mínimo es la cantidad menor que debe recibir en efectivo el trabajador por los servicios prestados en una jornada de trabajo.

“El salario mínimo deberá ser suficiente para satisfacer las necesidades normales de un jefe de familia en el orden material, social y cultural, y para proveer a la educación obligatoria de los hijos.

“Se considera de utilidad social el establecimiento de instituciones y medidas que protejan la capacidad adquisitiva del salario y faciliten el acceso de los trabajadores a la obtención de satisfactores.”

Al salario mínimo se le podría concebir como aquella cantidad otorgada en dinero que debe de recibir el trabajador por los servicios que presta en una jornada laboral, el cual debe ser suficiente para satisfacer las necesidades materiales, sociales y culturales. Cabe señalar, que el decir “las necesidades materiales, sociales y culturales”, es un término un tanto impreciso, porque se entiende que la pretensión del legislador es abarcar de manera general un todo, sin embargo debería puntualizar a que refiere o que se entiende por una necesidad material, social y cultural.

El salario mínimo se divide en dos; el salario mínimo general que refiere a que puede ser aplicable en una o varias áreas geográficas, que pueden extenderse a una o más entidades federativas y regirán para todos

los trabajadores del área o áreas geográficas de aplicación que se determinen, independientemente de las ramas de la actividad económica, profesiones, oficios o trabajos especiales; y los salarios mínimos profesionales regirán para todos los trabajadores de las ramas de actividad económica, profesiones, oficios o trabajos especiales que se determinen dentro de una o varias áreas geográficas de aplicación.

Los salarios mínimos se fijarán por una Comisión Nacional integrada por representantes de los trabajadores, de los patrones y del gobierno, la Comisión Nacional podrá auxiliarse de las comisiones especiales de carácter consultivo que considere indispensables para el mejor desempeño de sus funciones.

La Comisión Nacional de los Salarios Mínimos y las Comisiones Consultivas se integrarán en forma tripartita. La Comisión Nacional determinará la división de la República en áreas geográficas, las que estarán constituidas por uno o más municipios en los que deba regir un mismo salario mínimo general, sin que necesariamente exista continuidad territorial entre dichos municipios.

La división que se hace respecto al salario, es un tanto anticuada, porque los salarios mínimos han sido rebasados por la realidad económica actual. En los últimos años el salario mínimo ha perdido 75 por ciento su poder adquisitivo<sup>23</sup>, situación que debe ser analizada a detalle por el legislador, ya que la legislación, así como las Instituciones deben contar con panoramas actuales que les permitan el análisis de las situaciones y con ello tener una perspectiva de lo que se debe de hacer, ya sea para hacer que las reglas existentes sean más flexibles u optimizarlas; o también generar un

---

<sup>23</sup> Reportaje Por Notimex México | Lunes 04, Febrero 2013 | 15:28 hrs. presidente de la Comisión de Trabajo y Previsión Social de la Cámara de Diputados, Ricardo Fidel Pacheco <http://www.proyecto40.com/?p=1968219> de febrero de 2014, 20:20 p.m.



nuevo sistema que sea adecuado a las necesidades que enfrentan los salarios mínimos, porque si bien es cierto y dada la situación económica mundial, el poder adquisitivo del salario mínimo no podrá ser del 100 por ciento de manera inmediata, sin embargo, podrá mejorar de manera paulatina, siempre y cuando sea implementado un mecanismo que sea tendiente a resolver la problemática de la percepción económica de los trabajadores y que no atienda a intereses de otra naturaleza.

### **1.2.3.3.- El veces salario mínimo**

El *veces salario mínimo*, es utilizado por muchos autores como sinónimo del salario mínimo, cuando en realidad son conceptos distintos, ya que el salario mínimo es la cantidad otorgada en dinero que debe de recibir el trabajador por los servicios que presta en una jornada laboral, el cual debe ser suficiente para satisfacer sus necesidades; mientras que el *veces salario mínimo*, es un joven concepto, el cual consiste en ser una unidad base para distinguir límites entre montos máximos y mínimos, con el fin de incluir o excluir actos que puedan tener multas, impuestos, penas, recargos, devoluciones, cuotas, pensiones, entre otras cuestiones, que puedan ser calculadas mediante la métrica del *veces salario mínimo*; ya que antes de las devaluaciones las cantidades eran señaladas en pesos, y al sufrir devaluaciones tras devaluaciones y al no realizar las modificaciones correspondientes a las legislaciones, las cantidades que eran señaladas como multas, impuestos, penas, recargos, devoluciones, cuotas, pensiones, entre otras cuestiones, pasaron de ser cuantiosas sumas de dinero a sumas en centavos; dado que esta situación se convirtió en una constante para los gobiernos en todos los niveles (federal, estatal y municipal), el Estado tuvo que optar por adoptar una medida útil y que le fuera benéfica a corto, mediano y largo plazo, por lo que implemento el *veces salario mínimo* como unidad base para hacer diversas cuantificaciones, y a medida que se modifique anualmente su valor, este ira incrementando.

Para este apartado y con el fin de definir y entender en que consiste el *veces salario mínimo*, nos hemos basado en el trabajo electrónico de

Mauro Ernesto Cárdenas Ojeda, Mauro Cárdenas Hernández y Carlos Peralta Alamilla, realizado en marzo de 2008. En su trabajo plasman lo que es el salario mínimo y su división, así como también hacen mención del *veces salario mínimo*.

En algunas leyes, reglamentos, códigos, resoluciones y demás disposiciones legales, anteriormente en los artículos se establecían referencias cuantitativas en pesos, es decir, multas, impuestos, penas, recargos, devoluciones, cuotas, pensiones y demás cuestiones de esta naturaleza eran calculados en pesos. Hoy en día las multas, impuestos, penas, recargos, devoluciones, cuotas, pensiones y demás cuestiones de esta naturaleza son impuestas en *veces salario mínimo*, el cual se ha convertido en una unidad base, con el fin de marcar límites y montos máximos y mínimos, ya sea con el fin de excluir, incluir actos, personas o bienes de la aplicación de los regímenes contenidos en las diversas disposiciones existentes.<sup>24</sup>

De acuerdo con los autores Mauro Ernesto Cárdenas Ojeda, Mauro Cárdenas Hernández y Carlos Peralta Alamilla, estos montos y límites habrían de modificarse a medida que las condiciones económicas, comerciales, sociales y tecnológicas del país se transformasen; con frecuencia no ocurría así y surgían críticas acerca de la obsolescencia de esas disposiciones. Se recomendaba, entonces, que las referencias se hicieran sobre bases relativas y no en cantidades absolutas, para que los montos se adecuaran sin necesidad de modificar la disposición legal. Con esta idea se empezó a usar como unidad base el salario mínimo, el de la zona geográfica o, para todo el país, el del Distrito Federal, expresando los montos y límites en múltiplos de dicho salario diario o mensual.

---

<sup>24</sup> CÁRDENAS OJEDA, Mauro Ernesto, *et al.*, Salario Mínimo en México, 30 de marzo 2008, documento digital Disponible en: [http://insyde.org.mx/wp-content/uploads/2013/08/salario\\_minimo\\_en\\_mexico.pdf](http://insyde.org.mx/wp-content/uploads/2013/08/salario_minimo_en_mexico.pdf). 17 de febrero de 2014, 23:02 p.m.

Asimismo afirman que de este modo, cuando se fija un nuevo salario mínimo general, al mismo tiempo se elevan las referencias correspondientes de todas las disposiciones legales que las contienen. Esto favorece o desfavorece, según el caso, a los ciudadanos o a los Gobiernos, federal, estatal, municipal.

El *veces salario mínimo*, debe entenderse como una unidad base que depende directamente del valor del salario mínimo, ya que el valor que tenga el salario mínimo general multiplicado por la cantidad del *veces salario mínimo* arrojará como resultado la equivalencia en cantidad líquida, cantidad que tendrá como destino el pago de multas, impuestos, penas, recargos, devoluciones, cuotas, pensiones y demás cuestiones que sean impuestas en veces salario mínimo. Por lo que entonces, el *veces salario mínimo*, no deberá interpretarse como un sinónimo del salario mínimo, dado que es inadecuado y se presta a la existencia de confusiones.

#### **1.2.3.4.- Diferencias entre el salario mínimo y el *veces salario mínimo***

Las diferencias que estriban entre el salario mínimo y el *veces salario mínimo*, aparentemente parecen no existir, debido a que ambas palabras son asociadas al final de cada año por el incremento anual que sufre el salario mínimo, sin embargo el *veces salario mínimo* es la cantidad de veces por la cual el valor del salario mínimo será multiplicado con el fin de obtener una cantidad líquida, es decir, por ejemplo: se impondrá una sanción de 75 *veces el salario mínimo* a quien deje las heces de su mascota en vía pública; el salario del año 2013, es por la cantidad de \$ 64.76 (sesenta y cuatro pesos 76/100 Moneda Nacional); por lo que la operación a realizar será una multiplicación  $\$64.76 * 75 = \$4,857.00$  (cuatro mil ochocientos cincuenta y siete pesos 00/100 Moneda Nacional); cantidad con la cual quedará cubierta la sanción impuesta.

Luego entonces, el salario mínimo es una cantidad en efectivo otorgada al trabajador por sus servicios prestados en una jornada laboral y

debe ser suficiente para satisfacer las necesidades del trabajador; mientras que el *veces salario mínimo* es una unidad de base contemplada por el legislador para que las medias de apremio y demás cuestiones referentes a multas, impuestos, penas, recargos, devoluciones, cuotas, pensiones, entre otras. La finalidad del veces salario mínimo es facilitar la aplicación de instrumentos que se encuentren relacionados con la necesidad de marcar límites; montos máximos y mínimos, ya sea con el fin de excluir o incluir actos, personas o bienes que se hallen en los supuestos de las diversas disposiciones existentes.

#### **1.2.3.5.- Área geográfica del salario mínimo**

El área geográfica del salario mínimo, es utilizada para determinar el salario mínimo que será ganado por cada trabajador, según el lugar donde labore; el salario mínimo asignado a aquella población será el salario que le corresponda a cada trabajador.

Para determinar las áreas geográficas del salario mínimo, es necesario contemplar ciertos factores financieros, como lo son las condiciones económicas, que de manera específica son: el crecimiento que ha registrado el producto interno bruto en el país; la estabilidad de precios; la fortaleza del peso mexicano frente a las circunstancias financieras internacionales; el fortalecimiento de las finanzas públicas durante la presente Administración y el adecuado manejo de la deuda pública. Derivado de lo anterior, el pasado 23 de noviembre del 2012, tras un análisis de la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos (CONASAMI), determinó eliminar el Área geográfica "C", esto significa que sólo tendremos las Áreas geográficas "A" y "B", es decir, el Área geográfica "C", se convirtió en el Área geográfica "B"; y el Área geográfica "A", absorbió a la anterior Área

geográfica "B"<sup>25</sup>. Por lo que las Áreas geográficas quedaron integradas de la siguiente manera:

- 1) Área geográfica "A" integrada por: todos los municipios de los Estados de Baja California y Baja California Sur; los municipios de Guadalupe, Juárez y Praxedis G. Guerrero, del Estado de Chihuahua; el Distrito Federal; el municipio de Acapulco de Juárez, del Estado de Guerrero; los municipios de Guadalajara, El Salto, Tlajomulco de Zúñiga, Tlaquepaque, Tonalá y Zapopan, del Estado de Jalisco; los municipios de Atizapán de Zaragoza, Coacalco de Berriozábal, Cuautitlán, Cuautitlán Izcalli, Ecatepec de Morelos, Naucalpan de Juárez, Tlalnepantla de Baz y Tultitlán, del Estado de México; los municipios de Apodaca, General Escobedo, Guadalupe, Monterrey, Santa Catarina, San Nicolás de los Garza y San Pedro Garza García, del Estado de Nuevo León; los municipios de Agua Prieta, Altar, Atil, Bácum, Benito Juárez, Benjamín Hill, Caborca, Cajeme, Cananea, Carbó, Cucurpe, Empalme, Etchojoa, General Plutarco Elías Calles, Guaymas, Hermosillo, Huatabampo, Imuris, La Colorada, Magdalena, Naco, Navojoa, Nogales, Opodepe, Oquitoa, Pitiquito, Puerto Peñasco, San Ignacio Río Muerto, San Luis Río Colorado, San Miguel de Horcasitas, Santa Ana, Santa Cruz, Sáric, Suaqui Grande, Trincheras y Tubutama, del Estado de Sonora; los municipios de Aldama, Altamira, Antiguo Morelos, Camargo, Ciudad Madero, El Mante, Gómez Farías, González, Guerrero, Gustavo Díaz Ordaz, Matamoros, Mier, Miguel Alemán, Nuevo Laredo, Nuevo Morelos, Ocampo, Reynosa, Río Bravo, San Fernando, Tampico, Valle Hermoso y Xicoténcatl, del Estado de Tamaulipas, y los municipios de Agua Dulce, Coatzacoalcos, Coatzintla, Cosoleacaque, Las Choapas, Ixhuatlán del Sureste, Minatitlán, Moloacán, Nanchital de Lázaro

---

<sup>25</sup>[http://www.conasami.gob.mx/clasif\\_muni\\_area\\_geografica1.html](http://www.conasami.gob.mx/clasif_muni_area_geografica1.html) y

[http://www.conasami.gob.mx/pdf/estructura%20municipal/Estructura\\_municipal\\_n.p](http://www.conasami.gob.mx/pdf/estructura%20municipal/Estructura_municipal_n.p)  
df. 17 de febrero de 2014, 23:10 p.m.

Cárdenas del Río, Poza Rica de Hidalgo y Tuxpan, del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

- 2) Área geográfica "B" integrada por: todos los municipios de los Estados de Aguascalientes, Campeche, Coahuila de Zaragoza, Colima, Chiapas, Durango, Guanajuato, Hidalgo, Michoacán de Ocampo, Morelos, Nayarit, Oaxaca, Puebla, Querétaro de Arteaga, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sinaloa, Tabasco, Tlaxcala, Yucatán y Zacatecas; todos los municipios del Estado de Chihuahua excepto Guadalupe, Juárez y Praxedis G. Guerrero; todos los municipios del Estado de Guerrero excepto Acapulco de Juárez; todos los municipios del Estado de Jalisco excepto Guadalajara, El Salto, Tlajomulco de Zúñiga, Tlaquepaque, Tonalá y Zapopan; todos los municipios del Estado de México excepto Atizapán de Zaragoza, Coacalco de Berriozábal, Cuautitlán, Cuautitlán Izcalli, Ecatepec de Morelos, Naucalpan de Juárez, Tlalnepantla de Baz y Tultitlán; todos los municipios del Estado de Nuevo León excepto Apodaca, General Escobedo, Guadalupe, Monterrey, Santa Catarina, San Nicolás de los Garza y San Pedro Garza García; los municipios de Aconchi, Alamos, Arivechi, Arizpe, Bacadéhuachi, Bacanora, Bacerac, Bacoachi, Banámichi, Baviácora, Bavispe, Cumpas, Divisaderos, Fronteras, Granados, Huachinera, Huásabas, Huépac, Mazatán, Moctezuma, Nácori Chico, Nacozari de García, Onavas, Quiriego, Rayón, Rosario, Sahuaripa, San Felipe de Jesús, San Javier, San Pedro de la Cueva, Soyopa, Tepache, Ures, Villa Hidalgo, Villa Pesqueira y Yécora, del Estado de Sonora; los municipios de Abasolo, Burgos, Bustamante, Casas, Cruillas, Güémez, Hidalgo, Jaumave, Jiménez, Llera, Mainero, Méndez, Miquihuana, Padilla, Palmillas, San Carlos, San Nicolás, Soto la Marina, Tula, Victoria y Villagrán, del Estado de Tamaulipas; y todos los municipios del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, excepto Agua Dulce, Coatzacoalcos, Coatzintla, Cosoleacaque, Las Choapas, Ixhuatlán del Sureste, Minatitlán, Moloacán, Nanchital de Lázaro Cárdenas del Río, Poza Rica de Hidalgo y Tuxpan.

Uno de los proyectos a largo plazo de la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos (CONASAMI), después de la última devaluación, es unificar el salario mínimo, es decir, que de manera gradual desaparezcan las zonas geográficas, y al final el salario mínimo más alto, que es de la zona geográfica "A" sea el que se mantenga vigente en toda la República mexicana; sin embargo, antes de que esto ocurra, probablemente el legislador note que la imposición de un salario mínimo, dado el contexto de la economía actual, sea innecesario; en ese orden de ideas, las reglas para determinar lo que hoy conocemos como un salario mínimo sean completamente distintas, o bien, lo anterior dé lugar a generar una mecánica diferente que sea benéfica en todos los sentidos.

### **1.3.- Dispositivos jurídicos que tiene relación con el otorgamiento de vivienda**

Los tópicos anteriormente explicados, han sido en función a que tienen un sustento legislativo, por lo que es preciso hacer una exploración jurídica, en el sentido de conocer el vínculo que tiene el otorgamiento de vivienda y los diversos ordenamientos legales, por lo que comenzaremos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, dispositivo de mayor jerarquía en el país; seguida por la Ley Federal del Trabajo, que fundamenta la existencia del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; posteriormente la Ley de Vivienda, a la cual se someten todas las entidades que se relacionen con la vivienda; por último será la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, así como las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, la primera ley alude a la organización del Instituto y la segunda señala la operación para que pueda darse el otorgamiento de crédito al derechohabiente del Instituto.

## Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 05 de febrero de 1917, es el instrumento jurídico de mayor jerarquía en nuestro país. Fue concebida durante el mandato del C. Primer Jefe del Ejército Constitucionalista y en aquel tiempo encargado del Poder Ejecutivo Federal Venustiano Carranza. La Carta Magna contiene 136 artículos, y 19 numerales transitorios. Con relación a la vivienda, nuestra Ley Fundamental se sustenta en dos numerales primordiales, las cuales son consideradas como garantías, una de ellas como una garantía individual, mientras que la segunda se constituye como una garantía social; en este sentido, el numeral cuarto, párrafo séptimo del orden referido, señala lo siguiente:

**“Artículo 4o.** (Se deroga el anterior párrafo primero)

“Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.”

Del precepto referido, se establece que la familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda y que la Ley deberá establecer los diferentes mecanismos y apoyos necesarios para que cada familia pueda obtener una vivienda, sin embargo esta política es un tanto reducida, derivado de las políticas sociales implementadas para el desarrollo de la vivienda.

Del numeral 123, apartado “A”, fundamenta no solo que las personas tienen derecho a un trabajo digno y socialmente útil; del precepto se desprenden los temas de la habitación para el trabajador, y los salarios mínimos:

**“Artículo 123.** Toda persona tiene derecho al trabajo digno y socialmente útil; al efecto, se promoverán la creación de empleos y la organización social de trabajo, conforme a la ley.



“El Congreso de la Unión, sin contravenir a las bases siguientes deberá expedir leyes sobre el trabajo, las cuales regirán:...

“VI. Los salarios mínimos que deberán disfrutar los trabajadores serán generales o profesionales. Los primeros regirán en las áreas geográficas que se determinen; los segundos se aplicarán en ramas determinadas de la actividad económica o en profesiones, oficios o trabajos especiales.

“Los salarios mínimos generales deberán ser suficientes para satisfacer las necesidades normales de un jefe de familia, en el orden material, social y cultural, y para proveer a la educación obligatoria de los hijos. Los salarios mínimos profesionales se fijarán considerando, además, las condiciones de las distintas actividades económicas.

“Los salarios mínimos se fijarán por una comisión nacional integrada por representantes de los trabajadores, de los patrones y del gobierno, la que podrá auxiliarse de las comisiones especiales de carácter consultivo que considere indispensables para el mejor desempeño de sus funciones.”

Lo anterior, refiere a que los salarios deben ser suficientes para satisfacer las necesidades de una familia en los sentidos material, social y cultural.

El precepto constitucional establece quien fijara los salarios mínimos, de esta tarea será realizada por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos (COMISAMI), la cual estará integrada por representantes de los trabajadores, de los patrones y del gobierno, ésta a su vez podrá auxiliarse de las comisiones especiales de carácter consultivo que considere indispensables para el mejor desempeño de sus funciones.

“XII. Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones.

“Se considera de utilidad social la expedición de una ley para la creación de un organismo integrado por representantes del Gobierno Federal, de los trabajadores y de los patrones, que administre los recursos del fondo nacional de la vivienda. Dicha ley regulará las formas y procedimientos conforme a los cuales los trabajadores podrán adquirir en propiedad las habitaciones antes mencionadas.”

La fracción anterior, es el fundamento a nivel constitucional del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, el cual será un organismo integrado por representantes del Gobierno Federal, de los trabajadores y de los patrones, que deberá administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda; dicha ley regulará las formas y procedimientos conforme a los cuales los trabajadores podrán adquirir en propiedad las habitaciones. El dispositivo también establece que el sistema de financiamiento para los trabajadores debe permitir el otorgamiento de crédito barato y suficiente para que les sea posible adquirir en propiedad tales habitaciones; sin embargo, en la actualidad los términos “barato y suficiente” parecen estar lejos de una realidad económica, ya que el salario percibido por el trabajador es proclive a disminuir en lugar de incrementarse, por ello los términos “barato y suficiente” se convierten en una misión imposible, puesto que el salario en la actualidad cubre la subsistencia del día a día y no las necesidades de mediano y largo plazo.

### **Ley Federal del Trabajo**

La Ley Federal del Trabajo, fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el primero de abril de 1970, y entró en vigor el primero de mayo de 1970, bajo el mandato del Presidente el licenciado Gustavo Díaz Ordaz, la cual contiene 1,010 numerales y 13 artículos transitorios. Para el presente trabajo de investigación serán de utilidad el Título Tercero Condiciones de Trabajo, capítulo V y VI, que aluden al Salario y Salario Mínimo, respectivamente; y el Título Cuarto Derechos y Obligaciones de los Trabajadores y de los Patrones, capítulo III, Habitaciones para los trabajadores; cuyos Títulos y capítulos serán tocados de manera breve en

este apartado, dado que algunos de ellos ya han sido desarrollados a lo largo de este capítulo, así como algunos de ellos serán abordados en el próximo capítulo.

El salario es aquella retribución que debe ser pagada por el patrón a favor del trabajador por su labor realizada, tal y como lo establece el numeral 82 de la Ley Federal del Trabajo:

**“Artículo 82.-** Salario es la retribución que debe pagar el patrón al trabajador por su trabajo.”

Anteriormente, había quedado precisado en qué consistía el Salario Mínimo, el cual es la cantidad menor que debe de recibir el trabajador en efectivo, por los servicios prestados en una jornada de trabajo, el monto del salario mínimo debe ser suficiente para satisfacer las necesidades normales de un jefe de familia en el orden material, social y cultural; cabe hacer mención que dada la naturaleza del salario mínimo es considerado de utilidad social, lo anterior significa que el salario mínimo afecta a un sector vulnerable de la población, de tal suerte que el salario mínimo debe ser protegido por el Estado, para que sea salvaguardada la capacidad adquisitiva y con ello el trabajador pueda acceder a diversos satisfactores.

Los salarios mínimos, no son susceptibles de compensación, descuento o reducción, salvo en algunos casos, como por ejemplo para cubrir los préstamos del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores destinados a la adquisición, construcción, reparación, ampliación o mejoras de casas habitación o al pago de pasivos adquiridos por estos conceptos; sin embargo estos descuentos o reducciones no podrán exceder el 20 por ciento del salario del trabajador; a pesar de que las deducciones se encuentran precisadas en la ley, el trabajador en realidad se encuentra indefenso, debido a que el poder adquisitivo de su salario se ve reducido anualmente por el incremento al salario mínimo y si agregamos que tiene un adeudo en veces salario mínimo, el trabajador queda con lo mínimo

para su subsistencia, por lo que existe una línea delgada entre sus descuentos y el aumento de su salario, derivado de que en algún momento de la vida del crédito, el salario será inferior y el descuento ganará terreno, a modo que este sea superior al 20 por ciento.

Por cuanto hace a la vivienda de los trabajadores, la Ley Federal del Trabajo, en su Capítulo III, Habitaciones para los trabajadores, establece que toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, está obligada a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas y para que ello sea posible, las empresas deberán aportar al Fondo Nacional de la Vivienda el cinco por ciento sobre los salarios de los trabajadores a su servicio, por lo que esta aportación del cinco por ciento es de carácter vital para el Instituto, ya que ésta le permite la generación de préstamos a más trabajadores y con ello el financiamiento de viviendas para los mismos.

El Fondo Nacional de la Vivienda, tendrá por objeto la creación de sistemas de financiamiento a modo que los trabajadores puedan adquirir en propiedad una vivienda, o bien, para la construcción, reparación, o mejoras de sus casas. Los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda, serán administrados por un organismo integrado de forma tripartita, es decir, el organismo estará integrado por representantes del Gobierno Federal, de los trabajadores y de los patrones. El Fondo Nacional de la Vivienda, regulará los procedimientos y formas mediante los cuales los trabajadores podrán adquirir en propiedad; así como también determinará la manera mediante la cual podrán ser obtenidos los créditos por los trabajadores. El Fondo Nacional de la Vivienda, tendrá a su cargo la coordinación y el financiamiento de los programas de construcción de casas habitación destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores.

Derivado de los párrafos que anteceden, la Ley Federal del Trabajo es uno de los sustentos del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, del cual se desprende de manera general como debe manejarse y la estructura que deberá tener al momento de crearse dicha

institución, por lo que posteriormente el tema de la ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, será desarrollado ampliamente.

### **Ley de Vivienda**

La Ley de Vivienda fue concebida mucho tiempo después de la Ley Federal del Trabajo, e incluso de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. La Ley de Vivienda, fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de junio de 2006, abrogando así a su antecesora la Ley Federal de Vivienda, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1984. La Ley de Vivienda, cuenta con 97 numerales y cinco artículos transitorios, la Ley en comento fue expedida bajo el mandato del Presidente el licenciado Vicente Fox Quesada.

La Ley de Vivienda, es la ley reglamentaria del artículo cuarto Constitucional, en cuanto a vivienda se refiere. Las disposiciones de dicho instrumento jurídico, son de orden público e interés social; su objeto primordial será establecer la política nacional de vivienda y con ello la creación de programas, instrumentos y apoyos para que cada familia pueda disfrutar y adquirir una vivienda digna y decorosa, es decir, viviendas que cumplan con los diversos estándares de calidad y con las disposiciones jurídicas establecidas en cuanto a vivienda se refiere; que la vivienda cuente con los servicios básicos, sea habitable, salubre; y sobre todo que proporcione seguridad jurídica a sus ocupantes, por cuanto hace a su legítima propiedad o legítima posesión.

La Ley de Vivienda, deberá ser para toda persona, dado que la presente ley es reglamentaria del artículo cuarto Constitucional, ya que la naturaleza del artículo cuarto de la Ley Fundamental, es una garantía individual, por lo tanto es un derecho inalienable e imprescriptible, por lo que toda persona puede ejercer su derecho constitucional a la vivienda. A esta ley se ciñen las políticas, programas e instrumentos que apoyen y fomenten la generación de vivienda; así como también se constriñen las dependencias

y entidades de la Administración Pública Federal que lleven a cabo u otorguen financiamiento para programas o acciones de vivienda, los organismos previstos en el artículo 123 de la Ley Suprema coordinarán sus lineamientos de política general y objetivos a lo que marca la Ley de Vivienda y el Plan Nacional de Desarrollo, es decir, que las entidades destinadas, o bien que tengan relación con el sector vivienda deberán ceñirse a lo dictado en la Ley de Vivienda y Plan Nacional de Desarrollo, el cual consiste en la planeación y planificación que tenga el Gobierno Federal respecto de los programas sociales que coadyuven a impulsar el crecimiento del sector vivienda entre la población de menores recursos.

La Ley de Vivienda, es un tanto joven y poco conocida, sin embargo, a pesar de tener el control sobre otras entidades ya consolidadas y con amplia experiencia en el tema de la vivienda; en realidad, se queda atrás del contexto actual, debido a que tiene las facultades para vigilar a los entes que se encuentran relacionados con la vivienda, proponer programas que coadyuven al desahogo de la demanda de vivienda, en fin puede definir todo en cuanto a la política de vivienda se refiere; pero en lo que no puede inmiscuirse es en el sistema de otorgamiento de créditos de cada entidad, es decir, la ley procurara que cada habitante tenga acceso a un vivienda digna, decorosa, sustentable, entre otras cualidades; no así en la forma y la manera en que el crédito pueda ser otorgado por cada una de las entidades, ya que en ese sentido las entidades son autónomas y están facultadas para decidir al respecto; quizá es razonable, pero en conjunto podrían esquematizar una estructura estandarizada que sea de aplicación federal consistente en la mecánica de otorgamiento crédito para los diferentes niveles sociales en el país, con la finalidad de no solo abatir la problemática de la vivienda reuniendo todos sus elementos, sino también sea redituable, en el sentido de que las viviendas sean pagadas en su totalidad y no sean abandonadas por sus adquirentes y con ello tener un menor rezago de vivienda y la confianza del usuario.

## **Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores**

La Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 24 de abril de 1972, bajo el mandato del Presidente el licenciado Luis Echeverría Álvarez, la cual contiene 70 numerales y cinco artículos transitorios.

La Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, es de utilidad social y de observancia general para todo el país, por lo que esta ley viene a dar cumplimiento a la garantía plasmada en el artículo 123 apartado "A", de la Ley Suprema. El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, tendrá por objeto el establecer y operar un sistema de financiamiento que sea capaz de permitir a los trabajadores obtener un crédito barato y con ello puedan adquirir en propiedad habitaciones cómodas e higiénicas; la construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones; y el pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores. También deberá coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores.

Recapitulando los párrafos que anteceden, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, fue publicada en el Diario Oficial de la Federación en el año de 1917, del año 1917 hasta 1970, transcurrieron 53 años para que fuera expedida la Ley Federal del Trabajo, de la cual por supuesto que existieron antecedentes, que en realidad no tuvieron la eficacia ni la eficiencia que se requería en aquella época; y fue hasta el año de 1972, que se expidió la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, por lo que del año 1917 hasta 1972, transcurrieron 55 años. Una de las demandas hacia el Constituyente de 1917, fue la de vivienda para cientos de familias que no tenían una vivienda u habitación que les perteneciera, quienes vivían en los terrenos de su patrón si bien les iba, o en habitaciones poco dignas, en condiciones precarias para los trabajadores y sus familias. Al crearse la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda

para los Trabajadores, se tuvo como objetivo primordial no solo darle vida al ordinal 123 apartado "A", fracción XII, sino proteger a un sector vulnerable de la población que era la trabajadora, dada la naturaleza de la circunstancia el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, debe concebirse como un ente social y no como el negocio redituable para unos cuantos, porque el tema de vivienda es una garantía tanto colectiva como individual.

### **Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores**

Las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, son disposiciones que regulan el otorgamiento de créditos a los derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, es decir, son las reglas para acceder a un crédito de vivienda por parte del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. Estas disposiciones se componen por treinta y tres reglas que serán abordadas en el siguiente capítulo de la presente investigación.

De lo anteriormente descrito, es posible deducir que la vivienda es una garantía colectiva e individual; la cual debe ser digna y decorosa, es decir, las viviendas deberán cumplir con diversos estándares de calidad y con las disposiciones jurídicas establecidas en cuanto a vivienda se refiere. La naturaleza de las disposiciones aplicables a la vivienda serán de orden público y social; dichos preceptos serán aplicables a toda persona sin importar sexo, religión, clase social, etnia, color de piel, y de más criterios que pudiesen o tuviesen el objeto de excluir a alguna persona. Sin embargo, es preciso distinguir que la Ley de Vivienda, será aplicada a toda persona, es decir, incluye a todas las personas que habiten el país, dado que esta ley es reglamentaria del artículo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; no obstante, así con la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, ya que como su



nombre lo dice “Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores”, es decir, estas disposiciones serán aplicables para las personas que tengan una relación laboral, de la cual perciban un salario que les permita su subsistencia; por lo que esta Ley será aplicada para un sector en específico de la población: el trabajador.

Esta la investigación será enfocada al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

## **CAPÍTULO 2**

### **SISTEMA DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS IMPLEMENTADO POR EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (como ha sido posible apreciar en el capítulo que antecede), tendrá por objeto establecer y operar un sistema de financiamiento que sea capaz de permitir a los trabajadores obtener un crédito barato y con ello le sea posible adquirir en propiedad habitaciones cómodas e higiénicas; la construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones; y el pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores; así como también deberá coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores; este capítulo será dedicado al sistema de créditos implementado por el Instituto.

#### **2.1.- PRINCIPIOS PARA EL OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO VIVIENDA REALIZADO POR EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**

Para poder comenzar a desarrollar el tema del sistema de otorgamiento de créditos del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, debemos realizar un preámbulo que permita enlazar distintas conceptualizaciones que facilitaran la comprensión del tema.

##### **2.1.1.- Crédito**

Antes de abordar el tema de este capítulo, es importante definir qué es un crédito y que es una hipoteca, ya que la relación que existe entre ambos dará pauta para manejar el tema con mayor amplitud. Comenzaremos por definir la palabra crédito, Guillermo Cabanellas lo define como:

CRÉDITO: Del latín, *creditum*, de *credere*, creer, confiar. I Derecho a recibir de otro alguna cosa, por lo general dinero. I Opinión de que goza una persona cuando se espera que satisfacer puntualmente los compromisos contraídos o las promesas formuladas. I Libramiento, vale o abonaré de una cantidad, que se da en garantía para pagar más adelante, o bien para que la pague en otro lugar un corresponsal.<sup>26</sup>

Del concepto antes referido, se desprende que el crédito es el cumplimiento de un compromiso adquirido consistente en el derecho de recibir de otro el abono de una cantidad en dinero (generalmente), con el fin de satisfacer el pago pactado y con ello liberarse de aquella obligación.

Asimismo, Rafael de Pina señala:

“Crédito es el derecho que tiene una persona (acreedora) de recibir de otra (deudora), la prestación a que esta se encuentra obligada.”<sup>27</sup>

La anterior definición es corta, pero concisa, de lo cual podemos aducir que crédito es el derecho que tiene un acreedor de recibir de un deudor la prestación por la cual este último se encuentre obligado a dar.

Luego entonces, el crédito es el vínculo jurídico que tiene una persona denominada acreedor de recibir a su favor, de otra persona denominada deudor, la prestación que se comprometió a dar, es decir, es el vínculo jurídico, que constriñe a un deudor con su acreedor a la necesidad de proporcionar alguna cosa o prestación de dar, de hacer o de no hacer, de acuerdo a lo que se haya comprometido. Es posible concluir que el crédito consiste en un acto de confianza que lleva aparejado el intercambio de dos

---

<sup>26</sup> CABANELLAS DE TORRES, Guillermo, *op. cit.* p. 114.

<sup>27</sup> DE PINA, Rafael, *et al. op. cit.* p. 203.

prestaciones desfasadas en el tiempo: los bienes o medios de pago entregados, contra la promesa o esperanza de pago o reembolso.

Existen varios tipos de crédito, sin embargo, solo comentaremos tres de ellos, ya que son los más importantes, de los cuales se desprende el de crédito hipotecario, el cual veremos más adelante por ser el objeto de nuestro estudio.

**“Créditos de Consumo:** monto de dinero que otorga el Banco a personas para la adquisición de bienes o pago de servicios, y que normalmente es pactado para ser pagado en el corto o mediano plazo (1 a 4 años).”<sup>28</sup>

Este crédito es muy socorrido, ya que es destinado para adquirir bienes generalmente muebles, o bien el pago de servicios, como puede ser el pago de la luz, el teléfono, predial, o algún otro servicio.

**“Créditos Comerciales:** monto de dinero que otorga el Banco a empresas de diverso tamaño para satisfacer necesidades de Capital de Trabajo, adquisición de bienes, pago de servicios orientados a la operación de la misma o para refinanciar pasivos con otras instituciones y proveedores de corto plazo y que normalmente es pactado para ser pagado en el corto o mediano plazo (1 a 4 años).”<sup>29</sup>

Este tipo de crédito va dirigido a las empresas, ya que con el es posible adquirir maquinaria, equipo nuevo si es necesario, o bien, el pago de servicios que la empresa pueda necesitar, así como también este tipo de crédito puede ser útil para que la empresa pueda pagar a sus deudores, lo

---

<sup>28</sup><http://www.bancafacil.cl/bancafacil/servlet/Contenido?indice=1.2&idPublicacion=300000000000029&idCategoria=5>. 19 de febrero de 2014, 20:27 p.m.

<sup>29</sup> *Ídem*, 19 de febrero de 2014, 20:27 p.m.

anterior sería un refinanciamiento de la empresa para que no se vea envuelta en insolvencia económica.

**“Créditos Hipotecarios:** Crédito que otorga el Banco para la adquisición de una propiedad ya construida, un terreno, como también para la construcción de viviendas, oficinas y otros bienes raíces, con la garantía de la hipoteca sobre el bien adquirido o construido; normalmente es pactado para ser pagado en el mediano o largo plazo (8 a 40 años, aunque lo habitual son 20 años).”<sup>30</sup>

Este crédito tiene la bondad de que se trata de la adquisición de una propiedad, que en realidad se convierte en la adquisición de un patrimonio propio, lo cual se traduce en un alivio para muchas personas, ya que al adquirir una propiedad tienden a generar un sentido de pertenencia, que les permite sentirse animados por ser dueños de su espacio, les da la sensación de confianza y confort.

### 2.1.2.- Hipoteca.

En el presente punto, estableceremos los puntos esenciales de la hipoteca, empezando por su conceptualización.

Guillermo Cabanellas, lo define como:

“La palabra hipoteca, es de origen griego, significa gramaticalmente suposición, como acción o efecto de poner una cosa debajo de otra, de sustituirla, añadirla o emplearla. De esta manera, hipoteca viene a ser lo mismo que cosa puesta para sostener, apoyar y asegurar una obligación.”<sup>31</sup>

Por su parte, Sánchez Román, nos dice:

---

<sup>30</sup> *Ídem*, 19 de febrero de 2014, 20:27 p.m.

<sup>31</sup> CABANELLAS DE TORRES, Guillermo, *op. cit.* p. 219.

“La hipoteca es el derecho real constituido como garantía de una obligación sobre bienes inmuebles que permanecen en posesión de su dueño, para satisfacer con el importe de la venta de estos aquella obligación, cuando sea vencida y no pagada.”<sup>32</sup>

Rafael de Pina, señala:

“La hipoteca es la garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de dichos bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley.”<sup>33</sup>

Podemos definir a la hipoteca como el aseguramiento de una obligación sobre bienes inmuebles, y que en caso de incumplimiento de dicha obligación, el acreedor, podrá satisfacer el pago o el cumplimiento de la obligación con el bien inmueble, ya que éste queda constituido como garantía de la obligación.

### **2.1.2.1.- Elementos y características de la hipoteca**

En lo que respecta a la hipoteca, es preciso mencionar, que la hipoteca forma parte de los derechos reales de garantía, los cuales confieren ciertas acciones que no otorgan los derechos personales. De los derechos reales de garantía, se desprenden las siguientes acciones:

DERECHO DE PERSECUCIÓN.- Puede ser analizado desde dos puntos de vista: el primero sería la facultad que le es conferida al titular de un derecho real en garantía, de poder perseguir la cosa dada

---

<sup>32</sup> TREVIÑO GARCÍA, Ricardo, Los Contratos Civiles y sus Generalidades, sexta edición, Mc Graw –Hill, México, 2007, p. 917.

<sup>33</sup> DE PINA, Rafael, *et al. op. cit.* p. 309.

en prenda, en manos de cualquier detentador, incluso del propio deudor. El segundo punto consiste en la facultad que la ley le concede al acreedor hipotecario de poder oponer su derecho a cualquier adquirente del bien hipotecado, debido a que la hipoteca es un gravamen real que sigue a la cosa.<sup>34</sup>

DERECHO DE RETENCIÓN.- Es aquel que posee el acreedor pignoraticio, consistente en la facultad de no devolver la cosa al deudor, hasta que no cubra totalmente su crédito. Sin embargo, el acreedor tampoco está obligado a entregar la cosa dada en prenda en los casos donde el deudor la enajene o concediere su uso o posesión a un tercero, mientras no le haya sido pagada la obligación, así como los intereses y gastos. Este punto, para el caso que nos ocupa, no será tomado en cuenta, dado que su naturaleza es aplicable para el contrato de prenda y no así para la hipoteca; el punto en comento ha sido tomado en cuenta como un referente.<sup>35</sup>

DERECHO DE PREFERENCIA.- Este derecho es aplicable para la prenda y la hipoteca, ya que el presente derecho consiste en que el acreedor prendario o hipotecario sean pagados antes que los demás acreedores con lo que se obtenga de la cosa empeñada o hipotecada, es decir, antes que los demás acreedores. En el supuesto de que el mismo bien estuvieran constituidas varias prendas o hipotecas, se aplica la regla que se les debe pagar a los acreedores prendarios o hipotecarios que hubiesen inscrito su garantía antes, debido al principio que reza el que el primero en tiempo, es primero en derecho.<sup>36</sup>

---

<sup>34</sup> Vid. TREVIÑO GARCÍA, Ricardo, *op cit.*, p. 885.

<sup>35</sup> Vid. *Íbidem*, p. 886.

<sup>36</sup> Vid. *Íbidem*, p. 887.

De lo anterior, es posible establecer, que la hipoteca forma parte de los derechos reales y le asisten tres acciones: el derecho de persecución, el cual consiste en que el acreedor hipotecario puede perseguir el bien gravado donde se encuentre, sin importar cuál sea el título por el que el tercero lo haya adquirido, debido a que el gravamen sigue a la cosa; el derecho de retención; y el derecho de preferencia, consistente en que el acreedor hipotecario tendrá preferencia de pago, en el supuesto de que el bien tuviese varias hipotecas y el acreedor inscribiere su garantía antes que cualquier otro. Lo anterior es para que al momento de generar los enlaces entre los conceptos, se tenga presente que la hipoteca antes de ser una garantía, es parte de los derechos reales.

Si bien es cierto, como tal no será tan profundizado el contrato de la hipoteca, dado que la naturaleza de la investigación refiere al sistema de otorgamiento de créditos del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; sin embargo, es necesario conocer ciertos conceptos elementales, con la finalidad de coadyuvar al desarrollo de la investigación; por lo que entonces serán mencionadas algunas características:

NATURALEZA. Es accesoria, en virtud de que se constituye para garantizar una obligación principal.<sup>37</sup>

CARACTERÍSTICA DE INDIVISIBILIDAD EN CUANTO AL CRÉDITO.

Se da en el supuesto en el que existiesen varias fincas hipotecadas para la seguridad de un crédito, se debe determinar cuál es la porción del crédito que le corresponde a cada finca, pudiendo cada una de ellas ser librada del gravamen pagando la parte del crédito que garantiza.<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup> *Íbidem*, p. 921.

<sup>38</sup> *Íbidem*, p. 922.



CARACTERÍSTICA DIVISIBLE RESPECTO A LOS BIENES GRAVADOS. Refiere a que de ser fraccionada la finca deberá dividirse convenientemente se repartirá equitativamente el gravamen hipotecario entre las fracciones. Al efecto, se pondrán de acuerdo el dueño de la finca y el acreedor hipotecario; y si no se consiguiera ese acuerdo, la distribución del gravamen se hará por decisión judicial, previa audiencia de peritos.<sup>39</sup>

CARÁCTER INSEPARABLE DEL BIEN GRAVADO. Los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero.<sup>40</sup>

CARÁCTER DE MUEBLE O INMUEBLE SEGÚN LA NATURALEZA DE LOS BIENES GRAVADOS. La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley. Lo anterior refiere, a en el numeral 2893 del Código Civil del Distrito Federal, señala que la hipoteca se constituye sobre bienes, debido a esta ambigüedad, es posible concluir que estos pueden ser muebles o inmuebles.<sup>41</sup>

CARÁCTER ESPECIAL Y EXPRESO. La característica refiere a:

- La hipoteca sólo puede recaer sobre bienes especialmente determinados.
- Si existiesen varias fincas hipotecadas para la seguridad de un crédito, se debe determinar cuál es la porción del crédito que le corresponde a cada finca, pudiendo cada una de ellas ser librada del gravamen pagando la parte del crédito que garantiza.

---

<sup>39</sup> *Ídem.*

<sup>40</sup> *Ídem.*

<sup>41</sup> *Ídem.*

- De ser fraccionada la finca deberá dividirse convenientemente y se repartirá equitativamente el gravamen hipotecario entre las fracciones. Al efecto, se pondrán de acuerdo el dueño de la finca y el acreedor hipotecario; y si no se consiguieren ese acuerdo, la distribución del gravamen se hará por decisión judicial, previa audiencia de peritos.
- La hipoteca nunca es tácita, ni general; para producir efectos contra tercero necesita siempre de registro, y se contrae por voluntad, en los convenios y por necesidad, cuando la ley sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En el primer caso se llama voluntaria; en el segundo, necesaria.<sup>42</sup>

CONSTITUCIÓN PÚBLICA. Debido a que requiere su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, para que surta efecto respecto a terceros.<sup>43</sup>

El contrato de hipoteca es el más importante de los contratos de garantía, al respecto Ramón Meza Barros señala “el público en general se encuentra interesado en el régimen hipotecario, ya que si existe un buen régimen se fomenta el crédito, reprime la usura y permite mayor obtención de créditos con garantía de los inmuebles”.<sup>44</sup>

La hipoteca, hoy por hoy, juega un papel trascendente, ya que a nivel mundial, la población está buscando donde vivir y donde poder establecerse, con la finalidad de que aquella vivienda les pertenezca algún día y dejársela a sus hijos, o bien, vivir lo que les reste de vida en aquel lugar; por ejemplo, en Francia, los departamentos son habitados por una sola persona, mientras que sus calles se encuentran llenas de personas que merodean los parques asegurándose que podrán dormir ahí, debido a que no tienen una vivienda y

---

<sup>42</sup> *Ídem.*

<sup>43</sup> *Ídem.*

<sup>44</sup> *Íbidem*, p. 919.

los alquileres por una sola habitación son excesivamente caros para poder ser pagados por los franceses, el gobierno francés aún no sabe qué medidas tomar al respecto, sin embargo, la situación ya se ha salido de control, porque además de que los habitantes de aquel país no pueden obtener algún financiamiento para una vivienda, tampoco pueden rentar, ya que el alquiler es elevado y muchos de sus habitantes han sido sacados con ayuda de la fuerza pública debido a que el alquiler es tan alto que las personas no los pueden pagar con el ingreso que tienen.

De lo anterior, se advierte que la vivienda es esencial para los habitantes de cada país; sin embargo, los gobiernos a pesar de haber generado políticas públicas para proporcionar la generación de vivienda a sus habitantes, hasta el momento no ha sido posible satisfacer la demanda de la misma, quizá porque a pesar de existir políticas públicas, no han sido adaptadas al contexto actual, ya que cada país tiene diferentes y diversas necesidades, así como diferentes regiones, en las cuales no se puede adoptar un mismo sistema para la generación de vivienda, ya que este debe ser enfocado al crecimiento proporcional de la población, así como al desarrollo de la actividad económica que exista en la región.

### **2.1.3.- Definición de crédito hipotecario**

De los temas anteriormente vistos, de lo que es un crédito y que es una hipoteca, es posible llegar al concepto de crédito hipotecario, por lo que a continuación citaremos a algunos autores con la finalidad de comprender la relación entre estos dos conceptos.

El autor Rafael Pina de Vara define al crédito hipotecario como:

“El crédito hipotecario es el que se encuentra garantizado por medio de una hipoteca.”<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> DE PINA, Rafael, *et al., op. cit.* p. 204.

De lo anterior, se advierte que la definición es poco clara, ya que el autor define con la palabra raíz, prácticamente nos dice "Crédito Hipotecario: Ver en hipoteca" y no ejemplifica, en realidad es un término muy ambiguo, sin embargo, es posible decir que el crédito hipotecario es la garantía de pago que recae en el bien (generalmente inmueble) que se encuentra garantizando el cumplimiento de una obligación contraída con un acreedor.

El crédito hipotecario es un préstamo a mediano o largo plazo que se otorga para la compra, ampliación, reparación o construcción de una vivienda, compra de sitios, oficinas o locales comerciales, o para fines generales, es decir, los proyectos que el cliente que recibe el préstamo desee llevar a cabo.

La propiedad adquirida queda en garantía o "hipotecada" a favor del Banco para asegurar el cumplimiento del crédito.

Los plazos de estos créditos son de varios años, lo cual debe ser informado dentro de las características del crédito, debido a que hacen variar los costos y tasas de interés.

Es posible concluir que un crédito hipotecario es un préstamo que se hace a largo plazo, el cual está garantizado por el bien respecto del cual recae el contrato de hipoteca.

#### **2.1.4.- Crédito de vivienda**

En párrafos previos, fue definido crédito hipotecario, no obstante cabe puntualizar que el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, otorga créditos para vivienda; entonces, es indispensable conocer el significado de la palabra vivienda y con ello establecer las posibles diferencias existentes entre crédito hipotecario y crédito para vivienda.

El autor Guillermo Cabanellas, señala:

“VIVIENDA. Habitación. I Casa, morada. I Lugar habitado o habitable. I Manera de vivir. I Género de vida.”<sup>46</sup>

En el Diario Oficial de la Federación, fue publicado el Glosario de Términos en el año de 1997, en los días 14 de abril, 18 de abril, 21 de abril, 25 de abril, 28 de abril, 09 de mayo, 12 de mayo, 19 de mayo, 23 de mayo, 26 de mayo, 02 de junio, 06 de junio, 09 de junio, 13 de junio, 16 de junio, 18 de agosto; de esta publicación se extrae el concepto de vivienda:

“Vivienda: Conjunto de espacios habitables y de servicios construidos, mas aquellos espacios no construidos donde se realizan actividades complementarias y necesarias según el medio y las pautas sociales para satisfacer la función de habitar.”

De lo antes referido, podemos señalar que la vivienda es el espacio elegido y construido por quienes han decidido realizar sus actividades cotidianas e íntimas. Construcción, que ofrece a los individuos que la habitan protección, refugio, sentido de pertenencia, confort y seguridad. Lugar de suma importancia, ya que en él se desarrollan los seres humanos.

La vivienda, según lo explica Verwilghen, “es un concepto que abarca a la vez la acción de habitar y la infraestructura que le sirve de apoyo. Es el lugar donde la persona vive, reposa, se alimenta, goza de sus pasatiempos; es sentimentalmente hablando el santuario de su vida privada”<sup>47</sup>; por lo que entonces la vivienda es un lugar completamente opuesto al lugar donde se realizan actividades económicas o profesionales. A pesar de que el termino santuario de su vida privada, suene un tanto idealista, se convierte en

---

<sup>46</sup> CABANELLAS DE TORRES, Guillermo, *op. cit.* p. 487.

<sup>47</sup> GARCÍA CASTILLO, Margarita, *et al.*, Anuario Jurídico XI 1984, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1984, p. 516.

santuario desde que existe la intención de adquirir una vivienda, ya que en realidad, una vivienda es el sueño de muchas personas, pero pocas pueden hacerlo posible.

En virtud de que la palabra crédito fue definida en párrafos anteriores, entonces es posible establecer el concepto de crédito de vivienda. El concepto de crédito de vivienda, en realidad no existe, ya que se utiliza el término de crédito hipotecario, sin embargo si existen diferencias y con base en las diferencias detectadas es posible comprender que no es un similar de la hipoteca.

El crédito de vivienda es aquel se le otorga al trabajador, por ser derechohabiente del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; dicho crédito tiene como finalidad adquirir una vivienda, mediante el préstamo en dinero que proporcione el Instituto, de acuerdo a los parámetros que este tenga establecidos.

Luego entonces, el crédito de vivienda, es el préstamo que se otorga al trabajador para adquirir una vivienda, en el entendido de que el trabajador solicita el préstamo para la adquisición de la vivienda; por lo que la vivienda no le pertenece hasta la conclusión del préstamo; y en efecto, la vivienda es dejada en garantía en aras de asegurar el pago del adeudo. Por otro lado, la hipoteca es el bien (inmueble o mueble), que es dejado en garantía para obtener un préstamo en dinero, esto es, que el bien independientemente la categoría que posea mueble o inmueble, este bien pertenece al deudor, y el deudor solicita el préstamo para satisfacer alguna necesidad importante, en virtud de que la hipoteca aplicada a bienes raíces, constituye una cifra importante y el bien es dejado como garantía para asegurar las obligaciones contraídas por la hipoteca.

Continuando con este orden de ideas, es posible entender que el crédito de vivienda, es un préstamo contraído para adquirir una vivienda a través de un intermediario, en el caso concreto el Instituto del Fondo

Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, el cual es dejado como garantía del cumplimiento de la obligación la vivienda. En cambio, el crédito hipotecario, es aquel donde es otorgado un préstamo en dinero, donde el deudor puede disponer de dicha suma para cualquier objetivo que tenga y dejará en garantía el bien del que se trate, para efectos de cumplir con la obligación pactada.

## **2.2.- SISTEMA DE ASIGNACIÓN DE CRÉDITOS UTILIZADO POR EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**

Actualmente el sistema de otorgamiento de asignación de créditos que es aplicado por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, es inapropiado para los trabajadores, ya que se basa en la unidad del veces salario mínimo, situación que es conocida, pero no entendida ni explicada en su justa dimensión, debido a que el veces salario mínimo depende del valor del salario mínimo general vigente del Distrito Federal, de tal suerte, que al tener la conversión que se efectúa año con año, es advertible que existirá un incremento directo al monto total de liquidación del crédito, así como también dicho incremento existirá en el descuento que le realizaran al trabajador, sin embargo, en lo que no existe un incremento significativo es en el salario del trabajador, por lo que esta situación se convierte en inequitativa al transcurrir el tiempo, ya que el trabajador empieza a tener una merma importante en su economía y empieza a limitarse en cuanto a sus gastos como en el vestido, calzado y recreación.

### **2.2.1.- Sujetos que son susceptibles de créditos para la adquisición de vivienda**

En el capítulo que antecede, señalábamos que el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, fue creado con el ánimo de dar cumplimiento al numeral 123, apartado "A", fracción XII, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por lo que entonces

es posible deducir que los sujetos susceptibles de crédito para la adquisición de vivienda por parte del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, son los trabajadores.

Los trabajadores, serán los beneficiados por esta Institución, ya que el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, sólo otorgará créditos a los trabajadores que sean titulares de depósitos constituidos a su favor en el propio Instituto y que no hayan recibido apoyos financieros del mismo, lo anterior obedece a las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en las cuales se establece que serán derechohabientes del Instituto todas aquellas personas que tengan una relación laboral vigente, debiendo cotizar para el Instituto Mexicano del Seguro Social y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, así como también no debe tener un crédito vigente con el Instituto, ya que este se da una vez en la vida del trabajador.

Antes de la reforma hecha a la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, el nueve de abril del 2012, solo era posible otorgar un crédito por y a cada trabajador, sin embargo después de esta reforma ya es posible adquirir un segundo crédito, en coparticipación de una Entidad Financiera.

Los sujetos susceptibles de crédito para la adquisición de vivienda por parte del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, no solo deberían ser los trabajadores que se encuentran afiliados al Instituto Mexicano del Seguro Social, ya que hablamos de que el Instituto es creado con carácter de interés social, por lo que debería ser suficiente tener una fuente de ingresos comprobables, y que a favor de este gran número de personas con empleo informal, o bien sin prestaciones de seguridad social, les sea aperturada una cuenta de ahorro a efecto de que sea acumulable y enriquecida con un subsidio anual y después de un periodo considerable pueda serles financiada una vivienda, sin embargo esto no es así, quizá porque a pesar que el Instituto tiene carácter social, la legislación no ha sido



adaptada a la perspectiva económica actual del país, por lo que entonces la vivienda y sus beneficiados por ella viven en rezago y con muchas deficiencias.

En el año 2010, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, emprendió un programa el cual se llama INFONAVIT PARA TODOS, el cual es programa pensado para los trabajadores que no son derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, sin embargo se dedican a las labores domésticas y su patrón puede aportar una cuota mensual que en determinado tiempo permita obtener un crédito para vivienda, o bien formar un ahorro para tu retiro. A los trabajadores que beneficia son:

- Mozo
- Cocinero
- Chofer
- Jardinero
- Nana o trabajador del aseo<sup>48</sup>

También existe INFONAVIT para servidores públicos, el cual es para los trabajadores de los gobiernos de los estados, ayuntamientos y municipios, y organismos públicos descentralizados, para que se incorporen al régimen de vivienda del Instituto y obtengan estos beneficios:

- Crédito para comprar, construir o remodelar una casa, o bien pagar una hipoteca que tengan con alguna institución bancaria diferente al Instituto.

---

<sup>48</sup><http://infonavitparatodos.infonavit.org.mx/MicrositioIPT/accesoP1.html>.

- Disponer de los recursos ahorrados en su cuenta individual en el momento de su retiro.<sup>49</sup>

El programa implementado por el Instituto, ha tenido resultados, ya que es un programa que impulsa a aquellos trabajadores que no tienen una manera accesible de obtener una vivienda, es útil para este sector de la población laboral activa, solo que se le debería dar una difusión adecuada para que los trabajadores y patrones principalmente conozcan el procedimiento y les sea posible incluir a sus trabajadores en estos beneficios.

### **2.2.2.- Calificación para el otorgamiento de un crédito de vivienda**

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, para efectos de poder asignar los créditos de vivienda a los trabajadores, ha diseñado un documento llamado Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, el cual consiste en la calificación que tenga el derechohabiente del Instituto, con ello el trabajador acredita la primera fase para ser susceptible a un crédito de vivienda.

Las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, posee un modelo integral para el otorgamiento de créditos, el cual se encuentra estructurado de la siguiente manera<sup>50</sup>:

---

<sup>49</sup><http://infonavitparatodos.infonavit.org.mx/MicrositioIPT/accesoO1.html>.

Responsable de la información: Gerencia de Administración del Patrimonio Social y Servicios. Fecha de última actualización o revisión: 3 de julio del 2012. 19 de febrero de 2014, 21:10 p.m.

<sup>50</sup><http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/trabajadores/saber+para+decidir/como+obtener+un+credito/como+obtener+un+credito>. Responsable de la información: Subdirección General de Crédito. Fecha de última actualización o revisión: 19 de febrero del 2014. 19 de febrero de 2014, 21:20 p.m.

- El número de bimestres cotizados de manera continua.
- La información de la empresa donde labora el trabajador.
- Edad y el salario diario integrado, es decir, con las prestaciones que el trabajador tiene según lo establece la Ley del Seguro Social.
- El Saldo Subcuenta de Vivienda.
- El destino del crédito, es decir, ya sea comprar, construir, remodelar o pagar una hipoteca ya adquirida, también determina el monto del crédito.

Después de haber sido precalificado, y haber proporcionado la información necesaria<sup>51</sup>, es posible deducir:

- Cuál sería el monto de crédito.
- Cuánto ahorro existe en la Subcuenta de Vivienda y qué cantidad se sumaría al monto de crédito.
- Cuántos puntos posee el trabajador.
- A cuánto asciende el monto de crédito que se descontaría para los gastos de titulación, financieros y de operación (por ejemplo, los honorarios del notario).
- A cuánto asciende el descuento del salario que realizaría el patrón de para el pago del crédito. Esta cantidad incluye el pago del Fondo de

---

<sup>51</sup> *Ídem*. 19 de febrero de 2014, 21:20 p.m.

Protección de Pagos, que cubre el pago del crédito en caso de que el trabajador pierda su empleo.

- Cuál es el tiempo estimado para liquidar el crédito.

De una forma general, es como se describe los elementos que intervienen para otorgar el crédito de vivienda por parte del Instituto. A continuación, se detallaran los elementos que hace posible el otorgamiento de créditos de vivienda por parte del Instituto.

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, señala que para efectos de la puntuación, deberá integrar ciertos factores, los cuales serán expuestos en renglones subsecuentes.

El salario diario integrado; una de las obligaciones patronales consiste en determinar el monto de las aportaciones del cinco por ciento sobre el salario de los trabajadores a su servicio y efectuar el pago en las entidades receptoras que actúen por cuenta y orden del Instituto, para su abono en la subcuenta de vivienda de las cuentas individuales de los trabajadores previstas en los sistemas de ahorro para el retiro, en los términos de la Ley del Instituto y sus reglamentos, así como en lo conducente, conforme a lo previsto en la Ley del Seguro Social y en la Ley Federal del Trabajo.

Estas aportaciones son gastos de previsión de las empresas y forman parte del patrimonio de los trabajadores.

Los patrones, al realizar el pago, deberán proporcionar la información relativa a cada trabajador. Es obligación del patrón pagar las aportaciones por cada trabajador mientras exista la relación laboral y subsistirá hasta que se presente el aviso de baja correspondiente. Si se comprueba que dicho trabajador fue inscrito por otro patrón, el Instituto devolverá al patrón omiso, a su solicitud, el importe de las aportaciones pagadas en exceso, a partir de la fecha de la nueva alta.

En párrafos ulteriores, se habían señalado algunas obligaciones impuestas al patrón, las cuales se desprenden de la Ley Federal del Trabajo, una de ellas consistía en proporcionar habitaciones cómodas e higiénicas y que las empresas deberán aportar al Fondo Nacional de la Vivienda el cinco por ciento sobre los salarios de los trabajadores a su servicio. Es necesario explicar en qué consiste el salario diario integrado, el cual es constituido con los pagos hechos en efectivo por cuota diaria, y las gratificaciones, percepciones, alimentación, habitación, primas, comisiones, prestaciones en especie y cualquier otra cantidad o prestación que se entregue al trabajador por sus servicios; no se tomarán en cuenta dada su naturaleza, los siguientes conceptos:

- a) Los instrumentos de trabajo, tales como herramientas, ropa y otros similares.
- b) El ahorro, cuando se integre por un depósito de cantidad semanal o mensual igual del trabajador y de la empresa; y las cantidades otorgadas por el patrón para fines sociales o sindicales.
- c) Las aportaciones al Instituto de Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y las participaciones en las utilidades de las empresas.
- d) La alimentación y la habitación cuando no se proporcionen gratuitamente al trabajador, así como las despensas.
- e) Los premios por asistencia.
- f) Los pagos por tiempo extraordinario, salvo cuando este tipo de servicios esté pactado en forma de tiempo fijo.
- g) Las cuotas al Instituto Mexicano del Seguro Social a cargo del trabajador que cubran las empresas.

Ahora bien, el descuento del cinco por ciento patronal, tiene relación con la tabla “Edad-Salario”, la cual establece los puntos otorgados por el Instituto obedeciendo a la edad y al salario del trabajador, para efectos de una mayor comprensión, a continuación se desglosa en la siguiente tabla:

<b>Concepto</b>	<b>En que consiste</b>	<b>Puntaje obtenido</b>
<b>Edad y Salario Integrado</b>	Es la tabla establecida por el Consejo de administración del Instituto, la cual tiene por objeto establecer una relación entre la edad del trabajador y su percepción salarial.	Máximo 50 puntos. Mínimo 09 puntos.
<b>Saldo Subcuenta Vivienda (SSV)</b>	Es el saldo generado por la aportación del cinco por ciento patronal, al cual tiene derecho todo trabajador derechohabiente del Instituto de Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, que es constituido por cada salario mensual integrado.	Máximo 40 puntos. Mínimo 17 puntos.
<b>Bimestres Cotizados Continuos</b>	Consiste en la continuidad del trabajador en el empleo, en esta etapa es cuando las entidades receptoras del Instituto reciben el cinco por ciento patronal, destinado al Saldo Subcuenta Vivienda; esto sucede cada dos meses, por lo que la métrica de cálculo va de menor a 12 bimestres, pudiendo ser mayor o igual a 12 bimestres.	De 01 a 05 bimestres cero puntos.  De 06 a 09 bimestres 34 puntos.  De 10 a 11 bimestres 39 puntos.  De 12 ó más bimestres 55 puntos.
<b>Antigüedad</b>	Esta consiste en la permanencia del trabajador en el empleo actual, contemplado como estancia un periodo hasta cinco bimestres, mayor o igual a seis bimestres.	De 01 a 05 bimestres cero puntos. De 06 ó más bimestres 08 puntos.
<b>Ahorro Voluntario</b>	Sucede cuando el trabajador hace abonos de manera adicional al Saldo Subcuenta Vivienda de manera voluntaria; este ahorro es integrado por cada salario mensual integrado del	Hasta 16 puntos, por cada 04 puntos de un salario mensual

	trabajador; lo cual es útil para reducir el monto de crédito, aumentar la capacidad de compra, o lograr la puntuación requerida por el Instituto.	integrado del trabajador.
--	---	---------------------------

De los puntos anteriores, es menester saber que la suma obtenida de los Bimestres de Cotización Continua y de Antigüedad será de un máximo de 55 puntos, y no podrá ser más. Así como también, es necesario distinguir entre el Sistema de Ahorro para el Retiro y el Saldo Subcuenta Vivienda; ya que la cuenta del Sistema de Ahorro para el Retiro, se rige por las leyes relativas al sistema de ahorro para el retiro, es decir, en esta cuenta se abona de manera bimestral la cuota que corresponde a la jubilación; dicha cuenta tiene un rubro destinado a la vivienda, la cual corresponde al Saldo Subcuenta Vivienda, que es abonada bimestralmente y se rige por las leyes y reglamentos del Instituto de Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; por lo que entonces el Sistema de Ahorro para el Retiro y el Saldo Subcuenta Vivienda, no son sinónimos, tienen relación, sin embargo obedecen a cuestiones distintas, una a la jubilación y la segunda a la vivienda.

El crédito para la adquisición de vivienda, podrá ser solicitado de forma personal por los trabajadores; anteriormente la solicitud podía ser presentada a través de representantes debidamente acreditados ante el Instituto, así como también podían hacerla las organizaciones sindicales o las organizaciones empresariales reconocidas, sin embargo, estas prácticas solían fomentar la corrupción y el coyotaje en el Instituto, debido a que esto había sido previsto porque el Instituto hacía sorteos para el otorgamiento de créditos para la adquisición de vivienda, y éstas empezaron a caer en desuso debido a que el derechohabiente le es posible tener acceso a esta información sin necesidad de intermediario alguno, y por esta razón ya no se encuentra vigente en las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

El trabajador cuando tenga la intención de tramitar su crédito con el Instituto, podrá hacerlo mediante su sitio Web: <http://www.infonavit.org.mx> ; una de las primeras cosas que tendrá que hacer es precalificarse, esto es, conocer hasta ese momento los puntos que ha generado a través de los bimestres cotizados, debiendo obtener como suma la cantidad de ciento dieciséis puntos, los cuales son el resultado de haber realizado aportaciones bimestrales continuas, del monto del Saldo Subcuenta Vivienda que haya generado hasta ese momento, la edad y el salario diario integrado que perciba, la antigüedad y si en su caso existiese por parte del trabajador ahorro voluntario.

Una vez que el trabajador se hubiese precalificado, esta información será acompañada del puntaje obtenido hasta ese momento, así como también se le dará a conocer el puntaje mínimo que le es requerido para adquirir un crédito de vivienda en aquel, es decir la plaza donde va adquirir el crédito de vivienda y al monto máximo de crédito al cual tendrá derecho, en caso de que la precalificación haya sido exitosa, le será requerida la documentación que deberá presentar al momento de la inscripción, la solicitud podrá presentarla en cualquiera de las oficinas del Instituto.

### **2.2.3.- Características de la vivienda**

Para que el trabajador pueda adquirir una vivienda, en caso de que fuese usada, debe reunir los requisitos de habitabilidad, es decir, cómoda, higiénica, que tenga a su disposición los servicios de agua potable, energía eléctrica, drenaje; en caso de ser nueva, la casa tendrá una vida útil bastante amplia y contará con los servicios antes mencionados.

Las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, establecen que la vivienda que se pretenda adquirir, construir, reparar, ampliar, mejorar, o por la que se pretenda cubrir pasivos adquiridos por cualquiera de estos conceptos, deberá ser cómoda e higiénica y estar ubicada en zonas que cuenten con toda la infraestructura urbana: servicios



de agua potable, energía eléctrica, drenaje o, en su defecto, fosa séptica y contar con la presencia de ecotecnologías. La vivienda deberá tener una vida útil probable de 30 años, a partir del otorgamiento del crédito y ser garantía suficiente del mismo.

En cuestión de las ecotecnologías, es un término de reciente implementación, ya que este comenzó a utilizarse desde el año 2008, lo cual significa que los aparatos y equipos que estén instalados o que se incorporen a las viviendas y que, utilizando tecnologías modernas y eficientes, hagan posible el ahorro en el consumo de energía y agua, es decir, consiste en tener una vivienda que sea amigable con el medio ambiente, que tenga dispositivos ahorradores de agua, energía eléctrica, de ser posible que tenga celdas solares; es decir, que tenga el concepto de ecología en todos los sentidos.

Las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, le confieren la tarea al Consejo de Administración de establecer requerimientos especiales en el otorgamiento de crédito para viviendas cuya adquisición haya sido financiada por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores en un periodo de hasta dieciocho meses, previos a la solicitud del crédito; lo anterior refiere a que en el caso de que al momento de otorgar un crédito de vivienda y fuese financiado por el Instituto, este podrá establecer ciertos requerimientos especiales, siendo este juego de palabras muy ambiguo, ya que no establece ni enuncia los supuestos en los que el Instituto financiara un crédito, lo anterior ocurrirá antes de que la solicitud del crédito sea presentada.

Asimismo, ha establecido el supuesto en que la vivienda que el trabajador pretenda adquirir se encuentre ubicada en alguno de los municipios que para estos efectos establezca el Consejo de Administración y el Estado en donde se encuentre dicho municipio no corresponde con el de la empresa en donde labora el trabajador, éste deberá depositar

previamente al ejercicio de su crédito el porcentaje que establezca el citado Consejo de Administración respecto del valor de la vivienda que desea adquirir y se publique en el sitio de Internet de Instituto, y se encontraran exentos de este pago a los trabajadores que les sea aplicado el modelo de evaluación integral, el cual consiste en averiguar la regularidad y la permanencia del trabajador en los empleos que ha tenido, así como la regularidad del patrón al hacer las aportaciones correspondientes; esta regla es una novedad, se incorporó en las reglas del 2013; sin embargo, la finalidad que tiene no es específica.

Las Reglas en comento, también prevén que la vivienda de que se trate deberá tener uso habitacional. No serán susceptibles de ser objeto de crédito aquellos inmuebles que se destinen a accesorias o locales comerciales y, en general, inmuebles de productos.

Lo anterior, es por la razón de que el Instituto tiene como máxima encomienda otorgar créditos para vivienda y no para generar ningún tipo de empresa.

#### **2.2.4.- Valor de la vivienda e integración del monto de crédito**

El valor de la vivienda será aquel que deba pagar el trabajador, en virtud del préstamo que le otorgue el Instituto a su favor, esta cantidad integra el monto de crédito; sin embargo, para llegar a la debida constitución del monto de vivienda, es necesario incluir otros elementos para su respectiva cuantificación.

El valor de la vivienda, es el valor menor entre el precio de venta y el valor del avalúo, y será aplicable para las viviendas en adquisición en propiedad de habitaciones, financiadas o no por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, el cual será de cualquier valor, al igual que para cualquiera de los destinos que maneje el Instituto.

Antes de la reforma publicada el 28 de junio de 2013, el Instituto había establecido una limitante para efectos del otorgamiento de créditos para la adquisición de viviendas en propiedad de habitaciones, financiadas o no por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, la cual sería de 350 veces el salario mínimo mensual, lo anterior se ejemplifica con la siguiente operación:

Salario mínimo vigente en el Distrito Federal 2013: \$64.76

Constante del Instituto

(Consistente en el Salario Mínimo Mensual, significa el que resulte de multiplicar por 30.4 el salario mínimo diario general que rija en el Distrito Federal, esto es, el promedio de días que tiene un mes): 30.4

$\$64.76 \times 30.4 = \$1,968.70$ ; salario mínimo mensual

$\$1,968.70 \times 350 = \$689,045.00$ ; valor que podrá tener la vivienda.

Derivado de lo anterior, es posible visualizar el valor de la vivienda durante este año, la cantidad de \$689,045.00 (seiscientos ochenta y nueve mil cuarenta y cinco pesos 00/100 Moneda Nacional), cantidad que estaría vigente en toda la República y durante la vigencia de este salario; y aunque a esta cantidad sea la menor entre el precio de venta y el valor del avalúo, sigue representado una cantidad alta que en realidad a primera vista parecería incosteable, aunado a que generalmente son viviendas cerca de nada y lejos de todo.

#### **2.2.4.1.- Saldo Subcuenta de Vivienda**

Cuando un trabajador reciba un crédito del Instituto, el saldo de la subcuenta de vivienda de la cuenta individual del sistema de ahorro para el retiro se aplicará parcialmente, junto con el monto de dicho crédito, como pago de alguna de las líneas de destino que maneja el Instituto, cantidad que podrá aplicarse completa y no de forma parcial.

Antes de la reforma publicada el 28 de junio de 2013, el Saldo Subcuenta de Vivienda era tomado de la siguiente forma: la suma total por

concepto de crédito, más el Saldo de Subcuenta de Vivienda, que podrán recibir los trabajadores, será la cantidad máxima de doscientas veinte veces *el salario mínimo* mensual; lo que significaba, que esta operación iba en función de la suma del monto máximo de crédito otorgado al trabajador y el Saldo Subcuenta de Vivienda, el resultado de estos conceptos tendrá como resultado el tope a su equivalente de 220 el salario mínimo vigente mensual.

Las condiciones de aplicación parcial del saldo de la subcuenta de vivienda se determinaban de acuerdo con la información de entidades públicas, la construcción y determinación de índices e indicadores que permitan una evaluación integral por parte del Instituto.

Asimismo, en caso de que no se constituya garantía hipotecaria, es decir, cuando un crédito es formalizado, deberá ser constituida la hipoteca en primer lugar a favor del Instituto, salvo en el caso en que el saldo de la subcuenta de vivienda sea mayor al monto de crédito, y este último podrá aplicarse para la amortización del crédito, previa validación de que los recursos hayan sido destinados conforme al objeto del crédito. Para el caso de que el saldo subcuenta de vivienda no se aplicase parcialmente, la suma total por concepto de crédito, más el saldo subcuenta de vivienda que podrían recibir los trabajadores, sería la cantidad máxima de trescientas cincuenta veces el salario mínimo mensual.

Cuando un trabajador recibía un crédito del Instituto con base en la Tabla de Montos Máximos de Crédito por Excedente, el derechohabiente podría dar su consentimiento e instruir al Instituto para que el saldo subcuenta de vivienda pudiera ser aplicado parcialmente junto con el monto de dicho crédito, y el remanente aplicarse en forma diferida para reducir el saldo insoluto del crédito o para mejorar las condiciones financieras de éste. En los casos en los que el saldo subcuenta de vivienda hubiese sido aplicado parcialmente, la suma total por concepto de crédito, más el saldo subcuenta de vivienda, no se encontraba sujeto a límite máximo alguno.

El Saldo Subcuenta de Vivienda, es como se había establecido con anterioridad, es un apartado dentro de la cuenta individual del sistema de ahorro para el retiro, la cual actualmente es utilizada totalmente al momento de adquirir un crédito para vivienda. Es preciso señalar que el Saldo Subcuenta de Vivienda es administrado directamente por el Instituto y no así por la AFORE, por lo que cualquier inquietud respecto a este saldo deberá ser directamente consultado a través del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y no a través de la AFORE. Su utilización debería ser total en todos los casos, debido a que ese saldo se genera con el firme propósito de obtener una vivienda, además siendo que este no se regenera hasta en tanto el trabajador no liquide el crédito de vivienda que ha adquirido.

#### **2.2.4.2.- Monto de crédito**

El monto de crédito otorgado por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, es destinado para un crédito en cofinanciamiento (crédito otorgado entre el Instituto y el banco o Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOMES) que elija el trabajador), o bien, un crédito tradicional (adquisición de vivienda nueva o usada), en ambas existen diferencias por lo que se vuelven un tema obligado a tocar; sin embargo, no hay que perder de vista que el crédito tradicional, es el tema que nos ocupa.

El Monto de Crédito, es la cantidad que conforma el crédito que el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, otorga al trabajador derechohabiente para la adquisición de una solución de vivienda.

##### **2.2.4.2.1.- Monto de crédito para vivienda en COFINANCIAMIENTO**

En principio, el Cofinanciamiento, es un crédito otorgado por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores en coparticipación de un Banco o Sociedades Financieras de Objeto Múltiple

(SOFOMES). El monto total del crédito que otorgue el Instituto, en ningún caso podrá exceder la suma del monto máximo señalado en las Tablas de Montos Máximos (estas tablas son las que van en función del *veces salario mínimo* y la edad del trabajador, de las que se obtiene como resultado el monto máximo del total del crédito) del monto máximo de ecotecnologías o, en su caso, del monto establecido en la Tabla de Montos para Vivienda Vertical. Para estos efectos se considerará el salario disponible del trabajador, mismo que se determina al deducirle al salario mensual integrado la pensión alimenticia que determine la autoridad competente, en caso de existir.

El Instituto podrá otorgar los montos de crédito que se establezcan en la Tabla de Montos Máximos de Crédito por Excedente, siempre y cuando el Instituto transfiera un porcentaje del crédito otorgado a una Entidad Financiera y el derechohabiente cumpla con los criterios de elegibilidad que el Instituto convenga con ésta. Dichos criterios se deberán dar a conocer a los derechohabientes en el sitio de Internet del Instituto y en ningún caso serán más restrictivos que los que dichas entidades apliquen al otorgamiento de sus créditos en cofinanciamiento con el Instituto.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 44 de la Ley del Instituto, el trabajador acreditado podrá optar por que el saldo de su crédito se revise cada vez que se modifique el salario mínimo, en cuyo caso le serán aplicables las Tablas de Montos Máximos y Tablas de Montos Máximos de Crédito por Excedente. De lo contrario, le serán aplicables las Tablas de Montos Máximos y Tablas de Montos Máximos de Crédito por Excedente, esto es cuando el Instituto no transfiera un porcentaje del crédito a una Entidad Financiera.

Por cuanto hace al artículo 44 de la Ley del Instituto, que a la letra dice:

**“Artículo 44.-** El saldo de los créditos otorgados a los trabajadores a que se refiere la fracción II del artículo 42, se revisará cada vez que se modifiquen los salarios mínimos, incrementándose en la misma proporción en que aumente el salario mínimo general que rija en el Distrito Federal.

*“Párrafo reformado DOF 06-01-1997*

“Asimismo, los créditos citados devengarán intereses sobre el saldo ajustado de los mismos, a la tasa que determine el Consejo de Administración. Dicha tasa no será menor del cuatro por ciento anual sobre saldos insolutos.

“El Instituto también otorgará, a solicitud del trabajador créditos, en pesos o veces en salarios mínimos, conforme a las reglas que al efecto determine su Consejo de Administración, las cuales deberán propiciar que las condiciones financieras para los trabajadores no sean más altas que las previstas en los párrafos anteriores y previendo en todo momento las medidas para que se preserve la estabilidad financiera del Instituto y se cubran los riesgos de su cartera de créditos.

*“Párrafo adicionado DOF 12-01-2012*

“Los créditos se otorgarán a un plazo no mayor de 30 años.

*Artículo reformado DOF 13-01-1986, 24-02-1992”*

Luego entonces, en ningún párrafo existe disposición expresa de que “el trabajador acreditado podrá optar porque el saldo de su crédito se revise cada vez que se modifique el salario mínimo”, cuando en realidad lo más parecido es el párrafo que señala que “El Instituto también otorgará, a solicitud del trabajador créditos, en pesos o *veces en salarios mínimos*, conforme a las reglas que al efecto determine su Consejo de Administración”; cuestión que será comentada en el siguiente capítulo.

En otro orden de ideas, el artículo 47 de la Ley del Instituto, los trabajadores que liquiden el crédito de vivienda otorgado por Instituto, podrán ser sujetos de un segundo crédito en coparticipación con entidades financieras.

El monto de crédito a que se refiere la presente regla podrá ser reducido hasta en un 20 por ciento de acuerdo con la información de entidades públicas, la construcción y determinación de índices e indicadores que permitan una evaluación integral por parte del Instituto.

Pocos son los acreditados afortunados en terminar su crédito sin demora alguna, así como pocos son los que tienen ganas de adquirir un crédito nuevamente con el Instituto, a pesar de que este famoso crédito sea en cooperación con un Entidad Financiera, sin embargo, el acreditado debe

encontrarse en una situación óptima de solvencia, puesto que adquirirá un adeudo con el Instituto y con una Entidad Financiera, por lo que entonces serán pocos los usuarios de esta modalidad de crédito.

#### **2.2.4.2.2.- Monto de crédito para la adquisición en propiedad de habitaciones, financiadas o no por el Instituto**

El monto de crédito del que hablaremos a continuación será aquel que es destinado para la adquisición en propiedad de habitaciones financiadas o no por el Instituto, el monto destinado a esta operación será de cualquier valor para todos los créditos para vivienda y los demás destinos.

Al monto de crédito le será agregado el Saldo Subcuenta de Vivienda, y en su caso el ahorro voluntario que hubiese declarado el trabajador en la solicitud de su crédito, suma que no podrá superar el Valor de la Vivienda. La cantidad solo podrá incrementarse por el monto correspondiente al financiamiento de ecotecnologías.

El monto de crédito destinado para la adquisición en propiedad de habitaciones financiadas o no por el Instituto, es de particular interés para la investigación, ya que es el destino tradicional y por excelencia del Instituto, debido a que es muy socorrido por los trabajadores y es por esta razón que es de vital importancia para la investigación.

En otro orden de ideas, existen ciertos gastos generados por la operación del crédito, es decir, estos gastos son por los conceptos de titulación y financieros, por lo que se descuenta un porcentaje del monto de crédito otorgado al trabajador, el cual puede cobrarse de manera periódica al trabajador bajo el concepto gastos de operación del crédito. Por cuanto hace a los gastos de impuestos, derechos de registro y avalúo, que se causen, serán a cargo del trabajador, mismos que serán objeto del crédito, sin que se incremente el monto de crédito a otorgar.



Los gastos son:

GASTOS DE APERTURA. Por concepto de gastos de apertura se descontará el 3% del monto de crédito a otorgar al trabajador que realiza el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores para cubrir los gastos relacionados con la originación del crédito.

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN. Por concepto de gastos financieros y de operación del crédito así como de un seguro de daños sobre la solución habitacional adquirida, el trabajador realizará mensualmente un pago equivalente al dos por ciento anual del excedente, si lo hubiera, de 128 veces el Salario Mínimo en el Distrito Federal y el Valor de Vivienda de la solución habitacional. El pago periódico de los Gastos de Administración no podrá exceder de 1.3 veces el Salario Mínimo.

GASTOS DE TITULACIÓN, FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN. Del monto del crédito a otorgar al trabajador, se descontará el cinco por ciento por concepto de gastos de titulación, financieros y de operación del propio crédito.

Luego entonces, es posible concluir que el monto de crédito depende de la integración de varios factores, los cuales tienen la finalidad de robustecer el monto de crédito a otorgar a favor del trabajador; sin embargo, el monto equivalente en pesos, la cantidad de \$689,045.00 (seiscientos ochenta y nueve mil cuarenta y cinco pesos 00/100 Moneda Nacional), es superior a medio millón de pesos, y viendo hacia el futuro, es decir, en un término no mayor a 20 años, esta vivienda valdrá tres veces más que su valor original, debido al incremento del salario mínimo; y que seguramente la ubicación de esta vivienda es una nueva colonia a las orillas de la Ciudad, lo cual no es tan redituable al trabajador, debido no solo a la distancia, sino debido a todos los insumos que deberá realizar, por lo que la vivienda en menos de 20 años si bien es cierto su valor será de tres veces, pero también

será devaluada, en virtud de que la vivienda debe tener un mantenimiento preventivo, mantenimiento que no ha tenido mucha difusión en el país, dicho mantenimiento que innumerables ocasiones quisiera realizar el trabajador, no le es posible porque no tiene la capacidad económica para solventar gastos diversos, aunque también en algunos casos es la mala administración del trabajador que no le permite más que ir al día.

### **2.2.5.- Determinación de la tasa de interés**

Los créditos de vivienda otorgados por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, generan intereses; la tasa de interés que produce el crédito de vivienda es aplicada de acuerdo al monto de crédito otorgado, por lo que esta puede ser del cuatro por ciento al diez por ciento, sin embargo es una tasa de interés bastante peculiar, dado que durante la vida del crédito presentará ciertos ajustes y estos ajustes en un futuro mermarán la capacidad económica del acreditado.

Los créditos de vivienda otorgados antes del año 2008, tenían una tasa de interés fija, esto es, que el derechohabiente al momento de firmar el contrato con el Instituto y de acuerdo a las valoraciones económicas que le eran practicadas, le era determinada una tasa de interés, la cual no sería modificada bajo ninguna circunstancia y esta regiría durante toda la vida del crédito, la tasa de interés sería de cuatro por ciento al nueve por ciento anual, según correspondiera a cada crédito. Sin embargo, el 31 de enero de 2008, la disposición de tasa fija de interés fue modificada, a modo que entraran en vigor las tasas ajustables, esto significaba que los créditos otorgados a partir del 31 de enero de 2008, tendrían una tasa ajustable del cuatro por ciento al diez por ciento anual, y esta presentaría un ajuste obedeciendo al incremento salarial que tuviese el trabajador en los últimos seis meses; para determinar dicha tasa de interés se toma como base el salario diario integrado del trabajador al momento de ejercer su crédito y será aplicado sobre el saldo insoluto; y en caso de existir mora será aplicable una tasa del nueve por ciento anual.

Para el año 2009, la regla de la tasa ajustable solo fue modificada en dos sentidos: el primero consistía en que si existía un incremento salarial en el último año la tasa de interés sería modificada; la segunda consistía en que si el trabajador tenía un decremento salarial, este podía solicitar que su tasa de interés regresará a la tasa que tenía el crédito originalmente. Lo anterior, no sucedía con créditos otorgados durante el 2008, ya que a estos se les hacía una evaluación semestral para verificar si había existido algún incremento; y estos créditos no podían regresar a la tasa original del crédito bajo ninguna circunstancia.

La tasa de interés variable continua vigente, para el año 2013, la tasa de interés será ajustada semestralmente esto ocurrirá cuando el promedio del salario mensual integrado del trabajador varíe respecto del año inmediato anterior. Para efectos de lo anterior, el monto del salario mensual integrado del trabajador que se considerará será el mayor entre el salario mensual promedio que hubiere tenido en los últimos seis bimestres y el considerado para el otorgamiento del crédito, expresado este último en múltiplos del salario mínimo general del Distrito Federal.

Por lo que entonces, el salario del trabajador será sometido a una revisión constante, ya que la tasa ajustable fue creada con el fin de acelerar la liquidación del crédito; sin embargo, si el crédito de vivienda esta otorgado en veces salario mínimo aunado a una tasa de interés ajustable, en este supuesto el Instituto deja de ser un Ente social, para convertirse en un banco de vivienda.

El Instituto, a través del Consejo de Administración podrá establecer tasas de interés preferentes con el objeto de incentivar el financiamiento de viviendas que cumplan con requisitos de habitabilidad, ubicación y sustentabilidad, entre otros. Las tasas de interés preferentes no señalan a que supuesto pertenecen, si al supuesto de una tasa de interés mínima o una del seis por ciento en adelante; además, si el crédito de vivienda esta otorgado en veces salario mínimo, esta modalidad del crédito es lo bastante

redituable como para pretender la aplicación de una medida de esa naturaleza.

La tasa de interés aplicable se determinará en el momento que el crédito sea ejercido y en lo subsecuente se determinará y ajustará semestralmente, para ser aplicada en el siguiente semestre, sin que pueda ser inferior a la tasa de interés inicial. El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, informará a los derechohabientes acreditados sobre la tasa de interés aplicada en los dos semestres inmediatos anteriores transcurridos en los correspondientes estados de cuenta que emita.

En caso de que sea modificada la tasa de interés variable, que se aplicará en el siguiente semestre, para el efecto de asegurar que el crédito otorgado se amortice en el plazo que se hubiese pactado en el respectivo contrato, se podrá ajustar la Cuota Mensual de Amortización y el pago correspondiente al Régimen Especial de Amortización.

Lo anterior significa, que si la tasa de interés se llegase a ajustar será aplicable en el siguiente semestre, para efectos de que el crédito otorgado sea pagado conforme a lo dispuesto en el contrato, se ajustará en conjunto la cuota mensual de amortización y el pago correspondiente al Régimen Especial de Amortización, ambos términos serán vistos más adelante, por el momento es posible decir que al momento en que ocurra el ajuste de la tasa de interés y para efectos de que el crédito continúe recibiendo los pagos correspondientes se tomará las cantidades de la cuota mensual de amortización y el pago correspondiente al Régimen Especial de Amortización de manera conjunta y de esta manera pueda ser cubierta la cantidad de pago requerida por el crédito.

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, anualmente deberá emitir un estado de cuenta de cada uno de los créditos otorgados que se encuentren vigentes y entregarlo a cada acreditado, en los tiempos y programación que la Administración determine. El estado de

cuenta debería ser emitido de una manera constante por lo menos cada trimestre, ya que toda persona que tiene un adeudo en especial de esta naturaleza le agrada visualizar que su adeudo disminuye y saber que está al corriente, no verlo cada año y sentir que debe más y en el transcurso del año desesperarse porque no sabe que sucede con dicho adeudo.

### **2.2.6.- Objeto de los créditos concedidos**

El objeto se establece con el fin de determinar la regulación del otorgamiento de créditos de vivienda, dicha regulación recibe el nombre de Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, las cuales consideraran múltiples factores para su expedición.

El encargado de expedir la regulación del otorgamiento de créditos de vivienda es el Consejo de Administración del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, las cuales establecen que dichos créditos serán otorgados de manera inmediata, sin embargo deberán tomar en cuenta ciertos factores como:

- La oferta y demanda regional de vivienda.
- El número de miembros de la familia de los trabajadores.
- Los saldos de la subcuenta vivienda del trabajador de que se trate y el tiempo durante el cual se han efectuado aportaciones a la misma.
- Si el trabajador es propietario o no de su vivienda.
- El salario o el ingreso conyugal si hay acuerdo de los interesados.

Asimismo, el Consejo de Administración expedirá reglas que permitan tomar en cuenta, para la determinación del monto de crédito, ingresos adicionales de los trabajadores que no estén considerados como parte integrante de su salario base, siempre y cuando la cuantía, periodicidad y permanencia de tales ingresos sean acreditables plenamente y se garantice la recuperación de dichos créditos.

Las presentes reglas parecen satisfacer al Instituto, si y solo al multicitado Instituto, ya que al derechohabiente como tal en realidad no, debido a que en la practica la funcionalidad de las reglas en comento deja mucho en que pensar, ya que si bien es cierto que el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, tiene un carácter y meta de índole social, también lo es que es un Ente creado por el Estado que tal pareciera tener tintes de solo ser un intermediario financiero entre el Estado y el gobernado para acceder a un crédito de vivienda.

Antes de que la Carta Magna, que hasta el día de hoy nos rige, garantizara la cobertura casi totalitaria de los derechos humanos, el trabajador tenía derecho a adquirir un crédito para vivienda o habitación, pero este no tenía que ver como se deterioraría poco a poco su economía, ni ser limitado, a veces hasta tal grado entre elegir entre pagar su crédito o una situación de emergencia eminente. Sin embargo, hoy por hoy, es un crédito caro en todos los sentidos, puesto que no solo es el pago de la vivienda, la cobertura del pago de transporte, la distancia, el cansancio, estrés, y de más gastos adicionales que se presentaran de forma eventual conforme transcurra el tiempo. La adquisición de una vivienda no debe de considerarse como un lujo, es una necesidad de carácter prioritario.

#### **2.2.6.1.- Líneas de crédito y destinos**

Las líneas de crédito y destinos del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, son aquellas que dependen directamente de la aprobación del Instituto para ser otorgados los créditos de vivienda, es decir, estas líneas y destinos obedecen a los lineamientos establecidos en las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. Anteriormente existía solo una, la cual con el transcurso del tiempo y derivado de las modificaciones realizadas a las reglas desapareció de forma parcial, ya que aún existen acreditados bajo esta modalidad, por lo que le fue imposible desaparecer completamente.

### **2.2.6.1.1.- Línea I. Administración de Vivienda**

La línea en comento, fue la primera en existir, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, otorgaba el crédito mediante concurso y el Instituto construía, asignaba y administraba las viviendas; en el crédito de vivienda se asignaba un dos por ciento para el mantenimiento de la vivienda. Esta línea dejó de ser ejercida debido a las modificaciones que sufrieron las reglas con el transcurso del tiempo; sin embargo aún existen acreditados bajo esta modalidad.

### **2.2.6.1.2.- Línea II. A la adquisición en propiedad de habitaciones, financiadas o no por el Instituto**

La presente línea, puede caer en dos supuestos: 1) puede ser una vivienda nueva, 2) puede ser una vivienda usada. Para ambos supuestos la vivienda deberá tener una vida útil probable de 30 años, que la vivienda en cuestión no se encuentre en una zona de riesgo y cuente con todos los servicios; en caso de que la vivienda sea usada, el valor del avalúo será cubierto por el derechohabiente. La compra de la vivienda será pagada totalmente por el Instituto, de tal suerte que el acreditado le pagará al Instituto el crédito de la vivienda.

El trabajador que decida adquirir una vivienda, o su representante, deberá presentar, previo a la formalización del crédito, la siguiente documentación:

- a. La que acredite la propiedad del inmueble, y la personalidad y capacidad legal del vendedor.
- b. El compromiso por escrito del vendedor de sostener su oferta de venta durante un plazo determinado.

- c. Avalúo vigente expedido por institución autorizada para constatar las características y el valor de la vivienda.
- d. La manifestación por escrito que establezca que con plena libertad es su deseo adquirir la vivienda elegida.

La vivienda elegida deberá estar libre de gravámenes, limitaciones o adeudos fiscales, al momento de la formalización del crédito respectivo. En caso de existir requerimientos adicionales por legislaciones locales se deberá complementar la documentación correspondiente.

Esta línea, en conjunto con sus destinos son muy socorridos, ya que el Instituto de alguna forma recurre y retoma algunos parámetros de la línea I, por cuanto hace a que el Instituto es interventor en el financiamiento, y solo tendrá ese papel, en virtud de que él ya no es administrador de las viviendas, ni mucho menos interviene en el proceso de creación de las viviendas, y en realidad es de las líneas con más difusión.

#### **2.2.6.1.3.- Línea III. A la construcción de vivienda, y Línea IV. A la reparación, ampliación o mejoras de habitaciones**

En esta ocasión serán abordadas de manera simultánea las Líneas III y IV, debido a que a pesar de que sus nombres son distintos, se solicitan los mismos requisitos, por lo que realizaremos las distinciones pertinentes entre ambas.

##### **2.2.6.1.3.1.- Línea III. A la construcción de vivienda**

Línea III. A la construcción de vivienda. Es el crédito otorgado por el Instituto, que tiene como fin de construir una vivienda en dicho terreno. El terreno deberá estar libre de construcción alguna, deberá pertenecer al derechohabiente (el terreno deberá cumplir con todas las regulaciones correspondientes) o a su cónyuge, siempre y cuando estén casados por bienes mancomunados.



Para efectos de la línea III la construcción de vivienda<sup>52</sup>, es necesario estimar:

- 1) Contratar con los servicios de un constructor que esté en el Registro Único de Vivienda y firmar con él un contrato de obra en el que se especifican los términos.
- 2) Es posible usar una parte del crédito para poner el terreno a nombre de quien corresponda, inscribirlo ante el Registro Público de la Propiedad, subdividir predios, formalizar cesión de derechos o bien, resolver intestados y juicios a partir de la adjudicación.
- 3) En caso de que sea necesario poner a nombre del trabajador el terreno, el monto para hacerlo será tomado el ahorro en la Subcuenta de Vivienda y dependerá del salario del trabajador. Si los recursos de la Subcuenta de Vivienda no son suficientes para este trámite, serán cubiertos por el trabajador.
- 4) Es necesario presentar un programa y un presupuesto de obra donde se especifique el tipo de modificación, el nombre de la persona que formará parte del apoyo técnico, los gastos por cada uno de los conceptos y el calendario de trabajos.

---

<sup>52</sup>[http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/Infonavit/Trabajadores/Quiero\\_un\\_credito/En+que+puedo+usar+mi+credito/?sa\\_fac=/Infonavit/Trabajadores/Quiero\\_un\\_credito/En%20que%20puedo%20usar%20mi%20credito/Destinos%20de%20credito/Construir%20vivienda%20en%20terreno%20propio&ip=5&WCM\\_Page.ResetAll=TRUE](http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/Infonavit/Trabajadores/Quiero_un_credito/En+que+puedo+usar+mi+credito/?sa_fac=/Infonavit/Trabajadores/Quiero_un_credito/En%20que%20puedo%20usar%20mi%20credito/Destinos%20de%20credito/Construir%20vivienda%20en%20terreno%20propio&ip=5&WCM_Page.ResetAll=TRUE). Responsable de la información: Subdirección General de Crédito. Fecha de última actualización o revisión: 19 de febrero del 2014. 19 de febrero de 2014, 21:58 p.m.

- 5) El plazo máximo para terminar la construcción de la vivienda es de 180 días.
- 6) Se entregará al Instituto la cédula de presentación para la construcción en terreno propio con el fin de saber lo que debe y no debe tener el terreno.
- 7) El trabajador solicitará un estudio de valor y dictamen técnico del terreno con el fin de que se cumplan los requisitos de este crédito.

Por cuanto hace a la línea III la construcción de vivienda, a pesar de no ser tan publicitada, en realidad es un tanto complicada, en virtud de que muchas personas que tienen la oportunidad de tener un terreno propio, o bien, una casa propia, no tienen en regla su propiedad, no solo por que tengan adeudos de agua, predial, luz, o cualquier otro servicio; sino porque tienen problemas de juicios testamentarios, o porque la operación de compraventa del terreno tiene vicios de forma; por lo que entonces esta línea suele ser complicada al momento de concretarse, porque los requisitos no cualquiera los reúne.

#### **2.2.6.1.3.2.- Línea IV. A la reparación, ampliación o mejoras de habitación**

Línea IV. A la reparación, ampliación o mejoras de habitaciones. Es el crédito otorgado por el Instituto, que tiene como fin mejorar, ampliar o reparar la vivienda del derechohabiente. En el presente supuesto la vivienda o la habitación a reparar debe pertenecer al derechohabiente y encontrarse totalmente regularizada; no debe encontrarse en zona de riesgo; tener los servicios correspondientes; vida útil probable de 30 años; solo debe tener uso habitacional, es decir, sin locales ni accesorias.

La línea IV, que consiste en la reparación, ampliación o mejoras de habitaciones, tienen dos destinos: el primero es ampliar o reparar afectando

la estructura de tu vivienda y con garantía hipotecaria<sup>53</sup>; el segundo es mejora tu vivienda sin afectación estructural y sin garantía hipotecaria, el cual comentaremos más adelante. De momento platearemos el primer destino y los elementos que deberán ser tomados en cuenta:

- 1) Que la ampliación o reparación afectando la estructura de la vivienda y con garantía hipotecaria, deberá llevarse a cabo en un máximo de 180 días.
- 2) La ampliación o reparación afectando la estructura de la vivienda y con garantía hipotecaria, deberá tener un valor menor al 65% del valor del inmueble.
- 3) Puede incluir el arreglar daños que impliquen construir muros, columnas, travesaños o losas, o bien hacer demoliciones y cargas adicionales no previstas.
- 4) Es posible usar una parte del crédito para poner el terreno a nombre de quien corresponda, inscribirlo ante el Registro Público de la Propiedad, subdividir predios, formalizar cesión de derechos o bien, resolver intestados y juicios a partir de la adjudicación.
- 5) En caso de que sea necesario poner a nombre del trabajador el terreno, el monto para hacerlo será tomado del ahorro en la Subcuenta

---

<sup>53</sup>[http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/Infonavit/Trabajadores/Quiero\\_un\\_credito/En+que+puedo+usar+mi+credito/?sa\\_fac=/Infonavit/Trabajadores/Quiero\\_un\\_credito/En%20que%20puedo%20usar%20mi%20credito/Destinos%20de%20credito/Ampliar%20o%20reparar%20afectando%20la%20estructura%20de%20tu%20vivienda%20y%20con%20garantia%20hipotecaria&ip=6&WCM\\_Page.ResetAll=TRUE#sthash.dPewU6Sy.dpuf](http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/Infonavit/Trabajadores/Quiero_un_credito/En+que+puedo+usar+mi+credito/?sa_fac=/Infonavit/Trabajadores/Quiero_un_credito/En%20que%20puedo%20usar%20mi%20credito/Destinos%20de%20credito/Ampliar%20o%20reparar%20afectando%20la%20estructura%20de%20tu%20vivienda%20y%20con%20garantia%20hipotecaria&ip=6&WCM_Page.ResetAll=TRUE#sthash.dPewU6Sy.dpuf) . Responsable de la información: Subdirección General de Crédito. Fecha de última actualización o revisión: 19 de febrero del 2014. 19 de febrero de 2014, 22:02 p.m.

de Vivienda y dependerá del salario del trabajador. Si los recursos de la Subcuenta de Vivienda no son suficientes para este trámite, serán cubiertos por el trabajador.

- 6) El Instituto no asume ni tendrá responsabilidad frente al constructor, ni frente a terceros, por defectos o vicios en la construcción de la obra o por mala calidad en los materiales empleados e incorporados, así como sobre el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.
- 7) Es necesario presentar un programa y un presupuesto de obra donde se especifique el tipo de modificación, el nombre de la persona que formará parte del apoyo técnico, los gastos por cada uno de los conceptos y el calendario de trabajos.
- 8) El trabajador deberá firmar un contrato de prestación de servicios que formará parte del apoyo técnico.
- 9) El trabajador deberá presentar la cédula de presentación individual con el fin de que señale el tipo de mejora que realizará, las características de su casa y la persona que formará parte del apoyo técnico.

Este destino debería tener mayor difusión, ya que es una propuesta interesante para quienes ya tienen una vivienda, es de utilidad para modificar y reparar la estructura de la vivienda; sin embargo en nuestro país no existe una cultura sobre el mantenimiento, mejora y reparación de la vivienda, pese a que existe noción de lo que es el patrimonio, más no de lo que implica mantener y procurar su generación; por lo que entonces, es más fácil que el descuido entre por la ventana y el esfuerzo se diluya en el aire, ya que para que sea posible el otorgamiento del crédito de vivienda, el trabajador debe esforzarse y una vez que se logra el otorgamiento se esfuerza por pagarlo, mas no por armonizar el entorno, es decir , cambio de

pintura, cambio de cableado, tuberías, entre otros; porque ahora que ejerce su crédito su preocupación es terminarlo de pagar.

El segundo destino de la línea en comento, es mejora tu vivienda sin afectación estructural y sin garantía hipotecaria, es decir, el crédito es para mejorar la vivienda si no es afectada su estructura; en este caso la vivienda no es hipotecada, sólo el trabajador firma un contrato privado con el Instituto, por lo que no se realizará tramite notarial alguno. En este destino, el ahorro en la Subcuenta de Vivienda es para el pago del crédito:

- 1) No debe incluir la construcción de muros, columnas, travesaños, losas o alteraciones en la estructura de tu vivienda.
- 2) Debe llevarse a cabo en un plazo máximo de 180 días.
- 3) Su valor debe ser menor al 50% del valor de la casa.
- 4) El Instituto no asume ni tendrá responsabilidad frente al constructor, ni frente a terceros, por defectos o vicios en la construcción de la obra o por mala calidad en los materiales empleados e incorporados, así como sobre el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.
- 5) Es necesario presentar un programa y un presupuesto de obra donde se especifique el tipo de modificación, el nombre de la persona que formará parte del apoyo técnico, los gastos por cada uno de los conceptos y el calendario de trabajos.
- 6) El trabajador deberá firmar un contrato de prestación de servicios que formará parte del apoyo técnico.
- 7) El trabajador deberá presentar la cédula de presentación individual con el fin de que señale el tipo de mejora que realizará, las

características de su casa y sobre la persona que formará parte del apoyo técnico.

Al igual que el destino anterior debería tener difusión, ya que tras transcurrir el tiempo, no se ha adquirido la cultura de mejorar nuestro entorno, y para empezar a crecer como sociedad y tener mejor perspectiva del acontecer nacional, debemos dar una vuelta; ya que la sociedad pretende que exista un cambio, debe echar un vistazo a la armonía de su entorno, para que le sea posible exigirse y exigirle a los demás la preservación de todo aquello que han ganado a través del tiempo.

Por otro lado, la línea III, la construcción de vivienda; y la línea IV, que consiste en la reparación, ampliación o mejoras de habitaciones, coinciden en que los pagos que realice el Instituto, dependerán propiamente de los procesos que proyecte el Ingeniero Civil en la obra.

El trabajador que desee ejercer el crédito para la construcción en terreno propio o reparación, ampliación o mejora de vivienda deberá presentar la siguiente documentación:

- a. Copia certificada del título de propiedad, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en la que haga constar que él o su cónyuge es propietario del inmueble en que se llevará a cabo la construcción o reparación, ampliación o mejora. La formalización de la propiedad del inmueble a favor del trabajador podrá llevarse a cabo al momento de la formalización del crédito respectivo. En caso de construcción, si el trabajador sólo cuenta con los derechos fideicomisarios del terreno podrá presentar la documentación comprobatoria respectiva.
- b. La que certifique que el inmueble se encuentra libre de gravámenes y limitaciones de dominio, así como la que acredite que, respecto del mismo, no existe adeudo alguno por falta de pago de impuesto predial y de los derechos por consumo de agua para el caso de vivienda

usada. En caso de que al momento de presentación de esa documentación el inmueble se encuentre con algún gravamen o limitación, éste debe quedar liberado totalmente a la formalización del crédito respectivo.

- c. Los formatos establecidos por el Instituto, en los que se señale el proyecto, presupuesto, especificaciones, programa de obra y calendario de pagos de la obra a ejecutar, elaborada de conformidad con la normatividad técnica institucional.
- d. El contrato de obra a precio alzado, expresado en moneda nacional, que celebren el trabajador y el constructor, en el que queden establecidas las condiciones y términos en que se llevará a cabo la obra. En caso de autoconstrucción o por la naturaleza de los trabajos a efectuar, el Instituto podrá eximir al trabajador de la presentación de dicho contrato.

El Instituto para que le sea posible otorgar el préstamo, debe tener la certeza de la inversión que está haciendo, en virtud de que deben ser viviendas que no solo reúnan los principios de habitabilidad, sino también la vivienda aún tenga una vida prolongable; además, da la oportunidad de regularizar la situación del inmueble, por lo que hace que estos destinos sean flexibles, de tal suerte que el trabajador, es beneficiado en estos destinos.

#### **2.2.6.1.4.- Línea V. Al pago de pasivos adquiridos por cualquiera de los conceptos anteriores**

Esta línea obedece concretamente a las características de una hipoteca, es decir, esta vivienda se encuentra garantizando el aseguramiento de una obligación sobre bienes inmuebles, y que en caso de incumplimiento de dicha obligación, el acreedor, podrá satisfacer el pago o el cumplimiento de la obligación con el bien inmueble. Esta vivienda deberá ser propia o del cónyuge y debe encontrarse debidamente regularizada; el

adeudo que tenga con la Entidad Financiera o Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOMES), deberá ser igual o menor a su máxima capacidad compra; y deberá estar al corriente de sus pagos tanto del crédito y de los servicios públicos correspondientes.

La línea en comento posee tres destinos<sup>54</sup>, los cuales serán descritos, en virtud de que el título de los destinos señala lo que es posible obtener de cada uno:

PAGO DE HIPOTECA. Es de utilidad para pagar la hipoteca que se tengas con una entidad financiera distinta al Instituto. En el caso de este destino, el Instituto paga a la entidad financiera por medio de transferencia electrónica a su cuenta de depósito bancario (CLABE), máximo a los cinco días hábiles de firmada la escritura.

PAGO DE HIPOTECA Y MEJORA DE VIVIENDA. Con este destino es posible pagar la hipoteca contraída con una institución financiera y mejorar la vivienda hipotecada. Con este destino no es posible usar el crédito para trámites de regularización. El Instituto no asume ni tendrá responsabilidad frente al constructor, ni frente a terceros, por defectos o vicios en la construcción de la obra o por mala calidad en los materiales empleados e incorporados en la obra, así como sobre el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

---

<sup>54</sup>[http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/Infonavit/Trabajadores/Quiero\\_un\\_credito/En+que+puedo+usar+mi+credito/?sa\\_fac=/Infonavit/Trabajadores/Quiero\\_un\\_credito/En%20que%20puedo%20usar%20mi%20credito/Destinos%20de%20credito/Pagar%20tu%20hipoteca&ip=9&WCM\\_Page.ResetAll=TRUE#sthash.0TQIHrgC.dpuf](http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/Infonavit/Trabajadores/Quiero_un_credito/En+que+puedo+usar+mi+credito/?sa_fac=/Infonavit/Trabajadores/Quiero_un_credito/En%20que%20puedo%20usar%20mi%20credito/Destinos%20de%20credito/Pagar%20tu%20hipoteca&ip=9&WCM_Page.ResetAll=TRUE#sthash.0TQIHrgC.dpuf). Responsable de la información: Subdirección General de Crédito. Fecha de última actualización o revisión: 19 de febrero del 2014. 19 de febrero de 2014, 22:07 p.m.



### COMPRAR UNA VIVIENDA HIPOTECADA CON EL INFONAVIT.

Para comprar una vivienda usada e hipotecada por el Instituto, es indispensable que la primera hipoteca haya sido otorgada como un crédito individual. El Instituto no asume ni tendrá responsabilidad frente al constructor, ni frente a terceros, por defectos o vicios en la construcción de la obra o por mala calidad en los materiales empleados e incorporados en la obra, así como sobre el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Los destinos que posee la línea V, pago de pasivos adquiridos por cualquiera de los conceptos anteriores; solo existía un destino, el cual era el pago a hipoteca, sin embargo esta innovación en sus destinos, es de utilidad, sin embargo no existe una difusión de los mismos, por lo que es válido cuestionarse sobre la funcionalidad de estos destinos, o bien, cuál es la viabilidad real de cada uno, aunque finalmente estos destinos fueron aprobados por diversos razonamientos y en respuesta a combatir el rezago de la vivienda, pero cómo es posible combatir una situación si no existe una difusión adecuada, ni mucho menos la información suficiente.

En los créditos para el pago de pasivos por concepto de vivienda, el trabajador deberá presentar la siguiente documentación:

- a. La escritura pública, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, en la que se haga constar que es propietario de la vivienda.
- b. La que certifique que, respecto de la vivienda, no existe adeudo alguno por falta de pago del impuesto predial y de los derechos por consumo de agua.
- c. La carta de instrucción, en donde autorice el acreedor hipotecario el pago del crédito y la cancelación de la hipoteca o, en su caso, la constitución de la garantía hipotecaria, en primer lugar, a favor del Instituto, de conformidad con el estado de cuenta que para el efecto presente.

- d. Avalúo vigente, expedido por institución autorizada para constatar el valor de la vivienda.

Las líneas y destinos empleados por el Instituto, obedecen a la necesidad poblacional, sin embargo, la mayoría de la población recurre a la línea y destino número II, ya que las demás líneas y destinos existentes no tienen una difusión adecuada, o quizá una explicación dirigida al derechohabiente oportuna y clara que lo haga reflexionar respecto de la línea y destino que pretende adquirir.

#### **2.2.6.2.- Productos que oferta el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores**

Para continuar, es preciso puntualizar que existen productos que el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y que son diferentes de las líneas de crédito y destinos que el Instituto ofrece de manera prioritaria. La presente distinción se hace con el fin de establecer las distinciones entre uno y otro, sin embargo los productos que se mencionan en la presente investigación, solo serán de manera informativa, ya que los productos del Instituto no son el tema de la indagación a desarrollar:

**LÍNEAS DE CRÉDITO Y DESTINOS.** En párrafos anteriores se había establecido que las líneas de crédito y destinos, son aquellas que dependen directamente de la aprobación del Instituto para ser otorgados los créditos de vivienda, es decir, estas líneas y destinos obedecen a las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

PRODUCTOS DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES<sup>55</sup>. Son aquellos en los que el Instituto interviene con la participación de una Entidad Financiera; con la finalidad de que el derechohabiente obtenga el crédito para vivienda que se acople a sus necesidades.

De lo anterior, se advierte la distinción entre líneas de crédito y destinos, y productos del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; lo que hace distinguir el primero del segundo, es que en el primero no existe la participación de una Entidad Financiera, ya que las líneas y destinos de crédito se rigen por las reglas que el Instituto establece para el funcionamiento del otorgamiento de créditos para vivienda, por lo que el Instituto es el único interventor para el otorgamiento de créditos; y en la segunda existe la intervención del Instituto (ya que la persona debe ser derechohabiente del Instituto), con la participación de una Entidad Financiera, la cual le permitirá al derechohabiente adquirir una vivienda sin valor límite. A continuación se mencionaran algunos productos que el Instituto ofrece:

**COFINANCIAMIENTO.** Consiste en el otorgamiento del crédito para vivienda en participación con una Entidad Financiera.

#### Aspectos generales.

- En el cofinanciamiento se adquieren dos adeudos, un adeudo con el Instituto y el otro con la Entidad Financiera elegida.

---

<sup>55</sup>[http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/trabajadores/quiero\\_un\\_credito/en+que+puedo+usar+mi+credito/en\\_que\\_puedo\\_usar\\_mi\\_credito?sa\\_fac=/Infonavit/Trabajadores/Quiero\\_un\\_credito/En+que+puedo+usar+mi+credito](http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/trabajadores/quiero_un_credito/en+que+puedo+usar+mi+credito/en_que_puedo_usar_mi_credito?sa_fac=/Infonavit/Trabajadores/Quiero_un_credito/En+que+puedo+usar+mi+credito).

Responsable de la información: Subdirección General de Crédito. Fecha de última actualización o revisión: 19 de febrero del 2014. 19 de febrero de 2014, 22:09 p.m.

- Puede obtenerse de forma conyugal.
- El valor de la vivienda no tendrá límite.
- El crédito será utilizado para la adquisición en propiedad de habitaciones, financiadas o no por el Instituto.
- El pago de la amortización será establecido en veces salario mínimo vigente en el Distrito Federal.
- Las aportaciones subsecuentes ayudan en la amortización del crédito otorgado por el Instituto.
- En el momento en que el crédito otorgado por el Instituto quede totalmente amortizado, las aportaciones subsecuentes pasaran a amortizar el crédito otorgado por la Entidad Financiera, para lo anterior se firma la Carta de Instrucción Irrevocable y sirve para la utilización del Saldo Subcuenta Vivienda y las aportaciones subsecuentes.
- Son dos amortizaciones distintas una por parte del Instituto y la otra obedece a la Entidad Financiera, por lo que cada una posee características propias.
- La Garantía Hipotecaria, será en primer lugar para la Entidad Financiera y en segundo lugar para el Instituto, a prorrata en función del saldo insoluto pendiente de amortizar para cada Institución.

APOYO INFONAVIT. Consiste en el otorgamiento del crédito para vivienda con una Entidad Financiera.

### Aspectos generales.

- El derechohabiente deberá percibir un ingreso mayor de 10 veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal.
- El Derechohabiente tendrá relación laboral vigente, aunque no requiere una puntuación por parte del Instituto; pero deberá obtener la aprobación crediticia por parte de la Entidad Financiera.
- No existe el valor límite de la vivienda.
- Es aplicable para la adquisición en propiedad de habitaciones, financiadas o no por el Instituto; y para la construcción de vivienda.
- El Saldo Subcuenta Vivienda es utilizado como garantía por la pérdida de la relación laboral, por lo que solo es utilizado para amortizar los pagos mensuales no cubiertos la falta de empleo.
- Las aportaciones subsecuentes sirven para complementar la amortización mensual del derechohabiente y tenga con ello mayor capacidad de compra, o bien, le sea útil para amortizar los saldos insolutos del crédito.

ADHESIÓN A APOYO INFONAVIT. Es para un derechohabiente del Instituto que tiene un crédito bancario otorgado desde el año 2002, a la fecha.

### Aspectos generales.

- Es aplicable para la adquisición en propiedad de habitaciones, financiadas o no por el Instituto.

- Es solicitada la adhesión, cuando se pretenden cambiar las condiciones del crédito bancario tradicional, por las condiciones preferentes que brinda este Apoyo.
- El derechohabiente deberá solicitarlo en la Entidad Financiera donde tiene su crédito vigente.

COFINAVIT INGRESOS ADICIONALES. Consiste en el otorgamiento del crédito para vivienda en participación con una Entidad Financiera.

Aspectos generales.

- Los derechohabientes deberán contar con la puntuación requerida por el Instituto y percibir ingresos hasta 3.9 veces salario mínimo.
- El valor de la vivienda no tendrá límite.
- Es aplicable para la adquisición en propiedad de habitaciones, financiadas o no por el Instituto.
- El Saldo Subcuenta Vivienda solo será utilizado para elevar la capacidad de compra o amortizar saldos insolutos.
- Las aportaciones subsecuentes ayudan a la amortización del crédito otorgado por el Instituto.
- El pago de la amortización será establecido en veces salario mínimo y será un factor fijo.
- La tasa de interés será ajustable, que será del cuatro por ciento al 10 por ciento anual sobre saldos insolutos.

- Es posible que sea solicitado en la modalidad de crédito Conyugal, siempre y cuando tengan dos años continuos de aportaciones.
- La escritura queda hipoteca a favor del Instituto, por lo que deberá solicitarse la liberación de gravamen.

CRÉDITO SEGURO INFONAVIT. Esta opción es pensada para aquellos derechohabientes ya sea que les falte puntos, o bien, para el ahorro y con ello comprar una casa mejor.

Aspectos generales.

- El crédito es útil para conseguir los puntos requeridos, es decir, para llegar a los 116 puntos solicitados por el Instituto.
- Es aplicable para obtener un crédito aun cuando no se cuente con la puntuación mínima.
- Ahorrar para sumar al crédito y con ello adquirir una casa de mayor precio.
- Solicitar a la Institución Financiera elegida, la apertura de una cuenta de ahorro, bajo el programa Crédito Seguro INFONAVIT, donde se elegirá el plazo más conveniente, que puede ser de cuatro a 24 meses.
- Al lograr la meta, se obtiene la certificación del saldo logrado.
- Una vez concluido el periodo de ahorro, deberá ser elegida la vivienda y deberá integrarse el expediente personal y de vivienda en el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, así como también deberá enterarse la Institución Financiera.

De los productos descritos en forma general, no son accesibles a cualquier derechohabiente, en virtud, de que el Instituto solicita una percepción salarial muy alta, aunado a los requisitos que las Entidades Financieras establecen, ya que estas se reservan el derecho de otorgar financiamiento a cualquier persona, derivado de varios factores, uno de ellos es el buró de crédito, la solvencia del trabajador, entre otros factores, por lo que hace que la colocación de los productos que ofrece el Instituto no sea tan sencilla.

Sin embargo, el último producto ofertado por el Instituto es el Crédito Seguro INFONAVIT, el cual permite al derechohabiente a aspirar a la adquisición de una vivienda de mayor precio, sin embargo, este crédito además de no encontrarse tan promocionado, es un tanto fantasioso, en virtud de que en nuestro país, no existe una cultura del fomento al ahorro, aunado a que la percepción económica de los mexicanos no es alta, en realidad la adquisición de a vivienda no debería de depender del todo, de una esquematización de productos por parte del Instituto, sino también debería de depender del bienestar en todo sentido, que no parte solo de las condiciones otorgadas en el crédito; bienestar en el sentido de que el trabajador no deba hacer un traslado tan largo que le genere un nivel de estrés; que si necesita escuelas públicas o privadas ya sea para sus hijos, o bien hasta para él, estas se encuentren cerca de su vivienda; si necesita un mercado o supermercado este exista; es decir, que el bienestar no va en función del monto o costo de la vivienda, sino va en función de que las viviendas vayan más allá de cumplir los parámetros de la ley, ya que al hablar del tema de la vivienda, no solo se habla del patrimonio, si no también se concatenan a él una serie de factores que pueden llevar a los integrantes de una sociedad a estancarse y sentirse inferiores en diversos sentidos, o puede llevar a esa sociedad al máximo progreso, derivado del entorno próspero en el que están envueltos.



## **2.3.- CRÉDITOS DE VIVIENDA OTORGADOS POR EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**

Desde su creación en el año de 1972, la misión del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, ha sido la de otorgar crédito de vivienda a los trabajadores, de calidad y de bajo costo. Sin embargo, a los escenarios a los cuales ha tenido que enfrentarse no han sido sencillos, ya que se ha desarrollado en medio de crisis económicas, múltiples depreciaciones del peso, la más fuerte la del año de 1994, aunado a las diferentes administraciones del Instituto que aunque no dejaron de cumplir con el objetivo del otorgamiento de vivienda, quizá debido a las circunstancias, se vieron obligados a tomar diversas decisiones, que trajo como resultado las diferentes esquematizaciones por las cuales se rigen las reglas de otorgamiento de crédito, que en el momento histórico de la circunstancia era funcional, pero al día de hoy, la realidad de hace 30 años, hace 20 años, es más hasta la de hace 10 años, es completamente distinta; en lo que no ha cambiado es en el rezago que tiene la vivienda a nivel Nacional.

### **2.3.1.- Características generales de los créditos de vivienda**

Los créditos de vivienda otorgados por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, no siempre han sido en veces salario mínimo, cuando el Instituto recién inició operaciones, los créditos de vivienda eran sorteados a los trabajadores; el Instituto se encargaba de la construcción de las viviendas; el Instituto otorgaba el préstamo en pesos; los descuentos consistían en realizar descuentos en porcentaje de acuerdo a la percepción salarial del trabajador, los cuales eran del 20%, 25% y 30%; y el plazo de amortización era de 20 años.

Lamentablemente, el esquema anteriormente descrito se vio en la imperiosa necesidad de modificarse, de acuerdo a los puntos anteriormente descritos, a continuación se hace referencia a las modificaciones que sufrió

el Instituto, en pro de ofrecer un sistema que fuese benéfico para el Instituto y el trabajador:

En virtud de que la demanda de vivienda empezó a ser superior y los trabajadores no podían esperar a un sorteo anual, el Instituto tuvo que empezar a competir con Casas Geo; en su momento le fue conveniente, porque el peso de combatir el rezago de vivienda ya no recaía solo en el Instituto, finalmente el Instituto debía llegar al objetivo y salvaguardar la misión que le había sido encomendada, por lo que dejó de construir viviendas y empezó a aliarse con diversas constructoras para financiar los proyectos de vivienda y con ello dejar de hacer sorteos anuales e incrementar el número de derechohabientes beneficiados por el Instituto.

Por cuanto hace al préstamo otorgado en pesos; el Instituto en el año 1987, empezó de manera piloto a otorgar créditos en porcentaje del 20%, 25% y 30%, con la peculiaridad de sacar el factor descuento en veces salario mínimo; sin embargo, tras la devaluación del peso y la fuerte crisis económica de 1994; el Instituto se vio envuelto en una fuerte crisis, ya que derivado de la situación económica del México de aquel entonces, existieron créditos que fueron liquidados con \$100.00, aunado a que los créditos en porcentaje se vieron afectados, en virtud de que el trabajador ya no ganaba lo mismo y muchos de los trabajadores se vieron en la necesidad de solicitarle al Instituto otra manera de pagar, además de que el propio Instituto lo requería, por lo que la mayoría de esos créditos fueron reestructurados para que se les descontará en un factor fijo y no variable como lo ofrecía la modalidad de créditos en porcentaje, y con ello, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, adquirió un poco de fuerza económica, mas en quienes repercutió esta decisión fue en los trabajadores, ya que créditos de aquellas fechas no ha sido posible saldarlos, además debido a esas reestructuras, el saldo total se incrementó, porque muchas de aquellas reestructuras solicitaron un pago mensual que no cubría ni el interés generado por el préstamo, por lo que esas cifras se fueron capitalizando, a modo de incrementar el saldo insoluto, lo que ha traído como consecuencia créditos impagables de cantidades increíbles.

Los créditos otorgados en porcentaje, existieron en el periodo del primero de mayo de 1972, hasta el 31 de diciembre de 2003, aunque para el primero de enero del año 2000, entro en vigor el sistema de cuota fija, la cual culminó el 31 de enero 2008. Cuando los créditos otorgados en porcentaje y el sistema de cuota fija, se encontraban trabajando de manera simultánea, es decir, el trabajador podía elegir el sistema que más le conviniera, o bien, el trabajador que se encontrase en el supuesto de factor de descuento, podía optar por el sistema de cuota fija, sin embargo, los créditos otorgados en factor de descuento no eran convenientes para el Instituto, en virtud de que el derechohabiente declaraba un salario que no le correspondía y en menos de seis meses, el trabajador solicitaba el cambio a cuota fija, pero con su nueva percepción salarial y al no ser tan alta el Instituto era flexible, por lo que realizaba el cambio solicitado; al ser tan constante esta situación, el Instituto se vio obligado a desaparecer la modalidad de factor descuento, por lo que continuó trabajando con el sistema de cuota fija, hasta que entró en vigor el sistema de tasa ajustable en el año 2008.

El 31 de enero de 2008, entró en vigor el sistema de tasa ajustable, el cual consiste en que los créditos de vivienda otorgados a partir de esa fecha; están en función de la modificación de la percepción salarial del trabajador, es decir, si el trabajador tenía un incremento de sueldo en un período no mayor a seis meses, el crédito sería analizado por el Instituto, para efectos de emitir un nuevo aviso de retención de descuentos y con ello modificar el descuento del trabajador, así como su tasa de interés se vería afectada, porque sería elevada hasta, en su caso, alcanzar la tasa de interés más alta, siendo ésta la del 10 por ciento; y si en algún momento el salario del trabajador tenía decrementos, tanto la tasa de interés, como la retención no serían modificadas, permanecerían con el valor más alto logrado hasta entonces, por ello este sistema solo se modificaba a la alza, mas no a la baja.

En el año 2009, se aplicó el sistema de la tasa ajustable, solo que con una variante, la cual consiste en que el análisis del salario del trabajador sería cada seis meses, pero si existía incremento en su salario, el nuevo

descuento sería semestral, al igual que la tasa de interés; así como si en algún momento el salario del trabajador sufría algún decremento, podía solicitar el descuento pactado al momento de originar el crédito, por lo que podía volver a las condiciones originales y no podía ser inferior a este descuento; esta regla continúa vigente, salvo en el caso de que pudiese regresar a las condiciones originales del crédito.

### **2.3.1.1.- Plazo de amortización de crédito de vivienda**

Como había sido mencionado anteriormente, los créditos tenían un plazo para ser liquidados, el plazo concedido era de 20 años, sin embargo, el Consejo de Administración del Instituto, determinó que 20 años no eran suficientes, ya que en realidad no se contemplaban los supuestos de que el trabajador no pagara, crisis del Estado y demás cuestiones que en su momento no permitían al Instituto obtener más financiamiento para otorgar créditos de vivienda.

Antes de las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 27 de febrero del año 2013, sobre las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, solo se establecía que el plazo para que fuese finiquitado el crédito, el cual era de 30 años. Lo anterior, tuvo que ser modificado en virtud, de que cuando empezaron a ser liquidados los créditos con plazo de amortización de 20 años, sucedió que muchos acreditados al solicitar la liberación del crédito, porque ya se encontraban en este supuesto, al empezar a verificar los pagos, descuentos, entre otros factores; el análisis de los créditos empezó a arrojar que muchos de los acreditados habían solicitado prórrogas, y muchos de ellos con mensualidades omisas y no llegaban a cubrir los 240 pagos, por lo que entonces fue modificada la regla del plazo de amortización:

**“DÉCIMA SEGUNDA.** El plazo para la amortización del crédito no será mayor de treinta años de pagos efectivos. Si transcurrido un plazo de treinta años de pagos en los montos correspondientes que está obligado a efectuar el acreditado para la amortización del crédito otorgado existiere todavía

algún saldo insoluto a cargo del trabajador, el Instituto lo liberará del pago de dicho saldo pendiente, cancelando los gravámenes que se tengan constituidos a esa fecha sobre la vivienda objeto del crédito, excepto en el caso de que existan pagos omisos del trabajador o prórrogas concedidas.”

De lo anterior se desprende, que el Instituto no solo tomará en cuenta el computo de años como plazo para amortizar el crédito, sino que tomará en cuenta también que sean 30 años efectivos de pago, es decir, que durante 360 meses el trabajador haya pagado la mensualidad que le corresponde y solo así el Instituto cancelará los gravámenes pendientes y liberará el crédito; exceptuando a los trabajadores que hayan sido omisos, o que se les haya concedido la prórroga, situación que parece un tanto absurda, ya que los trabajadores no solicitan prórroga porque así lo deseen, o bien, son omisos porque quieren experimentar que sucede con el crédito; quizá será conveniente realizar un convenio para liquidar esos créditos, en virtud de que la edad del trabajador ya no sea la óptima para pagar, por el simple hecho de que quizá ya sea jubilado, pensionado, o bien, sea una persona que ya no tenga otro medio de subsistencia, finalmente será un adeudo que se convierta en imposible de cobrar y el trabajador muera antes de liquidar el poco saldo que le está cobrando el Instituto; independientemente del concepto por el cual sea; si se ve a largo plazo, en realidad, se estará mermando la capacidad económica de un adulto mayor, que aportó lo que en su momento pudo darle a la sociedad.

### **2.3.1.2.- Pago anticipado**

El pago anticipado es la suma en dinero que el acreditado del Instituto puede aportar durante toda la vigencia del crédito de vivienda, cantidad que será aplicada al monto total de liquidación; lo anterior de acuerdo a la siguiente regla:

**“DÉCIMA SÉPTIMA.** El trabajador acreditado podrá, en cualquier tiempo, efectuar pagos anticipados a cuenta del principal durante la vigencia del crédito.

“Todo pago anticipado se aplicará a reducir el saldo insoluto del crédito y tendrá efecto a partir del mes siguiente al mes en que se realice.”

De la regla anteriormente escrita, cabe mencionar que el Instituto no admite “pagos por adelantado”, esto es, las mensualidades no pueden ser adelantadas, solo serán tomados en cuenta los pagos a capital, sin embargo, para que sea posible observar una disminución del saldo insoluto, es necesario hacer una aportación mayor a un salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, en virtud de que el crédito de vivienda está otorgado originalmente en veces el salario mínimo, por lo que en pesos no existirá una disminución considerable dada la naturaleza del crédito. Por lo que entonces, el pago anticipado deberá ser mayor a un salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal, o bien, a través del pago anticipado es posible saldar el adeudo con el Instituto, esto corresponde al pago completo del adeudo.

### **2.3.1.3.- Régimen de pago**

El régimen de pago, consiste en la modalidad de pago que el trabajador utiliza para extinguir el adeudo con el Instituto. El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, posee dos tipos de régimen el Régimen Especial de Amortización y el Régimen Ordinario de Amortización, los cuales serán descritos posteriormente; antes de entrar al tema de este apartado, es necesario definir la palabra amortización y antes de llegar a los correspondientes esquemas de descuento, conoceremos de qué depende para que se de uno u otro y como consecuencia tendremos la diferencia entre ambos.

“AMORTIZACIÓN: Pago o extinción de una deuda. Este término se utiliza más frecuentemente en las obligaciones a largo plazo, como la deuda pública”.<sup>56</sup>

---

<sup>56</sup> CABANELLAS DE TORRES, Guillermo, *op. cit.* p. 31.

De la definición que antecede, es posible concluir que la amortización es el pago regular que un trabajador realiza para cubrir el adeudo que tiene con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; por lo que entonces la amortización al ser el pago que hace posible la extinción de una deuda, por ello es conveniente tanto para el trabajador como para el Instituto establecer una cuota que les permita a ambos mantener un control sobre dicho adeudo.

#### **2.3.1.3.1.- Régimen Ordinario de Amortización**

Es el esquema de pago que deberá cumplir el trabajador cuando se encuentre con una relación laboral vigente. El Régimen Ordinario de Amortización, depende del factor de amortización asignado a cada crédito, por lo que a continuación haremos referencia al tema de cuota de amortización para los trabajadores, que es aplicable para los trabajadores que tienen una relación laboral durante la vigencia del crédito para vivienda.

**“CUOTA DE AMORTIZACIÓN.** Al momento en que se formalice el crédito se establecerá el importe de la cuota mensual de amortización, la cual será establecida en veces el salario mínimo, para lo cual se multiplicará el monto de crédito a otorgar en veces el salario mínimo, por el factor de descuento que le corresponda, considerando la edad y el ingreso del trabajador, así como también se considerara el plazo del crédito. El Instituto también incorporará en el importe de la cuota mensual de amortización el importe correspondiente a la amortización del crédito otorgado para ecotecnologías.”

Del párrafo que antecede, es posible deducir que la cuota mensual de amortización, es el descuento que le será practicado al trabajador durante la vigencia del crédito. La cuota mensual de amortización, dependerá del factor de pago personal, el cual se determinará como el equivalente al 25 por ciento del salario del trabajador al momento de la inscripción de la solicitud de crédito y se incrementará en la misma proporción que se incremente el salario mínimo del Distrito Federal. La diferencia, que en su caso hubiera

entre el factor de pago personal y la cuota mensual de amortización será cubierta por el Instituto mediante un complemento al pago hasta que el factor de pago personal sea igual a la cuota mensual de amortización.

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, comunicará al patrón o persona a la cual le presta sus servicios el acreditado la Cuota Mensual de Amortización que le debe descontar de su salario, misma que se calculará de manera que se asegure la amortización completa del crédito en el plazo previsto, considerando la tasa de interés establecida y las aportaciones patronales del cinco por ciento que se aplicarán durante la vigencia del crédito para reducir el saldo insoluto a cargo del trabajador.

Los descuentos por concepto de amortización de crédito que efectúe el patrón al salario del trabajador, que aparezcan en su recibo de sueldo y no hayan sido enterados, se considerarán como recibidos por el Instituto, mismo que procederá contra el patrón.

En caso de que en los recibos de sueldo no estén consignados los descuentos y el trabajador lo haga del conocimiento del Instituto, éste último le exigirá al patrón lo retenido y ejercerá en su contra las acciones o denuncias que correspondan.

Es requisito indispensable que en el acto de formalización del crédito, el trabajador presente el aviso de retención de descuentos, debidamente sellado y firmado por la empresa en que labora.

Por lo que entonces, es evidente que cuando el acreditado, se encuentra sujeto a una relación laboral, el patrón le practicará al trabajador el descuento por el concepto de crédito de vivienda, establecido en el contrato; el descuento a practicar, será en veces salario mínimo, monto que presentará un incremento anual por la modificación del salario mínimo vigente en el Distrito Federal, y retomando lo señalado en párrafos anteriores, el descuento será modificable, así como su tasa de interés aplicable, tras el análisis practicado de manera semestral a la percepción



salarial del trabajador, ya que si esta última incrementa, el descuento será mayor al descuento inicialmente pactado en el crédito del trabajador. Entonces, es posible que existan dos incrementos anuales en crédito, incrementos, que terminaran siendo negativos en la economía del trabajador, así como también serán en contra de la ley, en virtud de que la Ley Federal del Trabajo, establece que los descuentos o reducciones por concepto de crédito de vivienda no podrán exceder el 20 por ciento del salario del trabajador, el cual no es respetado.

Es destacable que el Instituto proceda en contra del patrón que no entera los descuentos, o bien, que a pesar de haber sido notificado del descuento del trabajador, y este haga caso omiso y no los retenga, Anteriormente si el patrón no enteraba al Instituto o no retenía los descuentos, el acreditado quedaba atado de manos, ya que el Instituto le requería al trabajador que se pusiera al corriente con todos sus pagos y no había forma que el Instituto le exige al patrón que cumpliera con sus obligaciones.

#### **2.3.1.3.2.- Régimen Especial de Amortización**

Es el esquema de pago que deberá cumplir el trabajador cuando no se encuentre sujeto a una relación laboral. El Régimen Especial de Amortización, será aplicado cuando el trabajador se encuentre en los siguientes supuestos:

- Cuando pierda su relación laboral y no hubiere tramitado oportunamente su prórroga, o que no haga uso de ella.
- Al vencimiento de la prórroga y que no esté sujeto a una relación laboral.
- Cuando se trate de un trabajador acreditado jubilado o pensionado.

- Cuando el trabajador acreditado cambie de empleo a una relación laboral sujeta al apartado “B” del artículo 123 constitucional.
- Cuando el trabajador mantiene su relación laboral, pero el patrón retiene las amortizaciones y no las entrega al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, previa autorización de las áreas correspondientes del Instituto. Bajo este supuesto, el trabajador no estará obligado a cubrir la parte del pago correspondiente a la aportación patronal.

De acuerdo a los supuestos que anteceden, ya sea que el trabajador no tenga una relación laboral vigente, sea jubilado o pensionado, o se haya incorporado a las filas de los trabajadores al Servicio del Estado, deberá realizar el pago mensual correspondiente. Dicho pago se determinará multiplicando el monto original del crédito otorgado por el factor de descuento que le corresponda, considerando la edad y el ingreso del trabajador a la fecha de origen del crédito, al cual deberá incluirse el cinco por ciento patronal, por lo que esta cantidad, será mayor respecto del Régimen Ordinario de Amortización. Por cuanto hace al último supuesto, refiere a cuando el patrón, derivado de la crisis económica del año 2009, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, apoyado por la Secretaría de Trabajo y Previsión Social, diseñaron ciertos programas que incentivaban a mantener la matrícula de trabajadores reportados hasta antes de la declaración de la crisis, de tal suerte que el patrón, no enterara al Instituto el cinco por ciento patronal, pero el trabajador deberá pagar la mensualidad que le corresponde, por lo que al no estar obligado a cubrir el cinco por ciento patronal, el trabajador podrá pagar de acuerdo al factor establecido por el Régimen Ordinario de Amortización, por lo que la diferencia, que en su caso hubiera entre el factor de pago personal y la cuota mensual de amortización será cubierta por el Instituto mediante un complemento al pago hasta que el factor de pago personal sea igual a la cuota mensual de amortización.

#### 2.3.1.4.- Prórroga de pago

La prórroga de pago consiste en el derecho que tiene el trabajador, cuando este se encuentra en el supuesto de no estar sujeto a una relación laboral, es decir, el trabajador deja de obtener percepción salarial y al no tener forma de pagar debe solicitar una prórroga y de esta forma no caerá en una irresponsabilidad debido a la falta de pago.

Para los créditos otorgados en el mes de mayo de 1972 hasta el 30 de junio de 1997, la prórroga era por 12 meses continuos y solo se concedía una vez durante la vigencia del crédito y no generaba intereses. A partir del primero de julio de 1997, la prórroga otorgada al trabajador será de 24 meses discontinuos, es decir que la prórroga otorgada por el Instituto será diferida, por lo que no podrá exceder de 12 meses, ni ser mayor a 24 meses y esta generará intereses al trabajador.

La prórroga, es el derecho de un trabajador acreditado cuando deja de percibir ingresos y con ello aplaza la falta de pago de la amortización. De acuerdo a la regla, la prórroga para el trabajador, se establece bajo las siguientes condicionantes:

**“DÉCIMA NOVENA.** En caso de que un trabajador deje de percibir ingresos salariales, el Instituto le otorgará prórrogas en los importes correspondientes a los pagos de la amortización que tenga que hacer por concepto de capital e intereses ordinarios. Durante dichas prórrogas los intereses ordinarios que se generen se capitalizarán al saldo insoluto del crédito.

“Para tal efecto, el trabajador acreditado deberá presentar su solicitud al Instituto dentro del mes siguiente a la fecha en que deje de percibir ingresos salariales. Las prórrogas que se otorguen al trabajador no podrán ser mayores a doce meses cada una, ni exceder, en su conjunto, más de veinticuatro meses y terminarán anticipadamente cuando el trabajador inicie una nueva relación laboral.

“Cuando el trabajador no haya solicitado prórroga en el plazo de treinta días naturales posteriores a la fecha en que dejó de percibir ingresos salariales, o

el término de ésta hubiere vencido, deberá realizar directamente los pagos de su crédito, hasta en tanto no se encuentre sujeto a una nueva relación laboral, dando aviso al instituto de esta última situación.”

De la regla antes transcrita se desprende, que la prórroga de pago otorgada por el Instituto, los intereses generados por el crédito de vivienda se acumularan en el monto total de liquidación, sin embargo esta prórroga de pago otorgada por el Instituto, es preocupante, porque lejos de ayudar al trabajador en que su adeudo disminuya, este crece de tal suerte que lo que había pagado anteriormente, tal pareciera que quedase sin efectos, ya que el monto de liquidación se incrementa de una manera desproporcionada, siendo que en realidad el trabajador solicita la prórroga por necesidad, mas no porque sea su voluntad, ya que si el trabajador no tiene manera de cubrir los pagos en su momento, como espera el Instituto que conforme pase el tiempo y en cuanto le sea posible al trabajador pague lo acumulado, siendo que en realidad, el trabajador debe cubrir otras necesidades en su vida cotidiana, no solo vive para endeudarse ni para pagar un crédito de vivienda durante toda su vida laboral y hasta fuera de ella.

La prórroga, terminará cuando el trabajador tenga una nueva relación laboral y le sea realizado su respectivo descuento, o bien, tenga una manera de obtener ingresos, aunque no tenga ninguna de las prestaciones de seguridad social. De acuerdo al último párrafo de la regla décimo novena, el cual señala, que si el trabajador no solicita la prórroga en un periodo no mayor a 30 días naturales, el trabajador deberá pagar de forma automática los pagos de las amortizaciones correspondientes, sin embargo, si este no tiene manera ni forma de obtener ingresos, cómo es que el Instituto pretende que le pague, si probablemente no tenga para cubrir las necesidades básicas de una persona, sin duda la necesidad impulsa a salir adelante, pero tampoco es el remedio infalible frente a un adeudo tan importante como lo es el crédito de vivienda.

### **2.3.1.5.- Seguros aplicables en el crédito de vivienda**

El tema de los seguros otorgados en el crédito de vivienda del Instituto, es un tanto extenso. El Instituto cuenta con un seguro para los casos de incapacidad total permanente o muerte, así como para los casos de incapacidad parcial permanente del cincuenta por ciento o más, o de invalidez definitiva en los términos previstos por la Ley del Seguro Social; cuenta también con el seguro de daños de la vivienda en garantía y el seguro de protección de pagos del crédito, los cuales serán explicados a continuación, ya que cada uno tiene su peculiaridad y son distintos entre sí.

#### **2.3.1.5.1.- Incapacidad total permanente**

De acuerdo al numeral 51 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, los créditos que el Instituto otorgue a los trabajadores estarán cubiertos por un seguro para los casos de incapacidad total permanente o de muerte, que libere al trabajador o a sus beneficiarios de las obligaciones, gravámenes o limitaciones de dominio a favor del Instituto derivados de esos créditos.

Se entenderá por incapacidad total permanente la pérdida de las facultades o aptitudes de una persona, que la imposibilite para desempeñar cualquier trabajo el resto de su vida cualquiera que sea la naturaleza del riesgo que la haya producido.

Los trabajadores acreditados podrán manifestar expresamente su voluntad ante el Instituto, en el acto del otorgamiento del crédito o posteriormente, para que en caso de muerte, la liberación de las obligaciones, gravámenes o limitaciones de dominio que existan a favor del Instituto, así como la adjudicación del inmueble libre de aquéllos, se haga en beneficio de las personas que designen. En caso de controversia, el Instituto procederá exclusivamente a la liberación referida y se abstendrá de adjudicar el inmueble.

Los Registros Públicos de la Propiedad correspondientes deberán efectuar la inscripción de los inmuebles en favor de los beneficiarios, cancelando en consecuencia la que existiere a nombre del trabajador y los gravámenes o limitaciones de dominio que hubieren quedado liberados.

En el caso de la incapacidad total permanente la pérdida de las facultades o aptitudes de una persona que la imposibilite para desempeñar cualquier trabajo el resto de su vida cualquiera que sea la naturaleza del riesgo que la haya producido; el Instituto no señala como tal un procedimiento específico, sin embargo, es posible deducir que el Instituto se basará en los dictámenes emitidos por el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), cabe señalar, que si la incapacidad total permanente era preexistente antes de la adquisición del crédito de vivienda, el crédito no será liberado a menos que el trabajador muera, esta política debería de ser más flexible, en virtud de que las enfermedades no van planeadas en un esquema de vida, además de que el enfermo está preocupado por su rehabilitación y para incorporarse prontamente a su vida habitual, este también se preocupara por pagar todo lo que ha generado su enfermedad, esta situación le es estresante y lejos de recuperarse se angustia por lo que sucederá aunque no esté en sus manos.

#### **2.3.1.5.2.- Incapacidad parcial permanente del 50% o más, o una invalidez definitiva**

Tratándose de los casos de incapacidad parcial permanente, cuando ésta sea del 50% o más, o invalidez definitiva, en los términos de la Ley del Seguro Social, se liberará al trabajador acreditado del adeudo, los gravámenes o limitaciones de dominio a favor del Instituto, siempre y cuando no sea sujeto de una nueva relación de trabajo por un período mínimo de dos años, lapso durante el cual gozará de una prórroga, sin causa de intereses, para el pago de su crédito. En este supuesto, el proceso para la liberación es muy largo, en virtud de que el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), evalúa de forma continua al trabajador, de acuerdo a los dictámenes, rehabilitaciones, terapias y demás métodos que el Instituto

Mexicano del Seguro Social (IMSS), emplee para determinar si el trabajador podrá mejorar, o bien, tenga una mejor calidad de vida, y en caso de que el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), evalúe la procedencia de la incapacidad parcial permanente, el trabajador podrá tramitar la liberación del crédito bajo este supuesto, pero si la enfermedad que tenía era preexistente, es decir, la enfermedad era existente antes de la formalización del crédito de vivienda, el crédito no será susceptible de liberación de gravamen, a menos que el acreditado fallezca; en ciertos casos como el cáncer, el Instituto debería evaluar la posibilidad que el crédito del trabajador sea liberado de gravamen, en virtud de que pudo haber adquirido esa enfermedad por el trabajo que desempeñaba, además de que la calidad humana no solo implica bienestar económico o material, sino también este debería ser mental, y no solo para una recuperación favorable, sino por un buen morir.

La existencia de cualquiera de estos supuestos deberá comprobarse ante el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores dentro del mes siguiente a la fecha en que se determinen.

El costo del seguro incapacidad total permanente o de muerte, y el seguro incapacidad parcial permanente, cuando ésta sea del 50% o más, o invalidez definitiva, en los términos de la Ley del Seguro Social, quedará a cargo del Instituto.

### **2.3.1.5.3.- Seguro de daños para las viviendas**

Por otro lado, el seguro de daños de la vivienda en garantía<sup>57</sup>, consiste en la protección de daños por la vivienda ocasionados por los riesgos meteorológicos, hidrometeorológicos y sísmicos, ya sea por un incendio, terremoto, erupción volcánica, desplazamiento de terreno (súbito e

---

<sup>57</sup><http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/c44abbd0-b063-455c-8972-b26c4179c07e/Gu%C3%ADa-informativa-del-seguro-de-da%C3%B1os.pdf?MOD=AJPERES>. 20 de febrero de 2014, 18:14 p.m.

imprevisto), inundación, explosión, huracán, ciclón, granizo/nieve, vientos tempestuosos, objetos caídos de aviones, caída de árboles, entre otros; con el fin de proteger el patrimonio de los trabajadores, el Instituto contratará, por cuenta del acreditado, el seguro de daños de la vivienda en garantía. Las primas correspondientes se repercutirán al acreditado, incorporándolas en el pago de la amortización del crédito, por lo que en su pago mensual será incluido el concepto seguro de daños de la vivienda en garantía, que también tendrá un valor en *veces salario mínimo*.

Este seguro también cubrirá los daños o la pérdida de los bienes en las localidades en las que se haya aplicado el Plan DN-III. Este seguro no protege la vivienda por daños resultantes de asentamientos, cuarteaduras, protuberancias o expansión de superficies pavimentadas o de concreto, cimientos, paredes, pisos, azoteas, techos y albercas que hubieran ocurrido de manera paulatina, previamente al siniestro.

Este seguro deberá ser cubierto bajo el régimen ordinario de amortización (ROA), así como el régimen especial de amortización (REA); si el trabajador no se encuentra al corriente al momento de ocurrir el siniestro, el seguro no podrá ser aplicado.

#### **2.3.1.5.4.- Seguro de Protección de Pagos**

Los créditos de vivienda que fueron otorgados a partir del primero de enero de 2007 hasta el 31 de diciembre del 2008, contarán con un seguro de protección de pagos, el cual cubre el pago de hasta seis mensualidades, continuas o en varios sucesos, si es que el trabajador perdiera su empleo de manera involuntaria en el transcurso de los primeros cinco años del crédito de vivienda<sup>58</sup>.

---

<sup>58</sup>[http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/trabajadores/ya\\_obtuve\\_mi\\_credito/que+hago+si+tengo+problemas+para+pagar/que+hago+si+tengo+problemas+para+pagar#sthash.fQC1rMit.dpuf](http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/trabajadores/ya_obtuve_mi_credito/que+hago+si+tengo+problemas+para+pagar/que+hago+si+tengo+problemas+para+pagar#sthash.fQC1rMit.dpuf). Responsable de la información: Gerencia de Análisis y Estrategia. Fecha de última actualización o revisión: 19 de febrero del 2014. 20 de febrero de 2014, 18:22 p.m.



Este seguro, fue una de las medidas precautorias del Instituto para asegurar el pago de las mensualidades y con ello los acreditados no cayeran en una prórroga automática de pago. En caso de haber liquidado el crédito antes de los cinco años, y no haber utilizado el seguro de protección de pagos, este sería devuelto a petición del trabajador.

#### **2.3.1.5.5.- Fondo de Protección de Pagos**

Los trabajadores que obtengan un crédito deberán contratar una cobertura de protección de pagos del crédito, ya sea mediante un seguro o un fondo mutualista que los trabajadores constituyan con aportaciones de su propio peculio. Para tal fin, el H. Consejo de Administración emitirá los lineamientos que establezcan las características, condiciones y modalidades que deberá reunir la cobertura de los seguros de protección de pagos o la cobertura que le proporcione el fondo mutualista.

Este fondo mutualista, se conforma con las aportaciones que hacen los derechohabientes que obtienen un crédito desde 2009, mediante un desembolso equivalente al dos por ciento de su pago mensual. Para obtener este beneficio, el trabajador deberá pagar una aportación complementaria mensual, que varía dependiendo del monto del pago del crédito cada mes. Éste desembolso es incluido en el descuento por nómina.

La ventaja principal de este beneficio es que, con el pago de la aportación complementaria, el Fondo de Protección de Pagos le proporciona al Instituto el 100 por ciento de la mensualidad, incluidos los intereses, por los seis meses que está vigente. Este beneficio otorga protección en caso de pérdida de empleo hasta por seis meses; sin embargo, para obtenerlo deben pasar por lo menos seis meses desde que inicio el crédito y comienza a aplicar desde el quinto mes de desempleo.

Los derechohabientes del Instituto son los que constituyen este fondo, para que en un futuro cuando obtengan su crédito de vivienda, sean acreedores de este beneficio, sin embargo, si este fondo se encuentra

constituido por los derechohabientes no debería de ser de esta manera, ya que cuando los trabajadores deban ejercer su crédito, tienen la opción de contratar un seguro de protección de pagos por su cuenta; además, este fondo mutualista debería constituirse con capital de los acreditados del Instituto y no disponer de los fondos de futuros acreditados.

### **2.3.2.- Vida alternativa de un crédito de vivienda**

Un crédito de vivienda, como se había establecido con anterioridad, tiene una vigencia de 30 años, pero en el lapso de 30 años, ocurren diversas situaciones, cambios de empleo, divorcios, pensiones, en fin situaciones no previstas por el trabajador y que lo pueden llevar a la necesidad de modificar la estructura de sus gastos en todo sentido, por lo que entonces puede suceder que el trabajador ya no pueda pagar el crédito de vivienda conforme lo venía haciendo<sup>59</sup>, por lo que el Instituto tiene algunas opciones para que el trabajador tenga la oportunidad de preservar su patrimonio.

SOLUCIÓN Y CUENTA NUEVA. Si el trabajador no se encuentra al corriente con el pago de su crédito, mediante un convenio, el Instituto fijara la cantidad que deberá ser pagada cada mes, de acuerdo al monto del adeudo y la capacidad de pago del trabajador.

Esta solución, no es aplicable para:

- Créditos en cofinanciamiento, cuyo pago se amortice sólo con el importe de la aportación patronal del 5%.
- Créditos que ya fueron reestructurados y siguen vigentes sus condiciones.

---

<sup>59</sup>*Ídem.*

- Créditos que están en demanda judicial o que tienen convenio judicial.

DISMINUCIÓN DE SALARIOS. Si el trabajador, pese a tener empleo, presenta una reducción en su salario, es posible que los descuentos mensuales sean disminuidos y que no sean mayores al 35 por ciento de lo que el trabajador percibe. Este beneficio puede ser solicitado por el trabajador, siempre y cuando no tenga mensualidades pendientes por pagar y el crédito este al corriente, el Instituto puede ofrecer este apoyo hasta por 12 meses, y una vez que haya transcurrido el término, o bien, el salario volvió a su estado original, el patrón reiniciara los descuentos pactados en el contrato de crédito.

Este beneficio no es aplicable si:

- Si el crédito cuenta con una reestructura vigente.
- Si el crédito tiene pagos pendientes.
- Si el crédito del trabajador está en proceso de demanda judicial.

PARO TÉCNICO. Si la empresa del trabajador se encontrase en paro técnico, y derivado de dicho paro disminuyera la jornada de trabajo, es posible disminuir los descuentos mensuales y que estos no sean mayores al 35 por ciento del salario vigente durante el paro técnico. Este beneficio será posible toda vez que la empresa donde labora el trabajador, cuente con el dictamen de la Junta Federal de Conciliación y Arbitraje y presentarlo al Instituto; y será aplicado siempre y cuando el trabajador no tenga mensualidades pendientes por pagar y el crédito este al corriente, el Instituto puede ofrecer este apoyo hasta por 12 meses, y una vez que haya transcurrido el termino, o bien, el salario volvió a su estado original, el patrón reiniciará los descuentos pactados en el contrato de crédito.

Este beneficio no es aplicable si:

- Si el crédito cuenta con una reestructura vigente.
- Si el crédito tiene pagos pendientes.
- Si el crédito del trabajador está en proceso de demanda judicial.

PRESIONES ECONÓMICAS. La modalidad en cuestión, es solicitada en virtud de que la percepción del trabajador no ha tenido variación alguna, mas sus gastos se han incrementado de manera considerable, por lo que el Instituto, bajo esta modalidad ofrece la disminución del descuento que ha venido efectuando.

Este beneficio sólo aplica a los créditos que tengan dos años de haber sido contratados, siempre que su tasa de interés anual sea mayor al ocho por ciento y el acreditado tenga al menos tres años trabajando en la misma empresa.

Este beneficio no es aplicable si:

- Si el crédito cuenta con una reestructura vigente.
- Si el crédito tiene pagos pendientes.
- Si el crédito del trabajador está en proceso de demanda judicial.

MENSUALIDADES PENDIENTES. Esta modalidad es aplicable cuando el trabajador se encontraba desempleado y fueron acumuladas hasta 12 mensualidades por pagar. Este beneficio será aplicable toda vez que el trabajador tenga seis meses consecutivos en su nuevo empleo, en este lapso la empresa debió haber descontado seis mensualidades; de tal suerte que al cumplir seis meses en este nuevo empleo, los pagos que no fueron realizados quedaran cubiertos en automático y los intereses generados en el

transcurso de los 12 meses serán adicionados al monto total de liquidación.

Los apoyos en caso de variaciones en el poder adquisitivo familiar, en realidad, lejos de parecer apoyos son todo lo contrario, en todos los casos incrementa el adeudo total y por ende prolonga la vida del crédito, según no es posible que sea mayor a los 30 años estipulados, sin embargo, no es así, ya que en la regla se establece que no deben existir prorrogas ni omisiones de pago, y como las reestructuras tienden ser con montos inferiores a la cobertura del pago mensual, por lo que entonces no es una capitalización simple, sino consiste en el interés que el préstamo genera, adicionado a lo que deja de cubrirse, por lo que este adeudo se convierte en un adeudo impagable y se termina pagando tres veces la vivienda; en definitiva, en los supuestos de este apartado el trabajador no debe caer.

### **2.3.3.- Culminación del crédito de vivienda**

Cuando un trabajador se encuentra a punto de concluir el pago del crédito de vivienda otorgado por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, se encuentra feliz, porque el trabajador paso por diversos momentos para lograr obtener su patrimonio, lo que tanto anhelo durante toda la vigencia del crédito, por fin está ocurriendo; sin embargo, no ocurre así con todos los trabajadores acreditados por el Instituto, por lo que no todos llegan a obtener el beneficio de su patrimonio.

#### **2.3.3.1.- Conclusión natural de un crédito de vivienda**

La conclusión natural de un crédito de vivienda otorgado por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, sucede cuando el acreditado terminó de saldar el adeudo, a través de las amortizaciones y la aportación del cinco por ciento patronal de su patrón, o bien, pago el adeudo total del crédito, ya sea porque reunió el monto total de liquidación, o porque fue acreedor a una recompensa por ser un acreditado

cumplido; ya que para efectos de obtener la cancelación de hipoteca el crédito deberá estar en ceros y de manera inmediata se le dará aviso al patrón del trabajador a través del aviso de suspensión de pagos y mediante este aviso de forma automática el patrón no realizara ningún descuento, así como también dejará de enterar el cinco por ciento patronal al Instituto, enterándolo desde ahora a la afore correspondiente en el apartado del Saldo Subcuenta Vivienda.

El trámite concerniente a la liberación de hipoteca<sup>60</sup>, puede ser tramitado ante el Registro Público de la Propiedad de la entidad (en este caso el acreditado gestionara la liberación), o a través de un Notario Público. La liberación de hipoteca, es solicitada vía telefónica, en dicha llamada se genera la carta de cancelación de hipoteca, esta carta puede ser enviada al Centro de Servicio del Instituto más cercano al domicilio del trabajador, para que pueda recogerla y llevarla al Registro Público de la Propiedad, o bien, al Notario que haya elegido para que le dé continuidad al trámite.

Existen algunas Entidades Federativas que sus legislaciones solo permiten que el trámite de la liberación de hipoteca sea a través de un Notario Público, las cuales son Baja California Sur, Coahuila, Guanajuato, Hidalgo, Jalisco, Michoacán, Veracruz, Puebla, México, Yucatán, Quintana Roo y la del Distrito Federal.

Para efectos de la entrega de escrituras, se debe considerar el año en el que el crédito de vivienda fue otorgado:

- Si el crédito fue otorgado antes del año 2004, la escritura original la entrega el Instituto.

---

<sup>60</sup>[http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/trabajadores/ya\\_termine\\_de\\_pagar/que+hago+si+ya+termine+de+pagar/que+hago+si+ya+termine+de+paga](http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/trabajadores/ya_termine_de_pagar/que+hago+si+ya+termine+de+pagar/que+hago+si+ya+termine+de+paga).  
20 de febrero de 2014, 18:33 p.m.

- Si el crédito fue otorgado a partir del año 2004 y hasta la fecha, la escritura original la entrega la notaría que eligió el trabajador en su momento.
- Si el trabajador decide realizar el trámite en el Registro Público de la Propiedad, le entregarán el testimonio de que ha liberado su hipoteca.
- Si el trabajador desea una copia certificada de su escritura, deberá pagar el costo.

Los documentos para cada caso en concreto son:

Tipo de escritura	Documentos <sup>61</sup>		
	Notario	Registro Público de la propiedad	Escritura / instrumento privado
Liberación con notario público / escritura pública	Nombre del notario, Número de notaría, Dirección completa de la notaría (incluyendo colonia y código postal), Correo electrónico del notario	NO APLICA	Número de escritura, Nombre del notario que la originó, Número de notario que la originó, Fecha de originación Línea de crédito (I, II, III, IV o V), Dirección de la vivienda
Liberación con notario público /instrumento privado	Nombre del notario, Número de notaría, Dirección completa de la notaría (incluyendo colonia y código postal), Correo electrónico del notario	NO APLICA	Número del instrumento, Fecha de originación, Línea de crédito (I, II, III, IV o V), Dirección de la vivienda
Liberación en el Registro Público de la Propiedad (RRP) / escritura pública	NO APLICA	Folio Real o Libro I / Foja, Fecha de inscripción de la escritura de	Número de escritura, Nombre del notario que la originó, Número de notario que la

<sup>61</sup> *Ídem.*

		otorgamiento en el RPP, Estado donde se registró la escritura	originó, Fecha de originación, Línea de crédito (I, II, III, IV o V), Dirección de la vivienda
Liberación en el Registro Público de la Propiedad (RRP) / instrumento privado	NO APLICA	Folio Real o Libro I / Foja, Fecha de inscripción del instrumento privado en el RPP, Estado donde se registró el instrumento	Número del instrumento, Fecha de originación, Línea de crédito (I, II, III, IV o V), Dirección de la vivienda

La liberación de hipoteca, mal llamada en este caso, porque debería ser la liberación de gravamen, en virtud de que el Instituto otorga créditos para vivienda, por lo que no es apropiado. La liberación de gravamen de vivienda, es la conclusión satisfactoria del trabajador, ya que por fin la vivienda pertenece a su patrimonio, aunado a que dejará de pagarle al Instituto, para efectos de que ya no le descuenten, es necesario solicitar el aviso de suspensión de descuentos y con ello la libertad de gravamen de la vivienda; muchas veces el trabajador espera mucho tiempo para realizar esta liberación, sin embargo debe realizarla de manera inmediata, ya que no se sabe que pueda ocurrir en un futuro.

### **2.3.3.2.- Conclusión anormal de un crédito de vivienda**

La conclusión anormal de un crédito de vivienda otorgado por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, se propicia cuando el trabajador se ve envuelto en causas de fuerza mayor que le impiden llegar a su meta inicial, obtener su patrimonio, por lo que se ve forzado a acudir al Instituto para saber si es posible rescatar su patrimonio, o bien, al no tener una alternativa, el Instituto decide aplicar algunas de las medidas radicales que a continuación serán descritas.

#### **2.3.3.2.1.- Cancelación del crédito**

La cancelación del crédito de vivienda, deberá de suceder antes de la formalización del crédito de vivienda, es decir, el trabajador a pesar de haber



elegido su casa, de saber cuánto sería su monto de crédito, de saber la tasa de interés y el descuento respectivo, y demás requerimientos que el Instituto haga al trabajador; éste ha decidido que no quiere ese crédito, por lo que antes de la firma de las escrituras y de presentar el aviso de retención a su patrón, el trabajador ya se ha desistido del crédito aprobado por el Instituto, por lo que entonces no queda más que cancelar la operación de este trabajador.

### 2.3.3.2.2.- Dación en pago

La dación en pago, no es una medida usual empleada por el Instituto, en virtud de que el Instituto mediante diversos programas procura la pertenencia del crédito de vivienda al trabajador, antes de continuar será definida la dación en pago:

DACIÓN EN PAGO: Acto o acción de dar, sólo en términos jurídicos. I Entrega real y efectiva de algo. I EN PAGO. Con mayor rigorismo clásico se denomina también *datio in solutum*; o punitiva del Estado.<sup>62</sup>

DACIÓN EN PAGO: Modo especial del pago de las obligaciones. Es el acuerdo entre el acreedor y el deudor para que éste entregue una cosa caracteriza por un exceso de egresos sobre los ingresos bien sea en su aspectos global o parcial en algún sector.<sup>63</sup>

Por lo que entonces, la dación en pago es el cumplimiento actual de la obligación, con una conducta distinta de la que era su objeto original, con el consentimiento del acreedor.<sup>64</sup>

Por lo tanto, la dación en pago, es un acto jurídico mediante el cual el deudor entrega al acreedor (siempre y cuando este último esté de acuerdo),

---

<sup>62</sup> CABANELLAS DE TORRES, Guillermo, *op. cit.* p. 124.

<sup>63</sup> DE PINA, Rafael, *et al. op. cit.* p. 130.

<sup>64</sup> BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel, Obligaciones Civiles, quinta edición, Oxford, México, 2003, p. 369.

una prestación diferente a la pactada, es decir, en este caso, el Instituto espera el pago para amortizar el adeudo, pero le es entregada la vivienda; dado que el deudor entregó la vivienda por la cual se generaba la obligación de pago, entonces, dicho acto jurídico se convierte en una forma de extinción de pago.

Los créditos otorgados en factor porcentaje, son susceptibles de la dación en pago, ya que en estos créditos a pesar de ser puntuales e ir al corriente con sus pagos, existe un momento durante la vigencia del crédito, que el interés generado, es superior al pago destinado al capital y de forma frecuente el monto de pago no cubre el interés generado, de tal suerte que si el trabajador no reestructura el adeudo, o bien, tras la reestructura la situación es más agravante, el trabajador podrá solicitar la dación en pago, siempre y cuando el Instituto apruebe la dación en pago.

La dación en pago, en realidad no debería ser aceptada por el Instituto, ya que el trabajador es libre de aceptar o no aceptar los convenios que le ofrezca el Instituto, sin embargo, por compromiso social que tiene el Instituto, este quizás debería realizar un programa encaminado a generar soluciones respecto de estos créditos, en virtud de que es más redituable al Instituto que sea liquidado el adeudo y finalmente combatir el rezago de la vivienda existente, sin que el trabajador deba pagar aún más por una capitalización de intereses que no contempló.

#### **2.3.3.2.3.- Incapacidad**

En párrafos ulteriores, se había establecido que existe un seguro para los casos de incapacidad parcial permanente del cincuenta por ciento o más, o de invalidez definitiva en los términos previstos por la Ley del Seguro Social, sin embargo, también debe ser considerado como una forma de terminación anormal, no solo porque el Instituto cubre el seguro, a través de una aseguradora; sino porque es una situación que sale de control del

trabajador, al convertirse en una situación inusual, inesperada y con diferentes escenarios, sin duda en su mayoría fatales.

En este sentido, es posible solicitar la libertad de gravamen, una vez que se tenga el dictamen del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), para este entonces la prórroga habrá transcurrido y el dictamen avalará la desafortunada situación del trabajador.

Bajo este tenor, hay que destacar la preexistencia de la enfermedad, ya que en este sentido el Instituto no es flexible para efectos de liberar el crédito, solo otorga una reestructura, mas no es suficiente, en virtud de que el trabajador ya tiene bastantes problemas económicos por resolver, como para aún preocuparse por los sellos que colocaron en su puerta por ser una persona morosa, cuando tiene una enfermedad incapacitante en todos los sentidos, por ello el Instituto debería aplicar esquemas de accesibilidad, puede ser que el Instituto cubra una parte de la mensualidad, o solo le cobre la cantidad del capital sin integrar el interés del préstamo, debería ser un punto a contemplar para su próxima reforma en caso de existir.

Algunos documentos requeridos son:

<b>Motivo de la liberación<sup>65</sup></b>	<b>Documentos</b>
Incapacidad total permanente (autoseguro); invalidez definitiva o incapacidad parcial permanente del 50% o más	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Credencial del IFE</li> <li>• Dictamen del IMSS en donde se diagnostique incapacidad total y permanente</li> <li>• Formato de designación de beneficiarios, con firma del titular, o</li> <li>• Sentencia del juez a favor del beneficiario respecto a la casa garantía del crédito</li> </ul>

<sup>65</sup>[http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/trabajadores/ya\\_termine\\_de\\_pagar/que+hago+si+ya+termine+de+pagar/que+hago+si+ya+termine+de+pagar#sthash.62Wlgsrl.dpuf](http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/trabajadores/ya_termine_de_pagar/que+hago+si+ya+termine+de+pagar/que+hago+si+ya+termine+de+pagar#sthash.62Wlgsrl.dpuf). Responsable de la información: Subdirección General de Administración de Cartera. Fecha de última actualización o revisión: 15 de enero del 2014. 20 de febrero de 2014, 19:47 p.m.

La liberación siempre tendrá lugar cuando sea acreditada la incapacidad parcial permanente del 50 % o más, siempre y cuando no exista preexistencia de la enfermedad al momento de adquirir el crédito con el Instituto.

#### 2.3.3.2.4.- Muerte

En esta culminación anormal, no es tan frecuente, sin embargo nadie se encuentra exento de ella, para este caso, como se había precisado con anterioridad, el Instituto cuenta con un seguro en caso de que el acreditado llegase a fallecer; es importante que el acreditado tenga un testamento para designar a sus beneficiarios, para que les sea posible solicitar la liberación del adeudo y con ello la cancelación del crédito; en caso de no tenerlo, será un tanto prolongado el procedimiento.

Motivo de la liberación <sup>66</sup>	Documentos
Fallecimiento	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Credencial del IFE (beneficiario)</li> <li>• Acta de defunción y Formato de designación de beneficiarios, con firma del titular, o</li> <li>• Sentencia del juez a favor del beneficiario respecto a la casa garantía del crédito</li> <li>• Si la persona ha fallecido en el extranjero presenta el certificado de defunción apostillado</li> </ul>

Anteriormente, el Instituto no requería ningún dato solo bastaba notificar la muerte vía telefónica, ya que esta información era corroborada por la base de datos del Instituto Mexicano del Seguro Social, sin embargo, un día un acreditado que tenía registro de finado, llamó preguntando por la situación de su crédito, y en los diversos sistemas que maneja el Instituto aparecía crédito liberado por defunción, por lo que el Instituto tomó ciertas medidas para efecto de que esta situación no volviera a presentarse.

---

<sup>66</sup> *Ídem.*

### **CAPÍTULO 3**

#### **ALCANCES JURÍDICOS DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, RESPECTO DE LA COBERTURA DE VIVIENDA**

En el capítulo que antecede, el tema desarrollado fue el sistema implementado para el otorgamiento de créditos para vivienda por parte del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, por lo que ahora es posible abordar al Instituto desde la perspectiva social de la cual emana, ya que, esta tras ser una garantía social consagrada en la Ley Fundamental, posee la relevancia necesaria para que sean planteadas las diversas perspectivas respecto del sistema de otorgamiento de créditos de vivienda. Por lo que este capítulo tratará del impulso del Estado mexicano por tratar de llevar a cabo lo establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; sin embargo, el Estado, tras intentar salvaguardar la garantía colectiva plasmada en la Carta Magna, aseguró el negocio de las inmobiliarias, con la cara de la estabilidad de la garantía social.

##### **3.1.- IMPULSO DEL ESTADO MEXICANO A FAVOR DEL DESARROLLO DE SUS TRABAJADORES: DERECHO A TENER UNA VIVIENDA**

El Estado mexicano, tras el movimiento Revolucionario, que tuvo lugar en 1910, originó el nacimiento de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en el año 1917, donde quedó plasmado que el patrón estaba obligado a proporcionar habitaciones higiénicas a sus trabajadores. Fue así, que desde el año 1917, el derecho a que un trabajador tuviese una vivienda, es considerado una garantía social, y por ello la Ley Fundamental, en aquella época fue considerada como un instrumento legal de vanguardia por contemplar no solo garantías individuales, sino por tener observancia respecto de las garantías sociales. No obstante lo anterior, para que pudiese concretarse pasaron cerca de 55 años, para que el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, pudiera emerger y

comenzará a dar soluciones que no fueron inmediatas y que se consolidaron a casi finales de 1980; y aunque en los años 90, pudo haber concretado la solidez deseada, no fue posible alcanzar el objetivo, derivado de la crisis económica del país. En los primeros diez años del siglo XXI, la economía mexicana empezaba a establecerse; sin embargo para el año 2009, comenzó la crisis económica a nivel mundial, y es una crisis que en nuestros días promete continuar, lo que no se sabe es si mejorará o empeorará.

### **3.1.1.- Evolución de la consolidación del derecho de los trabajadores a obtener una vivienda**

Como se ha visto en apartados anteriores, el derecho del trabajador a obtener una vivienda (que en realidad, de acuerdo al texto del Constituyente de 1917, el precepto establecía que el patrón le daría al trabajador habitaciones cómodas e higiénicas), es otorgado a través de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos del año 1917. No obstante, la demanda habitacional creció y los primeros nuevos pobladores comenzaron a instalarse en las vecindades de la zona céntrica de la Ciudad. Más tarde, debido a los cambios de gestiones en las rentas, parte de la población que pudo permitírselo comenzó a comprar terrenos en la periferia, desarrollando fraccionamientos populares.

Tras la prohibición del gobierno local de la construcción y urbanización de nuevos terrenos, lejos de regular el crecimiento de la Ciudad, provocó la ocupación ilegal del territorio, mediante asentamientos irregulares, algunos promovidos por antiguos fraccionadores o líderes locales. Todo ello derivado de la gran demanda y los pocos recursos de la población para satisfacer sus condiciones básicas, los cuales hacen que estos últimos necesiten ayuda del gobierno para emprender la construcción o el mejoramiento de sus viviendas.

Al inicio del siglo XX, a causa de la industrialización y el desarrollo del ferrocarril, empezó el crecimiento de las ciudades industrializadas de la República Mexicana. Una de ellas fue Chihuahua, en la cual se asentaban

diversas empresas de maquila, en virtud de que los negocios de maquila se asentaban en aquel Estado durante la época del Porfiriato, por esta razón fue aprobada la Ley sobre Casas de Obreros y Empleados Públicos Residentes en la Ciudad de Chihuahua. Es posible señalar que aquí existe un precedente significativo sobre la vivienda a favor de los trabajadores; es significativo porque la ley en comento se desarrolló en la etapa del Porfiriato, época que no es recordada propiamente por legislar a favor de los habitantes del país.<sup>67</sup>

En el año de 1916, el Primer Jefe Constitucionalista, Venustiano Carranza, redujo los pagos de renta de vivienda a la mitad y hasta tres cuartas partes de su valor, y en 1917 se estableció en el texto original de la Constitución, en la fracción XII del artículo 123, la obligación a los patrones de otorgar a sus trabajadores viviendas cómodas e higiénicas.<sup>68</sup>

Al final de la Revolución fue donde comenzó la participación del gobierno por cuanto hace a la vivienda, ya que con la Constitución de 1917 se generó un cambio en materia económica y social, el cual no se vio reflejado de inmediato, debido a la situación económica causada por la guerra civil que se vivía en el país.

Posterior a la época de la Revolución, en el país se generó un gran desplazamiento, las personas venían desde el campo para tener una nueva ubicación en las grandes ciudades, lo que trajo consigo la necesidad de dar vivienda a la población que se incrementaba rápidamente.

En el año 1925, fue creada la Dirección de Pensiones Civiles, la cual tenía entre sus principales atribuciones, el otorgar créditos a los trabajadores del Estado para la construcción o adquisición de vivienda. La Dirección de Pensiones Civiles, podría ser uno de los antecedentes del Instituto Mexicano

---

<sup>67</sup> SÁNCHEZ CORRAL, Javier, *et al.*, La vivienda "social" en México, JSa, México, 2012, p. 14.

<sup>68</sup> *Ídem.*

del Seguro Social (IMSS), de alguna manera es un antecedente de las instituciones que preverían la salvaguarda de la Seguridad Social del Estado Mexicano.<sup>69</sup>

A continuación, citaremos un artículo de la Revista *Algarabía*, el cual hace alusión a los Multifamiliares, señala la forma de vida en la década de los años 30, en la Ciudad de México:

“La Ciudad de México, a mediados de los años 30, estaba urgida de vivienda. Las unidades habitacionales de entonces eran las vecindades — construcciones heredadas del siglo XIX—, que tenían patio, baño y lavaderos, los tres de uso común. Los hijos de la Revolución necesitaban con urgencia un cambio en su forma de vivir.

“Por suerte, en Europa, las ideas de urbanización se gestaban ya por los arquitectos Walter Adolph Georg Gropius, Ludwig Mies van der Rohe y Le Corbusier. Y un joven mexicano llamado Mario Pani sería el encargado, no sólo de unir estas ideas, sino de hacerlas realidad para traer la modernidad a nuestro país.

### **La modernidad llegó a México**

“Por lo menos eso era lo que decía el nuevo gobierno. Después de la Revolución, ya que se había consolidado el partido institucional y que las aguas se habían «calmado», el Estado tenía una meta: modernizar al país. ¿Pero cómo iba a ocurrir esto? Llevarlo a cabo resultaba una tarea difícil. Para empezar había que definir qué era exactamente lo moderno. Por suerte, algo en lo que todo el mundo occidental estaba de acuerdo, era en que no podía haber algo más moderno que los edificios: éstos representaban la esperanza en el futuro. Por tanto, el gobierno hizo gran hincapié en la producción de obra arquitectónica, pues quería presentar una sociedad encaminada hacia el progreso y, obvio, hacia la modernidad.

“Los recursos —es decir, el presupuesto— se dirigieron sin dudarlos hacia la construcción. Así, entre 1932 y 1934 aparecieron los antecedentes de los

---

<sup>69</sup> *Ídem.*



multifamiliares: los conjuntos habitacionales Balbuena, La Vaquita y San Isidro, influenciados por el movimiento moderno, bajo la corriente funcionalista.

“Para entender mejor la situación del habitante de aquel entonces es importante mencionar que la red de drenaje y electricidad funcionaban sólo en algunas zonas; las vecindades concentraban a una gran cantidad de personas y las condiciones de vida eran muy malas: en un solo cuarto llegaban a vivir familias enteras, las rentas eran altísimas y los servicios, pésimos. Esto trató de arreglarse con la implementación de las rentas congeladas, pero no resultó. Entonces el Estado buscó la forma de hacer que los beneficios de la Revolución llegaran a todos los mexicanos; pero fue hasta 1947 que se construyó la Unidad Modelo, y en adelante el Estado dedicó una gran parte del presupuesto a la construcción de los grandes conjuntos de habitación.

“Estas unidades habitacionales dejaron a sus nuevos residentes fascinados. Tenían un baño para ellos solos y... ¡no tenían que compartirlo! Imagino que cuando se dieron cuenta de que además contaban con electricidad y gas, hubo más de uno que soltó las lágrimas y no pudo dejar de pensar en que, por fin, les había hecho justicia la Revolución.

“Cabe señalar que en un principio los inquilinos no pagaban ninguno de estos servicios, sino exclusivamente la renta; esto, claro, sucedió sólo durante algunos años —después cada quien se hizo cargo del pago de los servicios—. De cualquier manera, el beneficio era enorme: tenían un hogar, luz eléctrica, agua corriente, deportivos y seguridad; todo en un mismo lugar, sin tener que cruzar calles ni perder horas para llegar al trabajo y regresar a casa. Bueno sí, se preguntará, ¿y el mantenimiento? Pues, ¡qué cree! También el gobierno se hacía cargo.”<sup>70</sup>

---

<sup>70</sup> ARÉVALO JIMÉNEZ, Ofelia, “Necesitábamos baños propios: Los multifamiliares”, Revista Algarabía, número 100, enero 2013, formato electrónico disponible en <http://algarabia.com/del-mes/necesitabamos-banos-propios-los-multifamiliares/>

Lo que se desprende del artículo anterior, es que el Estado mexicano tuvo no solo la necesidad de modernizarse, sino así lo exigían sus habitantes, especialmente los habitantes de las Ciudades, ya que su modo de vida no solo era pésimo, sino también era insalubre, derivado de las condiciones en las cuales se vivía en aquella época, aunque no hay que perder de vista que finalmente el Estado mexicano atravesaba por una de las tantas transiciones que ha tenido, aunque sin lugar a dudas, era la más fuerte, debido a que pasaba de ser rural a urbano, por lo que entonces no solo consistía en un cambio de infraestructura, sino también en la mentalidad de sus habitantes, ya que estaban exigiendo un cambio en sus condiciones de vida, el cual era sin duda positivo para la población.

Como fue precisado en el artículo anterior, en las primeras décadas del siglo XX, los arquitectos incursionaron en el diseño habitacional destinado a las clases sociales trabajadoras del país. Para aquel entonces, ya había incrementado la población en los centros históricos de las Ciudades y al mismo tiempo comenzaba la aparición de barrios nuevos, generados por la población trabajadora en la periferia de las Ciudades. Junto a estos fenómenos apareció la vivienda pública, primero en la Ciudad de México y más tarde en otras localidades del país, cuyo diseño fue auspiciado por el Estado.

Es necesario puntualizar que tras terminar la Revolución o la guerra civil de nuestro país, el problema de la vivienda se hizo cada vez más complicado, en especial los aumentos a los alquileres, ya que la ley protegía a los arrendadores a tal grado que los desalojos eran frecuentes; además, los inmuebles no recibían mantenimiento.

En la década de los años 40 y 50, aparecen las instituciones gubernamentales encargadas de fomentar la producción de vivienda. México por primera vez tenía una aproximación a dicha problemática y a la necesidad de satisfacer con grandes cantidades de unidades habitacionales a una población creciente y carente de recursos.

En el año de 1940, a causa de que México entró en la Segunda Guerra Mundial en contra del eje Berlín- Roma-Tokio, fue decretada la congelación de rentas de viviendas para habitación, esto fue un alivio, ya que en aquella época tenía más derechos el arrendador que el arrendatario, por lo que esto propiciaba desalojos en gran parte de la ciudad.<sup>71</sup>

En el año de 1954, se decretó la primera Ley Condominal: la Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales, la cual permitió identificar en su momento el modo de vida de los habitantes, por cuanto hace al lugar que habitan, así como también permitió dar características a cada uno de los espacios señala el título de la ley.<sup>72</sup>

En la década de los 60, el Estado Mexicano enfrentó una expansión en su crecimiento económico, poblacional y masivos procesos migratorios, por lo que se vio en la necesidad de crear en forma sistematizada una política habitacional, partiendo de la idea de la creación de un conjunto de instituciones que se especializarían por sectores para atender las exigencias de vivienda en el país.

En el año de 1963, surgió el Programa Financiero de Vivienda, gracias al incremento del Producto Interno Bruto (PIB), lo que trajo como consecuencia que el Estado pudiese enfocarse en el sector de vivienda social. Por otro lado, el Gobierno Federal, constituyó en el Banco de México, el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), el cual es concebido como una Institución promotora de la construcción y mejora de la vivienda de interés social, con el fin de colocar créditos a través de la banca privada, que se vería impulsada tras obtener demanda de créditos para la vivienda.<sup>73</sup>

---

<sup>71</sup> SANCHEZ CORRAL, Javier, *et al. op. cit.* p. 15.

<sup>72</sup> *Íbidem*, p.16.

<sup>73</sup> *Ídem*.

En la década de los años 70, el papel del Gobierno Mexicano, fue la promoción de fondos para la vivienda de los trabajadores. Con la creación del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), el cual se convirtió en uno de los más importantes por su capacidad de financiamiento; fue creado para otorgar créditos vivienda a los trabajadores de las empresas de la iniciativa privada. El Estado Mexicano, no podía dejar vulnerable a uno de sus sectores: los trabajadores que prestaban servicio al Estado, por lo que entonces crea el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado (ISSSTE) por decreto, teniendo este orden de ideas, es entonces que crea el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado (FOVISSSTE), para otorgar créditos de vivienda a los trabajadores que prestan sus servicios al Estado.

Para el año de 1970, la población del país prácticamente se duplicó en comparación a la del año de 1950, en consecuencia el Gobierno Mexicano, comenzó a presionarse para la construcción de vivienda. Entre los años 40 y los años 70, la población pasó de ser mayoritariamente rural a urbana, por lo que entonces, comenzaron a denotarse los problemas de densidad, infraestructura y hacinamiento que enfrentaron las incipientes Ciudades del país.<sup>74</sup>

En febrero de 1972, tras la reforma constitucional, se obligó a los patrones, a que mediante aportaciones fuese constituido el Fondo Nacional de la Vivienda y con ello establecer un sistema de financiamiento de otorgamiento de crédito barato y suficiente para adquirir vivienda. Esto originó al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), el cual se ha mantenido hasta nuestros días.<sup>75</sup>

---

<sup>74</sup> *Ídem.*

<sup>75</sup> *Ídem.*

Durante la crisis económica de los años 80, las condiciones financieras del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), no eran nada favorables, por lo que el Fondo al no adaptarse a la situación económica de la época, provocó que los trabajadores se vieran altamente perjudicados a tal grado de que muchos de ellos perdieron su ahorro. En el sexenio de Miguel de la Madrid, tuvo lugar el lamentable temblor del año 1985, en consecuencia tuvo que crearse el programa de reconstrucción, por lo que entonces la demanda de vivienda fue muy alta.

En el año de 1984, tuvo lugar la reforma constitucional que elevó a rango supremo el derecho a una vivienda digna y decorosa, insertando un párrafo al numeral 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que en consecuencia trajo la concepción de la Ley Federal de Vivienda.<sup>76</sup>

En septiembre del año 1985, la Ciudad de México sufrió el terremoto más grande en su historia. El movimiento telúrico registró 8.1 grados, según la escala de Richter, con una duración aproximada de dos minutos. Temblor que a su paso dejó la Ciudad en ruinas; derrumbó y dañó escuelas, hospitales, viviendas; sin olvidar que las líneas de comunicación se encontraban afectados al igual que los servicios hidráulicos, electricidad, entre otros. De tal suerte, que se tomaron medidas al respecto, comenzando por realizar el recuento de los daños y con ello identificar las edificaciones que tras el siniestro hayan quedado dañadas o en ruinas.<sup>77</sup>

Las consecuencias del siniestro natural, no solo fue dejar a la Ciudad en ruinas y una merma económica, sino también fueron introducidas nuevas técnicas de construcción (para evitar futuras situaciones similares), así como

---

<sup>76</sup> *Íbidem*, p. 17.

<sup>77</sup> *Ídem*.

también fueron rediseñados los diversos ordenamientos en materia de construcción en México, en virtud, de que las viviendas de interés social que habían sido diseñadas en aquel entonces marcaban la pauta para continuar generando aquel prototipo de vivienda que formaba parte de la transformación del México aún un tanto rural al México urbano; luego entonces, al haber sufrido daños (tanto en fachada como en estructura), y hasta algunas de ellas que se habían derrumbado tras el movimiento telúrico, las personas optaron por no regresar a aquellas edificaciones, por lo que quedaron abandonadas; en consecuencia, fue diseñada y construida otro prototipo de vivienda encaminado a solventar las necesidades del momento.<sup>78</sup>

Con el multicitado fenómeno natural, muchas personas se quedaron sin un lugar donde vivir, por lo que fue implementado el plan de reconstrucción de vivienda, en donde fueron expropiados cerca de 7,000 predios, los cuales en su mayoría eran lotes baldíos; un año más tarde fue creado el programa de renovación popular, en cual tenía la finalidad de construir viviendas y departamentos, los cuales tenían acabados sencillos, sin embargo estas viviendas y departamentos representaban un avance de gran importancia, ya que dejaba de lado el modo de vivienda de las vecindades, donde todos los servicios eran de uso común y que ya habían dejado de ser apropiados para la sociedad urbana naciente.<sup>79</sup>

Hacia finales de la década de los años 80 y en la década de los años 90, fue ajustada la acción del Estado en materia de vivienda, debido a diversas modificaciones en la estructura nacional y también causada por la economía a nivel mundial. De tal suerte, que el Estado se ha limitado a la promoción y financiamiento de la vivienda, y con ello dar paso a la participación social y privada con la finalidad de construir y financiar viviendas.<sup>80</sup>

---

<sup>78</sup> *Ídem.*

<sup>79</sup> *Íbidem*, p. 18.

<sup>80</sup> *Ídem.*

Durante el mandato del presidente Carlos Salinas de Gortari (1988 - 1994), tuvieron lugar diversas reformas relativas a la vivienda y al desarrollo urbano, las cuales más tarde tendrían impactos importantes. Fueron modificadas las leyes relacionadas con el suelo, las cuales daban oportunidad tanto a ejidatarios como a comuneros de negociar respecto de sus terrenos. Terrenos que al ser adquiridos a bajo costo por agentes de la industria inmobiliaria, ocasionó la construcción sin control de desarrollos habitacionales alejados de las Ciudades.<sup>81</sup>

Derivado de la situación del párrafo que antecede, comenzaron a surgir empresas dedicadas a la construcción de vivienda social con el prototipo derivado del temblor de 1985, es decir, con acabados modestos y de 40 m<sup>2</sup>, por vivienda.<sup>82</sup> Los resultados de estas construcciones pequeñas, sin control y sin planificación urbana son: desarrollos sin infraestructura y falta de servicios, lo que significa que está lejos de ser eficiente y por añadidura trae consigo muchas limitaciones, ya que al encontrarse lejos de las fuentes de empleo, escuelas, hospitales, centros de recreación, entre otros sitios de importancia, genera el abandono del patrimonio a futuro.

En la década de los años 90, es posible apreciar que los organismos nacionales de vivienda comenzaron a consolidarse, no propiamente como generadores de vivienda, sino más bien como entes financieros; con esto se abre el mercado y la participación de grupos inmobiliarios privados. El Estado dejó de intervenir y dejó que la estafeta fuese tomada por los desarrolladores privados. Sin embargo, el Estado debió determinar y delimitar los desarrollos urbanos, ya que estos serán más costosos, en virtud de que pueden ser abandonados por la falta de servicios, además de que el Estado requerirá más recursos para implantar servicios y la infraestructura que haga falta, por lo que se encuentra lejos de reflejar un costo - beneficio, en realidad representa un costo – costo.

---

<sup>81</sup> *Ídem.*

<sup>82</sup> *Ídem.*

Para el año 2000, época en la cual comenzó el periodo de la alternancia en México, como parte de la propuesta de campaña del presidente Vicente Fox Quezada, fue propuesto un ritmo anual de financiamiento de 750,000 viviendas, logrando así un crecimiento de 2'350,000 viviendas en su sexenio, pretendiendo un ritmo de 2,300 viviendas por día; siendo está muy buena intención, sin embargo al continuar con un marco normativo respecto a la vivienda, los desarrolladores inmobiliarios construyeron a por mayor en las periferias de las ciudades, o porque no mencionarlo, a la lejanía de los centros urbanos. El crecimiento sin control había sido tan evidente, que debido a la notoriedad de la mancha urbana y mala planeación de aquella, se creó el programa Desarrollo Urbano Integral Sustentable (DUIS), con el fin de mejorar la planeación y con ello controlar el crecimiento urbano, para obtener como resultado mejores proyectos que integren a los habitantes y a las ciudades. <sup>83</sup>

En el año 2007, el presidente Felipe Calderón, presentó el Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012, en el cual fueron establecidos los parámetros y los ejes mediante los cuales el país debería desarrollarse. En aquel plan, el tema de la vivienda era trascendente, en virtud de que la mancha urbana ya no podía ser disimulada. La propuesta contenida en dicho plan consistía en frenar la expansión desordenada de las Ciudades; proveer suelo apto para el desarrollo urbano y facilitar el acceso a los servicios y a su equipamiento en las comunidades urbanas y rurales. <sup>84</sup>

La Política Nacional de Vivienda, tiene como objetivo primordial el incremento del financiamiento de viviendas a los sectores de clase baja, y de proyectos de construcción que se lleven a cabo con planeación previa de manera sustentable y ecológica. También, contempla el mejoramiento de la vivienda existente y el aumento de las opciones de financiamiento. Así

---

<sup>83</sup> *Ídem.*

<sup>84</sup> *Íbidem*, p. 25.



mismo, tiene como meta el incrementar la disponibilidad de suelo para vivienda, aprovechar la infraestructura urbana y equipamientos ya existentes. Derivado de lo anterior, sería posible construir ciudades densas, compactas, con una mezcla de usos de suelo compatibles, y con ello, se fortalecería la autonomía financiera de las ciudades, con haciendas locales fuertes y autosuficientes.<sup>85</sup>

Entonces, la consecuencia natural sería la disminución de la pobreza urbana, la integración de zonas metropolitanas, ciudades medias y localidades pequeñas, en un marco de mayor equidad y distribución de beneficios, es decir, existiría planeación urbana y ordenamiento territorial, y con ello sería posible impulsar a las ciudades y regiones productivas que estén bien articuladas.<sup>86</sup>

De los temas antes expuestos, es posible tener una perspectiva de lo que ha sido el tema de la vivienda en México, lejos de hacer críticas a los errores y aciertos que han tenido los Gobiernos en el transcurso del tiempo, nos encontramos en el periodo de fortalecer y enriquecer lo que se ha logrado hasta el momento. A 96 años del nacimiento de la Carta Magna que rige a este país, y que en aquella época era considerada como un instrumento jurídico adelantado a su tiempo, por el hecho de incluir garantías sociales que salvaguardaran los derechos de grupos susceptibles de ser vulnerables a abusos. Sin embargo, no es posible dejar de lado las diversas crisis económicas que ha sufrido el país; así como los impactos económicos que ha tenido, derivados de las rescisiones económicas a nivel internacional. Finalmente, a pesar de que la perspectiva económica no sea la misma, y que el panorama económico tarde en mejorar; debe prevalecer la salvaguarda de los derechos sociales, así como debe ser estimulado el

---

<sup>85</sup> *Ídem.*

<sup>86</sup> *Ídem.*

fortalecimiento de los mismos, para que no sean manipulados por aquellos que gusten del enriquecimiento por deficiencias en la norma.

### **3.2.- INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES: CONSECUENCIA DE LA SALVAGUARDA DE LA SEGURIDAD SOCIAL DEL TRABAJADOR EN MÉXICO**

Como ha sido desarrollado en puntos que anteceden, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), fue creado en el año de 1973, para que la Ley Fundamental diera cumplimiento a lo establecido en el numeral 123, apartado A, fracción XII, transcurrió mucho tiempo. No obstante, el gobierno mexicano, tuvo siempre presente el concretar el mandato constitucional. Tras diversos intentos de crear y facultar diversas dependencias que dieran vida al contenido del citado ordinal, se llegó a la conclusión de que la mejor opción era crear un fondo donde participaran todos los actores del mundo del trabajo: gobierno, patrones y trabajadores. Estos, en conjunto, hicieron posible que el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), sea una de las instituciones de Seguridad Social preservada en el país y que incluso los trabajadores la tengan presente como primera y única opción antes de solicitar un crédito bancario para vivienda.

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), fue creado para dar certeza y confianza a los trabajadores de que obtendrían una vivienda, un patrimonio anhelado por cualquier trabajador.

#### **3.2.1.- Alcances del sistema de otorgamiento de créditos implementado por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores**

En el siguiente apartado, veremos los sistemas que ha implementado el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, para efectos de recaudar dinero a favor del fondo destinado para la vivienda y con

ello, otorgar créditos de vivienda a los derechohabientes del Instituto. Los sistemas han sido varios, sin embargo, no han logrado satisfacer las necesidades del Instituto, lo cual se traduce en perjuicio para el trabajador, ya que el Instituto al pretender mantener las finanzas sanas, toma decisiones inadecuadas que suelen mermar la economía del trabajador, a tal grado que este último prefiere perder el crédito de vivienda otorgado por el Instituto.

### **Inicios del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores**

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, cuando inició operaciones en mayo de 1972 (aunque en realidad su operación empezó un año antes, debido a que comenzó la recaudación para efectos de que el fondo tuviese recursos económicos), los créditos para la vivienda eran otorgados en pesos y no en equivalencias y estos créditos eran sorteados entre los trabajadores, ya que el Instituto se encargaba de la construcción de las viviendas, por lo que en aquel entonces era complicado el otorgamiento de créditos para vivienda, porque no existían recursos suficientes para la demanda de la población.

La modalidad que existía al inicio consistía en el factor de porcentaje, esto es, de la totalidad del sueldo del trabajador y de acuerdo a lo que el percibía se le descontaba el 20%, 25% y el 30%, por ejemplo:

Descuento	Percepción del trabajador (mensual)	Monto de descuento (mensual)	Descuento aplicado (mensual)
20%	\$1,800.00	\$360.00	\$1,440.00
25%	\$3,600.00	\$900.00	\$2,700.00
30%	\$7,200.00	\$2,160.00	\$5,040.00

No obstante, de que el factor descuento era benéfico para los trabajadores, este sistema enfrentó dos batallas importantes: las diferentes devaluaciones del peso y las percepciones salariales “infladas” por los

patrones a petición de los trabajadores. Las devaluaciones del peso implicaban que a la persona que se le hacía el descuento del 30%, ganase menos que cuando el crédito para vivienda le fue otorgado, por lo que entonces el monto de descuento disminuía y este al no satisfacer el pago a capital ni al interés, traía como consecuencia el incremento del monto total de liquidación y se hacía un adeudo mayor a la totalidad de la suma del crédito, y el acreditado se desconcertaba porque el crédito en lugar de disminuir iba en aumento cada día. Por cuanto hace a las percepciones salariales “infladas” por los patrones a petición de los trabajadores, aquellas sucedían porque el trabajador al querer una casa le requerían cierta percepción salarial y como no le alcanzaba, y el crédito era rechazado, entonces, el trabajador se las ingenió para efectos de que su patrón reportara que él ganaba un salario distinto al que realmente percibía y como no existía una restricción para que el Instituto cobrara en términos del salario originalmente reportado, por lo que el Instituto debía disminuir el descuento y el trabajador continuaba con el crédito. El plazo de amortización era de 20 años.

### **Ajuste al sistema de otorgamiento de créditos para viviendas**

En el año de 1987, el Instituto continúa con la modalidad del factor de descuento, sin embargo, comenzó a implementar el *veces salario mínimo* en el factor de descuento. El sistema enfrentó los mismos embates que el anterior. Cabe señalar dos cuestiones fundamentales: la percepción salarial incremento en demasía hacia finales de los 80 y principios de los 90 (para ser exactos hasta el año 1994), y la gran devaluación de 1994, esta última trajo consigo que el Instituto se encontrase casi en la quiebra, en virtud de que existieron créditos de vivienda liquidados con \$100.00 nuevos pesos, aunado a las malas administraciones del Instituto, por lo que tuvo que ajustar su esquema de otorgamiento de crédito para vivienda y fue como entonces comenzó a implementar en todos los créditos que había otorgado el *veces salario mínimo*, así como en los que otorgaría a futuro.

En párrafos anteriores, se había comentado que a partir de los años 90, el Estado deja de tener participación y de dar impulso a los Organismos de Vivienda y comienzan estos a ser entidades financieras, y en el caso particular del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, dejó de construir viviendas y se dedicó al préstamo para la adquisición de vivienda, además de que comenzaron a llegar las inmobiliarias, lo cual fue conveniente para el Instituto, en virtud de que pudo ofertar más crédito para la adquisición de vivienda y dejó atrás los sorteos anuales, que también habían sido ya corrompidos por diversos intereses.

### **Modificación del esquema de otorgamiento de créditos para viviendas**

El ahorro para el otorgamiento de crédito de vivienda continúa en manos del Instituto, sin embargo para la entrada el año 2000, tuvo que hacer una modificación sustancial para modificar las reglas de otorgamiento de créditos de vivienda. Es entonces, cuando aparecen los 116 puntos, obtenidos mediante los bimestres trabajados de forma continuada, para así adquirir una vivienda. Otros elementos destacables de esta modificación lo fueron estabilidad laboral; y que los créditos para vivienda serían otorgados en una cuota fija, mediante el factor del *veces salario mínimo*.

La diferencia entre el sistema del porcentaje y la cuota fija consistía en que el sistema de porcentaje, debido a las variaciones del salario del trabajador hacia a veces un tanto imposible que el acreditado llegase a la culminación del crédito de vivienda en una forma normal, ya que su saldo insoluto llegaba a tener la equivalencia del precio inicial de la vivienda adquirida después de haber pagado durante 10 años, lo cual parecería imposible e ilógico, en virtud del lapso de tiempo transcurrido; sin embargo, el descuento o el pago mensual no satisfacían la cantidad a pagar por el concepto de interés y el capital, aquellos remanentes se capitalizaban e incrementaban el adeudo, tanto en dinero como en años a pagar.

Mientras tanto, con el factor de la cuota fija, tenía un efecto distinto, derivado de que el monto de crédito era en veces salario mínimo y su equivalencia, depende directamente de la modificación al veces salario mínimo de forma anual; el trabajador acredita su estabilidad laboral, mediante la aportación bimestral continua, la cual quedaba acreditada con las aportaciones realizadas por el patrón, aun cambiando de patrón estas se verían reflejadas en el sistema. No obstante, el factor al que está sujeto, es decir, al *veces salario mínimo*, es una variable que año con año incrementará indudablemente, más no así el salario del trabajador, este último en un futuro cercano, apreciaría el decremento en su calidad de vida en todos los aspectos, lo cual tendrá un impacto importante en su economía familiar.

Los créditos otorgados en porcentaje y el sistema de cuota fija, se encontraban trabajando de manera simultánea, es decir, el trabajador podía elegir el sistema que más le conviniera, ya sea el factor de porcentaje o cuota fija. Por otro lado, los créditos otorgados en factor de porcentaje, no eran convenientes para el Instituto, en virtud de que el derechohabiente declaraba un salario que no le correspondía y en menos de seis meses, el trabajador solicitaba el cambio a cuota fija, al ser tan constante esta situación, el Instituto se vio obligado a desaparecer la modalidad de factor de porcentaje, por lo que continuo trabajando con el sistema de cuota fija, hasta que entro en vigor el sistema de tasa ajustable en el año 2008.

### **Modalidad del sistema tasa ajustable**

Es preciso hacer mención del contexto de la época, antes de la modificación del sistema de la cuota fija, a nivel internacional, los bienes raíces habían sido el producto más sólido en los mercados en aquel momento, sin embargo, no era en realidad un producto estable. Para antes de la entrada del año 2008, el Instituto observaba el comportamiento del sistema de la cuota fija, el cual no había resuelto como se esperaba la cartera vencida, ya que muchos créditos de vivienda presentaban un adeudo

importante y el Instituto debía otorgar más créditos de vivienda a mas derechohabientes.

Entonces, el Instituto tras realizar un análisis en el mercado inmobiliario y el comportamiento de los créditos originados hasta el momento, decidió implementar el sistema de tasa ajustable; el cual entró en vigor el 31 de enero de 2008, que consiste en que los créditos de vivienda otorgados a partir de esa fecha se modificarían de acuerdo a la percepción salarial del trabajador, es decir, si el trabajador tenía un incremento de sueldo en un periodo de seis meses, el crédito sería analizado por el Instituto, para efectos de emitir un nuevo aviso de retención de descuentos y con ello modificar el descuento del trabajador, así como su tasa de interés se vería afectada, en virtud de que sería elevada, hasta en su caso, alcanzar la tasa de interés más alta, siendo ésta la del 10 por ciento; y si en algún momento el salario del trabajador tenía decrementos, tanto la tasa de interés, como la retención no serían modificadas, permanecerían con el valor más alto logrado hasta entonces, por lo que este sistema solo se modificaba a la alza, más no a la baja.

Para el año 2009, se aplicó el sistema de la tasa ajustable, solo que con una variante, la cual consiste en que el análisis del salario del trabajador sería cada seis meses, pero sí existía incremento en su salario, el nuevo descuento sería semestral, al igual que la tasa de interés; así como si en algún momento el salario del trabajador sufría algún decremento, podía solicitar el descuento pactado al momento de originar el crédito, por lo que podía volver a las condiciones originales y no podría ser inferior a este descuento; esta regla continua vigente, salvo la cuestión de que pudiese regresar a las condiciones originales del crédito.

La actual modalidad aplicada por el Instituto la tasa ajustable, se traduce en un sistema poco equitativo, en virtud de que si es aplicado en un crédito para vivienda, es posible observar que tiene dos variables a considerar: el incremento del *veces salario mínimo* anual y la modificación del salario del trabajador, esta última, tiene como consecuencia el ajuste de

la retención al trabajador al momento que se le efectúa el descuento, así como el de la tasa de interés. Bajo este orden de ideas, el crédito en el transcurso de un año presenta un incremento directo por la modificación del salario mínimo, y por otro lado, tiene dos incrementos posibles en el transcurso del año, derivado del incremento potencial del salario del trabajador, lo cual significa que el crédito de vivienda otorgado por el Instituto sufrirá dos ajustes de retención en el transcurso del año, con una tasa de interés mayor a la original, que tiene la finalidad de que el crédito de vivienda sea liquidado en menos tiempo, sin embargo la finalidad no es alcanzada, ya que merma la vida económica del trabajador, en virtud de que tiene menos dinero para destinarlo a distintas áreas: vestido, calzado, entretenimiento, cultura, mantenimiento preventivo y correctivo ya sea de la vivienda o aparatos que requiera, salud, o bien, el atender una eventualidad que pudiera suscitarse y que no pueda hacerse cargo por la limitación económica que presenta. Por lo que el sistema aplicado por el Instituto es inadecuado para la economía familiar, ya que lejos de representar un apoyo para la adquisición de un patrimonio, en realidad se convierte en una carga económica, ya que el monto del adeudo de la vivienda es cubierto más de una vez; mas no es una situación notoria, debido a los incrementos anuales que presenta.

### **3.2.2.- Consecuencias para el trabajador de la implementación del sistema de otorgamiento de créditos de vivienda por parte del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores**

Antes de abrir paso al presente apartado, es preciso realizar un recordatorio respecto del significado de la Seguridad Social, una vez teniendo presentes esos puntos que integran la Seguridad Social será posible comentar las consecuencias del sistema de otorgamiento de créditos implementado por el Instituto.

El enlace del presente tema con la Seguridad Social, es porque debemos de tener presente que la Seguridad Social, no solo es el universo concerniente a la salud, sino también el universo de la Seguridad Social es



conformado por otros aspectos, como lo son la alimentación, la educación, entre otros; y en concreto y aplicado al tema que nos ocupa, también es relativo a la vivienda. Entonces, es conveniente relacionar el tema con la Seguridad Social, para que en el momento oportuno, al llegar a la conclusión sea posible visualizar que tanto solo queda plasmado en el concepto, o que tan aparejado va con la realidad.

A continuación, daremos la definición de la Seguridad Social:

Según el diccionario de la Seguridad Social, esta es:

“La Seguridad Social, que cubre un campo muchísimo más amplio, es un conjunto de mecanismos para la cobertura de contingencias sociales de todos los habitantes del país y, específicamente, del trabajador y su familia.”<sup>87</sup>

Es posible observar que el concepto de Seguridad Social se desprende de la palabra seguridad. Es una definición sencilla, la cual tiene como idea principal la cobertura de contingencias sociales, en específico las del trabajador y su familia. Sin embargo, es un tanto ambigua, ya que no determina que son las contingencias sociales, además de que es muy restringido al señalar como beneficiarios al trabajador y su familia.

Para Guillermo Cabanellas, Seguridad Social es:

“Seguridad Social. La Organización Internacional del Trabajo presenta la Seguridad Social como la cobertura de los infortunios sociales de la población. En la Declaración de Santiago de Chile, de 1942, se proclama que "la Seguridad Social debe promover las medidas destinadas a aumentar la posibilidad de empleo, o mantenerlo a un alto nivel, a incrementar la producción y las rentas nacionales y distribuirlas equitativamente y a mejorar

---

<sup>87</sup> CAPON FILAS, Rodolfo, *et al.*, Diccionario de Derecho Social Derecho del trabajo y la Seguridad Social Relación Individual del Trabajo, editorial Rubinzal- Culzoni, Santa Fe, Argentina, 1987, p. 455.

la salud, alimentación, vestuario, vivienda y educación general y profesional de los trabajadores y de sus familias".<sup>88</sup>

El autor Guillermo Cabanellas, proporciona dos conceptos, uno corresponde a la Organización Internacional del Trabajo, el cual hace una definición un tanto general, al indicar que la Seguridad Social es la cobertura de infortunios sociales de la población; en esta definición no encontramos una exclusión de habitantes, sino se habla de población sin importar que esta sea trabajadora o no, simplemente es población. Por otro lado el autor, incluye lo proclamado en la Declaración de Santiago de Chile, de 1942, sin embargo, hace hincapié en lo que debe hacer la Seguridad Social para salvaguardar el bienestar de la población, por lo que entonces la definición continua siendo un poco deficiente, ya que te dice que protege, mas no es concreto en definir qué es la Seguridad Social.

El autor Gustavo Arce Cano, define a la Seguridad Social como:

"El instrumento jurídico y económico que establece el estado para abolir la necesidad y garantizar a todo ciudadano el ingreso para vivir y la salud, a través del reparto equitativo de la renta nacional y por medio de las presentaciones del seguro social, al que atribuyen los patrones, los trabajadores, y el estado, o alguno de ellos como subsidios, pensiones y atención facultativa y de servicios sociales, que otorgan de los impuestos de las dependencias de aquel, quedando amparados contra riesgos profesionales y sociales, principalmente de las contingencias de la falta o insuficiencia de ganancia para el sostenimiento de él y su familia".<sup>89</sup>

El autor señala que la Seguridad Social es un instrumento jurídico y que quienes sean beneficiados con esta Seguridad Social se encuentran protegidos ante cierto riesgo que pudieran correr a lo largo de su vida social y laboral, es un concepto muy completo, sin embargo actualmente la mayor

---

<sup>88</sup> CABANELLAS DE TORRES, Guillermo, *op. cit.* p. 424.

<sup>89</sup> ARCE CANO, Gustavo, De los Seguros Sociales a la Seguridad Social, editorial Porrúa, México, 1972, p. 15.

parte de los trabajadores carecen de esta protección que por derecho les corresponden.

Por otro lado el autor Octavio García Maldonado, señala:

“Seguridad Social. Derecho público de observancia obligatoria y de aplicación universal, para el logro solidario de una economía autentica y racional de los recursos y valores humanos, que aseguran a toda la población una vida mejor, con ingresos o medios económicos suficientes para una subsistencia decorosa, libre de la miseria, temor, enfermedad, ignorancia, desocupación, con el fin de que en todos los países se establezca, mantenga y acreciente el valor moral, intelectual y filosófico, de su población activa, se prepare el camino para las generaciones venideras y se sostenga a los incapacitados que han sido eliminados de la vida productiva.”<sup>90</sup>

Del concepto que antecede, es posible observar que él autor no hace distinción alguna respecto si la persona a la que se le debe proporcionar la Seguridad Social es algún trabajador, sino sostiene que toda la población debe ser acreedora de esta Seguridad Social y sobre todo reconoce la observancia obligatoria que debería tener.

De las definiciones que anteceden, es posible establecer un concepto propio de la Seguridad Social, la cual consiste en brindar protección a cada integrante de la sociedad, mediante un conjunto de Instituciones encaminadas a la cobertura de cualquier contingencia; las cuales se encuentran reguladas por principios, normas y disposiciones que permiten la elevación humana en los aspectos psicológicos, físicos, sociales y culturales.

De la definición que antecede, es posible concluir que la Seguridad Social no es exclusiva de un grupo vulnerable, en virtud de que la Seguridad Social es aplicable a cada elemento que integre a la sociedad, no obstante

---

<sup>90</sup> GARCÍA MALDONADO, Octavio, Teoría y Práctica de la Seguridad Social, ediciones de la Noche, Guadalajara, Jalisco, 2005, p. 25

que de un momento a otro es posible que surgiese alguna contingencia, donde aquellas instituciones tendrán que intervenir, o bien, cabe la posibilidad que antes de llegar a la contingencia sea diseñado un plan preventivo para efectos de evitar la situación del infortunio y con ello abatir la problemática presentada.

Ahora bien, la finalidad de tener presente el concepto de la Seguridad Social, es para reflexionar si las ideas plasmadas en los conceptos antes referidos, son aplicadas en el Sistema de Otorgamiento de Créditos para Vivienda del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. En el capítulo anterior, había sido comentado que los sistemas de otorgamiento de créditos para vivienda fueron utilizados por parte del Instituto, por lo que a continuación serán desarrolladas las etapas en las cuales el Instituto utilizó diversos mecanismos para efectos de optimizar el otorgamiento de vivienda en el país.

En otro orden de ideas y para efectos de visualizar el impacto que tiene la implementación del sistema de otorgamiento de créditos del Instituto para los trabajadores, se mostrarán dos ejemplos: el primero será con el sistema de cuota fija; y el segundo será con el sistema de la tasa ajustable. Es excluido el ejemplo del factor descuento, en virtud de que la mayoría de aquellos créditos han sido reestructurados a una cuota fija.

### **Modalidad de la Cuota Fija**

Marcela XXX XXX, formalizó un crédito con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, el 20 de enero del año 2008. Su línea de crédito para vivienda fue por la cantidad 139 veces el salario mínimo, con equivalencia en pesos de \$222,224.30 (doscientos veintidós mil doscientos veinticuatro pesos 30/100 Moneda Nacional). El sueldo de la trabajadora asciende a la cantidad de \$5,636.33 (cinco mil seiscientos treinta y seis pesos 33/100 Moneda Nacional). A continuación será posible apreciar mediante una tabla las variantes que tuvo el salario mínimo, así como los

descuentos efectuados a la trabajadora, los cuales deberán satisfacer interés y capital.

Para la tabla que a continuación se presenta, se tomaron en cuenta los siguientes elementos:

El año en que fue otorgado el crédito, para tomar como referencia el valor que tenía el salario mínimo en aquel entonces, cabe señalar que según la fecha descrita fue en el mes de enero del año 2008, por lo que es un crédito en cuota fija.

El monto de la línea de crédito, con la finalidad de tener una referencia del valor prestado en pesos y en veces salario mínimo de aquel entonces.

El *veces salario mínimo* diario, es tomado en cuenta en esta ejemplificación, ya que de este es posible obtener la equivalencia del salario mínimo mensual, el cual es extraído de la zona geográfica "A".

El *veces salario mínimo* mensual, es el factor para obtener el descuento mensual, toda vez que el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal (zona geográfica "A"), es multiplicado por la constante 30.4, la cual significa una equivalencia mensual la cual incluye a los meses que cuentan con 28, 30 y 31 días respectivamente.

El salario de la trabajadora, este factor es importante, ya que en el proceso para obtener el crédito para vivienda, es determinante el elemento edad – salario, ya que de éste depende el monto de préstamo y el descuento a realizar.

La aportación del cinco por ciento patronal, es importante ya que con ella se da origen al Saldo Subcuenta de Vivienda, que ahora contribuirá para la liquidación del crédito de vivienda otorgado.

El factor de descuento efectuado en *veces salario mínimo*, es importante conocerlo, en virtud de que el crédito de vivienda es otorgado en *veces salario mínimo*, por lo que el decremento deberá presentarse en *veces salario mínimo* y no en pesos.

El descuento mensual que se realiza a la trabajadora, ya que dicho descuento se verá reflejado cada mes en su salario.

La retención bimestral obtenida por el patrón, la cual es realizada cada dos meses y se reporta al Instituto.

Los cuadros de abono destinado a interés y abono destinado a capital, son comparativos para observar el comportamiento del crédito de vivienda.

Por otro lado, cabe señalar que los datos que se muestran en la tabla son una estimación, ya que los datos reales se encuentran protegidos por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares.

Año	Monto de la línea de crédito	Veces Salario mínimo diario	Veces salario mínimo mensual	Salario del trabajador	Cinco por ciento patronal	Descuento efectuado en veces salario mínimo	Descuento mensual	Suma del descuento mensual con el cinco por ciento patronal	Retención Bimestral obtenida	Abono destinado a Interés	Abono destinado a Capital
2008	\$222,224.30	\$52.59	\$1,598.73	\$5,636.33	\$281.81	0.8525	\$1,362.91	\$1,644.72	\$3,289.44	\$2,986.10	\$303.34
2009		\$54.80	\$1,665.92	\$5,970.00	\$298.50	0.8525	\$1,420.19	\$1,718.69	\$3,437.38	\$3,111.60	\$325.78
2010		\$57.46	\$1,746.78	\$6,500.00	\$325.00	0.8525	\$1,489.12	\$1,814.12	\$3,628.24	\$3,262.62	\$365.62
2011		\$59.82	\$1,818.52	\$7,980.00	\$399.00	0.8525	\$1,550.28	\$1,949.28	\$3,898.56	\$3,396.62	\$501.94
2012		\$62.33	\$1,894.83	\$8,425.00	\$421.25	0.8525	\$1,615.34	\$2,056.59	\$4,113.18	\$3,539.16	\$574.02
2013		\$64.76	\$1,968.70	\$8,700.00	\$435.00	0.8525	\$1678.31	\$2,113.31	\$4,226.62	\$3,677.13	\$549.49

De la tabla que antecede, es posible visualizar el detalle de los descuentos efectuados al principio del crédito y subsecuentemente el descuento realizado obedeciendo al cambio de salario vigente, según el año del cual se tratase. La tasa de interés utilizada para este ejemplo fue de 5.9 por ciento. Por otro lado, no es apreciable lo que sucede con el incremento del salario mínimo y el decremento del *veces salario mínimo* en el adeudo, por lo que entonces, cabe precisar que el decremento en el saldo insoluto (monto total de liquidación) debe ser observado en *veces salario mínimo*, es decir, que para efecto de que disminuya el adeudo, es necesario que sea aplicado un salario mínimo mensual:

Año	Monto de la línea de crédito en veces salario mínimo	Monto de la línea de crédito en pesos	Veces Salario mínimo diario	Veces salario mínimo mensual	Detalle del abono a capital y los salarios mínimos abonados durante el año			Resta de veces salario mínimo
					Mes	Abono a capital	Suma del abono a capital	
2008	139 veces salario mínimo	\$222,224.30	\$52.59	\$1,598.73				139 veces salario mínimo – 2.27 salarios mínimos mensuales del año 2008 = 136.73 veces salario mínimo.
					Enero	\$303.34	\$303.34	
					Febrero	\$303.34	\$606.68	
					Marzo	\$303.34	\$910.02	
					Abril	\$303.34	\$1,213.36	
					Mayo	\$303.34	\$1,516.70	
					Junio	\$303.34	\$1,820.04	
					Julio	\$303.34	\$2,123.38	
					Agosto	\$303.34	\$2,426.72	
					Septiembre	\$303.34	\$2,730.06	
					Octubre	\$303.34	\$3,033.40	
					Noviembre	\$303.34	\$3,336.74	
Diciembre	\$303.34	\$3,640.08						
2009	136.73 veces salario mínimo	\$227,781.24	\$54.80	\$1,665.92				136.73 veces salario mínimo – 2.34 salarios



						Enero	\$325.78	\$325.78	mínimos mensuales del año 2009 = 134.39 veces salario mínimo.
						Febrero	\$325.78	\$651.56	
						Marzo	\$325.78	\$977.34	
						Abril	\$325.78	\$1,303.12	
						Mayo	\$325.78	\$1,628.90	
						Junio	\$325.78	\$1,954.68	
						Julio	\$325.78	\$2,280.46	
						Agosto	\$325.78	\$2,606.24	
						Septiembre	\$325.78	\$2,932.02	
						Octubre	\$325.78	\$3,257.80	
						Noviembre	\$325.78	\$3,583.58	
						Diciembre	\$325.78	\$3,909.36	
2010	134.39 veces salario mínimo	\$234,749.76	\$57.46	\$1,746.78		Mes	Abono a capital	Suma del abono a capital	134.39 veces salario mínimo – 2.51 salarios mínimos mensuales del año 2010 = 131.88 veces salario mínimo.
						Enero	\$365.62	\$365.62	
						Febrero	\$365.62	\$731.24	
						Marzo	\$365.62	\$1,096.86	
						Abril	\$365.62	\$1,462.48	
						Mayo	\$365.62	\$1,828.10	
						Junio	\$365.62	\$2,193.72	
						Julio	\$365.62	\$2,559.34	
						Agosto	\$365.62	\$2,924.96	

						Septiembre	\$365.62	\$3,290.58		
						Octubre	\$365.62	\$3,656.20		
						Noviembre	\$365.62	\$4,021.82		
						Diciembre	\$365.62	\$4,387.44		
2011	131.88 veces salario mínimo	\$239,826.41	\$59.82	\$1,818.52		Mes	Abono a capital	Suma del abono a capital		131.88 veces salario mínimo – 3.31 salarios mínimos mensuales del año 2011 = 128.57 veces salario mínimo.
						Enero	\$501.94	\$501.94		
						Febrero	\$501.94	\$1,003.88		
						Marzo	\$501.94	\$1,505.82		
						Abril	\$501.94	\$2,007.76		
						Mayo	\$501.94	\$2,509.70		
						Junio	\$501.94	\$3,011.64		
						Julio	\$501.94	\$3,513.58		
						Agosto	\$501.94	\$4,015.52		
						Septiembre	\$501.94	\$4,517.46		
						Octubre	\$501.94	\$5,019.4		
						Noviembre	\$501.94	\$5,521.34		
						Diciembre	\$501.94	\$6,023.28		
2012	128.57 veces salario mínimo	\$243,618.29	\$62.33	\$1,894.83		Mes	Abono a capital	Suma del abono a capital		128.57 veces salario mínimo – 3.63 salarios mínimos mensuales del
						Enero	\$574.02	\$574.02		

						Febrero	\$574.02	\$1,148.04	año 2012 = 124.94 veces salario mínimo.
						Marzo	\$574.02	\$1,722.06	
						Abril	\$574.02	\$2,296.08	
						Mayo	\$574.02	\$2,870.10	
						Junio	\$574.02	\$3,444.12	
						Julio	\$574.02	\$4,018.14	
						Agosto	\$574.02	\$4,592.16	
						Septiembre	\$574.02	\$5,166.18	
						Octubre	\$574.02	\$5,740.20	
						Noviembre	\$574.02	\$6,314.22	
						Diciembre	\$574.02	\$6,888.24	
2013	124.94 veces salario mínimo	\$245,969.37	\$64.76	\$1,968.70		Mes	Abono a capital	Suma del abono a capital	124.94 veces salario mínimo – 3.34 salarios mínimos mensuales del año 2013 = 121.60 veces salario mínimo.
						Enero	\$549.49	\$549.49	
						Febrero	\$549.49	\$1,098.98	
						Marzo	\$549.49	\$1,648.47	
						Abril	\$549.49	\$2,197.96	
						Mayo	\$549.49	\$2,747.45	
						Junio	\$549.49	\$3,296.94	
						Julio	\$549.49	\$3,846.43	
						Agosto	\$549.49	\$4,395.92	
						Septiembre	\$549.49	\$4,945.41	

						Octubre	\$549.49	\$5,494.90		
						Noviembre	\$549.49	\$6,044.39		
						Diciembre	\$549.49	\$6,593.88		

De los datos que se desprenden de la tabla anterior, tras cinco años de pago consecutivo, el acreditado logro disminuir 14.06 de los 139 veces *salario mínimo*, que le fue otorgado como préstamo; sin embargo, el adeudo en pesos seguía en aumento, en virtud de que el salario mínimo incrementa año con año, por lo que el adeudo original del año 2008, el cual era consistente por la cantidad de \$222,224.30 (doscientos veintidós mil doscientos veinticuatro pesos 30/100 Moneda Nacional), para el año 2013, se convirtió en la cantidad de \$245,969.37 (doscientos cuarenta y cinco mil novecientos sesenta y nueve pesos 37/100 Moneda Nacional), cabe señalar que se estuvieron cubriendo los intereses correspondientes. Tan solo por el incremento salarial, la deuda se incrementó por la cantidad de \$23,745.07 (veintitrés mil setecientos cuarenta y cinco pesos 07/100 Moneda Nacional), situación que alerta al acreditado.

El promedio de las veces del salario mínimo se obtuvo mediante la suma total del abono a capital y se fue dividido con la cifra del salario mínimo mensual vigente del año al cual correspondía la suma.

### **Modalidad de la Tasa Ajustable**

Jaime XXX XXX, formalizó un crédito con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, el 02 de mayo del año 2009. Su línea de crédito para vivienda fue por la cantidad 180 veces *el salario mínimo*, con equivalencia en pesos de \$299,865.60 (doscientos noventa y nueve mil ochocientos sesenta y cinco pesos 60/100 Moneda Nacional). El sueldo del trabajador asciende a la cantidad de \$20,500.78 (veinte mil quinientos pesos 78/100 Moneda Nacional). A continuación será posible apreciar mediante una tabla las variantes que tuvo el salario mínimo, así como los descuentos efectuados al trabajador, los cuales deberán satisfacer interés y capital.

Para la tabla que a continuación se presenta, se tomaron en cuenta los siguientes elementos:

El año en que fue otorgado el crédito, para tomar como referencia el valor que tenía el salario mínimo en aquel entonces, cabe señalar que según la fecha descrita fue en el mes de mayo del año 2009, por lo que es un crédito en tasa ajustable, el cual, solo podrá tomar como base el descuento original del crédito y no algún monto inferior.

El monto de la línea de crédito, con la finalidad de tener una referencia del valor prestado en pesos y en veces salario mínimo de aquel entonces.

El *veces salario mínimo* diario, es tomado en cuenta en esta ejemplificación, ya que de este es posible obtener la equivalencia del salario mínimo mensual, el cual es extraído de la zona geográfica "A".

El *veces salario mínimo mensual*, es el factor para obtener el descuento mensual, toda vez que el salario mínimo diario vigente en el Distrito

Federal (zona geográfica “A”), es multiplicado por la constante 30.4, la cual significa una equivalencia mensual la cual incluye a los meses que cuentan con 28, 30 y 31 días respectivamente.

El salario del trabajador, este factor es importante, ya que en el proceso para obtener el crédito para vivienda, es determinante el elemento edad – salario, ya que de este depende el monto de préstamo y el descuento a realizar.

La aportación del cinco por ciento patronal, es importante, ya que con ella se origina el Saldo Subcuenta de Vivienda, que ahora contribuirá para la liquidación del crédito de vivienda otorgado.

El factor de descuento efectuado en *veces salario mínimo*, es importante conocerlo, en virtud de que el crédito de vivienda es otorgado en veces salario mínimo, por lo que el decremento deberá presentarse en veces salario mínimo y no en pesos.

El descuento mensual que se realiza al trabajador, ya que dicho descuento se verá reflejado cada mes en su salario.

La retención bimestral obtenida por el patrón, la cual es realizada cada dos meses y se reporta al Instituto.

Los cuadros de abono destinado a interés y abono destinado a capital, son comparativos para observar el comportamiento del crédito de vivienda.

Por otro lado, cabe señalar que los datos que se muestran en la tabla son una estimación, ya que los datos reales se encuentran protegidos por la

Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares.

Año	Monto de la línea de crédito	Veces Salario mínimo diario	Veces salario mínimo mensual	Salario del trabajador	Cinco por ciento patronal	Descuento efectuado en veces salario mínimo	Descuento mensual	Suma del descuento mensual con el cinco por ciento patronal	Retención Bimestral obtenida	Abono destinado a Interés	Abono destinado a Capital
2009 Mayo a noviembre	\$299,865.60	\$54.80	\$1,665.92	\$20,500.78	\$1,025.03	3.07	\$5,114.37	\$6,139.40	\$12,278.80	9.5% \$11,528.16	\$750.64
Diciembre 2009 a mayo 2010		\$57.46	\$1,746.78	\$25,500.00	\$1,275.00	4.12	\$7,196.73	\$8,471.73	\$16,943.46	\$12,087.70	\$4,855.76
2010 Junio a noviembre		\$57.46	\$1,746.78	\$25,500.00	\$1,275.00	4.12	\$7,196.73	\$8,471.73	\$16,943.46	10% \$12,087.71	\$4,855.76
Diciembre 2010 a mayo 2011		\$59.82	\$1,818.52	\$30,700.00	\$1,535.00	5.9	\$10,729.26	\$12,264.26	\$24,528.52	10% \$12,584.15	\$11,944.37
2011 Junio a noviembre		\$59.82	\$1,818.52	\$30,700.00	\$1,535.00	5.9	\$10,729.26	\$12,264.26	\$24,528.52	10% \$12,584.1584	\$11,944.37
Diciembre 2011 a mayo 2012		\$62.33	\$1,894.83	\$20,500.78	\$1,025.03	3.07	\$5,817.12	\$6,842.15	\$13,684.30	10% \$13,112.22	\$572.08
2012 Junio a noviembre		\$62.33	\$1,894.83	\$10,500.00	\$525.00	3.07	\$5,817.12	\$6,342.12	\$12,684.24	9.5% \$13,112.22	-\$427.98



Diciembre 2012 a mayo 2013		\$64.76	\$1,968.70	\$7,000.00	\$350.00	3.07	\$6,043.90	\$6,393.90	\$12,787.80	9.5% \$13,623.40	-\$835.60
2013 Junio a noviembre		\$64.76	\$1,968.70	\$7,000.00	\$350.00	3.07	\$6,043.90	\$6,393.90	\$12,787.80	9.5% \$13,623.40	-\$835.60

De la tabla anterior es posible observar, que el acreditado tuvo variaciones salariales durante los primeros cuatro años de la vida del crédito, así como también es apreciable que su tasa de interés aumento del 9.5 por ciento, llegando al 10 por ciento, sin embargo, su salario tuvo un decremento importante, ya que los abonos a capital comenzaron a ser negativos.

Por otro lado, así como en el ejemplo anterior, se presenta el detalle respecto de la disminución del adeudo en veces salario mínimo:

Año	Monto de la línea de crédito en veces salario mínimo	Monto de la línea de crédito en pesos	Veces Salario mínimo diario	Veces salario mínimo mensual	Detalle del abono a capital y los salarios mínimos abonados durante el año			Resta de veces salario mínimo
					Mes	Abono a capital	Suma del abono a capital	
2009 Mayo a noviembre	180 veces salario mínimo	\$299,865.60	\$54.80	\$1,665.92				180 veces salario mínimo – 3.15 salarios mínimos mensuales del año 2009 = 176.85 veces salario mínimo.
					Mayo	\$750.64	\$750.64	
					Junio	\$750.64	\$1,501.28	
					Julio	\$750.64	\$2,251.92	
					Agosto	\$750.64	\$3,002.56	
					Septiembre	\$750.64	\$3,753.2	
					Octubre	\$750.64	\$4,503.84	
					Noviembre	\$750.64	\$5,254.48	
Diciembre 2009 a mayo 2010	176.85 veces salario mínimo	\$308,918.04	\$57.46	\$1,746.78				176.85 veces salario mínimo – 16.67 salarios mínimos mensuales del año 2010 = 160.18 veces salario mínimo.
					Diciembre	\$4,855.76	\$4,855.76	
					Enero	\$4,855.76	\$9,711.52	
					Febrero	\$4,855.76	\$14,567.28	
					Marzo	\$4,855.76	\$19,423.04	
					Abril	\$4,855.76	\$24,278.8	
					Mayo	\$4,855.76	\$29,134.56	

2010 Junio a noviembre	160.18 veces salario mínimo	\$279,799.22	\$57.46	\$1,746.78	Mes	Abono a capital	Suma del abono a capital	160.18 veces salario mínimo – 16.67 salarios mínimos mensuales del año 2010 = 143.51 veces salario mínimo.
					Junio	\$4,855.76	\$4,855.76	
					Julio	\$4,855.76	\$9,711.52	
					Agosto	\$4,855.76	\$14,567.28	
					Septiembre	\$4,855.76	\$19,423.04	
					Octubre	\$4,855.76	\$24,278.8	
					Noviembre	\$4,855.76	\$29,134.56	
Diciembre 2010 a mayo 2011	143.51 veces salario mínimo	\$260,975.80	\$59.82	\$1,818.52 39.40	Mes	Abono a capital	Suma del abono a capital	143.51 veces salario mínimo – 39.40 salarios mínimos mensuales del año 2011 = 104.11 veces salario mínimo.
					Diciembre	\$11,944.37	\$11,944.37	
					Enero	\$11,944.37	\$23,888.74	
					Febrero	\$11,944.37	\$35,833.11	
					Marzo	\$11,944.37	\$47,777.48	
					Abril	\$11,944.37	\$59,721.85	
					Mayo	\$11,944.37	\$71,666.22	
2011 Junio a noviembre	104.11 veces salario mínimo	\$189,326.11	\$59.82	\$1,818.52	Mes	Abono a capital	Suma del abono a capital	104.11 veces salario mínimo – 39.40 salarios mínimos mensuales del
					Junio	\$11,944.37	\$11,944.37	
					Julio	\$11,944.37	\$23,888.74	

					<table border="1"> <tr> <td>Agosto</td> <td>\$11,944.37</td> <td>\$35,833.11</td> </tr> <tr> <td>Septiembre</td> <td>\$11,944.37</td> <td>\$47,777.48</td> </tr> <tr> <td>Octubre</td> <td>\$11,944.37</td> <td>\$59,721.85</td> </tr> <tr> <td>Noviembre</td> <td>\$11,944.37</td> <td>\$71,666.22</td> </tr> </table>	Agosto	\$11,944.37	\$35,833.11	Septiembre	\$11,944.37	\$47,777.48	Octubre	\$11,944.37	\$59,721.85	Noviembre	\$11,944.37	\$71,666.22	año 2011 = 64.71 veces salario mínimo.									
Agosto	\$11,944.37	\$35,833.11																									
Septiembre	\$11,944.37	\$47,777.48																									
Octubre	\$11,944.37	\$59,721.85																									
Noviembre	\$11,944.37	\$71,666.22																									
Diciembre 2011 a mayo 2012	64.71 veces salario mínimo	\$122,614.44	\$62.33	\$1,894.83	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Mes</th> <th>Abono a capital</th> <th>Suma del abono a capital</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Diciembre</td> <td>\$572.08</td> <td>\$572.08</td> </tr> <tr> <td>Enero</td> <td>\$572.08</td> <td>\$1,144.16</td> </tr> <tr> <td>Febrero</td> <td>\$572.08</td> <td>\$1,716.24</td> </tr> <tr> <td>Marzo</td> <td>\$572.08</td> <td>\$2,288.32</td> </tr> <tr> <td>Abril</td> <td>\$572.08</td> <td>\$2,860.40</td> </tr> <tr> <td>Mayo</td> <td>\$572.08</td> <td>\$3,432.48</td> </tr> </tbody> </table>	Mes	Abono a capital	Suma del abono a capital	Diciembre	\$572.08	\$572.08	Enero	\$572.08	\$1,144.16	Febrero	\$572.08	\$1,716.24	Marzo	\$572.08	\$2,288.32	Abril	\$572.08	\$2,860.40	Mayo	\$572.08	\$3,432.48	64.71 veces salario mínimo – 1.81 salario mínimo mensual del año 2012 = 62.90 veces salario mínimo.
Mes	Abono a capital	Suma del abono a capital																									
Diciembre	\$572.08	\$572.08																									
Enero	\$572.08	\$1,144.16																									
Febrero	\$572.08	\$1,716.24																									
Marzo	\$572.08	\$2,288.32																									
Abril	\$572.08	\$2,860.40																									
Mayo	\$572.08	\$3,432.48																									
2012 Junio a noviembre	62.90 veces salario mínimo	\$119,184.80	\$62.33	\$1,894.83	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Mes</th> <th>Abono a capital</th> <th>Suma del abono a capital</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Junio</td> <td>-\$427.98</td> <td>-\$427.98</td> </tr> <tr> <td>Julio</td> <td>-\$427.98</td> <td>-\$855.96</td> </tr> <tr> <td>Agosto</td> <td>-\$427.98</td> <td>-\$1,283.94</td> </tr> <tr> <td>Septiembre</td> <td>-\$427.98</td> <td>-\$1,711.92</td> </tr> <tr> <td>Octubre</td> <td>-\$427.98</td> <td>-\$2,139.90</td> </tr> <tr> <td>Noviembre</td> <td>-\$427.98</td> <td>-\$2,567.88</td> </tr> </tbody> </table>	Mes	Abono a capital	Suma del abono a capital	Junio	-\$427.98	-\$427.98	Julio	-\$427.98	-\$855.96	Agosto	-\$427.98	-\$1,283.94	Septiembre	-\$427.98	-\$1,711.92	Octubre	-\$427.98	-\$2,139.90	Noviembre	-\$427.98	-\$2,567.88	62.90 veces salario mínimo – (-1.35) salarios mínimos mensuales del año 2012 = 64.23 veces salario mínimo.
Mes	Abono a capital	Suma del abono a capital																									
Junio	-\$427.98	-\$427.98																									
Julio	-\$427.98	-\$855.96																									
Agosto	-\$427.98	-\$1,283.94																									
Septiembre	-\$427.98	-\$1,711.92																									
Octubre	-\$427.98	-\$2,139.90																									
Noviembre	-\$427.98	-\$2,567.88																									

Diciembre 2012 a mayo 2013	64.23 veces salario mínimo	\$126,449.60	\$64.76	\$1,968.70	Mes	Abono a capital	Suma del abono a capital	64.23 veces salario mínimo – (-2.54) salarios mínimos mensuales del año 2013 = 66.77 veces salario mínimo.
					Diciembre	-\$835.60	-\$835.60	
					Enero	-\$835.60	-\$1,671.20	
					Febrero	-\$835.60	-\$2,506.80	
					Marzo	-\$835.60	-\$3,342.40	
					Abril	-\$835.60	-\$4,178.00	
					Mayo	-\$835.60	-\$5,013.60	
Junio 2013 a noviembre 2013	66.77 veces salario mínimo	\$131,450.09	\$64.76	\$1,968.70	Mes	Abono a capital	Suma del abono a capital	66.77 veces salario mínimo – (-2.54) salarios mínimos mensuales del año 2013 = 69.31 veces salario mínimo.
					Junio	-\$835.60	-\$835.60	
					Julio	-\$835.60	-\$1,671.20	
					Agosto	-\$835.60	-\$2,506.80	
					Septiembre	-\$835.60	-\$3,342.40	
					Octubre	-\$835.60	-\$4,178.00	
					Noviembre	-\$835.60	-\$5,013.60	

Del ejemplo anterior, es posible observar el decremento del crédito tanto en veces salario mínimo como en pesos, sin embargo, ocurre algo curioso, debido al cambio de salario y que al acreditado no se le puede descontar más allá de lo que marca el descuento original, los abonos a capital marcan negativo, por lo que entonces ya no son aportaciones sino se convierten en incremento directo al saldo insoluto, por lo que éste lejos de disminuir empieza a incrementarse de una forma lenta , pero que trae como consecuencia un potencial crédito de vivienda impagable y una deuda aun mayor de la que se adquirió en un principio, claro que esta situación puede anularse si el trabajador tiene un sueldo distinto.

### **3.2.3.- Modificaciones recientes al sistema de otorgamiento de créditos para vivienda por parte del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores**

A través del tiempo, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores ha venido modificando sus Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en la última reforma publicada a través del Diario Oficial de la Federación el pasado 27 de febrero de 2013, plantea cuestiones relevantes, que en el presente trabajo de investigación ya han sido tópicos a desarrollar, sin embargo existen temas que no han sido abordados y serán incluidos en el presente apartado.

#### **Sistema de asignación para el segundo crédito de vivienda**

Antes del 27 de febrero de 2013, solo se asignaba un crédito por trabajador, ya que así era previsto por la ley del Instituto. Sin embargo, algunos acreditados preguntaban si era posible un segundo crédito para adquirir una vivienda, por lo que obedeciendo a la circunstancia el Instituto, decidió aprobar el acceso a un segundo crédito para vivienda, que será otorgado a todo trabajador que haya liquidado un primer crédito sin incumplimiento o quebrantos un año antes de volver a solicitar el crédito ante el Instituto y cuenten por lo menos con cinco años de cotización continua. Esta modificación resulta idónea para el Instituto, ya que seguramente detrás de esta decisión plasmada en el Reglamento debe existir un número considerable de ex acreditados que les gustaría tener de nueva cuenta un crédito de vivienda con el Instituto, por lo que trae como resultado beneficiar al Instituto y al acreditado, ya que existiría un ingreso considerable y además el acreditado tendría una nueva vivienda.

### **Plan para renta de viviendas**

El pasado cinco de julio del 2013, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, presentó su programa complementario de crédito Arrendavit, el cual consiste en la renta de vivienda, el objetivo es terminar con la informalidad del mercado de arrendamiento, va dirigido a las personas que aún no deciden respecto del lugar donde quiere vivir, o bien, viajan constantemente y buscan algo temporal. El Programa de Renta de Vivienda operará de la siguiente manera:

- Solo participaran los trabajadores afiliados al Instituto, tanto el arrendador como el arrendatario. El arrendador, deberá estar al corriente en todos y cada uno de sus pagos. El arrendatario deberá tener por lo menos un año de antigüedad laboral.
- Para efectos de no requerir aval y los meses de renta por adelantado, el Instituto propone utilizar el saldo subcuenta vivienda como garantía de los primero meses de renta.
- El descuento jamás será superior al veinticinco por ciento de su sueldo.
- En caso de pérdida de empleo o incumplimiento en el pago, se utilizará el saldo de la subcuenta de vivienda hasta por seis meses. Pero si cumplen con el pago de su renta, podrán seguir incrementando el saldo de la subcuenta de vivienda a través de la aportación patronal.
- El pago de la renta se hará como hoy sucede con un crédito, en donde el empleador realiza el descuento de la mensualidad del salario del trabajador, lo enterará al Instituto y este a su vez, lo hará al arrendador.



- El plazo máximo para rentar una vivienda será de doce meses, con la posibilidad de que en ese momento o antes, el trabajador podrá optar por comprar una vivienda (no precisamente la que encuentre retando), por lo que no se pierde el derecho a tener un crédito con el Instituto.
- Es esencial contar con relación laboral vigente y llevar al menos un bimestre cotizado en el empleo actual.
- Contar con los datos de contacto de dos personas que conozcan al trabajador para que puedan ser verificados.<sup>91</sup>

Con este programa se pretende poner orden en el tema de arrendamiento de vivienda, ya que se estima que actualmente las viviendas que se arriendan no cumplen con la normatividad, por lo que esta situación es polémica por cuanto hace a la recaudación de impuestos.

El programa propuesto por el Instituto está lleno de buenas intenciones, sin embargo no satisface la insuficiencia en materia de vivienda, ya que la mayor parte de la población quiere tener un patrimonio propio y dejar de rentar. Además, este programa aún no cuenta con fecha específica para comenzar y menos aún con un puntaje mínimo requerido por el Instituto. Cabe destacar también, que la garantía será el Saldo Subcuenta de Vivienda, mas resulta poco idóneo, ya que si el trabajador no paga, se dispondrá de ese saldo y que cuando quiera adquirir una vivienda, traerá como consecuencia un retraso en el

---

<sup>91</sup>[http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/Infonavit/Trabajadores/Quiero\\_un\\_credito/En+que+puedo+usar+mi+credito/?sa\\_fac=/Infonavit/Trabajadores/Quiero\\_un\\_credito/En%20que%20puedo%20usar%20mi%20credito/Programas/Arrendavit&ip=26&WC\\_M\\_Page.ResetAll=TRUE#sthash.iQ93bfqj.dpuf](http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/Infonavit/Trabajadores/Quiero_un_credito/En+que+puedo+usar+mi+credito/?sa_fac=/Infonavit/Trabajadores/Quiero_un_credito/En%20que%20puedo%20usar%20mi%20credito/Programas/Arrendavit&ip=26&WC_M_Page.ResetAll=TRUE#sthash.iQ93bfqj.dpuf) Responsable de la información: Subdirección General de Crédito. Fecha de última actualización o revisión: 19 de febrero del 2014. 20 de febrero de 2014, 22:12 p.m.

procedimiento de adquisición, por lo que no reunirá el puntaje ni el monto mínimo del Saldo Subcuenta de Vivienda.

### **Hipoteca con servicios**

Este programa invita a todos aquellos acreditados a pagar el predial y la cuota de mantenimiento de una manera muy sencilla: juntarlo con el pago de la mensualidad del crédito de vivienda.

Los beneficios del programa son:

- Decidir de forma voluntaria si se desea participar y autorizar al Instituto que retenga las cuotas.
- El descuento será vía nómina.
- El trabajador decide en forma voluntaria si desea participar y autorizar al Instituto a que retenga las cuotas correspondientes.
- El descuento que hacen al crédito del trabajador vía nómina, del impuesto predial y de la cuota de conservación del conjunto habitacional facilita el pago de estos servicios.
- Los recursos obtenidos por el pago del predial permiten que la localidad cuente con mejores servicios públicos; mientras que los que se obtienen por el pago de la cuota de conservación se destinan al cuidado y mejoramiento de las áreas comunes de los conjuntos habitacionales; todo esto favorece que con el paso del tiempo al patrimonio del beneficiario.

- En caso de que el Instituto no reciba el importe completo del predial, el faltante se ira sumando al pago bimestral hasta que se cubra. Los pagos se verán reflejados en el resumen de pagos por servicio que podrá ser consultado en la página web del Instituto.
- En caso de que el Instituto no reciba el importe completo de la cuota de mantenimiento o de conservación, la diferencia deberá ser cubierta por el acreditado directamente con la empresa administradora correspondiente
- Si se concluye el pago del crédito, si el acreditado pierde su empleo, o si ya no se desea continuar con el programa, el predial deberá ser pasado en el municipio y la cuota de conservación en la administración del conjunto habitacional.<sup>92</sup>

Este programa tiene un buen objetivo, tiene la línea de hacer cumplir a cada acreditado, ya que ambos pagos deben ser realizados, aunque da lugar a dudas si en realidad este programa logrará realizar expectativas como que los acreditados accedan a inscribirse, en fin este programa requiere tiempo para realizar una valoración.

### **Crédito INFONAVIT – FOVISSSTE**

Esta forma es aplicable solo cuando se quiera sumar el crédito del Instituto con el del cónyuge que tiene FOVISSSTE y con ello tener un mayor

---

<sup>92</sup>[http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/Infonavit/Trabajadores/Quiero\\_un\\_credito/En+que+puedo+usar+mi+credito/?sa\\_fac=/Infonavit/Trabajadores/Quiero\\_un\\_credito/En%20que%20puedo%20usar%20mi%20credito/Programas/Hipoteca%20con%20servicios&ip=22&WCM\\_Page.ResetAll=TRUE#sthash.2rILue7M.dpuf](http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/Infonavit/Trabajadores/Quiero_un_credito/En+que+puedo+usar+mi+credito/?sa_fac=/Infonavit/Trabajadores/Quiero_un_credito/En%20que%20puedo%20usar%20mi%20credito/Programas/Hipoteca%20con%20servicios&ip=22&WCM_Page.ResetAll=TRUE#sthash.2rILue7M.dpuf). Responsable de la información: Subdirección General de Crédito. Fecha de última actualización o revisión: 19 de febrero del 2014. 20 de febrero de 2014, 22:39 p.m.

monto de crédito para adquirir su casa, y requiere lo mismo que un crédito conyugal otorgado por el Instituto, salvo que uno de los cónyuges tiene la prestación de FOVISSTE.<sup>93</sup>

La opción antes descrita, era un tanto predecible, ya que desde tiempo atrás se ha pretendido la portabilidad de ambos Saldos Subcuentas de Vivienda, es decir, que si se labora para el sector privado y posteriormente para el sector público, el saldo generado pueda migrar del Instituto a FOVISSTE, y viceversa, de tal suerte que los Saldos Subcuentas de Vivienda acumulados puedan fusionarse en beneficio para el trabajador y adquiera una vivienda.

### **Crédito para vivienda en pesos**

Lo esperado por muchos trabajadores, sin embargo no es aplicable a créditos de vivienda solicitados y aplicados antes del año 2013, a continuación veremos algunos requisitos:

Quien lo puede solicitar es el trabajador que tenga ingresos mayores o iguales a 5.5 veces *salario mínimo*, en pesos, (tomando como referencia el salario del año anterior 2013,  $\$64.76 * 30.4 = \$1,968.70 * 5.5$  veces salario mínimo =  $\$10,827.87$ ), al mes deberá percibir la cantidad de  $\$10,827.87$  (diez mil ochocientos veintisiete pesos 87/100 M.N.).

Es posible seleccionar el plazo de pago del crédito que puede ir de los cinco años hasta los 30.

---

<sup>93</sup>[http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/Infonavit/Trabajadores/Quiero\\_un\\_credito/En+que+puedo+usar+mi+credito/?sa\\_fac=/Infonavit/Trabajadores/Quiero\\_un\\_credito/En%20que%20puedo%20usar%20mi%20credito/Programas/Credito%20Infonavit-Fovissste&ip=21&WCM\\_Page.ResetAll=TRUE#sthash.MPsVXGEu.dpuf](http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/Infonavit/Trabajadores/Quiero_un_credito/En+que+puedo+usar+mi+credito/?sa_fac=/Infonavit/Trabajadores/Quiero_un_credito/En%20que%20puedo%20usar%20mi%20credito/Programas/Credito%20Infonavit-Fovissste&ip=21&WCM_Page.ResetAll=TRUE#sthash.MPsVXGEu.dpuf). Responsable de la información: Subdirección General de Crédito. Fecha de última actualización o revisión: 19 de febrero del 2014. 20 de febrero de 2014, 23:10 p.m.

La tasa de interés es fija.

El pago mensual, es la suma de la cantidad que será descontada más la aportación patronal, que es equivalente al 30% del salario integrado.

Los gastos de titulación, financieros y de operación son de 3% del monto del crédito.

En el pago de la mensualidad, se incluirán los siguientes conceptos:

La cuota de administración que el Instituto cobra en créditos para viviendas con un valor mayor a 128 veces *el salario mínimo* (viviendas que tengan un valor de \$251,994.11 (doscientos cincuenta y un mil novecientos noventa y cuatro pesos 11/100 M. N.), tomando en cuenta el valor del salario mínimo del año 2013). Esta cuota se mantendrá fija y no podrá ser mayor de 1.3 veces *el salario mínimo* (la equivalencia será por la cantidad de \$2,027.76 (dos mil veintisiete pesos 76/100 M. N.), tomando en cuenta el valor del salario mínimo del año 2013), e incluye el seguro de daños para las viviendas financiadas.

El pago por el crédito adicional para la compra de ecotecnologías.

Las cuotas aplicables al Fondo de Protección de Pagos, que cubrirá el pago a realizar en caso de desempleo.

Si el crédito es tradicional y fue contratado en pesos, en los dos primeros años de su vida se cobrará una comisión de cinco por ciento por cada pago anticipado que se realice. Transcurrido ese tiempo, los

pagos anticipados se aplicarán íntegros a capital si tu crédito está al corriente.<sup>94</sup>

Los créditos de vivienda otorgados en pesos, deberían aplicarse a todos los sujetos susceptibles que puedan tener acceso a esta prestación y no debería ser exclusiva de un monto de salario en particular.

Las modificaciones presentadas en realidad no procuran la radicación de la problemática de la vivienda, y mucho menos ofrecen una alternativa de solución, más bien estos programas se vuelven benéficos para el Instituto, y no así para los trabajadores que necesitan una vivienda, así se está lejos de ser un Instituto incluyente para todos los sectores.

### **3.3.- PROPUESTA PARA LA CREACIÓN DE UN SISTEMA ALTERNATIVO PARA EL OTORGAMIENTO DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**

En los capítulos y apartados que anteceden, ha sido posible observar el comportamiento de los créditos otorgados para vivienda de interés social, así como también ha sido posible ejemplificar la norma que el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores aplica a los trabajadores, por lo que entonces, lejos de proponer modificaciones al propio Instituto, o bien, que sus normas sean aplicadas en forma distinta, quizá es preferible que el trabajador elija la forma y la manera de obtener una vivienda, siempre y cuando reúna los requisitos previstos en la ley. Una vivienda es un lugar de seguridad para toda persona, por lo que si representa un lugar de confort y seguridad, debería ser no solo letras en papel diciendo que “todo individuo tiene derecho a

---

<sup>94</sup><http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/trabajadores/saber+para+decidir/como+obtener+un+credito/como+obtener+un+credito#sthash.H8EWrGdK.dpuf>.

Responsable de la información: Subdirección General de Crédito. Fecha de última actualización o revisión: 19 de febrero del 2014. 20 de febrero de 2014, 23:45 p. m.

un lugar en donde vivir”, sino por el contrario debería ser una realidad palpable para cada individuo y sí esto fuera posible, el resultado sería una sociedad incluyente.

La materia de vivienda, es parte del derecho de la seguridad social, por lo que entonces, la organización que debe prevalecer para efectos de darle impulso a dicha materia es la cooperativa, la cual siendo bien delimitada y organizada puede convertirse en un parte aguas importante para este sector.

En el país, han existido cooperativas de vivienda, una de las más fuertes aún (aunque haya perdido el registro como sociedad cooperativa) es la Cooperativa de Palo Alto, se encuentra en el kilómetro 14.5 de la Carretera Federal México-Toluca, Delegación Cuajimalpa. La Cooperativa de Palo Alto, es sin duda un ejemplo de la organización y disposición de los habitantes para construir un lugar mejor para ellos y sus familias.

Un poco de la historia de esta cooperativa, es que a mediados de los años treinta del siglo XX, las familias campesinas llegaron a la ciudad de México en busca de trabajo. En aquella época, Palo Alto era conocido por sus minas de arena, por lo que requería de mucha mano de obra para poder explotar las minas de aquel lugar. Los mineros trabajaban jornadas largas sin tener prestaciones de ningún tipo, ni apoyo para las familias de los muertos o accidentados. Tiempo después, a los mineros se les permitió hacer chozas cercanas a las minas. Estas chozas, eran construidas con los pocos materiales que tenían, además no tenían servicios, en realidad las viviendas eran muy precarias; y aun así el dueño de la mina les cobraba renta a los mineros por cada metro que ocupase dicha vivienda (está por demás decir, que la percepción de los mineros era mínima, por lo que con trabajos tenían para su subsistencia y la de sus familias). Una vez concluida la explotación de las minas, el dueño de estas comenzó a vender los terrenos, por lo que entonces los mineros sobraban en los planes del dueño. Al tener este panorama, los

mineros decidieron organizarse y permanecer en aquel lugar, y después de varios intentos de negociación, les fue vendido el terreno a los mineros.

Al principio, tuvieron que construir viviendas provisionales, esto fue el resultado de las amenazas de las que habían sido objeto, hasta que en el año de 1974, por fin se llegó al convenio para formar la colonia Cooperativa Palo Alto, en donde comenzaron por construir un pie de casa de 52 m, para cada uno de los socios, el cual puede extenderse hasta 102 m, aproximadamente.

Actualmente, el lugar cuenta con todos los servicios, así como también tienen sus parques, biblioteca, sala de usos múltiples, su iglesia, su tortillería y centro médico.<sup>95</sup> Esta cooperativa, ha permanecido gracias a la ayuda de sus socios, además a que han generado sustentabilidad en su entorno, por lo que los socios al tener el sentido de pertenencia del lugar, tienen un mayor cuidado en cuanto a toma de decisiones se refiere, así como de cuidar y mejorar el entorno.

Es por lo anterior, que la propuesta de este trabajo consiste en la creación y formación de una sociedad cooperativa, por lo que a continuación detallaremos su funcionamiento.

---

<sup>95</sup> Es necesario hacer saber que respecto del tema de la Cooperativa Palo Alto no se contó con existencia bibliográfica, sin embargo, en la red se encontró un documento elaborado por el señor Ramón Rodríguez Dávalos, de fecha 01-01-2006, donde señala como fuentes :

COPEVI, A.C., Cuadernos de Dinámica habitacional, Palo Alto, Esfuerzo Colectivo y Organizado, México 1987.

Enrique Ortiz Flores, Sociedad Cooperativa de Vivienda Unión de Palo Alto, Ensayo no publicado, México, septiembre 1980.

El material electrónico puede encontrarse en <http://www.hic-net.org/document.php?pid=2454>. 21 de febrero de 2014, 18:52 p.m.



En principio, es necesario conocer el concepto de sociedad cooperativa, según lo dispuesto por la Ley General de Sociedades Cooperativas:

**“Artículo 2.-** La sociedad cooperativa es una forma de organización social integrada por personas físicas con base en intereses comunes y en los principios de solidaridad, esfuerzo propio y ayuda mutua, con el propósito de satisfacer necesidades individuales y colectivas, a través de la realización de actividades económicas de producción, distribución y consumo de bienes y servicios.”

La definición incluida en la Ley General de Sociedades Cooperativas, posee el enfoque de organización que debe tener una sociedad cooperativa, así como también contiene los elementos que constituyen la finalidad de la sociedad cooperativa, por lo que la hace una definición completa, ya que reúne los elementos del concepto doctrinal y de funcionalidad de la sociedad cooperativa.

La Sociedad Cooperativa, es una organización que al poseer los principios de solidaridad y ayuda mutua, se convierte en un instrumento netamente social, que tiende a contribuir a la transformación de la sociedad, con la finalidad de alcanzar el desarrollo y el bienestar de las personas que la integran.

Ahora bien, es preciso definir que es una Cooperativa de Vivienda, en virtud de que la Sociedad Cooperativa es un término general, ya que existen diversas clases de la Sociedad Cooperativa, y cada una posee especificaciones de acuerdo a su categoría.

El maestro Rafael de Pina la define como:

“Cooperativa de Vivienda. Son sociedades cooperativas de vivienda aquella que se constituyan con el objeto de construir, adquirir, mejorar mantener o administrar viviendas, o de producir obtener o distribuir materiales básicos de construcción para sus socios.”<sup>96</sup>

De la definición que antecede, es posible concebir el objeto que tiene una cooperativa de vivienda, el cual consiste en construir, adquirir, mejorar mantener o administrar viviendas, o de producir obtener o distribuir materiales básicos de construcción para sus miembros. Sin embargo, el autor omite la finalidad que tiene esta clase de cooperativas.

Por otro lado, la Ley de Vivienda establece lo siguiente:

“**Artículo 92.-** Son sociedades cooperativas de vivienda aquéllas que se constituyan con objeto de construir, adquirir, arrendar, mejorar, mantener, administrar o financiar viviendas, o de producir, obtener o distribuir materiales básicos de construcción para sus socios.”

De la definición anterior, es posible extraer a primera vista el objeto primordial que tiene esta clase de cooperativas: construir, adquirir, arrendar, mejorar, mantener, administrar o financiar viviendas, o de producir, obtener o distribuir materiales básicos de construcción para sus socios; pero al igual que la anterior, omite en su concepto incluir la finalidad de estas cooperativas.

Es posible definir a la Sociedad Cooperativa de Vivienda como la organización que posee la suma de esfuerzos de cada uno de sus miembros; la cual tiene sus bases sentadas en los principios de solidaridad y ayuda mutua; cuyo objeto primordial será construir, adquirir, arrendar, mejorar, mantener,

---

<sup>96</sup> DE PINA, Rafael, *et al. op. cit.* p. 196

administrar o financiar viviendas, o de producir, obtener o distribuir materiales básicos de construcción para sus socios; lo que traerá como consecuencia no solo el beneficio del ahorro en los costos, sino una mayor calidad de vida para cada uno de los habitantes y con ello contribuir para generar una sociedad incluyente.

De la definición señalada anteriormente, es con la que se pretende sustentar la presente propuesta. Actualmente el índice de empleos informales en México es aproximadamente el 60 por ciento; la mayoría de estos trabajadores no han tenido un empleo formal. Sin duda, en distintos ámbitos, estos trabajadores han quedado a la deriva en varios aspectos: la salud, el ahorro, la vejez, el retiro, la prevención; entre otros aspectos que son importantes para la vida presente y futura. Sin embargo, como sociedad es posible impulsar otros métodos para colaborar con el crecimiento social para dejar de divisar realidades duras y crueles, que son con frecuencia las que no queremos mirar, mas se encuentran tan próximas a nosotros.

Si bien es cierto, las Sociedades Cooperativas de Vivienda, se encuentran reguladas en nuestro país, pero en realidad este tipo de Sociedades deberían tener una legislación propia, ya que es limitada la apertura que hace la Ley General de Sociedades Cooperativas al respecto, además que en la Ley en comento no existe apartado alguno que refiera a las Sociedades Cooperativas de Vivienda, éste se encuentra en la Ley de Vivienda, y ésta remite a la Ley General de Sociedades Cooperativas, la cual será de aplicación supletoria en todo lo en lo que no se oponga a la Ley de Vivienda. Dada la naturaleza de las Sociedades Cooperativas de Vivienda, debería contar con un apartado propio, y con ello concebir diversos modelos alternos para la generación y producción de vivienda en nuestro país.

De acuerdo a la Ley General de Sociedades Cooperativas, ésta presenta tres modalidades: la de consumo, producción y la de ahorro y

préstamo. La modalidad elegida para presente propuesta es la de consumo, ya que lo que se pretende es vender a los socios a precio de coste, o bien, realizar la distribución entre los socios o afiliados de las ganancias hechas vendiendo al precio corriente; y con ello ahorrar en el pago de los intermediarios, lo que traerá como consecuencia un producto de mejor calidad.

La Sociedad Cooperativa de Vivienda, para su puesta en marcha deberá contar con ciertas asistencias<sup>97</sup>, para efecto de su buen manejo y funcionamiento, por lo que me permito describir algunas asistencias, sin duda deben existir otras asistencias, pero las que a continuación se describirán serán de gran importancia para la vida de esta Sociedad:

Asistencia técnica: En esta categoría corresponde a los ingenieros y arquitectos, que proporcionaran el seguimiento necesario a la obra, desde los cimientos hasta la conclusión de la construcción, la cual será llevada a cabo con las normas relativas y aplicables en la materia de construcción y asentamientos humanos.

Asistencia legal: La categoría corresponde a los abogados, que asesorarán a los socios de la sociedad, los lineamientos que deberán seguir según la legislación aplicable al caso en particular, así como también supervisarán los contratos a los cuales se constriñe la sociedad, así como los establecidos con sus socios.

Asistencia Contable-Finanzas. Esta categoría corresponde a un contador público y a administradores de empresas, ya que se debe tener un buen manejo financiero para la prosperidad y el desarrollo de la sociedad.

---

<sup>97</sup> Se ha acuñado el nombre de asistencia en virtud de que la Sociedad requiere apoyo de diversas áreas para su funcionamiento y desarrollo.

Gestoría. La categoría corresponde a los diversos trámites que deba llevar a cabo la sociedad para su debido funcionamiento, y por su especial naturaleza serán diversos los tramites por atender y realizar.

Las asistencias anteriormente descritas, deberán atender al funcionamiento de la Sociedad, ya que los socios propiamente no tienen conocimiento de todas las áreas enunciadas, por lo que deberán apoyarse en peritos en estas materias para mantener y consolidar la sociedad en un futuro.

La presente propuesta, tiene como objeto que la Sociedad Cooperativa de Vivienda, pueda adquirir, construir, remodelar, mejorar, ampliar y arrendar vivienda, ya que el presente trabajo de investigación ha sido respecto de las reglas de otorgamiento de créditos para vivienda por parte del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, y en virtud de ello, a continuación se proponen los siguientes lineamientos generales para el funcionamiento de la Sociedad Cooperativa de Vivienda, con el objeto de regular la adquisición, construcción, remodelación, mejora, ampliación y arrendamiento de la vivienda:

**PRIMERO.-** La Sociedad Cooperativa de Vivienda, será un proyecto a nivel Nacional, el cual tendrá como objeto la adquisición, construcción, remodelación, mejora, ampliación y arrendamiento de la vivienda.

**SEGUNDO.-** La presente Sociedad, deberá incluir a toda persona trabajadora que carezca de vivienda, por lo que solo deberá manifestar su voluntad para efectos de ser contemplado e incorporado en los programas que tenga a bien delimitar y planear dicha Sociedad. El trabajador, deberá demostrar que tiene solvencia económica, para efectos de que en calidad de afiliado aporte a la Sociedad cantidad cierta en dinero durante un plazo no mayor a cinco años, para que pueda ser

acreedor al beneficio de obtener una vivienda a pagos, la cual podrá ser pagada en un término no mayor a 30 años.

**TERCERO.-** El trabajador podrá pagar la adquisición, construcción, remodelación, mejora, ampliación y arrendamiento de la vivienda, en cantidad líquida en dinero, o bien, podrá realizar pagos en especie, siempre y cuando el trabajador lo solicite, y esta solicitud a su vez sea autorizada por la Sociedad.

En la aportación que sirva a bien satisfacer el pago de la adquisición, construcción, remodelación, mejora, ampliación y arrendamiento de la vivienda, deberá realizarse cada mes y será en moneda nacional. Dicho pago, contemplará el seguro de daños para la vivienda y pagos de mantenimiento a la vivienda.

Cuando el pago de la adquisición, construcción, remodelación, mejora, ampliación y arrendamiento de la vivienda, sea en especie; el pago también contemplará el seguro de daños para la vivienda y pagos de mantenimiento a la vivienda.

**CUARTO.-** Cuando el trabajador no tenga relación laboral, o medio de subsistencia alguno, podrá solicitar una prórroga, la cual no deberá ser mayor a doce meses y que en el transcurso del pago de la adquisición, construcción, remodelación, mejora, ampliación y arrendamiento de la vivienda, será posible que la solicite el trabajador no más de tres ocasiones en forma diferida y no consecutiva. Para efectos de solicitar la prórroga, el trabajador deberá de acreditar que no tienen relación laboral vigente, así como también que no cuenta con algún otro medio de subsistencia. Por otro lado, el trabajador deberá acreditar cada mes y medio que se encuentra en búsqueda de empleo, o bien, que se encuentra capacitándose para tener un negocio propio, para efectos de

mantener la prórroga activa, de lo contrario, esta se desactivara y deberá continuar pagando. Cabe hacer mención, que aunque la prórroga se encuentre activa, el trabajador deberá pagar el seguro de daños para la vivienda y pagos de mantenimiento a la vivienda.

**QUINTO.-** La vivienda que el trabajador pretenda adquirir o construir, deberá ser pagada, en un periodo no mayor a 30 años, y solo se otorgará una vez a cada trabajador.

**SEXTO.-** Para efectos de la remodelación, mejora, ampliación de la vivienda; el trabajador deberá de pagar en un periodo no mayor a 15 años. Al cubrir el adeudo de estos conceptos, se entregará al trabajador una certificación del trabajo realizado, lo cual quedará asentado en un acta notarial. La vivienda que se tenga que remodelar, mejorar o ampliar, deberá pertenecer al trabajador y deberá reunir los requisitos de ley para efectos de demostrar que la vivienda le pertenece al trabajador. Para esta modalidad, solo se podrá hacer uso de la prórroga en dos ocasiones, de acuerdo a lo establecido en el cuarto punto.

**SÉPTIMO.-** Para el arrendamiento de vivienda, el trabajador deberá reunir los requisitos en cuanto a renta se refiere. Las viviendas destinadas para efectos de renta, pertenecerán a la Sociedad Cooperativa de Vivienda, o bien, las viviendas podrán ser de un tercero, siempre y cuando este acredite la propiedad y encontrarse en disposición de arrendarla a la Sociedad y esta a su vez a un tercero. El tiempo de arrendamiento no será mayor a cinco años y en acuerdo con el propietario de la vivienda que se vaya arrendar, el destino del importe de pago de la vivienda, el porcentaje del 75 %, será para el propietario de la vivienda, y el 25 por ciento restante será para la Sociedad Cooperativa de Vivienda, que a su vez lo destinará a su fondo de reserva de previsión social. Para esta modalidad, la prórroga queda inhabilitada.

**OCTAVO.-** Las viviendas no serán susceptibles de quedar en garantía de pago ante ningún acreedor.

**NOVENO.-** Las viviendas serán desincorporadas de la Sociedad Cooperativa, toda vez, y siempre y cuando el adquirente haya liquidado totalmente el adeudo con la Sociedad Cooperativa, quedando existente la cooperación para el mantenimiento de la vivienda.

En caso de que el afiliado fallezca, la familia quedará liberada del adeudo, tomando la posesión de la vivienda la persona que haya quedado designada para tal fin, ya sea por testamento, o bien a través del juicio intestamentario. La persona que tome posesión de la vivienda, no podrá enajenarla en caso de tener hijos menores de edad, salvo que estos tengan 21 años cumplidos, se hayan emancipado, o bien, que no dependan económicamente de sus padres.

**DÉCIMO.-** Las viviendas desincorporadas de la Sociedad Cooperativa de Vivienda, serán aquellas que hayan sido pagadas el cantidad liquida o en especie. Las viviendas desincorporadas podrán ser vendidas a personas distintas a las que integran la Sociedad; sin embargo en el contrato de compraventa, deberá incluirse el pago a la Sociedad respecto del mantenimiento de la vivienda.

Las viviendas desincorporadas podrán ser vendidas a la Sociedad, las cuales serán utilizadas para arrendamiento.

**DÉCIMO PRIMERO.-** El terreno que sea destinado para fincar y construir las viviendas de la Sociedad, en sus planos deberán incluirse un salón de usos múltiples, un parque con canchas de fútbol y baloncesto, aulas para talleres, y un gimnasio.



Las aulas destinadas para talleres y el gimnasio, serán accesibles para el público en general. En caso de pertenecer a la sociedad, el acceso no tendrá costo, solo será una aportación voluntaria. En caso de no pertenecer a la Sociedad, los accesos tendrán costos, que serán determinados por la Sociedad.

El dinero o el apoyo recaudado, será destinado para los fondos establecido por la Sociedad Cooperativa de Vivienda, así como su conservación y mantenimiento.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** Por cuanto hace al mantenimiento de las viviendas, deberán hacerse inspecciones cuando menos una vez al año, para efectos de verificar las tuberías, el impermeabilizante, alumbrado, pintura de fachadas, instalaciones eléctricas tanto en interiores como en exteriores; con la finalidad de implantar en caso de ser necesario mantenimiento preventivo o correctivo, según sea la necesidad.

El fondo de mantenimiento será dividido en dos, el primero será usado para áreas comunes; el segundo se destinará para el mantenimiento al interior de la vivienda.

**DÉCIMO TERCERO.-** Los terrenos destinados a fincar o construir viviendas de la Sociedad, deberán reunir los requisitos de ley; deberán encontrarse en zonas habitables; serán terrenos idóneos para la construcción y la habitabilidad.

**DÉCIMO CUARTO.-** Existirá un servidor público que fungirá como representante del Estado, con la finalidad de verificar que el objeto de la Sociedad se cumpla cabalmente. El representante que sea designado, no tendrá participación en las decisiones que tenga a bien tomar la

Sociedad, y no será socio. El representante designado, asistirá a las reuniones de asamblea; podrá asistirse de un cuerpo técnico que le auxilie en las áreas que estime convenientes, podrá emitir opiniones que podrán ser consideradas o no por la Sociedad en las asambleas que se lleven a cabo.

La Sociedad podrá rechazar o aceptar al representante designado, siempre y cuando existan razones motivadas para ello.

**DÉCIMO QUINTO.-** Los socios acuerdan someter las controversias o conflictos que llegaran a suscitarse, según sea la naturaleza de los mismos, a la jurisdicción competente de los diversos Tribunales del Distrito Federal, ya sean presentes o futuras.

De los lineamientos anteriormente descritos, es preciso reconocer que es probable que los mismos sean insuficientes, ya que han sido planteados de acuerdo a lo permitido en a la legislación mexicana, y a lo esbozado en el presente trabajo de investigación; sin embargo existen modelos de Sociedades Cooperativas de Vivienda exitosos en otros países, la propuesta no será bajo ninguna circunstancia para acuñar algún modelo exitoso de algún país extranjero, ya que en estos modelos influye el marco jurídico que regula todo lo relativo y concerniente a las Sociedades Cooperativas de Vivienda en estos países, su economía, su índice de población, y demás aspectos y criterios que probablemente no existan, o bien, puede que existan en nuestro país, mas no hagan posible la configuración idónea que deberían tener las Sociedades Cooperativas de Vivienda en México. La finalidad de haber elegido como propuesta las Sociedades Cooperativas de Vivienda, es porque las sociedades en general pueden organizarse y dar para sí mismas, sin la necesidad que exista un Ente que tenga que proporcionarle todo al gobernado. Es necesario comenzar a tener conciencia respecto de la generación de culpables, por el

contrario, es forzoso empezar a dedicarnos a crear soluciones encaminadas a la funcionalidad de nuestra realidad actual.

## CONCLUSIONES

**PRIMERA.** La Comisión Nacional de Vivienda es un Organismo que no sólo debe procurar el acceso a una vivienda digna, sino debe garantizar el acceso a la vivienda digna, en virtud de que la ley le faculta para hacerlo, ya que ante esta Comisión debería emitir una serie de políticas para efecto de dar no solo acceso a la vivienda digna, sino también vigilar que la norma se cumpla por cuanto hace a las inmobiliarias, que los terrenos destinados a la construcción de vivienda adquiridos por estas, reúnan los requisitos previstos en las leyes y reglamentos de asentamientos humanos y demás leyes aplicables para tal fin, en virtud que gran parte de las viviendas han sido construidas en las periferias de las Ciudades, lo cual repercute en el nivel de vida del trabajador.

**SEGUNDA.** El Fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares, debería tener una mayor difusión respecto de los programas que tiene a su cargo, ya que la población desconoce qué actividades y qué programas maneja este fideicomiso

**TERCERA.** El acceso a la prestación de vivienda puede llegar a tener un gran potencial a lo que adquisición de vivienda se refiere, ya que si se estudia con detenimiento, el segmento de la población que no tiene prestación de vivienda, posee poder adquisitivo (quizá no es muy alto, sin embargo lo tiene), por lo que se considera necesario establecer estrategias adecuadas, a efecto de que todos los sectores de la población, independientemente de su situación económica tengan acceso a una vivienda o realizar mejoras a la que ya tiene.

**CUARTA.** El marco legal actual, tanto a nivel Constitucional como en las Leyes secundarias y sus demás disposiciones relativas que se encuentran plasmadas, han quedado solo escritas en papel, en virtud de que si bien es cierto, el Estado, a través de la Ley Fundamental establece que la ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios para que las familias gocen de una vivienda digna y decorosa, lo cual no está haciendo, el Estado mexicano

ya no tiene intervención en la generación de vivienda, sin embargo si tiene la facultad de establecer políticas que favorezcan no solo a las familias, si no a los habitantes en general, derivado de que el Estado debe prever que exista el estado de bienestar.

**QUINTA.** Deben existir condiciones adecuadas para que los habitantes de este país tengan un empleo digno y una remuneración que sea equitativa de acuerdo a las actividades que realizan; deben tener derecho a la prevención y a la atención médica; así como también el acceso a la vivienda; lo cual no quiere decir que el Estado debe proporcionar todo de manera gratuita, simplemente debe impulsar e implementar políticas adecuadas apegadas a la realidad económica social y cultural, que permitan la integración y la inclusión de todos los segmentos poblacionales.

**SEXTA.** El sistema de asignación de créditos implementado por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, es únicamente para los trabajadores que tienen acceso a la prestación de vivienda, por lo que la hace limitativa (es necesario hacer notar que el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, tiene el programa de INFONAVIT PARA TODOS, sin embargo es para cierto grupo de trabajadores mozos, jardineros, choferes, cocineros , nanas o trabajadores de aseo), ya que el Reglamento que rige dicho sistema debería ser adecuado la integración de aquellos trabajadores que no tienen acceso a la prestación de vivienda, si bien es cierto, este segmento de la población es amplio, mas sí se plantea y se ejecuta una estrategia adecuada y apegada a la realidad económica del aquel segmento de la población, podría ser enriquecedor, tanto para los trabajadores que no tienen acceso a esta prestación como para la disminución del rezago de vivienda en el cual se vive actualmente.

**SÉPTIMA.** Las líneas y los productos que ofrece el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores son diversos, sin embargo deberían darle

promoción a todas las líneas, ya que en la actualidad no todos los trabajadores solicitan una vivienda nueva, quizá por cuestión de costos prefieren las viviendas usadas, o quizá ya habían comprado un terreno y necesitan construir o solo remodelar los espacios, pero qué sucede con las viviendas que en realidad requieren mantenimiento, o bien, quizá existan aquellos que prefieran proporcionar un mantenimiento preventivo para preservar sus espacios; es por ello que considero que debe darse impulso y promoción a aquellas líneas que no tienen gran difusión y que serían de gran apoyo a trabajadores que requieren de este tipo de alternativas.

**OCTAVA.** Los créditos para vivienda otorgados por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, dejan de lado la visión de la garantía social plasmada en la Carta Magna, convirtiéndose en créditos para vivienda lucrativos totalmente, ya que el crédito esta otorgado en *veces salario mínimo*, lo cual es un detrimento en la economía del trabajador y además no es una tasa de interés fija, si no que va ajustándose de acuerdo al incremento salarial que tenga el trabajador (la tasa ajustable es aplicada en créditos de fecha 28 de febrero de 2008 en adelante), lo anterior es fundamental, ya que es la base de los créditos de vivienda. Desde que el Estado mexicano se desligó del campo de la vivienda y el Instituto comenzó a convertirse en realidad en un intermediario financiero, esto es, que el Instituto ya no finca viviendas, sino que presta dinero para adquirir una vivienda, y sí este Ente del Estado mexicano se ha convertido netamente en un intermediario financiero, entonces el trabajador debería tener el derecho de elegir quién quiere que sea su intermediario, independientemente del sueldo que gane el trabajador.

**NOVENA.** El Instituto al convertirse en un intermediario financiero, se ha desprendido del objetivo encomendado, ya que lejos de mantener vigente la causa social, la ha convertido en un negocio redituable para el mismo Instituto, y lejos de beneficiar a los trabajadores que reciben de este Instituto la prestación de vivienda, solo crea detrimento en su economía y bienestar.

**DÉCIMA.** Se considera que el Instituto debería tomar en consideración aquellos acreditados que tienen una enfermedad preexistente a la formalización del crédito, ya que los trabajadores que tienen una enfermedad terminal deben tener cierta tranquilidad y no una mortificación constante y ser víctimas de una cobranza excesiva y abusiva, que solo lleva a una restructuración de crédito. Crédito que se continuará pagando hasta el fallecimiento del trabajador acreditado; aunque derivado de las enfermedades terminales preexistentes debería de considerarse un crédito liberado de pago, ya que esta determinación sería de vital importancia para la persona que padece de la enfermedad, ya que ayudaría al bienestar y su tranquilidad.

**DÉCIMA PRIMERA.** La vivienda en México, ha ido de mayor a menor, por cuanto hace a los metros cuadrados, ahora es necesario adaptarse a condiciones poco idóneas para vivir, ya que un departamento de 40 m<sup>2</sup>, es lo más caro y más apretado que existe para una familia integrada por cuatro personas, estas personas no pueden vivir en ese espacio tan pequeño, solo con dos recamaras; entiendo que el espacio no proporciona dignificación, sin embargo a estos trabajadores no se les está regalando esta prestación, sino que están pagando por tener su derecho al acceso de una vivienda y se les trata como si se les estuviera dando un obsequio que tiene toda clase de vicios.

**DÉCIMA SEGUNDA.** La creación del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, ha significado hasta nuestros días un avance social; es de reconocer la tarea de otorgar crédito para viviendas y su construcción, y actualmente solo financiar las viviendas, ha sido en verdad titánica, afrontando diversos cambios económicos; sin embargo, consideramos que el Instituto dejó de lado en amplio sentido la encomienda social ya que tanto su sistema de asignación de crédito, así como su sistema de cobranza colocan al trabajador acreditado en una situación de carencias y de una precaria seguridad social.

**DÉCIMA TERCERA.** El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, si bien es cierto que en su momento fue una respuesta a la encomienda del numeral 123 de la Ley Fundamental, sin embargo, es momento de involucrar o crear otras figuras que ayuden, o bien, alternen con el Instituto de manera que el rezago habitacional sea combatido de una forma integral e incluyente de toda la población, por lo que se considera viable proponer como alternativa la creación de la Sociedad Cooperativa de Vivienda, en virtud de que este tipo de sociedades posee principios y valores que contribuyen a un mejor desarrollo de la población y que fomentaría un círculo de beneficios.

**DÉCIMA CUARTA.** La Sociedad Cooperativa de Vivienda, es una propuesta viable, en virtud, de que no solo posee principios y valores elementales que la sustentan, sino que su estructura es incluyente.

La Sociedad Cooperativa de Vivienda, no podría emprender camino por sí misma, sería conveniente colocar diversas áreas que permitan la orientación al socio, así como también permitan la construcción y la consolidación de la Sociedad Cooperativa de Vivienda, ya que los socios no serán expertos en todas y cada una de las áreas. Es de vital importancia que los socios que funden la sociedad y las personas que sean contratadas para brindar las asesorías y gestiones, deberán tener la escolaridad que sea necesaria para desarrollar las tareas que les sean encomendadas.

**DÉCIMA QUINTA.** La Sociedad Cooperativa de Vivienda, pretende ser integral, ya que no es solo adquirir una vivienda por adquirirla, sino también es prioridad el enseñar y educar a las personas a proporcionar el mantenimiento preventivo, mantenimiento correctivo y el acondicionamiento necesario, de tal suerte que lo anterior se convierta en un estilo de vida; con ello sus miembros comenzarán a cuidar y mantener su entorno, y con el tiempo será mejor que el que hoy conocen.



La Sociedad Cooperativa de Vivienda, se convierte en una posible elección para el trabajador de cualquier sector, formal, informal y gubernamental, y para la sociedad en general, ya que si pretendemos cambiar nuestro entorno, debemos comenzar por la casa, es decir, la vivienda, ya que en este lugar es donde las personas se gestan, nacen, crecen, aprenden, nacen y mueren una y un millón de veces, ríen, cantan, bailan, disfrutan, gozan, cuentan historias, simplemente se construyen y se refuerzan a sí mismos. Por lo que una vivienda se convierte en un buen lugar para empezar.

## FUENTES CONSULTADAS

### DOCTRINA

ARCE CANO, Gustavo, De los Seguros Sociales a la Seguridad Social, Porrúa, México, 1972.

BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel, Obligaciones Civiles, quinta edición, Oxford, México, 2003.

CABANELLAS DE TORRES, Guillermo, Diccionario Jurídico Elemental, décimo octava edición, Heliasta, Buenos Aires, 2006.

CAPON FILAS, Rodolfo, *et al.*, Diccionario de Derecho Social Derecho del trabajo y la seguridad social Relación individual del trabajo, Rubinzal- Culzoni, Santa Fe, Argentina, 1987.

Curso de inducción a la Comisión Nacional de Vivienda 2011. Coordinación General de Administración y Finanzas, Dirección de Administración de Recursos, y Subdirección de Recursos Humanos, que se encuentra ubicada en Avenida Presidente Masaryk No. 214, 1er piso, Col. Bosque de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, CP 11580, México, Distrito Federal, de fecha 28 de marzo de 2011.

DE PINA, Rafael, *et al.*, Diccionario de Derecho, trigésimo quinta edición, Porrúa, México, 2006.

DELGADILLO GUTIÉRREZ, Luis Humberto, *et al.*, Compendio de Derecho Administrativo, novena edición, Porrúa, México, 2010.

GARCÍA CASTILLO, Margarita, *et al.*, Anuario Jurídico XI 1984, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1984.

GARCÍA MALDONADO, Octavio, Teoría y Práctica de la Seguridad Social, ediciones de la Noche, Guadalajara, Jalisco, 2005.

SÁNCHEZ CORRAL, Javier, *et al.*, La vivienda “social” en México, JSa, México, 2012.

TREVIÑO GARCÍA, Ricardo, Los Contratos Civiles y sus Generalidades, sexta edición, Mc Graw –Hill, México, 2007.

### **LEGISLATIVAS**

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Ley de Vivienda.

Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

Ley Federal del Trabajo.

Ley General de Sociedades Cooperativas.

Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

## FUENTES ELECTRÓNICAS

ARÉVALO JIMÉNEZ, Ofelia, “Necesitábamos baños propios: Los multifamiliares”, Revista Algarabía, número 100, enero 2013, formato electrónico disponible en <http://algarabia.com/del-mes/necesitabamos-banos-proprios-los-multifamiliares/>

<http://www.bancafacil.cl/bancafacil/servlet/Contenido?indice=1.2&idPublicacion=3000000000000029&idCategoria=5>. 19 de febrero de 2014, 20:27 p.m.

CÁRDENAS OJEDA, Mauro Ernesto, *et al.*, Salario Mínimo en México, 30 de marzo 2008, documento digital Disponible en: [http://insyde.org.mx/wp-content/uploads/2013/08/salario\\_minimo\\_en\\_mexico.pdf](http://insyde.org.mx/wp-content/uploads/2013/08/salario_minimo_en_mexico.pdf). 17 de febrero de 2014, 23:02 p.m.

[http://www.conasami.gob.mx/clasif\\_muni\\_area\\_geografica1.html](http://www.conasami.gob.mx/clasif_muni_area_geografica1.html) y [http://www.conasami.gob.mx/pdf/estructura%20municipal/Estructura\\_municipal\\_n.pdf](http://www.conasami.gob.mx/pdf/estructura%20municipal/Estructura_municipal_n.pdf). 17 de febrero de 2014, 23:10 p.m.

[http://www.conasami.gob.mx/fig\\_salario.html](http://www.conasami.gob.mx/fig_salario.html), 14 de Febrero de 2014, por la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos. 17 de febrero de 2013, 22:50 p.m.

[http://www.conasami.gob.mx/obj\\_estrategias.html](http://www.conasami.gob.mx/obj_estrategias.html), viernes 14 de febrero de 2014, por la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos. 17 de febrero de 2014, 22:37 p.m.

[http://www.conasami.gob.mx/quienes\\_somos.html](http://www.conasami.gob.mx/quienes_somos.html). 17 de febrero de 2014, 22:19 p.m.

<http://www.condusef.gob.mx/index.php/instituciones-financieras/sociedades-financieras-de-objeto-multiple>. 17 de febrero de 2014, 20:42 p.m.

<http://www.condusef.gob.mx/index.php/instituciones-financieras/sociedades-financieras-de-objeto-multiple/633-caracteristicas-de-una-sofom>. 17 de febrero de 2014, 20:22 p.m.

<http://www.condusef.gob.mx/index.php/instituciones-financieras/otros-sectores/sociedades-financieras-de-objeto-limitado-sofoles>. 19 de julio 2013, 18:39 p.m. 17 de febrero de 2014, 21:22 p.m.

[http://www.fonhapo.gob.mx/2013/conoce-el\\_fonhapo.html](http://www.fonhapo.gob.mx/2013/conoce-el_fonhapo.html). 13 de febrero de 2014, 20:30 p.m. Antes de la creación de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, la información se encontraba en <http://www.fonhapo.gob.mx/portal/conoce-el-fonhapo/que-es-fonhapo.html>. 16 de noviembre de 2012, 14:40 p.m.

<http://www.fonhapo.gob.mx/2013/conoce-el-fonhapo/proceso-deresectorizacion.html>. Modificado por última vez en viernes, 22 Noviembre 2013, 22:19. Escrito por Coordinación de Calidad, Enlace y Transparencia Institucional. 13 de febrero de 2014, 21:50 pm.

<http://www.fonhapo.gob.mx/2013/conoce-el-fonhapo/que-es-fonhapo.html>. Modificado por última vez en lunes, 25 Noviembre 2013 17:02 Escrito por Dirección General. 13 de febrero de 2014, 22:10 pm.

<http://www.fonhapo.gob.mx/2013/conoce-el-fonhapo/mision-y-vision.html>. Modificado por última vez en lunes, 25 Noviembre 2013 16:56. Escrito por Dirección General. 13 de febrero de 2014, 22:25 pm.

[http://www.fovissste.gob.mx/en/FOVISSSTE/Cuando\\_se\\_creo](http://www.fovissste.gob.mx/en/FOVISSSTE/Cuando_se_creo). Última actualización: 4 de noviembre de 2010 a las 10:04. 17 de febrero de 2014, 22:08 p.m.

<http://www.hic-net.org/document.php?pid=2454>. 21 de febrero de 2014, 18:52 p.m.

<http://infonavitparatodos.infonavit.org.mx/MicrositioIPT/accesoP1.html>.

Responsable de la información: Gerencia de Administración del Patrimonio Social y Servicios. Fecha de última actualización o revisión: 3 de julio del 2012. 19 de febrero de 2014, 21:10 p.m.

<http://infonavitparatodos.infonavit.org.mx/MicrositioIPT/accesoO1.html>.

Responsable de la información: Gerencia de Administración del Patrimonio Social y Servicios. Fecha de última actualización o revisión: 3 de julio del 2012. 19 de febrero de 2014, 21:10 p.m.

OCHOA, Janeth, “ Crédito de casa a no asalariados, al mínimo ”, El Financiero, México, 30 de septiembre 2012, disponible solo con suscripción en: <http://www.elfinanciero.com.mx/item/42545/26>. 17 de Diciembre de 2012, 04:51 p.m.

<http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/c44abbd0-b063-455c-8972-b26c4179c07e/Gu%C3%ADa-informativa-del-seguro-de-da%C3%B1os.pdf?MOD=AJPERES>. 20 de febrero de 2014, 18:14 p.m.

[http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/el+instituto/el\\_infonavit/historia](http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/el+instituto/el_infonavit/historia). . 17 de febrero de 2014, 21:45 p.m.

[http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/Infonavit/Trabajadores/Quiero\\_un\\_credito/En+que+puedo+usar+mi+credito/?sa\\_fac=/Infonavit/Trabajadores/Quiero\\_un\\_credito/En%20que%20puedo%20usar%20mi%20credito/Destinos%20de%20credito/Construir%20vivienda%20en%20terreno%20propio&ip=5&WCM\\_Page.ResetAll=TRUE](http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/Infonavit/Trabajadores/Quiero_un_credito/En+que+puedo+usar+mi+credito/?sa_fac=/Infonavit/Trabajadores/Quiero_un_credito/En%20que%20puedo%20usar%20mi%20credito/Destinos%20de%20credito/Construir%20vivienda%20en%20terreno%20propio&ip=5&WCM_Page.ResetAll=TRUE). Responsable de la información: Subdirección General de

Crédito. Fecha de última actualización o revisión: 19 de febrero del 2014. 19 de febrero de 2014, 21:58 p.m.

[http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/Infonavit/Trabajadores/Quiero\\_un\\_credito/En+que+puedo+usar+mi+credito/?sa\\_fac=/Infonavit/Trabajadores/Quiero\\_un\\_credito/En%20que%20puedo%20usar%20mi%20credito/Destinos%20de%20credito/Ampliar%20o%20reparar%20afectando%20la%20estructura%20de%20tu%20vivienda%20y%20con%20garantia%20hipotecaria&ip=6&WCM\\_Page.ResetAll=TRUE#sthash.dPewU6Sy.dpuf](http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/Infonavit/Trabajadores/Quiero_un_credito/En+que+puedo+usar+mi+credito/?sa_fac=/Infonavit/Trabajadores/Quiero_un_credito/En%20que%20puedo%20usar%20mi%20credito/Destinos%20de%20credito/Ampliar%20o%20reparar%20afectando%20la%20estructura%20de%20tu%20vivienda%20y%20con%20garantia%20hipotecaria&ip=6&WCM_Page.ResetAll=TRUE#sthash.dPewU6Sy.dpuf). Responsable de la información: Subdirección General de Crédito. Fecha de última actualización o revisión: 19 de febrero del 2014. 19 de febrero de 2014, 22:02 p.m.

[http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/Infonavit/Trabajadores/Quiero\\_un\\_credito/En+que+puedo+usar+mi+credito/?sa\\_fac=/Infonavit/Trabajadores/Quiero\\_un\\_credito/En%20que%20puedo%20usar%20mi%20credito/Destinos%20de%20credito/Pagar%20tu%20hipoteca&ip=9&WCM\\_Page.ResetAll=TRUE#sthash.0TQIHrgC.dpuf](http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/Infonavit/Trabajadores/Quiero_un_credito/En+que+puedo+usar+mi+credito/?sa_fac=/Infonavit/Trabajadores/Quiero_un_credito/En%20que%20puedo%20usar%20mi%20credito/Destinos%20de%20credito/Pagar%20tu%20hipoteca&ip=9&WCM_Page.ResetAll=TRUE#sthash.0TQIHrgC.dpuf). Responsable de la información: Subdirección General de Crédito. Fecha de última actualización o revisión: 19 de febrero del 2014. 19 de febrero de 2014, 22:07 p.m.

[http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/trabajadores/quiero\\_un\\_credito/en+que+puedo+usar+mi+credito/en\\_que\\_puedo\\_usar\\_mi\\_credito?sa\\_fac=/Infonavit/Trabajadores/Quiero\\_un\\_credito/En+que+puedo+usar+mi+credito](http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/trabajadores/quiero_un_credito/en+que+puedo+usar+mi+credito/en_que_puedo_usar_mi_credito?sa_fac=/Infonavit/Trabajadores/Quiero_un_credito/En+que+puedo+usar+mi+credito). Responsable de la información: Subdirección General de Crédito. Fecha de última actualización o revisión: 19 de febrero del 2014. 19 de febrero de 2014, 22:09 p.m.

[http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/trabajadores/ya\\_obtuve\\_mi\\_credito/que+hago+si+tengo+problemas+para+pagar/que+hago+si+tengo+problemas+para+pagar#sthash.fQC1rMit.dpuf](http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/trabajadores/ya_obtuve_mi_credito/que+hago+si+tengo+problemas+para+pagar/que+hago+si+tengo+problemas+para+pagar#sthash.fQC1rMit.dpuf). Responsable de la





ero\_un\_credito/En%20que%20puedo%20usar%20mi%20credito/Programas/Credito%20Infonavit-

Fovissste&ip=21&WCM\_Page.ResetAll=TRUE#sthash.MPsVXGEu.dpuf.

Responsable de la información: Subdirección General de Crédito. Fecha de última actualización o revisión: 19 de febrero del 2014. 20 de febrero de 2014, 23:10 p.m.

<http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/trabajadores/saber+para+decidir/como+obtener+un+credito/como+obtener+un+credito#sthash.H8EWrgdK.dpuf>. Responsable de la información: Subdirección General de Crédito. Fecha de última actualización o revisión: 19 de febrero del 2014. 20 de febrero de 2014, 23:45 p. m.

<http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/trabajadores/saber+para+decidir/como+obtener+un+credito/como+obtener+un+credito>. Responsable de la información: Subdirección General de Crédito. Fecha de última actualización o revisión: 19 de febrero del 2014. 19 de febrero de 2014, 21:20 p.m.

Reportaje Por Notimex México | Lunes 04, Febrero 2013 | 15:28 hrs. presidente de la Comisión de Trabajo y Previsión Social de la Cámara de Diputados, Ricardo Fidel Pacheco <http://www.proyecto40.com/?p=19682>. 19 de febrero de 2014, 20:20 p.m.

<http://www.shf.gob.mx/sobreshf/descripcion/Paginas/Historia.aspx>. 16 de febrero de 2014, 22:56 p.m.

<http://www.shf.gob.mx/sobreshf/descripcion/Paginas/Descripciondelainstitucion.aspx>. 16 de febrero de 2014, 23:20 p.m.