

LOS CRÉDITOS INFONAVIT (MÉXICO) ¿PRESTACIONES SOCIALES O NEGOCIOS?

Rufina Georgina Hernández Contreras, Benemérita Universidad Autónoma de Puebla-México

Azucena Leticia Herrera Aguado, Benemérita Universidad Autónoma de Puebla-México

Emma Rosa Cruz Sosa, Benemérita Universidad Autónoma de Puebla-México

Patricia Eugenia García Castro, Benemérita Universidad Autónoma de Puebla-México

RESUMEN

Al indagar acerca de los créditos que para vivienda otorga el INFONAVIT (Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores) a los trabajadores mexicanos, se encuentra que se ha incrementado en los últimos cinco años; tanto que surgen algunas inquietudes como ¿cuál es la causa de estos incrementos? ¿Quién los están financiando? ¿Cuáles son las características de los créditos? ¿Cuándo los van a liquidar los trabajadores? Con lo anterior surgen problemas a resolver como ¿Por qué expresar los créditos del largo plazo como son los hipotecarios en expresiones diferentes a los Pesos Mexicanos? ¿Qué pasará cuando un “error” afecte las variables macroeconómicas del país? ¿Seremos la próxima economía en crisis por vivienda? Algunas de esas preguntas se tratan de responder en este artículo.

PALABRAS CLAVE: INFONAVIT, SOFOLES, prestamos sociales, crédito largo plazo, VSM, UDIS

INTRODUCCIÓN

En México es el INFONAVIT (Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores) el encargado de proporcionar vivienda de interés social a los trabajadores (Ley del INFONAVIT, 2001). En el artículo 1º. de la Ley del INFONAVIT dice “El Instituto tiene por objeto:

I.- Administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda;

II.- Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para:

1. La adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas.
2. La construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones, y
3. El pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores.”

Al analizar el sistema de crédito del Instituto surgen las siguientes cuestiones. ¿Por qué expresar los créditos del largo plazo como son los hipotecarios en expresiones diferentes a los Pesos Mexicanos? ¿Qué pasará cuando un “error” afecte las variables macroeconómicas del país? ¿Seremos la próxima economía en crisis por vivienda? Algunas de esas preguntas se tratan de responder en este artículo, haciendo uso de tablas de amortización.

REVISIÓN LITERARIA

El decreto de creación del INFONAVIT lo promulgó en el Diario Oficial de la Federación el presidente Luis Echeverría Álvarez el 8 de febrero de 1972. Nombrándose como su presidente a Jesús Silva Herzog Flores. Hasta 2001 INFONAVIT otorgó relativamente pocos créditos, toda vez que se financiaba a sí mismo.

A partir de octubre de 2001 y hasta el día de hoy, el INFONAVIT ha otorgado 185 mil 252 créditos a nivel nacional, lo que representa un avance del 67% con respecto a la meta anual. El valor de los créditos

al momento del otorgamiento era de 26 millones 894 mil 487 pesos. Esto representará un crecimiento total del 15% de los activos totales del INFONAVIT que en 2001 alcanzaron los 237 mil millones 772 mil 560 pesos. Mientras que el monto de los recursos contenidos en la cartera vencida alcanzan los 34 millones 777 mil pesos. Asimismo, las erogaciones del Instituto alcanzan los 44 millones 735 mil 320 pesos.

El actual director del INFONAVIT, Víctor Borrás Setién (Notimex, 2005) indicó que el Instituto ha diversificado sus fuentes de ingresos y más de la mitad de sus entradas económicas provienen del cobro por los créditos otorgados, 42 % de las aportaciones patronales y el resto de la emisión de Certificados de Vivienda (CEDEVIS).

El monto del crédito otorgado tiene un tope de 384 mil 804 pesos, que en ocasiones especiales podrá ser autorizado a elevarse hasta 448 mil 476 pesos si la compra se efectúa en el Distrito Federal, o en los casos que el Consejo de Administración considere necesario. Una vez que el crédito ha sido ejercido por el trabajador, el Instituto comenzará a descontar las cuotas mensuales que el trabajador debe cubrir para liquidar su crédito. El monto de los descuentos se realiza en función de dividir el monto del crédito otorgado entre los salarios mínimos percibidos diariamente. La tasa de interés anual que cobra INFONAVIT va desde el 4% para trabajadores que perciben de uno hasta cuatro salarios mínimos, a una tasa de 9.5% para aquellos que perciben más de diez. La tasa de interés se determina una vez otorgado el crédito y permanece sin cambio hasta su liquidación.

Veces el Salario Mínimo (VSM)

En México, el salario mínimo diario lo establece la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos mediante resoluciones publicadas en el Diario Oficial de la Federación, según lo disponen los artículos 123 de Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 570 de la Ley Federal del Trabajo. Los incrementos son casi paralelos a la tasa inflacionaria anual. La asignación de Salarios Mínimos Generales y Profesionales se divide en 3 zonas geográficas. El Salario mínimo por día, vigente en 2008 se presenta en la Tabla 1:

Tabla 1: Salario Mínimo Diario México Año 2008

Zona Geográfica	Salario Mínimo	
	Pesos	Dólares
A	\$52.59	4.86
B	\$50.96	4.71
C	\$49.50	4.58

Salarios mínimo vigente para el 2008 por zona

El tipo de cambio considerado es el publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) al 27 de Diciembre de 2007. Según publicación de Noticia de Prensa Panamá (22 diciembre 2007), solo la quinta parte de los trabajadores mexicanos ganan el salario mínimo; el promedio es 2.5 veces mayor. El INFONAVIT utiliza la medida VSM Mensual del Distrito Federal (zona A) para la formalización de los créditos que otorga, así como para el cálculo de todos los derivados de crédito como son deuda, mensualidades e intereses, entre otros.

Sujetos y Tipos de Créditos Hipotecarios INFONAVIT

Existen dentro del mercado muchos tipos de crédito. Los podemos clasificar de acuerdo al tiempo en el que se amortizan y derivado de ello se pueden clasificar en créditos de corto, mediano y largo plazo (Portus, 2002). Los créditos INFONAVIT son de largo plazo y son sujetos de crédito todos los trabajadores que se encuentren afiliados al Instituto y sus empleadores realicen las aportaciones para subcuenta de vivienda a su favor, además de cubrir los requisitos mínimos para cada una de las modalidades de crédito. Actualmente INFONAVIT ofrece los siguientes tipos de créditos hipotecarios (Castillo, 2003):

Crédito INFONAVIT: Es la cantidad que otorga el INFONAVIT como crédito y se le suma el saldo de la Subcuenta de Vivienda. Si decide comprar una vivienda nueva o usada, el valor máximo de ésta en cualquier parte de la República Mexicana, no debe rebasar de \$559,557.60 (350 VSM).

Cofinavit: Es un crédito otorgado por el INFONAVIT, conjuntamente con un Banco o Sofol. El valor de la vivienda que desee adquirir no tiene límite. Utiliza el saldo de la Subcuenta de Vivienda para ampliar la capacidad de compra. La proporción del crédito que es otorgado por el INFONAVIT se paga con las aportaciones que realice el patrón a su favor.

Cofinavit Ingresos Adicionales: Es un crédito otorgado por el INFONAVIT conjuntamente con un Banco o Sofol, para trabajadores con un salario de hasta \$6,235.07 (3.9 VSM) y que reciba ingresos adicionales. El valor de la vivienda que desee adquirir no tiene límite.

Apoyo INFONAVIT: Es un crédito otorgado por un banco o Sofol usando sus aportaciones subsecuentes, para amortizar su crédito; el Saldo de su Subcuenta de Vivienda, queda como garantía de pago, en caso de pérdida de empleo. Puede adquirir o construir una vivienda sin límite en su valor (financiamiento de hasta 95 por ciento). Sus aportaciones patronales, una vez otorgado el crédito, se pueden aplicar como anticipo a capital para reducir el plazo del crédito y pagar menos intereses o para disminuir su pago mensual. La Subcuenta de Vivienda, queda como garantía en caso de incumplimiento de pago por pérdida de empleo. Podrá solicitar su crédito INFONAVIT, una vez que hayan transcurrido dos años a partir de la liquidación y cumplir con las reglas de otorgamiento de crédito vigentes.

Vivienda con Subsidio: Es la cantidad que le otorga el INFONAVIT como préstamo, y se le suma el ahorro que tiene en su Subcuenta de Vivienda más la ayuda del Gobierno Federal de hasta \$52,758.29. El valor de la vivienda, nueva o usada, será de hasta \$236,612.93 (ingreso mensual fijo de hasta \$4,156.71 -2.6 VSMMDF-; adultos en madurez con más de 50 años deberán tener un ingreso mensual fijo de hasta \$6,394.94 -4 VSMMDF-).

Costos de Financiamiento Hipotecario

Las SOFOLES: El origen de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOLES) en México se dio en 1993, y fue un requisito para la entrada en vigor el Tratado del Libre Comercio con América del Norte, circunstancia que requería que el país contara con figuras de intermediación financiera especializada, similares a las establecidas en los otros países miembros del tratado. Las Sofoles son instituciones financieras no-bancarias autorizadas para financiar sectores específicos. Se pueden describir como bancos que se especializan o enfocan en un sector únicamente. Las Sofoles se clasifican en virtud de su mercado objetivo: hipotecario, automotriz, empresarial, consumo agroindustrial y proyectos públicos.

Se encuentran supervisadas a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y el Banco de México (BM). Una Sofol no recibe depósitos del

público en general; su fondeo proviene de capital propio, bancos comerciales, emisiones en el mercado bursátil y la banca de desarrollo. Según la CNBV, en su Boletín Estadístico de Sofoles, a diciembre de 2007, la cartera de crédito hipotecario, que representa el 48.04% del total de cartera de Sofoles, llegó a los 75,870 mdp; la cartera vencida total de las Sofoles fue de 4,883 mdp, de los cuales el 82.89% fue en el ramo de hipotecarias, alcanzando los 4,046 mdp.

Las UDI'S: Las Unidades de Inversión (UDIS), según publicación del Banco de México (1995), son obligaciones de pago de sumas en moneda nacional convenidas en las operaciones financieras que celebren los correspondientes intermediarios, las contenidas en títulos de crédito, salvo en cheques y, en general, las pactadas en contratos mercantiles o en otros actos de comercio, podrán denominarse en una unidad de cuenta, llamada Unidad de Inversión, cuyo valor en pesos para cada día publicará periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación (DOF). Su uso entra en vigor por decreto el 4 de abril de 1995, iniciando con valor de un peso; actualmente el valor de la UDI es del 3.9329 (DOF, diciembre 2007). Es conveniente presentar un concentrado de las tasas de financiamiento hipotecario anual y plazos, que ofrecen algunas de las SOFOLES en México (Ban, 2005) y el INFONAVIT (ver Tabla 2).

Tabla 2: Tasas de Financiamiento de SOFOLES e INFONAVIT

SOFOLE	Tasa De Interés (ANUAL)			Plazo (en años)		
	VSM	UDIS	Pesos	VSM	UDIS	Pesos
Hipotecaria Su Casita	10.59		13.7	25		20
Crédito inmobiliario		10.39			5, 10, 15, 20 y 25	
Metrofinanciera		11	16	25		20
Hipotecaria Nacional	10.41		12.5	5, 10, 15, 20 y 25		5, 10, 15, 20 y 25
Patrimonio Hipotecaria		9.86			25	
INFONAVIT	4.5 y 9.5			30		

Tasas Financiamiento por tipo de inversión y periodo

Situación Actual de la Vivienda en México

Como puede observarse, en la información anterior, en México, actualmente se ofrecen créditos hipotecarios en Unidades de Inversión (UDIS) y Veces el Salario Mínimo (VSM), tanto por SOFOLES como por INFONAVIT. María Eugenia Castillo, directora de Skandia University -que forma parte de la operadora de fondos- comentó que financieramente un crédito en UDIS es lo "peor", porque no existe la cualidad de saber desde principio a fin cómo se desenvuelve el crédito. "Llevas un riesgo muy fuerte." En las UDIS siempre estás arriba de la inflación y para los bancos es excelente. "Yo no tomaría un crédito así", dijo.

Si Consideramos Que las VSM Tienen el Mismo Comportamiento Que las UDIS, Entonces ¿Qué Podemos Opinar de los Créditos Hipotecarios en México Que se Otorgan a una Tasa Fija, Pero a un "Tipo De Cambio (VSM)" Variable? ¿Existen Organismos Reguladores se las Condiciones de Otorgamiento de Créditos Hipotecarios? En México, es la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) la encargada de que el país cuente con una autoridad fuerte e independiente, capaz de responder de manera oportuna con regulación y supervisión eficaz, a fin de procurar la estabilidad y correcto funcionamiento de las distintas entidades financieras, evitando incurrir en riesgos sistémicos, al tiempo de ofrecer protección a los inversionistas y al público usuario de sus servicios.

Para el cumplimiento de sus objetivos la Comisión Nacional Bancaria y de Valores cuenta con las facultades que le otorgan las leyes relativas al sistema financiero, así como su propia Ley, las cuales se

ejercen a través de los siguientes órganos: Junta de Gobierno, Presidencia, Vicepresidencias, Contraloría Interna, Direcciones Generales y demás unidades administrativas necesarias. Además de la CNVB, para el sector vivienda se cuenta con la Ley Federal de Vivienda (2006), que en su artículo primero dicta: “*La presente Ley es reglamentaria del artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de vivienda. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa.*” Conjuntamente con los citados, la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF) se encuentra a disposición de los usuarios de créditos hipotecarios, proporcionando entre sus servicios el de simuladores financieros.

Tendencias de Otorgamiento de Vivienda a los Trabajadores Mexicanos y Cartera Vencida

Gil Díaz en el Boletín digital de la Dirección Sectorial Empresarial INFONAVIT prevé record de construcción y crédito de vivienda en 2006. Aseguró que el INFONAVIT no está en el último año de su proceso de expansión; por el contrario, está en el primer año del programa financiero 2006-2010, que contempla el otorgamiento de 2.5 millones de préstamos a lo largo del lustro. Por Otra parte, Gutiérrez adelantó que la perspectiva para 2006 es otorgar créditos para la compra de 750 mil viviendas. De éstos 435 mil corresponden al INFONAVIT, 70 mil a FOVISSSTE, 115 mil a la SHF, 140 mil a FONHAPO y 110 mil a SOFOLES y Bancos, principalmente.

BBVA-Bancomer destinará en 2006 52 mil mdp al segmento hipotecario. El sector vivienda crecerá 17% este año según IXE. “Asimismo la participación activa de la banca y la SOFOL (con tasa menor a 10%) permitirá aumentar el volumen de ventas en los segmentos medio y residencial.” (*Diarios Nacionales INFONAVIT, 2006*). Asimismo, Prevén SOFOLES otorgar 115 mil créditos hipotecarios en 2006, más del doble que el año pasado (*Diarios Nacionales INFONAVIT, 2006*). Por otra parte, su CASITA sugiere ley específica para SOFOL hipotecarias. Ese paquete establecerá el marco jurídico que deberá regir a las empresas de factoraje, las arrendadoras y las SOFOL. Este paquete de reformas fue presentado ayer al Congreso de la Unión y se turnó a comisiones.

En el país ampliarán monto en créditos COFINAVIT. El INFONAVIT aprobará que el esquema “COFINAVIT” se amplíe a 1 mdp, de acuerdo con funcionarios del instituto promotor de la vivienda. Por otra parte y de acuerdo a lo asentado en el Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012 (Calderón, 2007) de nuestro país, en su apartado 2.13 Construcción y vivienda, estos son los planes que dio a conocer Asimismo, Felipe Calderón, Presidente de México, indica que La demanda habitacional tiene su origen en el comportamiento demográfico de la población. Las tendencias demográficas en un horizonte de 25 años (2005-2030) apuntan a que se integrará un promedio de 650 mil hogares nuevos por año. Con este ritmo, la demanda de vivienda alcanzará una cifra cercana a los 3.9 millones durante los seis años de la presente administración que, sumados a las 2.1 millones de familias que hoy requieren de habitación independiente, representa la necesidad de impulsar la oferta de 6 millones de viviendas. Por lo que la presente administración tendrá un objetivo general: Ampliar el acceso al financiamiento para vivienda de los segmentos de la población más desfavorecidos así como para emprender proyectos de construcción en un contexto de desarrollo ordenado, racional y sustentable de los asentamientos humanos.

Cartera Vencida

Así como se comentaron los planes de crecimiento de vivienda y otorgamiento de créditos hipotecario, también es pertinente citar la situación en que se encuentra el INFONAVIT respecto de los créditos hipotecarios vencidos o cartera vencida. La institución posee una cartera total al cierre de 2007 de 533 mil 178 millones de pesos, es un hecho que muchas personas han incurrido en mora y están ante el inminente riesgo de perder su patrimonio, por lo que la estrategia de depuración de la cartera crediticia no ha

funcionado. Al finalizar el año 2007 el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) poseía una cartera vencida de 25 mil 292 millones de pesos (4.74% de la cartera total) y una estimación preventiva de crédito de 88 mil 630 millones; incluso, el 26 de octubre de 2005, el Consejo de Administración de la institución autorizó la venta de 56 mil 491 créditos en cartera vencida mediante subasta pública. (Senador Toledo, La Jornada, 2007).

Un grupo de mexicanos se han organizado en el Consejo Nacional de Defensa de la Vivienda (CDV) que se ha vinculado con la Campaña de cero desalojos que promueve la Alianza Internacional de los Habitantes (AIH). (International Alliance of Habitants, 2007). El gobierno Federal comercializó créditos. En conferencia de prensa dio cuenta de que 18 mil 702 créditos de cartera vencida fueron comercializados al 10 por ciento de su valor a la empresa estadounidense Capmark. Es decir, el gobierno federal obtuvo, por esa transacción, 425 mdp, cuando el importe real de esa cartera es de 4 mil 25 millones. Otros dos paquetes se traspasaron al 6.59 por ciento de su valor, cada uno. El primero con un saldo de 2 mil 800 mdp, y el segundo con 2 mil 900 mdp. Mediante despachos privados como SCRAP 2, Recuperadora de Deuda Hipotecaria y Grupo Acser. (Boletín digital de la Dirección Sectorial Empresarial INFONAVIT, 2007).

El Senado de la República propuso la creación de un Comité de Crédito y de Cartera Vencida del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda (INFONAVIT) como parte de las reformas que se buscan para analizar y establecer pautas para el otorgamiento y recuperación del crédito. El comité avalará, en caso necesario, la recuperación de los recursos vía cesión, ya sea a través de licitación o subasta pública, disminuyendo el grado de discrecionalidad que en este momento se tiene. (Argonmexico, 2008). En este punto es conveniente retomar información de Sofoles que ya había sido comentada con anterioridad en ese apartado: “Según la CNBV, en su Boletín Estadístico de Sofoles, a diciembre de 2007, la cartera de crédito hipotecario, que representa el 48.04% del total de cartera de Sofoles, llegó a los 75,870 mdp; la cartera vencida total de las Sofoles fue de 4,883 mdp, de los cuales el 82.89% fue en el ramo de hipotecarias, alcanzando los 4,046 mdp”.

Con ello se puede observar que la inversión de las Sofoles, en el ámbito de créditos hipotecarios, representa un 14% de la cartera total del INFONAVIT, y que la cartera vencida de las Sofoles representa el 16% de la misma del INFONAVIT. De esta manera podemos darnos cuenta que tanto la inversión en vivienda, como el otorgamiento de créditos hipotecarios a nivel nacional se encuentra prioritariamente en manos del INFONAVIT. Dado el amplísimo ámbito de acción del INFONAVIT en México, es de alta relevancia analizar las condiciones en que son ofrecidos los créditos hipotecarios a los trabajadores.

METODOLOGÍA

En este momento se realizará un análisis a los créditos otorgados por INFONAVIT, a través de un estudio de caso particular, usando simuladores financieros, considerando diferentes escenarios y condiciones del crédito: tasa de interés en VSM con estabilidad económica, tasa de interés en VSM en crisis y tasa de interés fija en pesos.

ANÁLISIS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS INFONAVIT

En la Tabla 3 podemos ver que el salario mínimo crece cada año, (aún cuando el salario mínimo sólo es una unidad de medida) al menos en los últimos años no existe ningún decremento; el incremento obedece al aumento de precios de la economía mexicana, y cubre aparentemente los costos de la inflación del año en que se otorga. Ver Tabla 3. En las Tablas 3 y 4 se observa que el Salario Mínimo opera como un “Tipo de Cambio” que expresa no solo el importe de la deuda sino del pago que el empleado va a realizar.

Antes de iniciar con el mecanismo de VSM, cabe mencionar que la amortización de la deuda de las Tablas 4 y 5 es una estimación que se realiza a Interés simple sobre saldos insolutos; y que existe un 0.01% de diferencia con respecto al estado de cuenta real que emite INFONAVIT. En la siguiente tabla podemos observar el comportamiento de los Salarios Mínimos para los trabajadores mexicanos. Los que se refieren a la Zona “A” son los que sirven de referencia para poder expresar los créditos de vivienda, es decir, tienen un efecto de Tipo de Cambio (ver tabla V), que fluctúa en enero de cada año. En la Zona “A” el salario mínimo correspondiente al 2008 es de \$52.59 pesos mexicanos, aproximadamente 4.86 Dólares Americanos. Los créditos que los trabajadores mexicanos reciben, a través del INFONAVIT, son expresados en VSM (Veces el Salario Mínimo), es decir, el monto a financiar será dividido entre 30.4 días de salario mínimo de la Zona “A” que en el momento de otorgar el crédito sea vigente.

Tabla 3: Salarios Mínimos Como “Tipos De Cambio”

Vigencia	Zona A	30.4 Días en Salarios Mínimos
01/01/2008	52.59	1,598.74
01/01/2007	50.57	1,537.33
01/01/2006	48.67	1,479.57
01/01/2005	46.8	1,422.72
01/01/2004	45.24	1,375.30
01/01/2003	43.65	1,326.96

Considerando 365 días / 12 meses = 30.41, que es el factor que representa un mes. El Salario Mínimo opera como un “Tipo de Cambio” que expresa no solo el importe de la deuda sino del pago que el empleado va a realizar.

De los créditos que otorgó el INFONAVIT a lo largo del sexenio pasado y lo que va del presente, la mayor parte de ellos, se expresaron en “veces el salario mínimo” y no en pesos; es decir, el importe del crédito a otorgar se dividió entre el importe del salario mínimo mensual del Distrito Federal (zona A) vigente al momento de otorgar el crédito; de tal forma que el cociente del monto a financiar entre las VSM determina el monto del crédito fijado en “veces el salario mínimo”, con lo que el cliente (o empleado) acepta que su deuda sea expresada en VSM, y que por cierto en la mayoría de los casos desconoce.

RESULTADOS ESTUDIO DE CASO

Al analizar el caso concreto de un empleado que solicitó crédito a INFONAVIT (formalizado en VSM) para un crédito hipotecario que asciende a 221, 387 pesos mexicanos (aproximadamente 21,115 Dólares Americanos), los resultados se muestran en Tabla 4. Ahora se analizará el efecto financiero que presenta el caso: el trabajador que solicitó un crédito en octubre del 2003 para adquirir una casa a una tasa de interés fija del 9% anual; INFONAVIT le otorgó un préstamo por \$221,387.35 pesos que se formaliza en VSM, como todos los que otorga actualmente. En ese momento el salario mínimo de la zona A, era de \$43.65 pesos. Un mes de salario mínimo equivalía a \$1,326.96, porque el salario mínimo diario (\$43.65) es multiplicado por 30.4 días. Calculando el cociente para determinar el importe del crédito en VSM tenemos que es igual a $(\$221,387.35/\$1326.96)$, ver Tabla IV columna B. Entonces, el monto del crédito de nuestro ejemplo es de 166.838 “Veces el Salario Mínimo.”

Por otro lado INFONAVIT fijó al empleado un pago mensual de 51.19 VSM, es decir, en un principio la retención del empleado fue de \$2,234.45 mensuales, resultado de \$43.65 x 51.19 VSM. Sin embargo, esta cantidad estuvo vigente sólo durante los tres primeros meses, ya que para el cuarto mes, el salario mínimo mensual subió a \$45.24 pesos (enero de 2004). Con esto, el pago mensual del empleado se mantuvo en 51.19 VSM, pero al expresarlo en pesos ascendió a \$2,315.86. Cabe mencionar que los 51.19 VSM que INFONAVIT fija al empleado como pago mensual, lo hace en atención a su ingreso, edad y cotización del patrón a su favor, por ello, ese es un factor que únicamente INFONAVIT determina en base a sus

critérios de recuperación de cartera. Los incrementos del salario mínimo hacen que la deuda forme una espiral de deuda, por lo que, después de \$113,620.30 pesos de abonos a lo largo de 4 años y medio (de octubre 2003 a junio 2006) la deuda en pesos ha disminuido en \$42,587.91; es decir, a febrero de 2008, aún debe \$178,799.44 pesos.

Tabla 4: Crédito INFONAVIT Otorgado en Octubre de 2003 a un Empleado Que Cumplió los Requisitos

Mes	“A” Valor De 1 Salario Mínimo	“B” Capital en VSM	“C” Tasa Interés Diaria 9% / 365	Intereses C x B x 31días	Pago en Pesos = 51.19 SM x A	Promedio de Amortización de Capital	Saldo Deuda A x B x 30.4
Oct-03	43.65	166.838	0.000246575	1.2753	2,234.44		221,387.35
Nov-03	43.65	166.838	0.000246575		2,234.44		221,387.35
Dic-03	43.65	166.838	0.000246575	2.5094	2,234.44	2.2000	221,387.35
Ene-04	45.24	164.638	0.000246575		2,315.84		226,425.98
Feb-04	45.24	164.638	0.000246575	2.4763	2,315.84	2.2000	226,425.98
Mar-04	45.24	162.438	0.000246575		2,315.84		223,400.33
Abr-04	45.24	162.438	0.000246575	2.4432	2,315.84	2.2000	223,400.33
May-04	45.24	160.238	0.000246575		2,315.84		220,374.68
Jun-04	45.24	160.238	0.000246575	2.4102	2,315.84	2.2000	220,374.68
Jul-04	45.24	158.038	0.000246575		2,315.84		217,349.03
Ago-04	45.24	158.038	0.000246575	2.3771	2,315.84	2.2000	217,349.03
Sep-04	45.24	155.838	0.000246575		2,315.84		214,323.38
Oct-04	45.24	155.838	0.000246575	2.3440	2,315.84	2.2000	214,323.38
Nov-04	45.24	153.638	0.000246575		2,315.84		211,297.73
Dic-04	45.24	153.638	0.000246575	2.3109	2,315.84	2.2000	211,297.73
Ene-05	46.8	151.438	0.000246575		2,395.69		215,453.87
Feb-05	46.8	151.438	0.000246575	2.2778	2,395.69	2.2000	215,453.87
Mar-05	46.8	149.238	0.000246575		2,395.69		212,323.89
Abr-05	46.8	149.238	0.000246575	2.2447	2,395.69	2.2000	212,323.89
May-05	46.8	147.038	0.000246575		2,395.69		209,193.90
Jun-05	46.8	147.038	0.000246575	2.2116	2,395.69	2.2000	209,193.90
Jul-05	46.8	144.838	0.000246575		2,395.69		206,063.92
Ago-05	46.8	144.838	0.000246575	2.1785	2,395.69	2.2000	206,063.92
Sep-05	46.8	142.638	0.000246575		2,395.69		202,933.94
Oct-05	46.8	142.638	0.000246575	2.1454	2,395.69	2.2000	202,933.94
Nov-05	46.8	140.438	0.000246575		2,395.69		199,803.95
Dic-05	46.8	140.438	0.000246575	2.1123	2,395.69	2.2000	199,803.95
Ene-06	48.67	138.238	0.000246575		2,491.42		204,532.52
Feb-06	48.67	138.238	0.000246575	2.0793	2,491.42	2.2000	204,532.52
Mar-06	48.67	136.038	0.000246575		2,491.42		201,277.47
Abr-06	48.67	136.038	0.000246575	2.0462	2,491.42	2.2000	201,277.47
May-06	48.67	133.838	0.000246575		2,491.42		198,022.42
Jun-06	48.67	133.838	0.000246575	2.0131	2,491.42	2.2000	198,022.42
Jul-06	48.67	131.638	0.000246575		2,491.42		194,767.37
Ago-06	48.67	131.638	0.000246575	1.9800	2,491.42	2.2000	194,767.37
Sep-06	48.67	129.438	0.000246575		2,491.42		191,512.32
Oct-06	48.67	129.438	0.000246575	1.9469	2,491.42	2.2000	191,512.32
Nov-06	48.67	127.238	0.000246575		2,491.42		188,257.27
Dic-06	48.67	127.238	0.000246575	1.9138	2,491.42	2.2000	188,257.27
Ene-07	50.57	125.038	0.000246575		2,588.68		192,224.42
Feb-07	50.57	125.038	0.000246575	1.8807	2,588.68	2.2000	192,224.42
Mar-07	50.57	122.838	0.000246575		2,588.68		188,842.30
Abr-07	50.57	122.838	0.000246575	1.8476	2,588.68	2.2000	188,842.30
May-07	50.57	120.638	0.000246575		2,588.68		185,460.18
Jun-07	50.57	120.638	0.000246575	1.8145	2,588.68	2.2000	185,460.18
Jul-07	50.57	118.438	0.000246575		2,588.68		182,078.05
Ago-07	50.57	118.438	0.000246575	1.7814	2,588.68	2.2000	182,078.05
Sep-07	50.57	116.238	0.000246575		2,588.68		178,695.93
Oct-07	50.57	116.238	0.000246575	1.7483	2,588.68	2.2000	178,695.93
Nov-07	50.57	114.038	0.000246575		2,588.68		175,313.81
Dic-07	50.57	114.038	0.000246575	1.7153	2,588.68	2.2000	175,313.81
Ene-08	52.59	111.838	0.000246575		2,692.08		178,799.44
Feb-08	52.59	111.838	0.000246575	1.6822	2,692.08	2.2000	178,799.44
					113,620.30	57.200	

El Salario Mínimo opera como un “Tipo de Cambio” que expresa no solo el importe de la deuda sino del pago que el empleado va a realizar

Escenario 1: La Tabla 5 presenta el caso del mismo trabajador, en un escenario de depresión económica.

Tabla 5: Crédito INFONAVIT Otorgado en Octubre 2003 a un Empleado Que Cumplió los Requisitos

Mes	“A” Valor de 1 Salario Mínimo	“B” Capital en VSM	“C” Tasa Interés Diaria 9% / 365	Intereses C x B x 31 días	Pago en Pesos = 51.19 SM x A	Promedio de Amortización de Capital	Saldo Deuda A x B x 30.4
Oct-03	43.65	166.838	0.00024658	1.2753	2,234.44		221,387.35
Nov-03	43.65	166.838	0.00024658		2,234.44		221,387.35
Dic-03	43.65	166.838	0.00024658	2.5094	2,234.44	2.2000	221,387.35
Ene-04	45.24	164.638	0.00024658		2,315.84		226,425.98
Feb-04	45.24	164.638	0.00024658	2.4763	2,315.84	2.2000	226,425.98
Mar-04	45.24	162.438	0.00024658		2,315.84		223,400.33
Abr-04	45.24	162.438	0.00024658	2.4432	2,315.84	2.2000	223,400.33
May-04	45.24	160.238	0.00024658		2,315.84		220,374.68
Jun-04	45.24	160.238	0.00024658	2.4102	2,315.84	2.2000	220,374.68
Jul-04	45.24	158.038	0.00024658		2,315.84		217,349.03
Ago-04	45.24	158.038	0.00024658	2.3771	2,315.84	2.2000	217,349.03
Sep-04	45.24	155.838	0.00024658		2,315.84		214,323.38
Oct-04	45.24	155.838	0.00024658	2.3440	2,315.84	2.2000	214,323.38
Nov-04	45.24	153.638	0.00024658		2,315.84		211,297.73
Dic-04	45.24	153.638	0.00024658	2.3109	2,315.84	2.2000	211,297.73
Ene-05	60.00	151.438	0.00024658		3,071.40		276,222.91
Feb-05	60.00	151.438	0.00024658	2.2778	3,071.40	2.2000	276,222.91
Mar-05	60.00	149.238	0.00024658		3,071.40		272,210.11
Abr-05	60.00	149.238	0.00024658	2.2447	3,071.40	2.2000	272,210.11
May-05	60.00	147.038	0.00024658		3,071.40		268,197.31
Jun-05	60.00	147.038	0.00024658	2.2116	3,071.40	2.2000	268,197.31
Jul-05	60.00	144.838	0.00024658		3,071.40		264,184.51
Ago-05	60.00	144.838	0.00024658	2.1785	3,071.40	2.2000	264,184.51
Sep-05	60.00	142.638	0.00024658		3,071.40		260,171.71
Oct-05	60.00	142.638	0.00024658	2.1454	3,071.40	2.2000	260,171.71
Nov-05	60.00	140.438	0.00024658		3,071.40		256,158.91
Dic-05	60.00	140.438	0.00024658	2.1123	3,071.40	2.2000	256,158.91
Ene-06	63.00	138.238	0.00024658		3,224.97		264,753.42
Feb-06	63.00	138.238	0.00024658	2.0793	3,224.97	2.2000	264,753.42
Mar-06	63.00	136.038	0.00024658		3,224.97		260,539.98
Abr-06	63.00	136.038	0.00024658	2.0462	3,224.97	2.2000	260,539.98
May-06	63.00	133.838	0.00024658		3,224.97		256,326.54
Jun-06	63.00	133.838	0.00024658	2.0131	3,224.97	2.2000	256,326.54
Jul-06	63.00	131.638	0.00024658		3,224.97		252,113.10
Ago-06	63.00	131.638	0.00024658	1.9800	3,224.97	2.2000	252,113.10
Sep-06	63.00	129.438	0.00024658		3,224.97		247,899.66
Oct-06	63.00	129.438	0.00024658	1.9469	3,224.97	2.2000	247,899.66
Nov-06	63.00	127.238	0.00024658		3,224.97		243,686.22
Dic-06	63.00	127.238	0.00024658	1.9138	3,224.97	2.2000	243,686.22
Ene-07	66.15	125.038	0.00024658		3,386.22		251,446.42
Feb-07	66.15	125.038	0.00024658	1.8807	3,386.22	2.2000	251,446.42
Mar-07	66.15	122.838	0.00024658		3,386.22		247,022.30
Abr-07	66.15	122.838	0.00024658	1.8476	3,386.22	2.2000	247,022.30
May-07	66.15	120.638	0.00024658		3,386.22		242,598.19
Jun-07	66.15	120.638	0.00024658	1.8145	3,386.22	2.2000	242,598.19
Jul-07	66.15	118.438	0.00024658		3,386.22		238,174.08
Ago-07	66.15	118.438	0.00024658	1.7814	3,386.22	2.2000	238,174.08
Sep-07	66.15	116.238	0.00024658		3,386.22		233,749.97
Oct-07	66.15	116.238	0.00024658	1.7483	3,386.22	2.2000	233,749.97
Nov-07	66.15	114.038	0.00024658		3,386.22		229,325.86
Dic-07	66.15	114.038	0.00024658	1.7153	3,386.22	2.2000	229,325.86
Ene-08	69.46	111.838	0.00024658		3,555.66		236,155.33
Feb-08	69.46	111.838	0.00024658	1.6822	3,555.66	2.2000	236,155.33
					141,829.06	57.20	

En el Supuesto de una Depresión Económica

Suponiendo que una crisis hubiera incrementado el salario a \$60.00 en el año 2005. Con ello, para enero del 2005, la deuda y el pago mensual se incrementarían, la primera de \$218,539.28 hasta \$276,222.91; el segundo de \$2,234.44 a \$3,071.40, con diferencias de deuda de \$57,683.63 y de pago mensual de \$836.96. De acuerdo a esta tabla el empleado tiene ahora una deuda mayor a la inicial, lo que significa

que en el supuesto de existir una depresión económica, INFONAVIT y/o las instituciones financieras que otorgaron el crédito no tendrían que solicitar la reestructura de un crédito ya que el mecanismo lo contempla.

Escenario 2: La Tabla 6 analiza el caso del mismo crédito, con tasa fija del 9% y expresado en pesos, asumiendo que los pagos del empleado se incrementarán con respecto a la inflación.

Tabla 6: Crédito del INFONAVIT Expresado en Pesos con Tasa Fija del 9% Anual, Hasta la Extinción

MES	Capital	Factor Diario de Interés	Intereses	Amortización	Pago	Saldo Final
Oct-03	221,387.35	0.0002466	1,637.66	596.78	2,234.44	220,790.57
Nov-03	220,790.57	0.0002466	1,633.25	601.19	2,234.44	220,189.38
Dic-03	220,189.38	0.0002466	1,628.80	605.64	2,234.44	219,583.73
Ene-04	219,583.73	0.0002466	1,624.32	691.52	2,315.84	218,892.21
Feb-04	218,892.21	0.0002466	1,619.20	696.64	2,315.84	218,195.57
Mar-04	218,195.57	0.0002466	1,614.05	701.79	2,315.84	217,493.78
Abr-04	217,493.78	0.0002466	1,608.86	706.98	2,315.84	216,786.80
May-04	216,786.80	0.0002466	1,603.63	712.21	2,315.84	216,074.59
Jun-04	216,074.59	0.0002466	1,598.36	717.48	2,315.84	215,357.11
Jul-04	215,357.11	0.0002466	1,593.05	722.79	2,315.84	214,634.32
Ago-04	214,634.32	0.0002466	1,587.71	728.13	2,315.84	213,906.19
Sep-04	213,906.19	0.0002466	1,582.32	733.52	2,315.84	213,172.67
Oct-04	213,172.67	0.0002466	1,576.89	738.95	2,315.84	212,433.72
Nov-04	212,433.72	0.0002466	1,571.43	744.41	2,315.84	211,689.31
Dic-04	211,689.31	0.0002466	1,565.92	749.92	2,315.84	210,939.39
Ene-05	210,939.39	0.0002466	1,560.37	835.32	2,395.69	210,104.07
Feb-05	210,104.07	0.0002466	1,554.19	841.50	2,395.69	209,262.58
Mar-05	209,262.58	0.0002466	1,547.97	847.72	2,395.69	208,414.86
Abr-05	208,414.86	0.0002466	1,541.70	853.99	2,395.69	207,560.87
May-05	207,560.87	0.0002466	1,535.38	860.31	2,395.69	206,700.56
Jun-05	206,700.56	0.0002466	1,529.02	866.67	2,395.69	205,833.89
Jul-05	205,833.89	0.0002466	1,522.61	873.08	2,395.69	204,960.80
Ago-05	204,960.80	0.0002466	1,516.15	879.54	2,395.69	204,081.26
Sep-05	204,081.26	0.0002466	1,509.64	886.05	2,395.69	203,195.21
Oct-05	203,195.21	0.0002466	1,503.09	892.60	2,395.69	202,302.61
Nov-05	202,302.61	0.0002466	1,496.49	899.20	2,395.69	201,403.41
Dic-05	201,403.41	0.0002466	1,489.83	905.86	2,395.69	200,497.55
Ene-06	200,497.55	0.0002466	1,483.13	1,008.29	2,491.42	199,489.26
Feb-06	199,489.26	0.0002466	1,475.67	1,015.75	2,491.42	198,473.52
Mar-06	198,473.52	0.0002466	1,468.16	1,023.26	2,491.42	197,450.26
Abr-06	197,450.26	0.0002466	1,460.59	1,030.83	2,491.42	196,419.43
May-06	196,419.43	0.0002466	1,452.97	1,038.45	2,491.42	195,380.97
Jun-06	195,380.97	0.0002466	1,445.28	1,046.14	2,491.42	194,334.84
Jul-06	194,334.84	0.0002466	1,437.55	1,053.87	2,491.42	193,280.96
Ago-06	193,280.96	0.0002466	1,429.75	1,061.67	2,491.42	192,219.29
Sep-06	192,219.29	0.0002466	1,421.90	1,069.52	2,491.42	191,149.77
Oct-06	191,149.77	0.0002466	1,413.98	1,077.44	2,491.42	190,072.33
Nov-06	190,072.33	0.0002466	1,406.01	1,085.41	2,491.42	188,986.93
Dic-06	188,986.93	0.0002466	1,397.99	1,093.43	2,491.42	187,893.49
Ene-07	187,893.49	0.0002466	1,389.90	1,198.78	2,588.68	186,694.71
Feb-07	186,694.71	0.0002466	1,381.03	1,207.65	2,588.68	185,487.06
Mar-07	185,487.06	0.0002466	1,372.10	1,216.58	2,588.68	184,270.48
Abr-07	184,270.48	0.0002466	1,363.10	1,225.58	2,588.68	183,044.89
May-07	183,044.89	0.0002466	1,354.03	1,234.65	2,588.68	181,810.24
Jun-07	181,810.24	0.0002466	1,344.90	1,243.78	2,588.68	180,566.46
Jul-07	180,566.46	0.0002466	1,335.70	1,252.98	2,588.68	179,313.48
Ago-07	179,313.48	0.0002466	1,326.43	1,262.25	2,588.68	178,051.23
Sep-07	178,051.23	0.0002466	1,317.09	1,271.59	2,588.68	176,779.64
Oct-07	176,779.64	0.0002466	1,307.68	1,281.00	2,588.68	175,498.64
Nov-07	175,498.64	0.0002466	1,298.21	1,290.47	2,588.68	174,208.17
Dic-07	174,208.17	0.0002466	1,288.66	1,300.02	2,588.68	172,908.16
Ene-08	172,908.16	0.0002466	1,279.05	1,413.03	2,692.08	171,495.12
Feb-08	171,495.12	0.0002466	1,268.59	1,423.49	2,692.08	170,071.64

MES	Capital	Factor Diario de Interés	Intereses	Amortización	Pago	Saldo Final
Mar-08	170,071.64	0.0002466	1,258.06	1,434.02	2,692.08	168,637.62
Abr-08	168,637.62	0.0002466	1,247.46	1,444.62	2,692.08	167,193.00
May-08	167,193.00	0.0002466	1,236.77	1,455.31	2,692.08	165,737.69
Jun-08	165,737.69	0.0002466	1,226.00	1,466.08	2,692.08	164,271.61
Jul-08	164,271.61	0.0002466	1,215.16	1,476.92	2,692.08	162,794.69
Ago-08	162,794.69	0.0002466	1,204.23	1,487.85	2,692.08	161,306.85
Sep-08	161,306.85	0.0002466	1,193.23	1,498.85	2,692.08	159,807.99
Oct-08	159,807.99	0.0002466	1,182.14	1,509.94	2,692.08	158,298.06
Nov-08	158,298.06	0.0002466	1,170.97	1,521.11	2,692.08	156,776.95
Dic-08	156,776.95	0.0002466	1,159.72	1,532.36	2,692.08	155,244.59
Ene-09	155,244.59	0.0002466	1,148.38	1,678.30	2,826.68	153,566.29
Feb-09	153,566.29	0.0002466	1,135.97	1,690.71	2,826.68	151,875.57
Mar-09	151,875.57	0.0002466	1,123.46	1,703.22	2,826.68	150,172.35
Abr-09	150,172.35	0.0002466	1,110.86	1,715.82	2,826.68	148,456.53
May-09	148,456.53	0.0002466	1,098.17	1,728.51	2,826.68	146,728.02
Jun-09	146,728.02	0.0002466	1,085.39	1,741.30	2,826.68	144,986.72
Jul-09	144,986.72	0.0002466	1,072.50	1,754.18	2,826.68	143,232.54
Ago-09	143,232.54	0.0002466	1,059.53	1,767.16	2,826.68	141,465.39
Sep-09	141,465.39	0.0002466	1,046.46	1,780.23	2,826.68	139,685.16
Jul-13	28,456.87	0.0002466	210.50	3,225.35	3,435.85	25,231.52
Ago-13	25,231.52	0.0002466	186.64	3,249.21	3,435.85	21,982.31
Sep-13	21,982.31	0.0002466	162.61	3,273.24	3,435.85	18,709.07
Oct-13	18,709.07	0.0002466	138.40	3,297.45	3,435.85	15,411.62
Nov-13	15,411.62	0.0002466	114.00	3,321.85	3,435.85	12,089.77
Dic-13	12,089.77	0.0002466	89.43	3,346.42	3,435.85	8,743.35
Ene-14	8,743.35	0.0002466	64.68	3,542.96	3,607.64	5,200.39
Feb-14	5,200.39	0.0002466	38.47	3,569.17	3,607.64	1,631.22
Mar-14	1,631.22	0.0002466	12.07	3,595.57	1,643.29	0.00
			131,409.62	223,351.70	352,796.98	

Se analiza el caso del mismo crédito, con tasa fija del 9% y expresado en pesos, asumiendo que los pagos del empleado se incrementarán con respecto a la inflación

Si se considera una tabla de amortización en pesos mexicanos, con los mismos datos del empleado, tendremos que se extinguiría el crédito en la mensualidad 125, es decir, en febrero del año 2014 (10 años y 5 meses), cuando se habrá amortizado el capital en su totalidad y no en 30 años cuando lo considera extinto el INFONAVIT con su modelo actual de VSM). El salario del trabajador se incrementa anualmente en la misma proporción que la inflación, por lo que ese efecto repercute con incremento en la base sobre la cual se calcula el descuento para cubrir el pago mensual, de esta manera, el INFONAVIT no deja de percibir ingresos deteriorados con respecto a la inflación.

ANÁLISIS DE ESCENARIOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS INFONAVIT

Las siguientes consideraciones deben ser tomadas en cuenta, para el análisis de los escenarios. Primero, El Patrón (o empleador del trabajador) retiene en cada pago del trabajador (o empleado) una cantidad que representa el importe fijado durante la firma del contrato en VSM. La cantidad retenida se entrega al INFONAVIT, mismo que refleja cada dos meses el abono en el Estado de Cuenta del trabajador. Del abono se separa el interés y el resto se amortiza al capital, por lo tanto en el Tabla IV los intereses son mensuales pero los pagos bimestrales. Segundo, en el esquema del INFONAVIT los créditos son de “interés social”, es decir, para las mayorías con menores ingresos, por lo tanto en las Tablas IV, V y VI se consideró el cálculo de interés simple sobre saldos insolutos, es decir, sobre el saldo que no ha sido solventado o pagado.

Los resultados muestran que los incrementos del salario mínimo hacen que la deuda forme una espiral en la que su deuda y sus correspondientes pagos mensuales continuaron ascendiendo sucesivamente conforme se incrementó el monto del salario mínimo. Por otro lado es impredecible el momento en que se extinguirá la deuda, eso dependerá del movimiento que tenga el salario mínimo (Tabla 3).

Al expresar los créditos en VSM, INFONAVIT y/o las instituciones financieras aseguran el valor del dinero otorgado a los usuarios del crédito, independientemente de la tasa de interés, lo anterior hace irrelevante que la tasa de interés sea fija porque la válvula de escape en caso de una depresión económica está en el salario mínimo de la zona A. Si la tasa de interés va de la mano de la tasa de inflación, la tasa de interés fija puede ser engañosa con respecto a la inflación real, ya que no sería necesario recurrir a mecanismos como las VSM para conservar el verdadero valor del dinero. En el caso expuesto la tasa fija es de 9%, casi cuatro puntos arriba de la tasa de inflación de 2004 que fue de 5.19% (BANAMEX, 2005); más de cinco puntos en 2005 cuando la tasa de inflación fue de 3.33% (BANAMEX, 2006); y dos puntos más que la tasa de CETES cuya tasa a 28 días es de 7.03% para la segunda semana de agosto del 2006 (BANAMEX, 2005). Por lo que queda más que cubierto el retorno de la inversión.

Los créditos hipotecarios se otorgan a largo plazo, es decir, más de cuatro años. Puede suponerse que la incertidumbre es mayor por lo que es necesario aclarar las condiciones de los créditos a los usuarios de los mismos, con la finalidad de que los mecanismos VSM queden esclarecidas y evitar un problema de “cartera vencida” en caso de que una crisis incremente el salario mínimo y, éste a su vez, a las deudas que se expresan en VSM. Después de analizar los puntos anteriores nos percatamos que el mecanismo VSM es similar a fijar una divisa para expresar la deuda, ya que utiliza un tipo de cambio que es el Salario Mínimo.

Cobertura de Vivienda Social por el INFONAVIT

A pesar de la situación de desventaja para los trabajadores expuesta en el análisis de escenarios, es importante recordar que en México, es el INFONAVIT quien se encarga de atender las necesidades de vivienda de los trabajadores, siendo hasta este momento, la única figura jurídica con facultades bien definidas que le permiten recibir ministraciones directas del gobierno Federal, así como cuotas de los empleadores, entre otras como emisión de CEDEVIS, para financiarse. Cabe señalar que entre los objetivos de la Ley Federal de Vivienda (LFV, 2006), deben insertarse los del INFONAVIT, por ello vale citar los principales:

1. Promover oportunidades de acceso a la vivienda para la población, preferentemente para aquella que se encuentre en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad;
2. Incorporar estrategias que fomenten la concurrencia de los sectores público, social y privado para satisfacer las necesidades de vivienda, en sus diferentes tipos y modalidades;
3. Promover medidas de mejora regulatoria encaminadas a fortalecer la seguridad jurídica y disminuir los costos de la vivienda;
4. Fomentar la calidad de la vivienda;
5. Establecer los mecanismos para que la construcción de vivienda respete el entorno ecológico, y la preservación y el uso eficiente de los recursos naturales;
6. Propiciar que las acciones de vivienda constituyan un factor de sustentabilidad ambiental, ordenación territorial y desarrollo urbano;
7. Promover que los proyectos urbanos y arquitectónicos de vivienda, así como sus procesos productivos y la utilización de materiales se adecuen a los rasgos culturales y locales para procurar su identidad y diversidad;

8. Promover una distribución y atención equilibrada de las acciones de vivienda en todo el territorio nacional, considerando las necesidades y condiciones locales y regionales, así como los distintos tipos y modalidades del proceso habitacional, y
9. Promover medidas que proporcionen a la población información suficiente para la toma de decisiones sobre las tendencias del desarrollo urbano en su localidad y acerca de las opciones que ofrecen los programas institucionales y el mercado, de acuerdo con sus necesidades, posibilidades y preferencias.

Después de conocer los objetivos de la LFV, es válido entonces comentar la importancia y relevancia social, económica, financiera y de infraestructura que reviste el INFONAVIT. Sin embargo, en este trabajo de investigación se critican negativamente las condiciones de otorgamiento de créditos hipotecarios del INFONAVIT. Desde la perspectiva de análisis de escenarios se comprobó que la tasa de financiamiento en VSM, pues está dejando de lado los objetivos III y IX de la Ley Federal de Vivienda. Respecto a esta situación, entre las acciones urgentes para gestionar por las instancias reguladoras del INFONAVIT, como son LFV, CNBV y CONDUSEF, para que este ejecute, es una campaña de difusión, paralela a las de “venta de vivienda social” en la que proporcionen a los trabajadores toda la información sobre tasas y mecanismos de contratación y deuda (VSM y/o UDI’s) pertinente, para que en base a ella puedan tomar una decisión sobre las condiciones de contratación de los créditos hipotecarios que ofrece el INFONAVIT, ya sea de manera independiente o en combinación con SOFOLES u otras instituciones crediticias.

Otra acción, que debe ser promovida por los organismos reguladores de la vivienda y créditos hipotecarios, es la de implementar una alternativa de tasa de financiamiento a la vigente (VSM), que puede ser sencillamente la de una tasa de interés fija y en PESOS, aunque ésta última estuviera determinada a un valor superior a la ofrecida en VSM, para compensar el índice de retorno de la inversión que pretende lograr el INFONAVIT. Una tercera y urgente línea de acción de los reguladores a nivel nacional, es el de reglamentar lo relativo a la cartera vencida, tratando de solventar sus causas (una de ellas pudiera ser el mecanismo VSM) y la pertinencia de la venta de la misma, como retorno de la inversión para financiamiento del instituto. La información financiera sobre créditos hipotecarios puede complementarse con el uso de simuladores financieros, como los que actualmente ofrece la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNVB) y la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF), aunque incluyendo ampliamente lo relativo al mecanismo actual VSM, que no se considera en los simuladores vigentes.

CONCLUSIONES

Después de analizar un crédito hipotecario de los otorgados por INFONAVIT, así como la relevancia social, financiera, económica y de infraestructura el mismo para los trabajadores mexicanos, tenemos las siguientes conclusiones. Primero, En los estados de cuenta y los simuladores de crédito de INFONAVIT y organismos reguladores del sistema, no aparece exactamente el mecanismo que explique de forma sencilla y clara para un trabajador el funcionamiento de las VSM, por lo tanto la mayoría de los trabajadores no saben como funciona. Segundo, cuando se fija una tasa de interés, normalmente es mayor a la tasa de inflación para que pueda ser atractiva a los inversionistas. Si la inflación esperada es del 3% para el caso de México, la tasa de interés del 9% es mayor que la de inflación, por lo que cumple la expectativa. Y cuando el salario mínimo se incrementa se hace en función de la inflación; por lo tanto si existe una tasa de interés (del 9% en nuestro caso) y además se expresa el crédito en VSM, se está duplicando el cobro de la inflación. Tercero, al adquirir un crédito hipotecario en VSM con INFONAVIT y/o cualquier institución de crédito, se “amarran” a una espiral de deuda que puede llegar a treinta años para su extinción. Cuarto, en el supuesto lógico de aumento de sueldo al trabajador, éste desencadenará

costos en los factores de la producción y estos costos se expresan en aumentos de precios a los bienes y servicios, de forma que si el salario mínimo aumenta aumentarán los pesos de las VSM.

Quinto, el INFONAVIT y/o instituciones de crédito que otorgan los financiamientos en VSM, no pierden valor del dinero prestado, porque el valor del dinero queda resguardado con la tasa de interés y con el mecanismo de las VSM. Sexto, al no existir una ley que prohíba créditos de interés social en otra cosa que no sea en moneda de cuenta corriente, los mecanismos como UDIS y VSM seguirán existiendo. Séptimo, del punto anterior se requiere que los oferentes de créditos hipotecarios estén obligados a través de la ley a informar a los demandantes de crédito primero la forma en que se realiza el crédito y luego el riesgo que corren en caso de una crisis económica.

No hay que perder de vista que en México es el INFONAVIT la institución autorizada para proporcionar créditos hipotecarios de carácter social a los trabajadores registrados como tales por sus empleadores, quienes aportan bimestralmente las cuotas correspondientes. Tiene una cobertura a lo largo del territorio nacional y posee la cartera de créditos hipotecario más grande del país 533 mil 178 mdp, así como también la cartera vencida más alta 25 mil 292 mdp y que el Consejo de Administración de la institución autorizó la venta de 56 mil 491 créditos en cartera vencida mediante subasta pública. (Senador Toledo, La Jornada, 2007). Por ello, entre las gestiones urgentes a realizar por los organismos reguladores del otorgamiento de créditos hipotecarios a los trabajadores mexicanos están:

Promover medidas que proporcionen a la población información suficiente para la toma de decisiones sobre las opciones que ofrecen INFONAVIT y el mercado, de acuerdo con sus necesidades, posibilidades y preferencias, particularmente en materia de tasas de financiamiento y mecanismos de contratación como son las VSM. Proporcionar la alternativa del otorgamiento de créditos hipotecarios a tasa fija de financiamiento en PESOS.

La información financiera sobre créditos hipotecarios puede complementarse con el uso de simuladores financieros, como los que actualmente ofrece la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF). Por último, una reflexión respecto a la diferencia entre la finalidad social o de lucro que tiene el INFONAVIT.

Tomado de la Real Academia de la Lengua Española (2008), el significado de negocio es: *“Aquello que es objeto o materia de una ocupación lucrativa o de interés”*. Entonces sabemos que las instituciones financieras en México, son negocios, pues tienen propósito de lucro o interés, tal es el caso de las instituciones bancarias y/o SOFOLES. En cambio el INFONAVIT, fue creado con el fin distinto al lucro, fue creado para ser un fondo que proveyera de vivienda digna a los trabajadores. Como se aprecia son giros muy distintos el fin de lucro y el fin social. Sin embargo, en las condiciones de otorgamiento de crédito hipotecario del INFONAVIT, se encuentran factores, como los analizados a lo largo de este trabajo, que se identifican con las características propias de un negocio, que lleva implícita la finalidad de lucro.

Como conclusión final, podemos decir que en la actualidad y hasta que no se regule el otorgamiento de créditos hipotecarios al INFONAVIT, aspirar a un crédito, es aspirar a una vivienda que permita vivir dignamente a un trabajador. Sin embargo al existir mecanismos alternos a la moneda en cuenta corriente, como es el caso de las VSM, estamos hablando de una prestación de vivienda que por sus características bien puede asemejarse a las de un negocio, con los propios fines que este conlleva.

REFERENCIAS

Arteaga, J. Manuel. (2006). Cambiar de UDIS a PESOS. El Universal www.eluniversal.com.mx/finanzas/49513.html (2008, 17 abril)

- Banamex. Tasas de inflación, interés (TIIE) y descuento (CETES)
www.banamex.com/esp/finanzas/tasas_paridad_inflacion/tasas.jsp (2008, 17 abril)
- Banco de México. (1995). Decreto de Creación de las Udi'S.
<http://www.banxico.org.mx/tipo/disposiciones/OtrasDisposiciones/UDIS.htm>. (2008, 17 junio)
- Ban Sánchez, Enrique. (2005). Las Sofoles. El Imparcial.
<http://www.elimparcial.com/ediciononline/pienota/Imprimirnota.asp?numnota=116565> (2008, 14 abril)
- Becerril, A. (2007). INFONAVIT vende cartera vencida a empresa de EU. La Jornada. El Periódico de México No. 825. (2008, 18 junio)
- Calderón, Felipe. (2007). Plan Nacional de Desarrollo: Construcción y Vivienda.
<http://pnd.calderon.presidencia.gob.mx/index.php?page=construccion-y-vivienda> (2008, 14 abril)
- Castillo, Octavio. (2003). Formación, consolidación y actualidad del INFONAVIT http://onctv-ipn.net/noticias/index.php?modulo=despliegue&dt_fecha=2003-01-30&numnota=39. Once Noticias (2008, 14 abril)
- Comisión Nacional Bancaria y de Valores. (2007). Boletín Estadístico de Sofoles. (2008, 17 junio)
- Comisión Nacional Bancaria y de Valores (2008)
http://www.cnbv.gob.mx/seccion.asp?sec_id=1&com_id=0 (2008, 17 junio)
- Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF)
http://www.condusef.gob.mx/conoce/que_es.html (2008, 24 junio)
- Diarios Nacionales INFONAVIT. (16 de Enero 2006)
http://www.infonavit.gob.mx/empresario/canal_emp/sintesis/060116.pdf (2008, 14 abril)
- Diarios Nacionales INFONAVIT. (24 Febrero 2006)
http://www.infonavit.gob.mx/empresario/canal_emp/sintesis/060224.pdf (2008, 14 abril)
- Diarios Nacionales INFONAVIT. (30 Mayo 2007).
<http://www.canadevichihuahua.org.mx/dse/DSE%2005%2030MAy.doc> (2008, 14 abril)
- El Salario Mínimo. http://es.wikipedia.org/wiki/Salario_m%C3%ADnimo (2008, 17 de Abril)
- Gómez, D. (2008). Busca Senado Evitar Aumento de Cartera Vencida del INFONAVIT. Argonmexico, agencia informativa especializada.
<http://www.argonmexico.com/ultimas/busca-senado-evitar-aumento-de-cartera-vencida-del-infonavit.html> (2008, 12 junio)
- INFONAVIT. http://www.infonavit.org.mx/trabajador/preguntas_frec/veces_salario_minimo.shtml(2008, 14 abril)
- INFONAVIT. <http://www.infonavit.gob.mx/trabajador/credito> (2008, 14 abril)
- Ley del INFONAVIT, (2001). Dofiscal editores

Ley Federal de Vivienda. (2006)

<http://www.vivienda.gobiernolegitimo.org.mx/marconormativo/leyfederaldevivienda.html> (2008, 23 junio)

Los créditos Hipotecarios en UDI's http://www.economia.com.mx/los_creditos_hiptecarios_en_udis.htm (2008, 17 abril)

Martínez, E. (2004). Comentarios y propuestas a: camara22@eluniversal.com.mx El Universal online. (2008, 17 abril)

Olguín, J. (2005). Reduce INFONAVIT su cartera vencida. Notimex. <http://fox.presidencia.gob.mx/buenasnoticias/?contenido=21272&pagina=185> Presidencia de la República (2008, 18 junio)

Portus Givinden, L. (2002). Matemáticas Financieras, Mc Graw Hill. Bogotá-México. Prensa Panamá

http://mensual.prensa.com/mensual/contenido/2007/12/22/Uhora/negoc_2007122213545511.shtml (2008, 17 abril)

¿Que son las UDIS? <http://mx.answers.yahoo.com/question/index?qid=20060621072420AAi9c9R> (2008, 17 abril)

Real Academia Española (2008; 26 junio) 22ª Edición
http://buscon.rae.es/draeI/SrvltConsulta?TIPO_BUS=3&LEMA=negocio

BIOGRAFÍA

Rufina Georgina Hernández Contreras (gehernan@siu.buap.mx), Azucena Leticia Herrera Aguado (azucena.herrera@fconta.buap.mx) Emma Rosa Cruz Sosa (emmarc2001@yahoo.com.mx) y Patricia Eugenia García Castro (patricia.garcia@fconta.buap.mx) son Profesoras Investigadora del Departamento de Proyectos de Desarrollo Institucional y miembro del Centro de Investigación, de la Facultad de Contaduría Pública. Benemérita Universidad Autónoma de Puebla.