



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ECONOMÍA

CENTRO DE EDUCACIÓN CONTINUA Y VINCULACIÓN
SEMINARIO DE TITULACIÓN EN ECONOMÍA PÚBLICA

CARTERA VENCIDA DEL INFONAVIT

2001 – 2012

E N S A Y O

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

MARTHA PATRICIA HERNÁNDEZ ORTÍZ



**ASESOR:
LIC. JOSÉ LUIS PÉREZ BERMÚDEZ**

CIUDAD UNIVERSITARIA D.F.

DICIEMBRE 2013



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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

Mamá ejemplo de lucha y valor.
por darme la vida, el amor y una educación.

Papa (qepd) ejemplo de perseverancia y nobleza
por tus consejos, tu cariño y amor incondicional.

Hermanos: Laury, Pepe y Rosy
por su cariño, orientación y apoyo en cada paso de mi vida,

Mis sobrinos: Elizabeth, Edgar y Vanessa
que son mi alegría y estímulo de superación.

Lic. Oliva Sarahí Ángeles (qepd), Maestra, amiga y mujer admirable
que me enseñó a querer mi profesión y me animó a cumplir este objetivo.

Sr. Jesús Gil (Asesor de Infonavit) y Gerardo Gutiérrez (biblioteca)
por su apoyo y orientación

Lic. José Luis Pérez Bermúdez,
Profesor mi eterno agradecimiento
por su paciencia, orientación, conocimientos y apoyo en terminar este proyecto.

A mis Sinodales: Lic. Daniel Villarruel Palma, Lic. Fausto Estrada Rodríguez
,Mtro. José Manuel Guzmán González, Lic. Sergio Meraz Martínez por su apoyo y
ánimo para cumplir este trabajo.

A mi facultad de Economía
Por permitirnos lograr concluir nuestros objetivos

A mi querida Universidad Nacional Autónoma de México por todos
los momentos hermosos que viví, por el placer y orgullo de ser uno de sus
egresados. Por esos profesores que me dieron sus mejores enseñanzas y me
quitaron la venda de los ojos.

Gracias a Dios por todo lo que me ha dado, una vida, una familia, un trabajo
y una educación en el lugar más maravilloso

“ La educación es el arma más poderosa para cambiar el mundo”

Nelson Mandela

CARTERA VENCIDA DEL INFONAVIT 2001 – 2012

ÍNDICE GENERAL

INTRODUCCIÓN.....	6
Definición del problema.....	10
Justificación y delimitación.....	11
Objetivos generales	12
Objetivos particulares.....	12
CAPÍTULO 1. IMPORTANCIA HISTORICA DEL INFONAVIT EN EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS PARA VIVIENDA EN MEXICO: 1972-1995.....	13
1.1 La vivienda como derecho constitucional.....	14
1.2 La estructura orgánica del INFONAVIT.....	16
1.3 Antecedentes de 1972-1995.....	17
CAPÍTULO 2.EI INFONAVIT Y SUS DESAFIOS.....	23
2.1 La crisis de 1994 y el desempleo.....	24
2.2 La explosión de la cartera vencida del INFONAVIT.....	28
2.3 El Plan Institucional y la cartera vencida.....	33
2.4 El papel del INFONAVIT en el otorgamiento de créditos para vivienda 2001-2011.....	36
CAPÍTULO 3. LA CARTERA VENCIDA Y LA SOLUCIÓN TEMPORAL	40
3.1 El crédito hoy.....	42
3.2 La cartera vencida y la crisis de 2008.....	45

3.3 La cartera vencida y el desempleo.....	49
3.4 Las medidas para contener la cartera vencida.....	54
3.5 La importancia de la recuperación de créditos y la cobranza social.....	61
Conclusiones.....	67
Sugerencias.....	70
Bibliografía.....	71

INTRODUCCIÓN

La vivienda es uno de los patrimonios más importantes del ser humano ya que le representa un lugar en donde poder desarrollar sus necesidades diarias, un sitio donde se proteja de las inclemencias del tiempo y además significa una propiedad cuyo valor económico difícilmente se reduce y por el contrario fácilmente aumenta.

La vivienda como unidad económica desarrolla un papel muy importante al interrelacionar diferentes sectores tanto del sector público como del privado a través de la creación de oferta de vivienda. Asimismo su construcción es una generadora de empleo para distintos sectores como son empresas productoras y proveedoras de material para construir, profesionistas especializados además de asesores comerciales y de mercadotecnia entre otros.

De igual forma los conjuntos habitacionales son generadores de servicios que en algún momento no existían en ese lugar como son: luz, agua, teléfono, transporte etc. Para el gobierno significa ingresos, por los pagos de los derechos de los servicios como es el pago del predial entre otros muchos impuestos que son cobrados desde el momento de su planeación y durante toda la vida del inmueble.

Actualmente la forma más frecuente por la que las personas se hacen de una casa es a través de un crédito. Al hablar de créditos para vivienda una de las Instituciones más conocidas es el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (Infonavit). En este organismo están afiliados los trabajadores que cuentan con un trabajo vigente, en el cual su patrón realice las aportaciones correspondientes al Fondo Nacional de Vivienda y también sean derechohabientes del Instituto Mexicano del Seguro Social.

El Instituto del Fondo de Nacional de Vivienda para los Trabajadores es un organismo tripartita creado en 1972 para ser el encargado de otorgar crédito “barato y suficiente” como lo establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos el artículo 123 apartado “A” fracción XII.

En este mismo artículo se integró a los empresarios al señalar que: “Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo estará obligada según 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 vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento.....”

Durante los más de 40 años que el Instituto tiene de existencia ha cumplido de manera general con su objetivo de otorgar crédito para la vivienda de los trabajadores. Pero en el presente trabajo se expondrá que el concepto de “barato y suficiente” indicado en el artículo 123 apartado “A” fracción XII ha cambiado conforme al tiempo y el ritmo de la economía.

Para el instituto las diversas crisis económicas que se han suscitado en el país han puesto en riesgo de quebranto sus finanzas como consecuencia de la devaluación de la moneda, la inflación y el desempleo.

Para el trabajador estos mismos indicadores han golpeado tanto su situación laboral como sus ingresos. El desempleo generado durante y después de la crisis provoca que los trabajadores se queden sin ingresos suficientes y con ello se presenta la incapacidad de cumplir con el pago de sus obligaciones entre ellas la del pago de su crédito para vivienda.

La falta de pago del crédito para vivienda por más de tres meses hace que ese crédito se catalogue como cartera vencida. La cartera crediticia significa el ingreso más importante del Infonavit ya que es la que le otorga recursos que le permiten continuar financiando la vivienda de los trabajadores y la falta de estos pone en riesgo su continuidad.

La inestabilidad laboral es una constante en cualquier etapa pero es claro que en periodo de crisis se intensifica más y recuperar un trabajo estable se vuelve más difícil.

Así el desempleo es una variable que el Infonavit no puede controlar, pero para afrontar sus efectos en los acreditados el Instituto junto con el gobierno federal han implementado una serie de medidas que le permitan apoyar al acreditado a solventar de manera temporal el pago de su crédito. Estas medidas permiten al instituto poder recuperar las aportaciones y al acreditado mantener su propiedad.

La cobranza social es la encargada de llevar a cabo la renegociación del crédito de los que caen en cartera vencida y bajo el lema de “mientras hay voluntad hay solución” ofrecen una serie de propuestas que le permitan amortiguar su pago mientras este regulariza su situación financiera y laboral, pero no por ello perdona su deuda.

En el presente trabajo expongo en tres capítulos el desarrollo de la cartera vencida del Infonavit enfatizando lo sucedido durante el periodo 2001 al 2012.

En el primer capítulo se revisan los motivos bajo los cuales se creó el Instituto para lo cual se revisó desde su origen, su marco legal, su formación como Institución tripartita.

También en este capítulo se estudia su desarrollo durante una primer etapa de 1972 a 1995 en la cual se resume la forma en que sobrevivió a la serie de crisis que se presentaron en la economía del país y las medidas que fue tomando en cada una para sostener la viabilidad financiera. Estas medidas fueron apoyadas por el gobierno al acordar la modificación de la ley orgánica del Instituto, permitiendo que cada forma de contratación del crédito sea diferente aumentando el interés por financiamiento o modificando la forma de pago de los acreditados.

En un segundo capítulo se sintetiza la crisis económica de 1995 y sus efectos en el incremento del desempleo. El desempleo generado en la crisis de 1995 impactó en los ingresos del instituto al incrementar la cartera vencida llegando a representar prácticamente el 50% de su cartera total. Para contrarrestar esta situación el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda llevó a cabo una serie de medidas que permitieron en tres años controlarla y reducirla a la mitad.

En este mismo capítulo se resume la crisis de 1995 tras la cual se proyectaron los grandes cambios que el Infonavit ha realizado para consolidarse como una hipotecaria social. Estos planteamientos fueron establecidos en el Plan Institucional 1997-2000 y se vieron reflejados a partir del año 2001.

El tercer capítulo se analiza en 5 subcapítulos el desarrollo de la cartera vencida desde el año 2001 a 2012 para lo cual inicio el primer subcapítulo resumiendo los pasos a seguir para el otorgamiento del crédito y su liquidación por medio de diversas situaciones.

En el segundo apartado se examina el desarrollo de la cartera vencida y los efectos de la crisis de 2007 en este indicador. Mientras que en un tercer subcapítulo se analiza la relación entre la cartera vencida y el desempleo destacando los Estados de la República Mexicana que presentan ambas situaciones.

En el cuarto apartado de forma resumida se describen las características de los programas de apoyo enfocados para los que están en cartera vencida o que corren el riesgo de caer en este rubro. Destacando los programas enfocados en los que perdieron su trabajo de forma involuntaria o que vieron reducidos sus ingresos.

Finalmente en el quinto apartado se describe la importancia de la recuperación de créditos para las finanzas del Instituto y la participación de la cobranza social como uno de los mecanismos más importantes de negociación.

Definición del problema

Según la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917 en su artículo 4; indica que “toda familia mexicana tiene derecho a una vivienda digna y decorosa” y que “ La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar dicho objetivo”.

Este derecho establecido en 1983 tiene como antecedente el artículo 123 apartado “A” fracción XII de la misma Constitución Política cuya reforma realizada en 1972 dio origen al establecimiento del Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (Infonavit).

El Infonavit tiene a su cargo la producción y distribución de créditos de vivienda para los trabajadores que cumplan las características que la institución señale.

Durante el transcurso de vida del crédito existen diferentes situaciones que lo pueden colocar en cartera vencida y aunque existen múltiples justificaciones aquí en este trabajo de investigación se analizó el efecto que la crisis económica tiene en el incremento del desempleo y este a su vez en la cartera vencida.

Así también se analizaron los factores financieros del lado de la demanda y además enlistar algunas de las soluciones que el Instituto junto con el gobierno ofrece a los deudores, analizando si esta solución es óptima.

El crecimiento de la cartera vencida del crédito hipotecario del Infonavit es resultado directo de la pérdida del empleo de los acreditados, lo cual sucede con mayor frecuencia en situaciones de crisis e inestabilidad económica.

La cartera vencida pone en situación de riesgo crediticio a la Institución, quien opta por buscar alternativas que le permitan contener esta contingencia. Pero estas alternativas inciden directamente en el ingreso de los trabajadores haciendo que su deuda en un momento se haga interminable llegando hasta 30 años o más, mientras que sus condiciones laborales y salariales son cada vez más raquíticas.

Justificación y delimitación

En el presente trabajo expongo la situación de la “Cartera vencida del Infonavit durante el periodo de 2001 – 2012”,

En mi opinión la cartera vencida del Infonavit no es un problema aislado de un Estado de la República sino de la situación económica del País ya que estudios indican que el número de empleos generados no es suficiente para la población creciente y si le sumamos los que se han perdido en cada crisis, el rezago es aún mayor.

A través del tiempo el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores ha identificado este problema por lo que en colaboración con el gobierno ha realizado una serie de alternativas que permitan al deudor encontrar la forma de continuar cumpliendo con su pago adaptándose a sus necesidades entendiendo que existe la voluntad de pago por parte del deudor ya que un patrimonio como una casa no es algo fácil de abandonar.

Es un problema real en el que la situación económica del acreditado pone en riesgo la pérdida de su patrimonio. La falta de pago del crédito no solo afecta al acreditado quien puede llegar a perder su patrimonio, también al Instituto a quien pone en riesgo sus finanzas y con ello su permanencia.

El periodo seleccionado corresponde al año 2001 a 2012 ya que es a partir del 2001 cuando se llevan a cabo una serie de reformas ya establecidas con anterioridad las cuales llevaron al Infonavit a ser una de las hipotecarias más importantes del país.

Aunque las cifras de cartera vencida se empezaron a establecer en 1997 es a partir de 2001 que se dan con mayor definición conceptual y exactitud. Además de ser la fecha a partir del surgimiento de los despachos de cobranza que llevarían al exitoso programa de cobranza social cuyo lema es “mientras haya voluntad hay solución”. Programa que fue determinante en el control de la cartera vencida.

Durante el periodo de 2001-2012 la cartera vencida vivió cambios importantes que se relacionaron con los movimientos económicos del país. El periodo abarca hasta 2012 para tratar incluir la mayor cantidad de cifras y cambios en la cartera vencida tras los efectos de la crisis de 2008.

Objetivo general

Analizar de forma resumida la evolución histórica del Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores y del problema económico y financiero de la cartera vencida del Infonavit durante el periodo de 2001 a 2012.

Objetivos particulares

- 1.- Estudiar el origen del Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores y su desarrollo en el otorgamiento de crédito de 1972 a 1995.
- 2.- Identificar la irrupción de la cartera vencida su gestión por parte del Infonavit.
- 3.- Averiguar el papel que representa la recuperación de créditos de cartera vencida para el Infonavit y las medidas que utiliza para contenerlas.
- 4.- Analizar la participación del modelo de cobranza social como principal instrumento para contener la cartera vencida y reestructura de los créditos.

CAPÍTULO 1

IMPORTANCIA HISTORICA DEL INFONAVIT EN EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS PARA VIVIENDA EN MEXICO: 1972-1995

El Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores ha ocupado y ocupa un lugar muy importante dentro del mercado de vivienda del país.

El surgimiento del Instituto fue para cubrir la necesidad de vivienda que exigían los trabajadores a inicio de los años setenta. Necesidad que ha sido contemplada como uno de los derechos constitucionales del mexicano.

En este primer capítulo se resume en tres apartados la importancia histórica del Infonavit empezando en el primer subcapítulo con el análisis del derecho a la vivienda de los trabajadores y la participación de los empresarios y el gobierno federal en el Fondo Nacional de Vivienda.

Este derecho a la vivienda de los trabajadores posteriormente se volvió un derecho de todos los mexicanos al adherirse al artículo 4 constitucional en donde se indica que “toda familia mexicana tiene derecho a una vivienda digna y decorosa ...”.

En el segundo subcapítulo de forma resumida se estudia la participación de los tres sectores más importantes del país el empresarial, el laboral y el gobierno en la formación del Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores.

En el tercer subcapítulo se revisan los antecedentes del Infonavit durante su periodo de formación así como las medidas que fue adoptando para poder reforzar sus finanzas y sobrevivir durante los periodos de crisis que se presentaron en el país.

Cabe señalar que en este primer capítulo no se hace mención de la cartera vencida ya que las cifras de este concepto se manejan hasta después de la crisis de 1995.

1.1 La vivienda como derecho constitucional

En la constitución política de los Estados Unidos Mexicanos artículo 4 se encuentra establecido

“Que toda las familias mexicanas tengan derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar dicho objetivo”.¹

Aunque este derecho fue adicionado a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en 1983 desde mucho tiempo atrás se fueron estableciendo medidas y creando las instituciones que dieron pauta a esta institución.

A través del tiempo la intervención del gobierno ha estado presente en la relación entre los patrones y el establecimiento de vivienda para los trabajadores. Pero fue hasta inicios de los años cuarenta cuando el mercado de vivienda se inicia como tal en México. Es en esta etapa cuando se construyen las principales instituciones del país como parte del modelo de desarrollo económico de sustitución de importaciones.

En este periodo es cuando surgen instituciones como: el Instituto Mexicano del Seguro Social (1943) y el Instituto Nacional para el Desarrollo de la comunidad y de la Vivienda INDECO (1954) entre otras.²

Para inicios de los setenta el agotamiento del modelo de sustitución de importaciones se reflejó en lo económico y en lo social y las presiones de los grupos sindicales no se hicieron esperar y entre sus demandas estaba la de la vivienda.

Esta situación obligó al gobierno a la creación de una Comisión que se encargara de estudiar esta problemática.³

¹ <http://info4.juridicas.unam.mx/ijure/fed/9/5.htm> , Fecha de consulta: 25/07/ 2012

² Cámara de Diputados, http://www.diputados.gob.mx/cesop/Comisiones/2_vivienda.htm , Fecha de consulta: 22/07/2012

³ http://portal.infonavit.org.mx/wps/portal/EL%20INSTITUTO/Acerca%20del%20Infonavit/Historia!/ut/p/c5/04_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3hnd0cPE3MfAwMLfwsLAYM_1wAXIxNvA09_U6B8JK8v6uxC1De18zcx3Q2MDA1BjdBjiAowEB3X4e-bmp-

El resultado de su investigación dio paso al proyecto de crear un Fondo de Vivienda para los Trabajadores. Una vez establecida la creación del fondo se necesitaba una institución que se encargara de la administración de dichos recursos, esto dio origen a la creación del Infonavit.

De esta forma el gobierno decreto en febrero de 1972 la Ley del Infonavit y junto con esta se reformo el artículo 123 apartado "A" en su fracción XII en donde se expresa lo siguiente:

"Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada según las leyes reglamentarias a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénica. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de 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".⁴

Originalmente se obligaba al patrón a otorgar vivienda a su trabajador y cobrar la renta⁵ y ahora con la modificación se compromete al patrón o empresa a que realice aportaciones al Fondo Nacional de Vivienda. Estas aportaciones permitirán apoyar en la adquisición de vivienda de los empleados especialmente del sector privado.

Así el primero de mayo de 1972 se llevó a cabo la primera asamblea del Infonavit⁶ y con ello dio paso a una de las instituciones más importantes del mercado de vivienda en México.

gW5oRHljoqKALr36bU!/dl3/d3/L0IDU0IKSWdrbUEhIS9JRFJBQUlpQ2dBek15cXchLzRCRWo4bzBGbEdpd CasliWHBBRUEhLzdfQ0dBSDQ3TDAwR1VMQjAyTkJUTDA4MjIyRjAvQ2haYVI3NDA1MDAwMg!!/?WCM_PORTLET=PC_7_CGAH47L00GULB02NBTL08222F0000000_WCM&WCM_GLOBAL_CONTEX T=/wps/wcm/connect/infonavit/contenidos_infonavit/seccion_el_instituto/sa_01_02_00/01_02_00_01, Fecha de consulta: 15/07/2012.

⁴ Cámara de Diputados, <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/1.pdf>, fecha de consulta: 25/07/ 2012

⁵ Gamboa Montejano, Claudia, <http://www.diputados.gob.mx/cedia/sia/spi/SPI-ISS-13-08.pdf>, fecha de consulta: 8/09/2012

⁶ Infonavit, op. cit. nota 3.

1.2 La estructura orgánica del INFONAVIT

El Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) es una institución de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio, esta afirmación se encuentra sustentada en el artículo 2 de la Ley orgánica del Infonavit .⁷

Su Objetivo Institucional está sustentado en los siguientes puntos.

- *Ser generadora de bienestar social, en comunidades competitivas y armónicas;
- *Proveer financiamiento para satisfacer las necesidades de vivienda de los trabajadores, derechohabientes y acreditados;
- *Mejorar la calidad de vida de los derechohabientes en un entorno sustentable en el que puedan desarrollar su potencial como individuos y como ciudadanos;
- *Beneficiar a los derechohabientes con rendimientos competitivos a sus ahorros; *
- *Asegurar viabilidad financiera a largo plazo; Incrementar los recursos disponibles para la atención a los trabajadores.⁸

En el artículo 5 de la Ley del Infonavit está indicada la forma en que están constituidos los ingresos del Instituto ubicándolos de la siguiente manera:

- 1.- Por los servicios y subsidios que le proporcione el gobierno federal
- 2.- Por las cantidades y comisiones que obtenga por los servicios que presta
- 3.- Por los montos que se obtengan de los recargos, sanciones y multas
- 4.- Por los bienes y derechos que adquiera por cualquier título
- 5.- Por los rendimientos que obtenga de la inversión de los recursos que haga con su patrimonio.

El punto 1 hace referencia al apoyo del gobierno, los puntos 2 y 3 a los servicios que presta es decir al financiamiento hipotecario, los puntos 4 y 5 corresponden a sus bienes e inversiones.

Cabe señalar que las aportaciones que otorgan los patrones para la subcuenta de vivienda pertenecen a los trabajadores por lo que no se contempla como parte de su patrimonio.⁹

⁷ <http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/d5a2d2b7-3d3b-482d-9237-ab97b87aaed6/Ley+del+Infonavit.pdf?MOD=AJPERES>, fecha de consulta: 25/08/2012

⁸ [Http://portal.infonavit.org.mx/wps/portal/EL%20INSTITUTO/Acerca%20del%20Infonavit/Perfil%20institucional](http://portal.infonavit.org.mx/wps/portal/EL%20INSTITUTO/Acerca%20del%20Infonavit/Perfil%20institucional), fecha de consulta: 25/08/2012

De acuerdo al artículo 6 de La ley del Infonavit su estructura orgánica está conformada por: La Asamblea General, el Consejo de Administración, la Comisión de Vigilancia, el Comité de Auditoría, el Director General, dos Directores Sectoriales, la Comisión de Inconformidades, el Comité de Transparencia y Acceso a la Información y las Comisiones Consultivas Regionales.

El Consejo de Administración es donde interactúan en común acuerdo los trabajadores, los empresarios y el gobierno para tomar las decisiones en materia de presupuesto, ingresos egresos, planes de trabajo, revisión de los estados financieros y todo lo que concierne al Instituto. Está conformada por 45 miembros de los cuales:

15 son representantes del gobierno federal (Secretarios, presidentes, directores procuradores), 15 del sector empresarial (Confederación de Cámaras Industriales CONCAMIN, Cámara de comercio CONCANACO y la Confederación Patronal de la República Mexicana COPARMEX) y otros 15 son representantes de los trabajadores en este caso de diversos sindicatos como la Confederación de Trabajadores de México CTM, la Confederación Revolucionaria de Obreros y Campesino CROM, la Alianza Sindical Mexicana, Sindicato de trabajadores Ferrocarrileros, Sindicato Nacional del Seguro Social y la Federación Nacional de Sindicatos Bancarios.¹⁰

Como podemos observar a través de la Asamblea General se hace presente la relación tripartita que existe en el Infonavit y sobre todo como el Gobierno interviene en la creación y el manejo de la institución. El desarrollo de esta institución es analizada en el siguiente subcapítulo.

1.3 Antecedentes de 1972-1995

El Infonavit se enfoca en dos aspectos: otorgar crédito o financiamiento a los trabajadores para la adquisición, pago, construcción o remodelación de una vivienda

⁹ <http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/d5a2d2b7-3d3b-482d-9237-ab97b87aaed6/Ley+del+Infonavit.pdf?MOD=AJPERES>, fecha de consulta: 25/08/12

¹⁰ <http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/el+instituto>, fecha de consulta: 18/08/2012

además otorgar rendimiento a los trabajadores de su fondo de ahorro para el retiro.

En este caso el tema de estudio está enfocado en la cartera vencida del crédito hipotecario, por lo cual solo se analizará la parte relacionada con el crédito para vivienda.

En el año de 1972 dio inicio sus operaciones el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores, su arranque fue intenso ya que funciono como un todo de principio a fin realizando actividades de administrador, operador, constructor, diseñador y otorgando crédito.

El primer director del Instituto fue Jesús Silva Herzog Flores (1972 a 1975) a quien le tocó encargarse de organizar la base y estructura de la institución lo cual incluía desde la contratación de personal, la elaboración de manuales, reglamentos, normas, proyectos, compras de terrenos, los diseños urbanos y de vivienda, estudios preliminares de los planos, para llegar finalmente a la parte del otorgamiento del crédito.

La primer crisis económica del país que enfrento el Instituto fue en 1976, esta se caracterizó por el endeudamiento externo del país, la elevada inflación y la devaluación de la moneda mexicana. Estos factores incidieron en la situación económica de los mexicanos al igual que en el Infonavit y sus derechohabientes. Ante tal situación el gobierno y la administración del Instituto tuvieron que tomar medidas que le permitieran aligerar su trabajo y sus costos.

Fue en este momento cuando el Infonavit decidió dejar de participar en la parte de la construcción de vivienda de forma directa es decir que a partir de 1980 la Institución participaría en la construcción a través de un sistema de promociones en el que otorgaría financiamiento a los constructores de vivienda.

Estas promociones consistían en que los propios trabajadores integrantes del grupo organizador eran quienes escogían el terreno, presentaban los diseños y los

proyectos de acuerdo a los cuales se ejecutaría la construcción además de ser quienes elegían la constructora que se encargaría de llevar a cabo el proyecto.¹¹

La crisis de 1982 significó un mayor aumento de la deuda externa del país, al igual que la inflación que se encontraba descontrolada. La devaluación de la moneda, los precios internacionales del petróleo influyeron en los de la economía petrolizada de México, situación que se prolongaría hasta estallar nuevamente en una nueva crisis en 1987.

Durante todo este tiempo la elevada inflación provocó que los créditos otorgados perdieran su valor real por lo que al realizar el cobro ya no representaba el costo original. Ante esta situación el Infonavit llevó a cabo una serie de medidas que le permitieran recuperar el valor de su inversión pero sobre todo fortalecer sus finanzas y su capitalización.

Dentro de estas medidas la que más destaca hasta nuestros días fue la política de ajuste cartera y amortizaciones implementada en 1987 la cual consistió en la conversión de la deuda hipotecaria de pesos a veces salarios mínimos.

En palabras del Instituto “En 1987 al adoptarse la política de ajustar la cartera y sus amortizaciones en veces el salario mínimo del Distrito Federal evito que el instituto se continuara descapitalizando por el hecho de que la recuperación de los créditos se estuviera haciendo en términos nominales y que se manifestaba en una recuperación parcial de los créditos (12 centavos por cada peso prestado)”.¹²

Este cambio cumplió su fin ya que inyectó recursos para la institución con los cuales recupero su estabilidad de forma temporal ya que el ritmo de la economía seguía tambaleante ante los movimientos internacionales.

Las administraciones de Emilio Gamboa Patrón y Gonzalo Martínez Corbalá (1988 - 1991) continuaron enfrentando las vicisitudes de la economía mientras que proseguían ampliando su estructura a través de la apertura de delegaciones regionales además de continuar otorgando financiamiento a los derechohabientes

¹¹ Infonavit, *Noveno informe anual de actividades: correspondientes al ejercicio 1980*, p. 14

¹² Infonavit, *Plan Institucional 1997-2000*, p. 15

quienes ahora podían escoger su vivienda y no depender del Instituto a que se la asignara.¹³

Bajo la administración de José Juan de Olloqui y Labastida (1991-1993) se llevaron a cabo una serie de reformas que impactarían de forma relevante el marco legal del instituto y este a su vez a los trabajadores.

Por un lado el Instituto continuaba resintiendo la inestabilidad económica y los problemas que se presentaban en relación al otorgamiento de créditos. Aunado a esto se presentaba la nueva administración de Salinas la cual con su política neoliberal y de mercados abiertos indicaba cual sería la nueva ruta a seguir en el programa nacional de vivienda 1990-1994.

“De acuerdo con el nuevo programa económico del país y con el programa nacional de vivienda 1990-1994 (en el cual se estableció que los organismos habitacionales se limitaran exclusivamente a un papel financiero y de facilitadores de las gestiones para que la producción de vivienda se rigiera por el libre juego de las fuerzas del mercado) se realizaron en 1992 cuando las grandes corporaciones sindicales se encontraban debilitadas, importantes reformas al organismo argumentando su descapitalización, la ineficiencia en el cobro de los créditos y el derecho de los trabajadores a elegir su vivienda.”¹⁴

Dentro de las medidas que se establecieron en la Ley orgánica del INFONAVIT en 1992 se encuentran:

- 1.- A partir de 1993 se otorgarían los créditos a los derechohabientes bajo un sistema de puntuación.
- 2.- Los créditos se fijarían en función de la capacidad de pago del trabajador,
- 3.- El plazo de amortización se amplió a 30 años,
- 4.- Se estableció una tasa de interés mínima de 4% anual la cual fue aumentando de forma que a fin de año llegó a 6%,
- 5.- Aumento el porcentaje de descuento del salario a un 25%
- 6.- Se implementaron las bases y lineamientos para la propuesta de normatividad financiera que llevara a cabo las “subastas de financiamientos para la construcción de conjuntos habitacionales financiados por el INFONAVIT”.¹⁵

¹³ Infonavit, op. cit. nota 3

¹⁴ <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/4/1675/7.pdf>, pg. 106, fecha de consulta: 05/06/2013

¹⁵ Infonavit, *XXI Informe Anual de Actividades 1992*, págs. 12-14 y *Plan Institucional 1997-2000*, p. 15

Estas políticas nuevamente permitieron la capitalización del instituto además de que le dio un nuevo perfil al Instituto más parecido a un Banco ya que ahora seleccionaba a los acreditados en base a su capacidad de pago y perfil del acreditado además de incluir en el crédito una tasa de interés, el plazo de amortización y el porcentaje de descuento. Junto con estas medidas se permitió la participación abierta del sector privado en la construcción.

Bajo la dirección de las siguientes administraciones de 1993 a 1995, se llevaron a cabo las medidas implementadas en 1992, apenas comenzaba a estabilizar la Institución cuando la crisis desatada en diciembre de 1994 sacudió con fuerza la economía mexicana en sus diferentes sectores, en el caso del Infonavit no fue la excepción nuevamente la viabilidad de la Institución estaba en riesgo.

En resumen desde 1972 a 1995 el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores marchó al ritmo de la economía mexicana. Cabe destacar que a pesar de que ha pasado por periodos de crisis y descapitalización, ha logrado cumplir de forma general su objetivo de otorgar créditos para vivienda.

El cuadro 1 muestra como a lo largo del periodo de 1973 a 1995 la cantidad de financiamientos para vivienda que el Infonavit otorgó fue de 1,372,205 créditos que representaron una tercera parte del total de créditos otorgados por instituciones gubernamentales.

Aun en etapa de crisis fue una de las instituciones más activas en el otorgamiento de créditos sobre todo en los años de 1975, 1978 y 1992 con incrementos porcentuales anuales de 61.8%, 49.4% y 55.3% respectivamente.

En el cuadro 1 también podemos notar que su participación como una de las principales instituciones de financiamiento a la vivienda ha destacado en años como 1982 cuando llegó a representar el 54.6% de los créditos ofrecidos en los programas de gobierno.

Es visible que a partir de esta fecha no volvió representar la misma participación para el resto del periodo llegando a caer hasta un 17.8% en 1995. Pero aun así continuo otorgando créditos.

Los efectos de la crisis en la cantidad de créditos que había otorgado hasta 1995 enfrentaron la crisis económica que se presentó en diciembre de 1994 y es analizado en el siguiente capítulo.

cuadro 1 Estadística de créditos ejercidos 1973-1995					
Año	Total creditos A	% anual	Infonavit B	% anual	Relacion % A/B
1973	51,124		5,084		9.9
1974	62,111	21.5	22,112	334.9	35.6
1975	68,780	10.7	35,780	61.8	52.0
1976	87,781	27.6	38,467	7.5	43.8
1977	62,066	-29.3	20,385	-47.0	32.8
1978	113,591	83.0	30,463	49.4	26.8
1979	110,193	-3.0	40,991	34.6	37.2
1980	110,596	0.4	37,737	-7.9	34.1
1981	141,449	27.9	52,304	38.6	37.0
1982	89,942	-36.4	49,067	-6.2	54.6
1983	146,449	62.8	55,246	12.6	37.7
1984	198,189	35.3	67,151	21.5	33.9
1985	240,931	21.6	74,777	11.4	31.0
1986	256,496	6.5	79,281	6.0	30.9
1987	288,136	12.3	80,247	1.2	27.9
1988	264,449	-8.2	57,504	-28.3	21.7
1989	273,758	3.5	71,925	25.1	26.3
1990	351,626	28.4	89,536	24.5	25.5
1991	409,694	16.5	57,338	-36.0	14.0
1992	429,868	4.9	89,033	55.3	20.7
1993	525,270	22.2	110,335	23.9	21.0
1994	561,270	6.9	110,697	0.3	19.7
1995	544,790	-2.9	96,745	-12.6	17.8
Total			1,372,205		
* Incluye institutos estatales y programas creados por los diversos planes de desarrollo nacionales					
Fuente: INEGI, Estadísticas Historicas de México 2009					

CAPÍTULO 2

EL INFONAVIT Y SUS DESAFIOS

Las medidas que el gobierno de Salinas propuso durante su administración llevaron al límite la economía mexicana, situación que no supo manejar la siguiente administración cuyas decisiones llevaron al país a caer en una de las crisis más fuertes de la economía mexicana en diciembre de 1994.

La crisis de 1994 provocó entre otras cosas un incremento desmesurado de la cartera vencida en todo el sistema financiero, en el caso del Infonavit no fue la excepción.

El enorme desempleo generado por la crisis afectó a todos los mexicanos, en el caso del Instituto del fondo de vivienda a pesar de todas las medidas ya tomadas en las crisis anteriores, en esta nuevamente enfrentó el riesgo de la descapitalización.

El Instituto presentaba fuertes retos los cuales ya se venían visualizando como era: la creciente demanda de vivienda, el rezago habitacional, la necesidad de contar con recursos externos, la ampliación de los esquemas de financiamiento para satisfacer una población más amplia de derechohabientes y los problemas generados por la crisis de 1994 es decir el elevado nivel de cartera vencida.

Durante el lapso de 1995-2000 el Infonavit en conjunto con el gobierno federal y el empresarial llevó a cabo una serie de estrategias para resolver los problemas que se presentaban a raíz de la crisis y los que se visualizaban en el largo plazo.

Estas medidas comenzarían a dar fruto a partir de 2001 y durante los siguientes años hasta 2012 sus resultados fueron impactantes sobre todo en materia crediticia

El segundo capítulo está compuesto por cuatro subcapítulos, el primero explica en primer lugar la crisis de 1994 y su efecto en la economía mexicana sobre todo en el incremento del desempleo.

El segundo subcapítulo muestra como el elevado desempleo que se generó a raíz de la crisis de 1995 aumentó la cartera vencida del Infonavit la cual llegó a

representar en 1997 el 46% de su cartera hipotecaria total. En este mismo subcapítulo se menciona a grandes rasgos las medidas inmediatas que se tomaron para contenerla y reducirla.

En el tercer subcapítulo se resumen los planteamientos establecidos en el Plan Institucional de 1997-2000 y de forma breve se explican los objetivos, estrategias y proyectos para controlar la cartera vencida así como las que se llevarían a cabo para satisfacer la demanda creciente de créditos en donde se integrarían los nuevos programas hipotecarios y la bursatilización.

El cuarto apartado explica cómo a partir de 2001 se fueron dando cada uno de los objetivos planteados en el plan institucional cuyos resultados en materia crediticia triplicó los resultados obtenidos en los 27 años previos.

2.1 La crisis de 1994 y el desempleo

La administración de Salinas destacó por la gran atracción de capitales externos invertidos en mercados financieros como la bolsa de valores además de la apreciación del peso al mantener fijo el tipo de cambio.

Esta política fue provocando que se incrementaran las importaciones por ser más baratas y con esto aumentó el déficit comercial en la cuenta corriente.

El cuadro 2 muestra la situación de la balanza comercial durante los años de 1993, 1994 y 1995. Podemos ver que en 1993 las exportaciones eran de \$ 51,886 miles de millones de dólares mientras que las importaciones fueron de \$ 65,367 miles de millones de dólares. Para 1994 esta situación continuó con un volumen de exportaciones de \$ 60,882 miles de millones de dólares mientras que las importaciones eran de \$ 79,342 miles de millones de dólares.

Cuadro 2			
Comportamiento anual de la Balanza Comercial cifras en miles de millones de dólares			
Concepto	1993	1994	1995
Exportaciones	51,886	60,882	79,542
Importaciones	65,367	79,342	72,453
Fuente: Rivera Rios Miguel Angel, <i>México modernización capitalista y crisis antecedentes y consecuencias de la devaluación de diciembre</i> , pg. 116.			

Si a esta situación le sumamos los acontecimientos sucedidos en el último año de Salinas como fue el levantamiento armado en Chiapas y el asesinato del candidato oficial, todo en conjunto provocó el temor de una crisis social y económica en los inversionistas.

Ante esta serie de acontecimientos los inversionistas comenzaron a retirar sus capitales, por lo que el gobierno decidió tomar medidas para retenerlos.

“la presión sobre el tipo de cambio se desvió hacia el mercado de dinero aceptando un incremento de casi 100% de la tasa aplicable a los certificados de la tesorería. Esta medida se complementó con la colocación masiva de tesobonos”.¹⁶

Esta acción contuvo de forma temporal la salida de capitales porque para finales de 1994 la mayor parte de los tesobonos se encontraban en poder de extranjeros y como fueron garantizados en dólares y colocados en corto plazo, nuevamente dio la impresión de una futura crisis ante la falta de liquidez para cumplir con dichas obligaciones.

¹⁶ Rivera Ríos Miguel Ángel, *México: modernización capitalista y crisis Antecedentes y consecuencias de la devaluación de diciembre*, p. 93.

Durante el año de 1994 las constantes salidas de capitales fueron reduciendo las reservas internacionales, por lo que la nueva administración de Zedillo vio dos alternativas para solucionar esta problemática: sostener el tipo de cambio o devaluar.

Finalmente opto por la devaluación pero en lugar de hacerlo rápido para impedir cualquier movimiento lo hizo en dos fases pausadas. En la segunda le informo a un grupo privilegiado quienes aprovecharon dicha situación para aventajar el aumento del dólar y proteger sus inversiones, situación que propicio una caída mayor de las reservas.¹⁷

La devaluación que se presentara en diciembre de 1994 provocó un pánico financiero y cambiario en el país.

“la percepción de que al coincidir el colapso de las reservas internacionales con una extraordinaria acumulación de deuda pública a corto plazo indexada en dólares (Tesobonos) el Estado estaba a punto de declararse en suspensión de pagos”.¹⁸

La devaluación de la moneda finalmente dio el toque a una situación crítica que ya se venía postergando, la crisis económica.

El apoyo de organismos financieros internacionales como la Tesorería de los Estados Unidos, el Banco de Canadá, Fondo Monetario Internacional, Banco de Pagos Internacionales y el Banco Mundial a través de un paquete financiero por poco más de \$ 50 mil millones de dólares, permitieron incrementar las reservas internacionales, iniciar la negociación de los tesobonos además de gestionar un programa de rescate bancario.¹⁹

Para la economía mexicana la inestabilidad cambiaria y de tasas de interés fue una constante durante todo el año de 1995. En el caso del dólar paso de 3.8 pesos en enero a 7.3 pesos por dólar en diciembre, por su parte las tasas de interés se incrementaron de 37.7 a 52.1 entre enero y diciembre siendo su nivel más alto en abril con 74.8 (cuadro 3)

¹⁷ Ibídem págs. 97 y 98

¹⁸ Ibídem p. 101

¹⁹ Ibidem, p. 101 y 102

Cuadro 3 Tipo de cambio a mediados del mes de 1995		
Mes	Tasa de interés (cetes 28 días)	Tipo de Cambio
Enero	37.7	3.8
Febrero	41.2	4.2
Marzo	70.5	5.9
Abril	74.8	6.2
Mayo	58.4	5.9
Junio	47.2	6.2
Julio	40.9	6.03
Agosto	35.1	6.25
Septiembre	40.3	6.26
Octubre	40.3	6.7
Noviembre	59.7	7.45
Diciembre	52.1	7.3

Fuente: Rivera Ríos Miguel Angel, *México : Modernización capitalista y crisis antecedentes y consecuencias de la devaluación de diciembre* , pg. 103

Estas cifras golpearon todos los sectores de la economía, pero en el caso de los empresarios quienes tenían contratos por la compra de maquinaria, tecnología y equipos y demás servicios colocados en dólares, vieron duplicar su deuda. Para poder sostenerse tuvieron que recortar gastos, disminuir personal e incluso cerrar sus empresas.

Para los trabajadores esto significó un mayor desempleo y reducción de su poder adquisitivo. La caída del empleo en 1995 para los que cotizan para el Infonavit y que son los mismos derechohabientes del IMSS fue de -611.2%. (Cuadro 4)

Cuadro 4			
Trabajadores Asegurados al IMSS			
(Variaciones absolutas promedio anuales en miles de personas)			
Años	Total	Asegurados Permanentes	Asegurados Eventuales
1980	803.1	437.7	365.4
1985	634.3	404.2	230.1
1990	611.4	620.9	-9.5
1991	662	558.7	103.3
1992	152.6	93.7	58.9
1993	-98.6	-82.5	-16.1
1994	-5.2	12.3	-17.6
1995	-611.2	-301.6	-309.6
1996	239.8	313.6	-73.7
1997	744.8	763.7	-18.9
1998	816.6	469.3	347.3
1999	645.3	347.2	298.1
2000	700.4	518.1	182.3
2001	132.3	109.7	22.6

Fuente: Fox Quesada, Vicente, 1er. Informe de Gobierno 2001.

El impacto del desempleo en los bolsillos de los que habían contratado un crédito fue doble ya que además de no contar con un ingreso, no pudieron cumplir con el pago de sus deudas entre ellas la de su casa.

2.2 La explosión de la cartera vencida del INFONAVIT

La devaluación de 1994 se manifestó en todas las ramas de la economía sus consecuencias se hicieron sentir sobre todo a partir de 1995.

El error de diciembre de 1994 que impactara entre otros al sector financiero bancario mostró la vulnerabilidad, corrupción y falta de vigilancia de las instituciones

crediticias por lo que el mandato de Zedillo fue dar mayor peso a la vigilancia de éstos organismo.²⁰

Es por esto que a partir de 1995 con la fusión de la Comisión Nacional Bancaria y la de Valores en un solo organismo (CNBV) se encargaría de vigilar y determinar los lineamientos que regularían a las instituciones crediticias. Esta actividad la realizaría bajo la supervisión de la Secretaria de Hacienda y Crédito Público.

En el caso del Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores por ser una institución que otorga créditos también se alinea a las regulaciones que el gobierno de Zedillo dictamino sobre todo para los casos de riesgo de crédito, básicamente las reservas de cartera vencida.

El Infonavit se encuentra expuesto al riesgo de crédito “cuando se da la posibilidad de que una de las partes de un contrato financiero sea incapaz de cumplir con las obligaciones financieras contraídas haciendo que la otra parte del contrato incurra en una perdida. El riesgo de crédito es el caso particular cuando el contrato es uno de crédito y el deudor no puede pagar su deuda”.²¹

Esta situación se vio expuesta con mayor riesgo ante el impacto que el desempleo provoco tras la crisis de 1994.

A diferencia de las anteriores crisis el Instituto había acumulado un total de 1,372,205 créditos otorgados desde 1973 a 1995. (Cuadro 1)

Los lineamientos que la administración de Zedillo planteara a las instituciones crediticias propiciaron en el Infonavit que diera una mayor atención en su cartera hipotecaria y como primer paso decidió crear la gerencia de administración de cartera en 1995²².

²⁰ Núñez Estrada, Héctor Ricardo, *La Política bancaria del gobierno zedillista. Las medidas de salvamento de la cartera vencida y las reformas al marco legal*, <http://www.azc.uam.mx/publicaciones/gestion/num8/doc3.htm>, fecha de consulta: 18/12/2012.

²¹ <http://www.banxico.org.mx/divulgacion/glosario/glosario.html>, fecha de consulta:20/09/2012

²² Infonavit, *XXIV informe anual de actividades 1995*, p. 39

Para confirmar la importancia de la cartera hipotecaria en el año de 1996 se realizó el Modelo de Planeación Financiera 1995 -2020, con este modelo se hicieron estimaciones como la del número de créditos a otorgar, la tasa de rendimiento de las cuentas individuales del fondo de vivienda y el comportamiento de las principales variables financieras del instituto ante distintas políticas institucionales y escenarios²³.

Pero uno de los puntos más importantes fue que mostro como en el largo plazo la recuperación de la cartera de créditos constituiría la principal fuente de ingresos del Instituto.

Esta simulación permitió confirmar la importancia que la cartera vencida representaba por lo que se dieron a la tarea de organizar toda su cartera hipotecaria e identificando cada caso.

Aun cuando el Instituto desde 1995 empezó a tomar mayor importancia de su cartera hipotecaria fue hasta 1997 cuando se pudo conocer una cifra más estable de su cartera vencida, la cual representó en ese momento el 46% de la cartera hipotecaria total. En el cuadro 5 podemos ver que la cartera vencida en 1997 era de \$ 45,174,336 miles de pesos mientras que la cartera total de \$ 98,506,772 miles de pesos.

²³ Infonavit, *XXV informe anual de actividades 1996*, p. 47

Cuadro 5					
Cartera Hipotecaria del INFONAVIT 1997-2000					
Cifras en miles de pesos					
año	Hipotecaria vigente	En Prórroga	Vencida	Total	C/D
	A	B	C	D	%
1997	53,332,436		45,174,336	98,506,772	45.9
1998	105,609,796		32,293,416	137,903,212	23.4
1999	130,521,806	955,209	39,529,078	171,006,093	23.1
2000	171,645,705	2509512	46,983,943	221,139,160	21.2

Fuente: Infonavit, *Informe Anual de Actividades 1998 a 2000*, Balance general

Para poder reducir y controlar su cartera vencida llevo a cabo una serie de medidas como fueron:

La depuración y actualización de los deudores, visitas domiciliarias a nivel nacional para que posteriormente prestadores de servicio social de diferentes universidades los contactaran y mediante una entrevista poder conocer su situación económica y laboral. ²⁴

También se identificaron a los acreditados inscritos en el Régimen Especial de Amortización (REA) que contaban con relación laboral y se realizaron los trámites correspondientes para que continuaran con la amortización del crédito bajo el régimen empresarial. También se comenzó a hacer la clasificación de la cartera hipotecaria definiendo los conceptos de cartera total, mora y vencida. ²⁵

Otra medida que implemento fue un Sistema Integral de Administración de la Cartera con la cual espera lograr una cobranza más eficiente y oportuna, adicionalmente se estrechó la relación con el IMSS para que de manera precisa

²⁴ Ibidem, p. 9.

²⁵ Idem.

informe sobre la situación de los trabajadores en cuanto a afiliación, notificación, recaudación y fiscalización.²⁶

Además en 1995 se llevó a cabo la implementación de servicios de asistencia telefónica como Infonatel el cual se adecuo de tal forma que pudiera brindar información a los deudores sobre los programas emergentes de cartera vencida.²⁷

De igual forma se llevaron a cabo programas especiales para deudores en los cuales se les ofreció descuentos por pago adelantado.

En la estructura interna se modernizaron los sistemas de cómputo y comunicación, destacando el uso del Sistema Único de Autodeterminación (SUA), el cual registra los pagos que el trabajador realiza al INFONAVIT.²⁸

Por otra parte en el año 2000 se inician los programas pilotos de cobranza a través de despachos externos y de despachos que trabajaban para Bancos y SOFOLES (sociedad financiera de objeto limitado) del ramo hipotecario quienes ya contaban con una infraestructura de cobranza.²⁹

Finalmente todas las estrategias para la reducción de la cartera vencida dieron como resultado que del 46% que representaba en 1997 se redujera al 21% en el año 2000 (cuadro 5).

Pero la reducción de la cartera vencida no solo era uno de los principales retos que el Instituto presentaba ya que la creciente demanda de vivienda y la necesidad de recursos externo hacían que buscaran alternativas que resolvieran estos problemas.

²⁶ Ibidem, págs. 9 y 10

²⁷ Infonavit, op cit nota 22, p. 103

²⁸ Infonavit, *Informe Anual de Actividades 1997*, p. 52.

²⁹ Infonavit, *Informe anual de actividades 2000*, págs. 66 y 67.

2.3 El Plan institucional y la cartera vencida

La fusión de la Comisión Nacional Bancaria con la de Valores en 1995 en un solo organismo fue con la finalidad de que esta institución llevara a cabo el papel de vigilar y determinar los lineamientos bajo los cuales se estarían regulando las instituciones crediticias. Actividad que llevaría a cabo bajo la supervisión de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

En el caso del Infonavit por ser una institución que otorga créditos alineándose a las regulaciones que el gobierno de Zedillo dictamino es decir fue definiendo su administración de riesgos.

La administración integral de riesgos es “El conjunto de objetivos, políticas y procedimientos y acciones que se llevan a cabo para identificar, medir, vigilar, limitar, controlar, informar y revelar los distintos riesgos a que se encuentran expuestas las instituciones, así como sus Subsidiarias Financieras”.³⁰

Además de la cartera vencida el instituto enfrentaba otra serie de retos como ya se mencionó: rezago de vivienda, ingresos extraordinarios para financiamiento y nuevos productos financieros y crediticios. Por lo que se diseñó el “Plan Institucional 1997-2000” en donde se definieron los tres programas prioritarios del instituto: Desarrollo de vivienda, Soporte financiero y el Soporte operativo.³¹

El programa de Vivienda:

Tenía como objetivo “promover el mercado integrado de vivienda que considere por el lado de la demanda , las características socio-económicas de los derechohabientes, la distribución, calidad, precio y ubicación de la vivienda, y por la parte de la oferta, consolide la posición estratégica del instituto como intermediario financiero para impulsar el desarrollo de la industria de la construcción de vivienda de interés social terminada o progresiva -,atendiendo los requerimientos regionales,

³⁰<http://www.cnbv.gob.mx/Prensa/Presentaciones%20Seminario%20Corresponsales/i.%20Circular%20%C3%9Anica%20de%20Bancos.pdf> , fecha de consulta: 18/12/2012.

³¹ Infonavit, *XXVI informe anual de actividades 1997*, p. 8

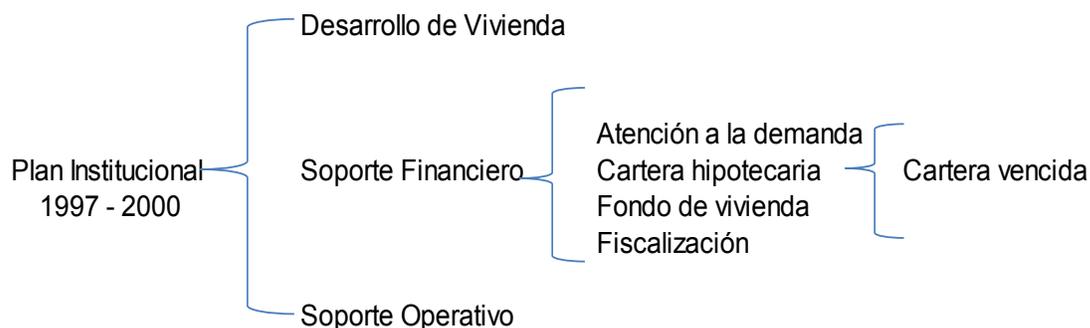
culturales y climatológicos y el uso de nuevas tecnologías en la construcción de vivienda”.³²

En cuanto al Soporte Financiero:

Su objetivo era “garantizar la viabilidad financiera del instituto en el largo plazo, eficientando los mecanismos de captación de los recursos tradicionales – obligaciones patronales y las amortizaciones crediticias -, desarrollar nuevas alternativas financieras que le permitan la obtención de recursos adicionales – esquemas de bursatilización, cofinanciamiento, descuento de cartera, entre otros – y consolidar su presencia como organismo fiscal autónomo”.³³

El Soporte Operativo: Su objetivo fue “consolidar al instituto como una organización moderna y eficiente, orientada hacia la satisfacción de los derechohabientes, con una cultura de servicio y promoción social transparente y ágil en el desarrollo de sus operaciones”.³⁴

De los tres programas el que se encontraba relacionado con el tema de la cartera vencida era el Soporte financiero, el cual se sustentaba en cuatro puntos de acción: Atención a la demanda, la Cartera Hipotecaria, el Fondo de vivienda y la Fiscalización. El siguiente esquema muestra como está conformada la estructura del Plan Institucional.



³² Infonavit, *Plan institucional 1997-2000*, pg. 28

³³ *Ibidem*, pg. 38

³⁴ *Ibidem*, pg. 53

De estos cuatro puntos el que se relacionaba con la cartera vencida era el de cartera hipotecaria, la cual se definía en el Plan Institucional como: “El principal activo financiero e instrumento de apoyo para la potenciación de recursos provenientes de fuentes alternas de financiamiento”.³⁵ Dentro de las estrategias que la cartera hipotecaria plantea esta: “fortalecer los mecanismos de carácter preventivo y mejorar la atención a las empresas y acreditados morosos, ofreciendo facilidades de pago y esquemas de reestructuración”.³⁶

La política que debería seguir la cartera hipotecaria estaría basada en “promover una mayor eficiencia en las labores de recuperación de la cartera entre los acreditados, facilitando la inversión en vivienda de otros agentes financieros, a través de la colocación del segmento más productivo de la cartera hipotecaria del Infonavit”.³⁷

Para poder llevar a cabo estos objetivos tendría que realizar las siguientes acciones: Identificar el universo de la cartera crediticia en mora y vencida, actualizar la información de la cartera crediticia, además impulsar los esquemas de renegociación y facilidades de pago.

Dentro de los proyectos que tendría que desarrollar están: crear un Sistema de Administración Integral de la cartera crediticia que permita a futuro dar garantía a la bursatilización de la cartera hipotecaria. Realizar programas de facilidades para: pago a acreditados y aportaciones a capital vía pagos anticipados.³⁸

Como podemos ver la cartera hipotecaria es la base principales del proyecto para atraer capitales y mantener sanos los ingresos del instituto.

³⁵ Ibidem, pg. 40

³⁶ Idem

³⁷ Idem

³⁸ Ibidem , págs. 41 y 42

2.4 El papel del INFONAVIT en el otorgamiento de créditos para vivienda 2001–2011

El Infonavit ha dividido en cuatro grupos sus programas de financiamiento.

- 1.- El primero es el crédito que ofrece con sus propios recursos y se llama “Crédito Infonavit”.
- 2.- El segundo es un esquema de cofinanciamiento en los que se suman dos créditos que se tramitan de forma independiente, uno ante el Infonavit (con los recursos del Instituto) y el otro con otra Institución financiera (Sofol).
- 3.- El tercero se refiere a un cofinanciamiento conformado por dos créditos uno del Infonavit y el otro de una entidad financiera, pero todos los trámites los hace el Instituto durante toda la vida del crédito.
- 4.- La cuarta clasificación es cuando se puede obtener un crédito directamente de una entidad financiera (Sofol) y usar las aportaciones como pago adicional del crédito a partir de que se obtiene para poder reducir el plazo del pago.

En este caso el saldo de la subcuenta de vivienda queda como garantía para el pago del crédito en caso de que se quede sin empleo. Los productos son: Apoyo Infonavit, Adhesión Apoyo Infonavit, Renueva tu hogar ³⁹.

Además de aumentar el número de productos de cofinanciamiento, las tasas de interés de estos también aumentaron desde un 4% a un 10% ⁴⁰, esta tasa de interés depende del sueldo y la edad del acreditado

Otro programa que permitió obtener recursos adicionales para que el Infonavit pudiera ejercer créditos para la vivienda fue la bursatilización.

La bursatilización es el “Proceso estructurado en el cual activos similares se agrupan y suscriben para crear títulos valor negociables para colocarlos en el gran público inversionista en un mercado de valores garantizado”. ⁴¹

³⁹http://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, fecha de consulta 15/01/13

⁴⁰ http://www.infonavit.gob.mx/trabajador/tabla_intereses.pdf, fecha de consulta: 23/02/2013

⁴¹ http://www.ahm.org.mx/index.php?option=com_content&task=view&id=88, fecha de consulta:18/12/2012

En este caso los certificados que emite se llaman Cedevis o certificados de vivienda, los cuales se colocan en la bolsa de valores y están respaldados por las hipotecas de los créditos de los deudores de mayor ingreso.⁴²

La entrada oficial de los Cedevis en el mercado de valores fue en 2004 y desde entonces ha continuado realizando más emisiones. La buena aceptación de este programa ha llevado ser uno de los instrumentos más utilizados por el Instituto para hacerse de recursos adicionales que le permitan continuar ofreciendo créditos y acumular reservas.

Precisamente de la cartera hipotecaria de los de más de 4 veces salario mínimo son los que respaldan la emisión de Cedevis, esto es porque estudios del Infonavit muestran que los derechohabientes de más ingreso pueden recuperarse más fácilmente en términos laborales y de ingreso ante un cambio inesperado en su situación laboral y económica.

Todas las medidas implementadas durante el periodo de 2001 a 2011 dieron como resultado que el financiamiento para vivienda se incrementara triplicando la cantidad acumulada en los treinta años previos.

Mientras que del lapso de 1972 al año 2000 se otorgaron 1,468,950 créditos, del periodo de 2001 a 2011 se otorgaron 3,561,255 créditos que sumados a los 699,874 créditos que se otorgaron por cofinanciamiento de 2002 a 2011 suman la cantidad de 4,261,129 créditos en total. (cuadro 1 y 6).

Este incremento en la cantidad de créditos otorgados la ha colocado entre las instituciones con mayor participación entre los organismos estatales, representando una participación de 38.6% en promedio durante el periodo de 1995 a 2011. En el mismo cuadro 6 podemos ver como de representar un 17.8% en 1995 paso a un 45.2% en 2011.

Actualmente el Infonavit continúa ocupando un lugar muy importante en el otorgamiento de créditos para vivienda de los trabajadores. En base al Informe anual

⁴² <http://portal.infonavit.org.mx/Cedevis/>, fecha de consulta: 6/03/13

de actividades del 2011 el Instituto ha aportado el 69% de los créditos otorgados para vivienda y el 16% en cofinanciamiento con instituciones bancarias, es decir que solo un 15% es atendido por otras instituciones.

Este importante incremento en el financiamiento a la vivienda por parte del Infonavit está ligado a abatir el rezago de vivienda en el país. En base a declaraciones de Víctor Manuel Borrás (2001-2013) el “Infonavit tiene la oportunidad de abatir el rezago habitacional de sus derechohabientes en un plazo de aproximadamente cinco años”⁴³. Posteriormente ya se atendería el crecimiento normal de la población acreditada.

Cabe señalar que hace referencia al rezago de los derechohabientes no del país el cual llega a los nueve millones

En base a la información proporcionada por la Sociedad Hipotecaria Federal, “ el rezago en el país se divide en tres tipos: adquisición, con tres millones 21 mil 300, autoproducción con un millón 757 mil y mejoramiento con cuatro millones 259 mil 400”⁴⁴.

⁴³ <http://www.cronica.com.mx/notas/2012/621235.html>, fecha de consulta: 11/06/2013

⁴⁴ http://El_economista.com.mx/industrias/2012/10/28/rezago-habitacional-mexico-supera-nueve-millones, fecha de consulta: 11/06/2013

cuadro 6
 Estadística de Créditos Ejercidos 1995-2011

Año	Total de creditos *	incremento % anual	Infonavit	Cofinanciamiento	Total INFONAVIT	incremento % anual	Total
	A	B	C	D	E	F	E/A
1995	544,790		96,745		96,745		17.8
1996	591,566	8.6	103,184		103,184	6.7	17.4
1997	566,785	-4.2	99,231		99,231	-3.8	17.5
1998	430,299	-24.1	108,035		108,035	8.9	25.1
1999	463,644	7.7	198,950		198,950	84.2	42.9
2000	476,788	2.8	250,110		250,110	25.7	52.5
2001	461,927	-3.1	205,346		205,346	-17.9	44.5
2002	704,512	52.5	273,668	1,332	275,000	33.9	39.0
2003	735,168	4.4	297,736	2,264	300,000	9.1	40.8
2004	815,023	10.9	292,620	13,355	305,975	2.0	37.5
2005	768,532	-5.7	320,450	55,994	376,444	23.0	49.0
2006	1,177,204	53.2	347,997	73,748	421,745	12.0	35.8
2007	1,104,379	-6.2	380,504	78,197	458,701	8.8	41.5
2008	1,769,169	60.2	376,460	117,613	494,073	7.7	27.9
2009	1,421,711	-19.6	341,661	105,820	447,481	-9.4	31.5
2010	1,506,455	6.0	381,345	93,727	475,072	6.2	31.5
2011	1,109,432	-26.4	343,468	157,824	501,292	5.5	45.2
			suma	suma	suma		promedio
1995-2000							28.9
2001-2011			3561255	699874.0	4261129		38.6
* incluye institutos estatales y programas creados por los diversos planes de desarrollo Nacionales							
Fuente: INEGI, Estadísticas Históricas de México 2009, periodo 1995-2000 INFONAVIT, Informe Anual de Actividades 2011, periodo 2001-2011							

CAPÍTULO 3

LA CARTERA VENCIDA Y LA SOLUCIÓN TEMPORAL

Para que un derechohabiente del Infonavit tenga acceso a un crédito, debe cumplir una serie de características basadas en la antigüedad en su mismo empleo, el nivel de ingresos y las aportaciones patronales. Variables que desde 1992 se han venido adaptando de forma que se busque al acreditado que represente el menor riesgo de cartera vencida.

Una vez seleccionado el acreditado este recibe su financiamiento y debe cumplir con su pago hasta su liberación.

Durante el periodo de vida del crédito que está contemplado hasta 30 años o más pueden suscitarse diferentes situaciones en las que el trabajador se vea impedido en realizar su pago.

El desempleo es una de las causas más frecuentes por las que el acreditado del Instituto incumple el pago de su crédito. Al no recibir los mismos ingresos con los que contaba durante su vida laboral el pago del crédito se puede ver atrasado.

El desempleo es algo que no puede controlar el Instituto ya que depende de la estabilidad económica del país y del Estado de la República donde se ubique el trabajador.

En los últimos años el empleo ha sido uno de los sectores más golpeados con las crisis que se han presentado en el país. La recuperación de un empleo formal se ha vuelto cada vez más complicado, por lo cual para poder impedir el crecimiento acelerado de la cartera vencida el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores y el Gobierno Federal implementaron el programa “Garantía Infonavit”.

Este programa apoya a los deudores de forma temporal con el pago de su crédito, tiempo en el que se espera que logre colocarse en un empleo o que pueda nivelar su situación económica.

Por otra parte la recuperación del pago del crédito significa uno de los mayores ingresos financieros del Instituto y es a través de la cobranza social como se llega a un mayor número de acuerdos o reestructuras como una solución temporal.

Los despachos encargados de la cobranza social ofrecen de forma directa las opciones de reestructura que el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores ofrece al deudor para ponerlo al corriente. Aunque se ofrecen varias opciones todas concluyen en la acumulación de la deuda más los intereses al capital prolongando con esto el tiempo y el pago. Pero sin duda el principal detonante de la cartera vencida es la crisis económica y su consecuente inestabilidad laboral.

El presente capítulo está integrado por cinco subcapítulos en los que se describe a grandes rasgos como ha sido el desarrollo de la cartera vencida durante el periodo de 2001 a 2012.

El primer subcapítulo resume las condiciones principales para que un trabajador adquiera un crédito así como las características de este.

El segundo subcapítulo resume el desarrollo de la cartera vencida durante el periodo de 2001 a 2012, cabe señalar que en esta etapa se logró el objetivo planteado de reducir su nivel a un 4.7% en 2007. Esta cifra comenzó a incrementarse a partir de la crisis de 2008 en donde nuevamente las condiciones de la economía mexicana y el desempleo afectaron el pago del crédito.

En el tercer subcapítulo se analiza de forma concreta la relación entre los Estados de la república mexicana con mayor índice de cartera vencida y los Estados con mayor desempleo dando como resultado que el desempleo generado por la crisis económica es el principal detonante de la cartera vencida.

El cuarto subcapítulo resume las opciones que utilizaron el Instituto y el gobierno federal para contener la cartera vencida suscitada a raíz de la crisis de 2008, las cuales se encuentran contenidas en el programa “Garantía Infonavit”. En este caso se mencionan las medidas para situaciones como pérdida de empleo, reducción de salario o incumplimiento del pago.

Finalmente en el quinto subcapítulo se destaca la importancia que la recuperación del crédito significa para el Instituto y para lo cual utiliza el sistema de cobranza social en donde asesores se encargan de visitar a los deudores que están en cartera vencida y presentarles diversas propuestas que el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los trabajadores ofrece para regularizar su crédito tomando en cuenta su lema de negociación “mientras exista voluntad de pago hay solución”.

3.1 El crédito hoy

Todos los adscritos al Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores tienen derecho a solicitar un crédito, pero no a todos les es otorgado. Para que un trabajador se haga acreedor al financiamiento para su vivienda el día de hoy se le solicita un puntaje mínimo de 116 puntos.

A pesar de que las condiciones para obtener un crédito se encuentran en constante cambio, a grandes rasgos para llegar a este puntaje se deberá cumplir con una serie de condiciones que se encuentran explicadas en las “reglas para el otorgamiento de crédito” publicado por el Instituto y que coloquialmente se resumen así:

1.- Contar con una relación laboral vigente y permanente en el mismo empleo por más de 2 años y medio. Esta constancia genera un puntaje

Entre 6 y 12 bimestres= 16 puntos

Entre 13 y 15 bimestres= 23 puntos

16 bimestres en adelante = 38 puntos⁴⁵

2.- El salario del trabajador también genera un puntaje dependiendo del monto.

⁴⁵ <http://www.metrocubicos.com/articulo/creditos/2012/07/05/cmo-se-calculan-tus-puntos-infonavit>, fecha de consulta: 20/08/2013

3.- Que el patrón haya realizado de forma bimestral durante todo el tiempo las aportaciones del 5% de su salario para su cuenta individual de vivienda. Esto generará otro puntaje.

3.- La edad juega un papel importante ya que es la base para determinar el monto del crédito y la tasa de interés. Entre más joven es el acreditado es mayor la cantidad del préstamo. Pero entre más edad es mayor el interés y después de los 35 años comienza a disminuir el monto del crédito. La edad máxima para otorgar el crédito es de 64 años 11 meses.⁴⁶

5.- El salario diario integrado es el que se toma en cuenta para determinar el monto del crédito y la tasa de interés.⁴⁷

Además todos los que solicitan el crédito deben tomar un curso informativo llamado "Saber para decidir".

El cuadro 7 muestra las tasas de interés ordinaria que maneja el Infonavit las cuales podemos ver que llegan hasta 10% de acuerdo al sueldo del trabajador.

Además de los indicadores antes mencionados también se empezará a realizar consulta de buró de crédito para los casos de Infonavit total y créditos relacionados con instituciones bancarias. La consulta de buro de crédito no impide el otorgamiento pero si determina el monto a prestar.

Podemos observar cómo ha evolucionado el otorgamiento del crédito de Infonavit. Ya que de ser un crédito otorgado por sorteo ahora es por selección, de ser un crédito sin tasa de interés y en pesos a hora llega hasta el 10% de interés y esta indexado al incremento anual del salario mínimo. Estas características hacen que el crédito sea caro.

⁴⁶ <http://www.metroscubicos.com/articulo/creditos/2012/10/23/paso-a-paso-para-el-segundo-credito-infonavit>, fecha de consulta: 8/05/2013 y <http://www.grupoarroba.com.mx/MyBBForo/showthread.php?tid=123>, fecha de consulta:8/05/2013

⁴⁷ Ibidem

Cuadro 7 Tabla de interés ordinario					
Monto del salario integrado en VSMM	Tasa anual de interés ordinario en %	Monto del salario integrado en VSMM	Tasa anual de interés ordinario en %	Monto del salario integrado en VSMM	Tasa anual de interés ordinario en %
1.0 - 1.5	4.0	2.90	5.9	4.30	8.3
1.60	4.2	3.00	6.0	4.40	8.4
1.70	4.4	3.10	6.3	4.50	8.5
1.80	4.6	3.20	6.6	4.60	8.5
1.90	4.8	3.30	6.9	4.70	8.6
2.00	5.0	3.40	7.0	4.80	8.7
2.10	5.1	3.50	7.3	4.90	8.8
2.20	5.2	3.60	7.5	5.0 - 6.0	9.0
2.30	5.3	3.70	7.7	6.10	9.1
2.40	5.4	3.80	7.9	6.20	9.2
2.50	5.5	3.90	8.0	6.30	9.3
2.60	5.6	4.00	8.0	6.40	9.4
2.70	5.7	4.10	8.1	6.5 a 10.0	9.5
2.80	5.8	4.20	8.2	10.1 y mas	10

Fuente: http://www.infonavit.gob.mx/trabajador/tabla_intereses.pdf

Una vez otorgado el crédito se debe realizar su pago. En las reglas de otorgamiento de crédito está indicado que el plazo de amortización no será mayor de 30 años de pagos efectivos, es decir se debieron de haber realizado 360 pagos efectivos. “Si transcurridos el plazo indicado de pagos en los montos correspondientes que está obligado a efectuar, existiera todavía algún saldo insoluto, el instituto liberara al trabajador del pago de dicho saldo, excepto en el caso de que existan pagos omisos del trabajador o prórrogas concedidas”.⁴⁸

Cabe señalar que el trabajador puede realizar pagos adelantados en cualquier momento.⁴⁹

⁴⁸ <http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/39e3199b-aab2-41a7-81ce-074c2065ce09/ReglasparaelOtorgdeCredito.pdf?MOD=AJPERES>, *Reglas para el otorgamiento de crédito*, p.55, fecha de consulta: 28/04/2013

⁴⁹ *Ibíd.*, p.56

Cada crédito otorgado incluye un seguro el cual libera al trabajador del pago y aplica en los casos de: Incapacidad total permanente, Fallecimiento, Incapacidad parcial permanente del cincuenta por ciento o más, Invalidez definitiva. Este seguro lo cubre el Instituto y debe cumplir los términos y condiciones que el IMSS y la ley del Infonavit indiquen.⁵⁰

En resumen la deuda se libera pagando o por situaciones externas al deudor las cuales cubra el seguro y son muerte, invalidez total o incapacidad.

3.2 La cartera vencida y la crisis de 2008

En los 30 años de vida del crédito pueden pasar diversas circunstancias que puedan detener su pago, una de ellas es que el trabajador pierda su empleo y por falta de ingresos deje de pagar durante un periodo mayor a tres meses, situación que lo coloca de forma inmediata en el estatus de cartera vencida.

A través del tiempo los periodos de espera para catalogar a un crédito como cartera vencida han variado. En 2003 y 2004 el periodo para definir la cartera vencida era de 180 días, en 2005 se redujo a 150 días y desde 2006 a la fecha se toma a partir de 90 días⁵¹.

Periodo que se alinea con los criterios contables establecidos en Estados Unidos y que se aplicaron a la banca comercial de México después de la crisis de 1995.⁵²

Los buenos resultados de la reducción de la cartera vencida durante el trienio de 1997-2000 dieron la pauta para un objetivo más fuerte.

“reducir en forma anual de 3 a 4 puntos porcentuales el índice de la cartera vencida y ubicarla en un nivel cercano al 5% en el año 2006”.⁵³

⁵⁰ Idem

⁵¹ Infonavit, *Informe Anual de Actividades 2004*, p.49

⁵² Rivera Ríos Miguel Ángel, op. cit. nota. 16, p. 115

A lo largo del periodo de 2001 a 2007 el Infonavit logró su objetivo de reducir el índice de su cartera vencida tal y como se lo había planteado, de un 15.6% que representaba en la cartera vigente de 2001 hasta un 4.7% en el año 2007 (cuadro 8).

A partir de 2008 la cifra se incrementó como resultado de la crisis económica mundial desatada en Estados Unidos. Esta crisis tuvo su origen en Estados Unidos y se denominó “Crisis hipotecaria” ya que fue en el sector inmobiliario donde se inició.

Cuadro 8 Cartera Hipotecaria INFONAVIT 2001-2012 cifras en millones de pesos							
año	vigente /1 A	Prorroga B	% B	Vencida C	% C	Total D	C/D
2001	224,054	9,309		43,100		276,463	15.6
2002	261,609	8,865	-5	40,859	-5	311,333	13.1
2003	329,175	11,074	25	41,589	2	381,818	10.9
2004	360,958	9,793	-12	41,064	-1	411,815	10.0
2005	384,892	9,277	-5	34,983	-15	429,147	8.2
2006	427,916	21,030	127	27,878	-20	476,951	5.8
2007	493,088	14,798	-30	25,292	-9	533,148	4.7
2008	538,540	23,842	61	30,544	21	592,987	5.2
2009	564,983	38,111	60	38,023	24	641,177	5.9
2010	637,632	28,563	-25	43,216	14	709,386	6.1
2011	696,028	38,143	34	49,338	14	783,543	6.3
2012/p	761,165	38,674	1	52,955	7	852,795	6.2

/1 no incluye créditos a desarrolladores ni ministraciones
Fuente: INFONAVIT, *Informe Anual de Actividades 2002 y 2004*
Para el periodo 2005-2012 portal INFONAVIT
/ p actualizado a septiembre 2012

⁵³ Infonavit, *Informe anual de actividades 2000*, p. 14

El otorgamiento de créditos de alto riesgo con tasas de interés variables provocó un caos en el sector financiero y bancario de Estados Unidos, el cual afectó a otros países entre ellos México.⁵⁴

La crisis económica de Estados Unidos propició una disminución en su comercio con México y con ello vino la desaceleración de la economía del País. De inmediato los diferentes sectores como el manufacturero, construcción, servicios, turismo entre otros resintieron la crisis y el resultado se reflejó inmediatamente en el acelerado aumento del desempleo.⁵⁵

El cuadro 9 muestra como de 2007 a 2008 el empleo de trabajadores asegurados al IMSS se redujo de 14,207,705 a 14,178,117 trabajadores lo que significó un aumento del desempleo del 0.21%. Esta tendencia continuó en 2009 al reducirse aún más el número de trabajadores asegurados en 14,006,404 , lo que significó una caída de 1.21% en el empleo.

Con base a las estadísticas del cuadro 9 hasta 2010 se comenzó a recuperar el número de empleos con acceso al IMSS. Pero si sumamos los empleos perdidos, más los que deben generarse cada año por el crecimiento de la población económicamente activa, estos resultan insuficientes.

En el mismo cuadro 9 podemos ver que por un lado al disminuir el empleo, la cartera vencida del Infonavit aumentó de forma considerable de \$ 25, 292 millones de pesos a \$ 30,544 millones entre 2007 y 2008 esto representó un 20.77% de aumento. Para 2009 esta cifra se incrementó en un 24.49% más por lo que la cartera vencida llegó a \$ 38,023 millones de pesos.

⁵⁴ Amador, Octavio A. y Reyes García, Jessica, *“América Latina ante la crisis hipotecaria de Estados Unidos. Un primer atisbo de la coyuntura”*, <http://www.economia.unam.mx/publicaciones/econinforma/pdfs/353/02octavio.pdf>, fecha de consulta: 23/02/2013.

⁵⁵ Ramírez Sánchez José de Jesús, *“Impacto de la crisis internacional en la economía mexicana”*, <http://www.economia.unam.mx/publicaciones/econinforma/pdfs/358/06josedejesus.pdf>, fecha de consulta, 15/12/2012

Cuadro 9				
Desempleo y cartera vencida del Infonavit				
Años	Total trabajadores asegurados en el IMSS		Cartera vencida *	
		% anual		% anual
2001	12,170,945		43,100	
2002	12,232,301	0.50	40,859	-5.20
2003	12,257,581	0.21	41,589	1.79
2004	12,632,877	3.06	41,064	-1.26
2005	13,061,565	3.39	34,983	-14.81
2006	13,678,492	4.72	27,878	-20.31
2007	14,207,706	3.87	25,292	-9.28
2008	14,178,117	-0.21	30,544	20.77
2009	14,006,404	-1.21	38,023	24.49
2010	14,738,783	5.23	43,216	13.66
2011p/ 2012	15,350,335	4.15	49,338 52,955	14.17 7.33

*cifras en millones de pesos.
Fuente: Inegi, Anuario estadístico de los Estados Unidos Mexicanos 2012
Para la cartera vencida, cuadro 8

Al igual que en la crisis de 1995 el incremento de la cartera vencida se dio tras el incremento del desempleo.

Por lo que podemos indicar que al reducirse el empleo formal, se incrementa la cartera vencida y viceversa al incrementarse el empleo formal se reduce la cartera vencida.

El cuadro 10 muestra la elasticidad de estas dos variables en las que se observa que ante un incremento (decremento) de un punto porcentual en el empleo disminuirá (aumentará) un 10.2% la cartera vencida.

Cuadro 10						
Elasticidad del empleo con respecto a la cartera vencida del Infonavit						
Años	Total de trabajadores asegurados en el IMSS	% anual de B	Cartera vencida (CV)	% anual de D		
A	B	C	D	E	E/C	(E/C) ^ 2
2001	12,170,945		43,100			
2002	12,232,301	0.5	40,859	-5.2	-10.40	108.16
2003	12,257,581	0.21	41,589	1.79	8.52	72.6553288
2004	12,632,877	3.06	41,064	-1.26	-0.41	0.16955017
2005	13,061,565	3.39	34,983	-14.81	-4.37	19.0858155
2006	13,678,492	4.72	27,878	-20.31	-4.30	18.5155173
2007	14,207,706	3.87	25,292	-9.28	-2.40	5.75008179
2008	14,178,117	-0.21	30,544	20.77	-98.90	9782.15193
2009	14,006,404	-1.21	38,023	24.49	-20.24	409.644218
2010	14,738,783	5.23	43,216	13.66	2.61	6.82178489
2011	15,350,335	4.15	49,338	14.17	3.41	11.6585223
2012			52,955	7.33		
suma de promedios						10434.6127
RAÍZ DE 10434.61274643 = 102.15						
102.15/10 = 10.215						
Fuente: cuadro 9						

3.3 La cartera vencida y el desempleo

Desde 1972 que dio inicio el Infonavit el país ha pasado por varias crisis las cuales han ido dejando secuelas en el empleo y en los salarios. Las políticas económicas de corte neoliberal que se han venido aplicando en el país han deteriorado las condiciones laborales y de vida de los mexicanos en este caso de los trabajadores.

Esta problemática la viven los acreditados que están en cartera vencida ya que recuperar su empleo en tres meses es difícil incluso hay quienes utilizan la prórroga completa de un año y no logran colocarse en un empleo formal.

El cuadro 11 muestra los principales Estados de la república con mayor índice de cartera vencida y los de mayor índice de desempleo. Como podemos ver ambos indicadores se encuentran presentes en Estados de la República como: Coahuila, Tamaulipas, Sonora, Chihuahua, Durango, Baja California.

La relación entre la cartera vencida y el desempleo van de la mano y en esta lista podemos ver que los estados fronterizos son los que destacan. Es conocido que el tipo de industria que se coloca en esta zona son las maquiladoras, las cuales son altamente rotativas de personal. Otros Estados de la República Mexicana destacan por su bajo crecimiento económico.

Aunque esta situación se da en mayor medida en la frontera no por ello otros Estados de la República Mexicana están exentos de vivir la problemática del desempleo.

En esta lista también destacan Estados como Tlaxcala, Veracruz, el mismo Distrito Federal y Estado de México.

Sin duda una de las problemáticas que enfrenta el país es la generación de nuevos empleos, la cual sexenio tras sexenios se ha ido incrementando.

Con base a una nota periodística en donde indica que de diciembre de 2006 a diciembre de 2011 “solo se han generado 1 millón 671 mil nuevos empleos con seguridad social cuando la cifra debería llegar a cinco millones.”⁵⁶

Por lo que podemos notar el rezago histórico de la demanda de empleo sigue aumentando y se puede observar en la forma en que se realiza el pago del crédito.

El crédito que el trabajador recibe puede ser cubierto por dos vías: el régimen ordinario de amortización y el régimen extraordinario de amortización.

⁵⁶ Ponce Karla, “De 5 millones de empleos necesarios, se crearon sólo 1.6”, fecha de publicación 9 de enero de 2012, <http://www.razon.com.mx/spip.php?article105686>, fecha de consulta: 6/04/2013.

Cuadro 11			
Principales Estados de la República Mexicana con mayor desempleo y cartera vencida			
Tasa de desocupación por Entidad federativa (Porcentaje de la PEA)			Indice de cartera vencida por Estado de la república
Entidad*/		2010	Entidad
Tabasco	7.93		Coahuila 8.7
Tamaulipas	7.75		Tamaulipas 8.4
Sonora	7.54		Tlaxcala 7.9
Queretaro	7.37		Veracruz 7.5
Aguascalientes	6.99		Sinaloa 7.4
Tlaxcala	6.9		Sonora 6.7
Coahuila	6.78		Chihuahua 6.0
Estado de Mexico	6.55		Durango 5.7
Distrito federal	6.48		Guerrero 5.6
Nuevo León	6.09		Baja california 5.3
Baja california sur	5.81		Oaxaca 5.1
Durango	5.63		Hidalgo 5.0
Entidad*/		2011	Entidad
Tamaulipas	6.96		Tamaulipas 8.9
Baja california	6.79		Coahuila 8.0
Aguascalientes	6.59		Tlaxcala 7.7
Chihuahua	6.31		Veracruz 7.1
Distrito federal	6.17		Sinaloa 7.0
Tabasco	6.13		Sonora 6.9
Tlaxcala	6.06		Chihuahua 6.1
Coahuila	5.97		Guerrero 5.6
Durango	5.88		Durango 5.6
Sonora	5.87		Oaxaca 5.4
Estado de Mexico	5.8		Distrito federal 5.4
Nuevo León	5.57		Quintana Roo 5.3
*/Promedio móvil de tres con extremo superior. Datos durante diciembre			
Fuente: Infonavit, Índice de cartera por Estado, Portal Infonavit			
Inegi, http://www.inegi.org.mx/inegi/contenidos/espanol/prensa/comunicados/ocupbol.asp			

El Régimen Ordinario de Amortización (ROA) corresponde a aquellos acreditados que tienen una relación laboral y cuya amortización del crédito es descontada de su sueldo por su patrón.⁵⁷

Aun en este caso que el trabajador cuenta con un empleo formal, se puede presentar una situación en la que la empresa omita el pago del crédito del trabajador y con ello lo haga caer en cartera vencida. Este tipo de casos son referidos al área de Fiscalización del Instituto quienes en conjunto con la empresa y el trabajador aclararan el conflicto.

Con base a la publicación del periódico el Economista de noviembre de 2012 “Existen 300,000 compañías de las 900,000 registradas ante el Infonavit que tienen el distintivo de 10 y son las que cumplen continuamente con sus pagos, sin embargo, se estima que el universo de empresas inscritas al fondo de vivienda entre el 2% y 3% no realizan sus aportaciones”.⁵⁸

Aunque este dato hace referencia a las aportaciones ordinarias de los trabajadores, parte de este universo incluye a los que tienen un crédito de vivienda.

El Régimen Extraordinario de Amortización (REA) es donde se encuentran los acreditados que habiendo perdido su relación laboral, cubren mensualmente la totalidad del pago de sus amortizaciones.⁵⁹

Cuando un acreditado cae en cartera vencida y no logra colocarse en un trabajo en el que este afiliado al Infonavit, realiza su pago a través de este régimen.

Actualmente este pago se realiza a través de diferentes instituciones como bancos o comercios afiliados. Para los acreditados que se van a Estados Unidos pueden realizar su pago a través de la empresa DoEx.⁶⁰

⁵⁷ Infonavit, *Informe anual de actividades 2011*, p. 143

⁵⁸ Torres Yuridia, *Infonavit multa a empresas incumplidas*, El Economista, <http://eleconomista.com.mx/finanzas-publicas/2012/11/08/infonavit-multa-empresas-incumplidas>, fecha de consulta: 8/abril/2013

⁵⁹ Infonavit, op. cit. nota 57, p. 143

El cuadro 12 muestra el desarrollo de la cartera vencida por régimen de pago y se puede notar que: en el 2005 el porcentaje de los que lograron colocarse en un empleo afiliado al Instituto y pagaron bajo el régimen del ROA fue de un 25.2%, mientras que los que se mantuvieron pagando de forma personal completamente su crédito bajo el régimen del REA fue de 74.8%.

Para 2011 este porcentaje se amplió más y solo el 6.9% de los que cayeron en cartera vencida lograron pagar bajo el régimen ordinario de amortización, mientras que el 93.1% continuó realizando su pago de forma directa bajo el régimen extraordinario de amortización.

Estas cifras muestran que del porcentaje de los acreditados que caen en cartera vencida muy pocos son los que pueden colocarse rápidamente en el mercado laboral formal y que la mayor parte terminan ubicándose en empleos cuya forma de pago puede ser por honorarios, comisión, informal o trabajan para una institución que no realiza aportaciones para el Infonavit.

Cuadro 12					
Cartera Vencida por régimen de pago 2005-2011					
número de créditos					
año	ROA	%	REA	%	total
2005	42,760	25.2	126,716	74.8	169,476
2006	35,076	26.8	95,900	73.2	130,976
2007	26,687	22.4	92,401	77.6	119,088
2008	37,565	26.0	106,735	74.0	144,300
2009	27,037	16.5	136,414	83.5	163,451
2010	38,260	20.8	145,960	79.2	184,220
2011	13,692	6.9	184,573	93.1	198,265

Fuente: Infonavit, Informe Anual de Actividades de 2005 a 2011.

Es un hecho que el empleo informal es cada vez más alto que el formal y que “ 3 de cada 4 mexicanos tiene un empleo informal.”⁶¹

Situación que influye en la forma en que el deudor realiza el pago del crédito. El mismo cuadro 9 muestra que aunque la crisis se manifestó en 2008 fue hasta 2010 cuando comenzó a mostrar signos de recuperación, pero aun así la cartera vencida seguía creciendo aunque menos acelerada.

3.4 Las medidas para contener la cartera vencida

Los efectos de la crisis de 2008 en la cartera vencida se pudieron contener ya que el Instituto y el gobierno federal implementaron una serie de medidas y programas que permitieran de forma temporal adecuar el pago del crédito.

El presidente de la República Mexicana Felipe Calderón, el Infonavit y la Secretaría del Trabajo y Previsión Social bajo el marco del Acuerdo Nacional a Favor de la Economía Familiar y el empleo anunciado en 2008, propusieron una serie de medidas bajo el concepto de “Garantía Infonavit” que permitieron a los deudores del Instituto encontrar una alternativa para aminorar el problema de la cartera vencida.⁶²

Este programa sigue vigente sus características están indicadas en el portal del Instituto y abarca diferentes estatus. En este subcapítulo se resumen solo los relacionados con la pérdida del empleo, variación en el ingreso y apoyo cuando los pagos están vencidos.

Cabe señalar que no es que se sigan exactamente estos pasos, sino que son las principales alternativas que el instituto sugiere.

En los casos de pérdida del empleo se ofrecen las siguientes opciones:

⁶¹ <http://www.animalpolitico.com/2012/05/3-de-cada-4-mexicanos-tiene-un-empleo-informal-unam/#axzz2in1w8U5r>, fecha de consulta: 15/05/2013

⁶² Infonavit, *Informe anual 2009*, Introducción

1.- Prórroga

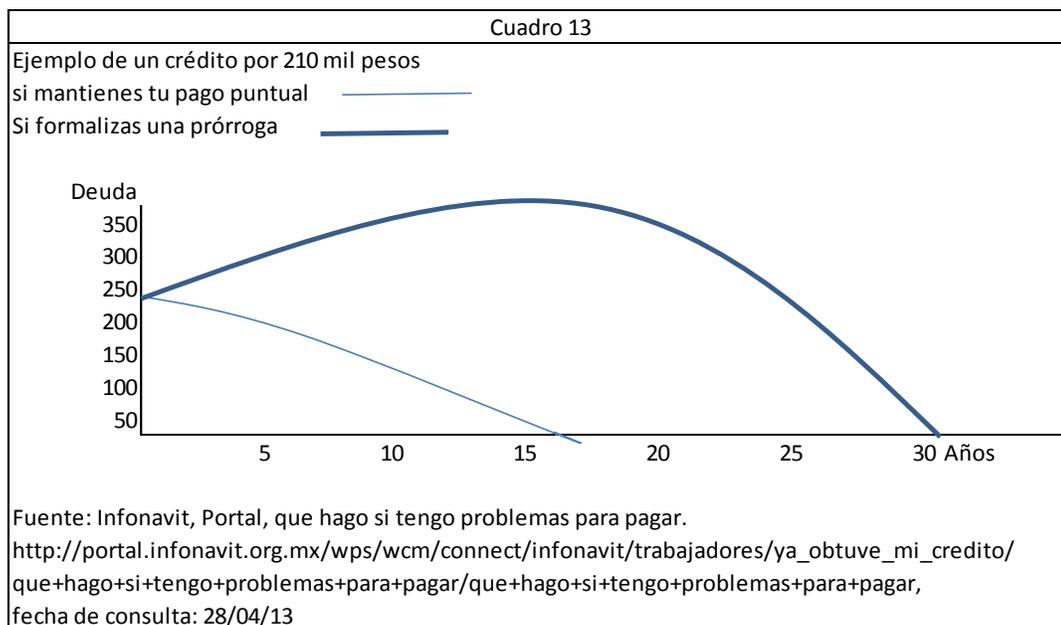
Legalmente el artículo 41 de la ley del Infonavit indica que el trabajador tendrá derecho a una prórroga, es decir es un apoyo temporal en el que dejara de pagar su crédito. Tiempo en el que el deudor encuentra un trabajo que le permita continuar con su pago. Este apoyo se divide en dos opciones:

a) Prórroga total

Cuando se deja de pagar hasta 12 meses y tiene derecho a extenderse a 24 meses durante la vida total del crédito.

Cabe señalar que el impacto que genera es que al no haber pago se acumulan los intereses a la deuda lo que hace que el crédito se extienda en tiempo y monto.

El siguiente gráfico (cuadro 13) muestra cómo se incrementa la deuda y el plazo cuando se utiliza la prórroga total.



El cuadro 13 muestra como de una deuda de \$ 210 mil que se pagaría en 17 años aproximadamente, al usar la prórroga total se incrementa en \$ 100 mil más el monto de la deuda y los años aumentan a 30.

b) Prórroga parcial

Se realiza un pago de 664 pesos y el Instituto condona la mitad de los intereses no cubiertos.⁶³

Cabe señalar que “Cuando un trabajador se encuentra en una situación de prórroga no se cataloga como cartera vencida”⁶⁴.

2.- Seguro de Protección de pagos

Este programa beneficia a los deudores que obtuvieron un crédito desde el 1 de enero de 2007 al 31 de diciembre de 2008.

El mayor beneficio de este seguro es que llega a cubrir hasta 6 pagos mensuales del pago REA, siempre y cuando el acreditado llegue a perder el empleo de forma involuntaria. Cubre los primeros cinco años desde que obtuvo su crédito.

Cabe señalar que el seguro no aplica en caso de: Renuncia voluntaria y las causas de despido justificado (actos inmorales, desobedecer al patrón sin justificación alguna, presentarse ebrio o drogado).⁶⁵

3.- Fondo de Protección de Pagos

El Fondo de protección de pagos también conocido como seguro de desempleo es un fideicomiso conformado por las aportaciones que hacen los derechohabientes que obtienen un crédito desde 2009, mediante un desembolso equivalente al 2% de su pago mensual. Este ya está incluido en el descuento que se le hace por nómina.

Para obtener este beneficio debe pagar una aportación complementaria mensual, que varía dependiendo del monto de pago del crédito cada mes.

La ventaja principal de este beneficio es que con el pago de esa aportación complementaria, el fondo de protección de pagos le da al Infonavit el 100% de su mensualidad, incluidos los intereses, por los seis meses que está vigente.⁶⁶

El fondo no cubrirá pago en casos de:

* jubilación, incapacidad e invalidez por disposición de la ley, por contrato individual o colectivo de trabajo

⁶³.http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/trabajadores/ya_obtuve_mi_credito/que+hago+si+te+ngo+problemas+para+pagar, fecha de consulta: 28/04/13

⁶⁴ Infonavit, *Informe anual de actividades 2003*, P.160

⁶⁵ Infonavit, op.cit. nota 63

⁶⁶ Idem

* Cuando antes del otorgamiento del crédito, sea del conocimiento del acreditado que se extinguirá su relación laboral como consecuencia de programas de recorte de personal o de retiros anticipados por parte del patrón.

* Cuando suceda durante el periodo de carencia, esta exclusión no aplicara cuando la pérdida de la relación laboral provenga de un evento catastrófico

* Cuando el acreditado recupere el empleo

* En caso de que el trabajador este ejerciendo su derecho de huelga

* Cuando haya alcanzado el máximo de pagos por periodo de cobertura

Cabe señalar que el Infonavit no responderá por la suficiencia de recursos en el fondo ni estará obligado a realizar aportaciones al mismo.⁶⁷

4.- Bolsa de Trabajo

Como apoyo adicional el Instituto invita a las empresas aportantes del Infonavit a contratar de forma preferencial a desempleados que cuentan con un crédito. Este programa se denomina “contrátalos con incentivos Infonavit”

A cambio el Instituto le regresa a las empresas que contratan personal el 5% de las aportaciones patronales por los empleados contratados, este programa aplica para acreditados que han perdido su relación laboral por más de 4 y hasta 24 meses y que tenían un sueldo de hasta 7 veces salario mínimo al momento en que ejercieron su crédito.⁶⁸

Como podemos notar el apoyo para casos de pérdida de empleo es necesario comprobar que la pérdida del trabajo fue de manera involuntaria.

El apoyo en el caso de variaciones en el poder adquisitivo familiar incluye los siguientes programas: solución y cuenta nueva, disminución de salarios, paro técnico, presiones económicas, mensualidades pendientes y estudio socioeconómico.

1.- Solución y Cuenta Nueva

El Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores cuenta con un grupo de colaboradores externos como son Notarios, Banca, Valuadores, Desarrolladores de vivienda, Despachos de cobranza y verificadoras quienes están bajo el concepto de “Infonavit Ampliado”.

⁶⁷ Idem

⁶⁸ Idem

Dentro de este grupo se encuentran los despachos externos encargados de llevar a cabo la cobranza social es decir de visitar a los que están en cartera vencida y ofrecerles los productos indicados por el Instituto y que se adapten a sus necesidades.

En caso de estar de acuerdo se firma el convenio de reestructura y mensualmente se pagará una cantidad estimada en base al monto del adeudo y la capacidad de pago.

Este programa establecido formalmente en 2005 en ese mismo año “generaron un flujo de efectivo anual por cobranza de \$ 3,011.1 millones de pesos con un costo por recuperación y cobranza de \$185.7 millones de pesos. La relación costo beneficio de la recuperación a través de estos despachos se mantuvo respecto al año anterior aproximadamente en 6 centavos por cada peso recuperado”.⁶⁹

Se puede tener acceso a esta opción ya sea esperando la visita del asesor o dirigiéndose al área de Cartera de la Delegación del INFONAVIT de la entidad en donde se obtuvo el crédito

El programa no aplica en casos de:

- *Créditos en cofinanciamientos cuyo pago se amortice con el 5% del patrón
- *Créditos que ya fueron reestructurados y siguen vigentes sus condiciones
- *Créditos que están en demanda judicial o que tienen convenio judicial.

2.- Disminución de salarios

En caso de que el deudor cuente con empleo pero sufra una reducción de su salario, el Infonavit lo apoya disminuyendo los pagos, pero esta medida incrementará el tiempo de la deuda.

Si el crédito se encuentra al corriente, el Instituto ofrece este apoyo hasta por 12 meses. Transcurrido este periodo o si el salario se incrementa el patrón reinicia los descuentos establecidos originalmente.

La solicitud se hace al área de cartera de la delegación del Infonavit en donde se realizó el crédito.

Los casos en los que no aplica este programa son:

- * Cuando el deudor tiene una reestructura vigente,
- * Cuando tiene pagos pendientes o está en demanda judicial.⁷⁰

⁶⁹ Infonavit, Informe anual de actividades 2005, p.39

⁷⁰ Infonavit, op. cit. nota. 63

3.- Presiones económicas

Para los casos en que los ingresos no hayan bajado sino que los gastos del deudor se hayan incrementado el Infonavit ofrece un programa en el que disminuirá el pago mensual del crédito pero el plazo de pago se alargará no llegando a ser mayor al máximo establecido en el contrato.

Este programa sólo aplica en créditos que tengan al menos dos años de haber sido contratados, siempre que su tasa de interés anual sea mayor al 8% y el acreditado tenga al menos tres años trabajando en la misma empresa.

La solicitud se hace al área de Cartera de la delegación del Infonavit en donde se realizó el crédito.⁷¹

Los requisitos y exclusiones son los mismos de la disminución de salarios.

4.- Paro técnico

Si la empresa en que se labora está en paro técnico por reducción de jornada, se puede reducir el pago de la mensualidad de forma que no sea mayor al 35% del salario vigente, esto es durante el periodo de paro.

La situación es la misma que la disminución de salarios vigencia de hasta 12 meses y cuando se normaliza la situación el patrón reinicia el pago original.

Para obtener este beneficio la empresa donde labora deberá contar con un dictamen de la junta federal de conciliación y arbitraje y presentarlo al Infonavit.

El programa no aplica si:

*Tiene una reestructura vigente,

*Tiene pagos pendientes o si está en proceso de demanda judicial.⁷²

5.- Mensualidades pendientes

Para los casos en que el acreditado estaba desempleado y acumulo hasta 12 mensualidades pendientes de pago, el Instituto apoya a este a regularizar su pago.

Para que el deudor sea beneficiario de este programa debe tener seis meses consecutivos en su nuevo empleo, los pagos no cubiertos se regularizaran automáticamente, los intereses no pagados se sumaran a los que se deben.⁷³

⁷¹ Idem

⁷² Idem

⁷³ Idem

Esto llevara a un alargamiento del plazo de pago pero no mayor al máximo establecido en el contrato.

6.- Estudios socioeconómicos

Este apoyo aplica para los casos de trabajadores con situación económica difícil que no pueden continuar con el pago regular de su crédito por ejemplo madres solteras, personas en edad avanzada o enfermas ya sea del acreditado o de algún habitante de la misma vivienda.

Si el acreditado que se encuentre en esta situación quiere solicitar este apoyo deberán acudir al área de Cartera de la delegación del Infonavit de la entidad en la que se obtuvo el crédito y solicitarlo. Los asesores tomaran los datos del deudor para que un trabajador social lo visite y pueda determinar la capacidad real de pago.⁷⁴

Los datos que se proporcionan son el domicilio completo y el teléfono para contactarlo.

En un plazo de 40 días a partir de la visita recibirá vía telefónica la respuesta al estudio.

Apoyos para cuando los pagos están vencidos

En este caso para quienes ya hicieron uso del programa de Seguro de protección de pagos, una prórroga de pago o una disminución de la mensualidad de crédito y no logra regularizarse se utiliza el apoyo de un mediador.

El mediador es una persona certificada por el poder judicial de cada Estado, o avalada por una institución autorizada por el Infonavit para que desde una posición de absoluta imparcialidad, facilite la comunicación entre las partes (el Instituto y el acreditado) con el fin de que encuentren de común acuerdo, la solución para el pago del crédito.⁷⁵

Liquidación inmediata o anticipada

Otra de las soluciones que ofrece a los deudores es la liquidación inmediata. En este programa ofrece un descuento del 30% para créditos originados antes del 1 de julio de 1995 y de un 10% para los créditos con más de 2 años de antigüedad.⁷⁶

⁷⁴ Idem

⁷⁵ Idem

⁷⁶ Infonavit, op. cit. nota 57, p. 78

Como podemos ver todas las soluciones son temporales y no perdonan ningún monto de la deuda solo la acumulan al capital, aumentando con ello el tiempo y monto.

Estas opciones buscan contener el incremento de la cartera vencida, pero el problema es que mientras no mejore la situación económica del país, el riesgo estará presente y la recurrencia de estos programas será una constante.

3.5 La importancia de la recuperación de créditos y la cobranza social

Los resultados del programa “Garantía Infonavit” los podemos observar en el cuadro 14 en donde destaca como uno de los programas al que más se recurrió fue el de Solución y Cuenta Nueva.

Entre 2009 y 2011 bajo el programa de “Solución y Cuenta Nueva” se llevaron a cabo un total de 559,326 créditos reestructurados. El aumento más fuerte se dio en 2011 con 245,144 créditos.

En segundo lugar se encuentra la prórroga total de 12 meses que durante el trienio realizó un total de 394,119 créditos en prórroga, simplemente en el año de 2010 se realizaron 146,949 créditos en prórroga.

En tercer lugar aparecen los convenios privados y judiciales los cuales sumaron 115,203 casos.

En menor medida están la prórroga parcial con 55,790 casos y el Seguro de Protección de Pagos con 38,242 créditos. Le siguen en orden de importancia la liquidación, el fondo de protección de pagos y el apoyo en paros técnicos.

Podemos ver que aun cuando la crisis económica pegó más fuerte en México en 2008, el proceso de recuperación ha sido lento y la cantidad de reestructuras muestran como la situación económica y sobre todo la laboral no ha mejorado.

Por otro lado los convenios privados y judiciales son los que han tenido el mayor crecimiento porcentual han tenido en estos años un incremento de 254%. Quiere decir que a pesar de que existen estas alternativas, muchos deudores no pueden conciliar ningún acuerdo y por lo tanto les terminan recogiendo su propiedad.

Cuadro 14					
TIPO DE SOLUCIÓN	2009	2010	2011	total	2009-2011
Prórroga total	139,139	146,949	108,031	394,119	77.6
Prórroga parcial	13,330	16,654	25,806	55,790	193.6
Apoyo en paros técnicos	17,809	389	0	18,198	
Seguro de protección de pagos	15,092	9,429	13,721	38,242	90.9
Fondo de protección de pagos			20,126	20,126	
Liquidación hasta un 10%	6,858	12,435	14,018	33,311	204.4
Liquidación 10%	779	1,533	1,727	4,039	221.7
Liquidación 30%	1,711	5,028	6,494	13,233	379.5
Solución y cuenta nueva (reestructura)	147,983	166,199	245,144	559,326	165.7
Convenios privados y judiciales	19,639	45,591	49,973	115,203	254.5
Fuente: INFONAVIT, Informe Anual de Actividades 2011, pg.79					

La serie de alternativas que ofrece el programa de “Garantía Infonavit” es con la finalidad de que el acreditado no deje de pagar y que los ingresos de la recuperación de créditos continúen fortaleciendo sus finanzas. El continuo incremento de la deuda aun cuando paguen poco a poco aumenta los ingresos del Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores y aunque se tarde el doble de años también paga el doble de la deuda.

Es por ello que la recuperación de los créditos es uno de los pilares más importantes de los ingresos del Instituto.

El cuadro 15 muestra como desde el año 2000 al 2011 la recuperación de la cartera ha sumado la cantidad de \$ 504,703 millones de pesos y representa el 49% del total de los ingresos del Instituto.

Cuadro 15					
Ingresos Totales Infonavit millones de pesos					
Años	Aportaciones	Recuperación de cartera	Fuentes alternas de financiamiento	Otros ingresos	Total
2000	23,288	13,075		1,874	38,237
2001	26,004	18,420		1,117	45,541
2002	27,623	23,654		988	52,265
2003	29,687	28,696		1,439	59,822
2004	31,015	34,697	1,970	2,122	69,804
2005	33,227	39,654	3,259	2,203	78,343
2006	36,403	45,343	5,972	3,640	91,358
2007	39,986	49,818	9,752	2,567	102,123
2008	43,431	55,738	14,369	2,769	116,307
2009	43,030	59,462	13,584	2,536	118,612
2010	45,197	64,282	14,963	2,750	127,192
2011	48,522	71,864	13,221	3,113	136,720
Suma	427,413	504,703	77,090	27,118	1,036,324
%	41	49	7	3	100

Fuente: INFONAVIT, Informe Anual de Actividades 2011.

En segundo lugar están los ingresos que se generan con las “aportaciones” de los derechohabientes que no cuentan con un crédito. Durante el lapso de 2000 a 2011 sumó la cantidad de \$ 427,413 millones de pesos y esto representó un 41% del total de los ingresos del Instituto.

En tercer lugar están la aportación de “fuentes alternas de financiamiento” básicamente de los Cedevis quienes han aportado un 7% dentro de la participación

del total de los ingresos y ha sumado desde 2004 a 2011 la cantidad de \$ 77,090 millones de pesos.

Así se muestra como la recuperación de créditos y sobre todo los que están en cartera vencida son los que mayor aporte financiero otorgan al Instituto. Es por esto que la cobranza es sumamente importante para el Infonavit.

La cobranza social

La cobranza de los créditos del Instituto se realizan en tres etapas: Cobranza Ordinaria, Cobranza Social y Cobranza Especializada.

1.- La Cobranza Ordinaria es la que se encuentra enfocada en la administración y cobranza de los créditos de derechohabientes que cuentan con un empleo formal y se encuentra cotizando ante el Infonavit ⁷⁷. En resumen corresponde a los acreditados bajo el régimen ordinario de amortización (ROA).

2.- La Cobranza Social tiene por objetivo la recuperación de los créditos otorgados por el Infonavit y que caen en cartera vencida.

Como ya se revisó es aquí donde entran en acción los despachos de cobranza con las diferentes opciones de apoyo dependiendo del tipo de caso.

3.- La Cobranza Especializada tiene como objetivo maximizar la recuperación de la inversión para el Instituto para los casos en que no se ha pagado el crédito y que ya pasaron por la cobranza social. ⁷⁸

En esta etapa final de cobranza procede la Cobranza judicial, Castigos de cuentas irrecuperables y la venta de cartera. Para que un crédito llegue a esta etapa es porque ya pasaron por las anteriores y no se llegó a ningún acuerdo.

La cobranza social de acuerdo con el Plan Financiero 2012-2016 se divide en 4 etapas:

a).- Cobranza Preventiva: Tiene como objetivo proponer medidas preventivas que ante una probabilidad de que un crédito pase a ser cartera vencida ante la eventual

⁷⁷ Infonavit, *Informe Anual de Actividades 2005*, p. 36

⁷⁸ Ibidem, p. 37

pérdida de empleo, ofreciendo opciones como son la prórroga y seguros de cobertura.

b).- Cobranza Administrativa: Es el proceso que se da en los primeros tres meses, cuando es reciente la pérdida laboral y antes de pasar a ser cartera vencida. Aquí se busca recuperar la cartera vigente y ubicar a los deudores para ello se utiliza la cobranza telefónica y los despachos de cobranza.

c).- Recuperación de Cartera: Es la parte del proceso se da entre el cuarto y noveno meses, cuando ya ha sido catalogada como cartera vencida. En esta etapa se da un trato especial a través de los despachos de cobranza quienes darán una atención a casos especiales y se asignan cuentas en función del perfil y disposición de pago.

d).- Conciliación o cobranza especial: se da cuando el crédito presenta más de 9 meses de falta de pago y el deudor no llega a un acuerdo. Y para negociar se recurre a convenios con gobierno estatal, canal pre jurídico o productos judiciales. En este proceso se define si el deudor paga o procede a la siguiente fase en cobranza especializada o judicial.

“los créditos vencidos reestructurados se consideran como cartera vigente hasta el momento en que exista evidencia del pago sostenido. Se entiende que existe pago sostenido cuando se recibe el pago sin atraso y en su totalidad de tres pagos consecutivos”.⁷⁹

Las premisas del modelo de cobranza social son:

- + Asegurar que cada crédito se origine en base a las posibilidades reales de pago del deudor
- + Recuperar el crédito para poder continuar otorgando financiamiento a un mayor número de trabajadores
- + Buscar la conservación del patrimonio familiar de cada trabajador
- + Estimular el pago puntual
- + Garantizar información y servicio al acreditado
- + Ofrecer soluciones que reconozcan la capacidad de pago
- + Buscar acuerdos convenientes para ambas partes
- + Facilitar al deudor múltiples canales de atención

⁷⁹ Infonavit, *Informe anual de actividades 2004*, p. 49

- + Conciliar antes de iniciar cualquier proceso legal
- + Recuperar en forma acelerada toda la cartera de vivienda abandonada e invadida para reasignarla a derechohabientes de bajos recursos.⁸⁰

La cobranza social ha tomado tal grado de importancia que en abril de 2013 se aprobó la iniciativa de agregarla como un artículo el 71 de la Ley de Infonavit la cual está en proceso.

En base al glosario del Instituto, la cobranza social “es la gestión de la cobranza en el Infonavit que se basa en el principio de siempre que exista voluntad de pago, habrá una solución”.⁸¹

La mayoría de los deudores tienen la voluntad de querer pagar su hipoteca, lo cual es notoria cuando se ve la cantidad de créditos reestructurados, pero la inestabilidad económica y las políticas económicas aplicadas por el gobierno han dejado como resultado bajos salarios y la falta de empleos formales.

Además “El riesgo crediticio está íntimamente vinculado al ciclo de la economía y de los negocios y también existe una estrecha interrelación entre el sistema financiero y el productivo”.⁸²

Por lo tanto mientras continúe la inestabilidad económica y no se incentive el sector productivo industrial del país como principal generador de empleos, el riesgo de cartera vencida seguirá y el acreditado continuara acumulando tiempo y deuda.

La falta de empleos no solo pone en riesgo al trabajador de perder su casa o de duplicar su deuda, sino que por otro lado el mismo instituto está en riesgo al depender de los pagos del crédito.

⁸⁰ Infonavit, op. cit. nota 69, p. 38

⁸¹ <http://infonavitpublica.org.mx/2013/?q=node/261>

⁸² Núñez Estrada, Héctor Ricardo, op cit. nota 20

Conclusiones

Se puede concluir que la vivienda es un derecho constitucional establecido en el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. En donde se indica claramente que todas las familias mexicanas tiene derecho a una vivienda digna y decorosa.

Además en este mismo artículo 4 está indicado que “la ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar dicho objetivo”.

En el presente trabajo se destacó la importancia del artículo 123 apartado “A” fracción XII en dos puntos muy importantes: el primero la obligación de los empresarios de participar en fondo de vivienda de los trabajadores mediante aportaciones y en segundo lugar el establecimiento de un sistema de financiamiento que permitiera otorgar crédito barato y suficiente el cual sería administrado por el Infonavit.

El primer punto se ha cumplido de forma relativa ya que aunque es una obligación que el patrón realice aportaciones como se pudo observar existen muchas empresas que evaden dicho pago, lo cual afecta al trabajador en su puntuación para alcanzar un crédito o según sea el caso lo puede colocar en situación de cartera vencida. Ambos casos también afectan al Instituto ya que reduce sus ingresos.

En cuanto al segundo punto el crédito barato y suficiente este también como hemos visto a través de cada crisis y cambio de modelo económico se fueron reformando los estatutos originales dando como resultado al día de hoy un crédito caro.

El Infonavit es una de las instituciones más participativas dentro del mercado de vivienda y representa para los trabajadores la oportunidad más inmediata de tener una casa, pero los cambios que sirvieron para capitalizar al Instituto han provocado el encarecimiento del crédito, el cambio de un crédito en pesos a uno que depende del incremento del salario mínimo anual cuya tasa de interés puede llegar hasta un 10% son los determinantes de su encarecimiento.

La otra cuestión es si el crédito es suficiente, actualmente el crédito se otorga en base a sistema de puntaje el cual contempla el salario diario integrado del trabajador. Como ya se analizó a través del tiempo de las crisis y las políticas económicas implementadas por el gobierno uno de los sectores más golpeados ha sido entre otros el empleo y los salarios. Estos dos factores sin duda hacen que parte del universo de los derechohabientes no puedan adquirir una vivienda ya que por un lado la constante rotación o pérdida del empleo no le permite juntar sus puntos y por otro lado aunque junten los puntos el salario no le permite alcanzar un buen crédito para vivienda.

Para los trabajadores que logran pasar el filtro del puntaje y ejercen su crédito para vivienda bajo las condiciones marcadas por el Infonavit, mientras el trabajador mantenga su empleo y estabilidad laboral el pago se concretara, pero si mantiene el empleo pero el nivel de vida va aumentando más que su salario, provocara que exista el riesgo de cartera vencida.

Si un acreditado pierde su empleo y no logra colocarse dentro del mercado laboral rápidamente puede caer en un estatus de morosidad y con ello catalogarse en cartera vencida. Es por ello que el detonante principal de la cartera vencida es cuando queda desempleado.

Como podemos ver mantener el pago parecería fácil pero desgraciadamente las condiciones laborales actuales ponen en riesgo el cumplimiento del pago en tiempo y forma ya que un empleo informal no garantiza un ingreso constante ni seguro. La conclusión es que la estabilidad laboral es la que realmente determinara si se puede llevar a cabo el cumplimiento del pago.

La mayoría de los acreditados que están en cartera vencida se integra al mercado informal, o a trabajos en los que su pago es bajo comisión, honorarios o una institución no afiliada al Infonavit. El problema del trabajo informal entre otros es que el ingreso monetario del trabajador es variable y no se puede tener la seguridad de que cada quincena se perciba igual por lo que continua el riesgo de que caiga en cartera vencida.

Aunque el Infonavit ha contemplado diferentes situaciones en las que puede apoyar a los trabajadores que caen en cartera vencida, mientras la estabilidad económica y sobre todo el laboral del acreditado no mejore, el crédito estará en riesgo de cartera vencida.

Aunque en los indicadores de la cartera vencida del Infonavit arrojan datos controlados del 5%, esta cifra representa los que en ese momento se encuentran, pero si sumamos la cantidad de créditos reestructurados, los de prórroga total, más los de parcial, más los que han utilizado el seguro de desempleo, el de protección de pagos, los que ha solicitado el apoyo en paros técnicos y hasta los que se encuentran en demanda judicial representan el universo de los que ha pasado por una etapa de incumplimiento en el pago y de pérdida de su estabilidad laboral.

Por otro lado las opciones de solución temporal ofrecidas por el Infonavit en resumen significan un aumento de la deuda ya que se suman los pagos pendientes al capital, los cuales sumados al incremento anual del salario mínimo provocan un desbordado endeudamiento que duplica el tiempo de pago de 17 años a 30 años. El ejemplo más claro es la prórroga.

Así podemos ver que las opciones de ayuda no se sustentan en una mejora en el pago sino en una extensión de este.

El problema es que puede haber muchas soluciones pero mientras no se resuelva el problema de origen que es la falta de empleos lo único que se tendrá será un incremento en el monto de la deuda y de la extensión de tiempo de pago.

Sugerencias

La sugerencia ante esta problemática es la siguiente:

Siendo el desempleo la causa principal de la cartera vencida del Infonavit, es necesario incrementar el número de empleos formales que se crean cada año, esta tarea le corresponde intervenir al Gobierno quien debe incentivar el desarrollo del sector productivo del país el cual es el mayor generador de empleos.

Además el gobierno debe incentivar el empleo con salarios mejor pagados para que los trabajadores puedan pagar sus créditos en tiempo y forma.

Por parte del Infonavit cambiar sus créditos en pesos y desligarlos del incremento del salario mínimo el cual hace que el crédito se incremente de forma inmediata cada año, además como institución gubernamental creada con los recursos del Fondo Nacional de Vivienda debe ofrecer tasas de interés más accesibles y no tan altas que además castigan la edad del acreditado.

Estimular en los trabajadores el ahorro y las aportaciones de pago a capital para disminuir y acelerar el pago de la deuda. Claro está que todo depende de la situación económica del país y sobre todo de la laboral.

Continuar con el programa de cobranza social en el que se tomen en cuenta los ingresos de los deudores y la situación laboral del lugar donde se desempeña y vive, ya que como vimos nos todos los Estados presentan la misma situación económica.

Bibliografía

- Casanueva Cristina, *Vivienda y estabilidad política: reconcibiendo las políticas sociales*, edit. Diana, 1990.
- De Lara Haro Alfonso, *Medición y control de Riesgos financieros*, ed. Limusa, México, 2003.
- Girón Alicia y Correa Eugenia, *Crisis bancaria y carteras vencidas*, Editorial Demos, México, 1997.
- Guillen R. Arturo, *México hacia el siglo XXI: Crisis y Modelo económico alternativo*, UAM unidad Iztapalapa, División de ciencias sociales y humanidades: Plaza y Valdés, México, 2000.
- Huerta G. Arturo, *Continúan las tribulaciones de la economía carteras vencidas inestabilidad financiera propuestas de solución*, Editorial Diana, México, 1997,
- Huerta González Arturo, *La crisis en Estados Unidos y México: la dificultad de su salida*, UNAM, Facultad de Economía, Dirección General de Publicaciones y Fomento Editorial, México, 2010.
- INAP, Mociño Peralta Eugenio, Bazán Peña Blanca Estela y Hernández Villela Antonio, *Propuesta de modificación a las reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del Infonavit*, <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/4/1675/7.pdf>
- Infonavit, *Decimoprimer informes anual de actividades 1982*, México, Infonavit, 1983, pgs.183.
- Infonavit, *XXI informe anual de actividades 1992*, Infonavit 1993, págs.64
- Infonavit *XXIII Informe Anual de actividades 1994*, México, Infonavit 1995, pgs.154
- Infonavit, *XXIV Informe anual de actividades 1995*, México Infonavit 1996, pgs.130
- Infonavit, *XXV Informe anual de actividades 1996*, México, Infonavit 1997, pgs.152
- Infonavit, *Informe anual de actividades 1997*, México, Infonavit 1998, págs. 88
- Infonavit, *Plan Institucional 1997-2000*, México, Infonavit 1998, págs. 63
- Infonavit, *Informe anual de actividades 2000*, México, Infonavit 2001, págs. 170
- Infonavit, *Informe anual de actividades 2001*, México, Infonavit, 2002, págs.133
- Infonavit, *Informe anual de actividades 2003*, México, Infonavit, 2004, págs.182

- Infonavit, Informe anual de actividades 2004, México, Infonavit, 2005, págs. 68
- Infonavit, Informe anual de actividades 2005, México, Infonavit, 2006, págs.107
- Infonavit, Informe anual de actividades 2009, México, Infonavit, 2010, págs.135
- Infonavit, Informe anual de actividades 2011, México, Infonavit, 2012, págs. 192
- Infonavit, Plan Institucional 1997-2000, México, Infonavit, 1998, págs. 65
- Infonavit, Plan financieros 2007 – 2012, México, Infonavit, 2007, págs.132
- Infonavit, Plan Financiero 2011-2015, México, Infonavit, págs. 206
- Infonavit, Plan Financiero 2012-2016, México, Infonavit, págs. 173
- Infonavit, *Noveno informe anual de actividades: correspondientes al ejercicio de 1980*, México, Infonavit 1980, págs. 167.
- Rivera Ríos Miguel Ángel, *México: modernización capitalista y crisis Antecedentes y consecuencias de la devaluación de diciembre*, UNAM, Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias, 1997, págs. 202
- Schteingart Martha y Graizbord Boris, coordinadores, *Vivienda y vida urbana en la ciudad de México: la acción del Infonavit*, el Colegio de México, Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano, México, 1998, págs. 446.

Revistas y documentos

- Amador, Octavio A. y Reyes García, Jessica, *América Latina ante la crisis hipotecaria de Estados Unidos. Un primer atisbo de la coyuntura*, <http://www.economia.unam.mx/publicaciones/econinforma/pdfs/353/02octavio.pdf>, fecha de consulta: 23/02/2013
- Cámara de Diputados, *Vivienda*, Http://www.diputados.gob.mx/cesop/Comisiones/2_vivienda.htm, fecha de consulta: 22/07/2012
- Campillo Sainz José, *Principios Fundamentales del Derecho habitacional del Trabajo*, <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/2/644/15.pdf>, fecha de consulta: 25/08/2012
- Conavi, *Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006*, <http://www.conavi.gob.mx/suelo/DecretoProgramaSectorialdeVivienda.pdf>

fecha de consulta: 15/10/2012

- Gamboa Montejano, Claudia, *Artículo 123 constitucional estudio de antecedentes, derecho comparado y de las iniciativas presentadas*, <http://www.diputados.gob.mx/cedia/sia/spi/SPI-ISS-13-08.pdf>, fecha de consulta: 8/09/2012
- Mociño Peralta Eugenio, Bazán Peña Blanca E. y Hernández Villela Antonio, *Propuesta de modificación a las reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del Infonavit*, <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/4/1675/7.pdf>, tesina, fecha de consulta: 06/06/2013
- Núñez Estrada Héctor Ricardo, *La política bancaria del gobierno zedillista. Las medidas de salvamento de la cartera vencida y las reformas al marco legal*, Gestión y Estrategia departamento de administración Edición internet, <http://www.azc.uam.mx/publicaciones/gestion/num8/doc3.htm>, fecha de consulta: 18/12/2012.
- Ortiz Palacios Luis Ángel, *El carácter rentista y especulativo de la banca mexicana: restricción crediticia y altos márgenes de ganancia*, Economía Informa, núm. 361, noviembre - diciembre 2009, <http://www.economia.unam.mx/publicaciones/econinforma/pdfs/361/02luisangelortiz.pdf>, fecha de consulta: 15/dic/ 2012
- Ramírez Sánchez José de Jesús, *Impacto de la crisis internacional en la economía mexicana*, <http://www.economia.unam.mx/publicaciones/econinforma/pdfs/358/06josedejesus.pdf>, fecha de consulta, 15/12/2012
- Tello Carlos, *Estancamiento económico, desigualdad y pobreza*, <http://www.ejournal.unam.mx/ecu/ecunam19/ECU001900701.pdf>, fecha de consulta: 8/abril/2013

Páginas de internet

- <http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/el+instituto>, fecha de consulta:18/08/2012
- www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/1.pdf, fecha de consulta: 25 julio 2012

- http://www.ahm.org.mx/index.php?option=com_content&task=view&id=88, fecha de consulta: 15/01/2013
- <http://infonavitpublica.org.mx/2013/?q=node/261>, fecha de consulta 07/05/2013
- <http://info4.juridicas.unam.mx/ijure/fed/9/5.htm>, fecha de consulta: 25/07/2012
- http://portal.infonavit.org.mx/wps/portal/EL%20INSTITUTO/Acerca%20del%20Infonavit/Historia!/ut/p/c5/04_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3hnd0cPE3MfAwMLfwsLAyM_1wAXIxNvA09_U6B8JJK8v6uxC1De18zcxC3Q2MDAIBjdBjiAowEB3X4e-bmp-gW5oRHljoqKALr36bU!/dl3/d3/L0IDU0IKSWdrbUEhIS9JRFJBQUIpQ2dBek15cXchLzRCRWO4bzBGBEdpdC1iWHBBRUEhLzdfQ0dBSDQ3TDAwR1VMQjAyTkJUTDA4MjlyRjAvQ2haYVI3NDA1MDAwMg!!/?WCM_PORTLET=PC_7_CGAH47L00GULB02NBTL08222F0000000_WCM&WCM_GLOBAL_CONTEXT=/wps/wcm/connect/infonavit/contenidos_infonavit/seccion_el_instituto/sa_01_02_00/01_02_00_01, fecha de consulta: 15/07/2012
- <http://www.banxico.org.mx/divulgacion/glosario/glosario.html>, fecha de consulta: 20/09/2012
- <http://www.cnbv.gob.mx/Prensa/Presentaciones%20Seminario%20Corresponsales/i.%20Circular%20%C3%9Anica%20de%20Bancos.pdf>, fecha de consulta: 18/dic/2012.
- 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, fecha de consulta: 15/01/13
- http://www.infonavit.gob.mx/trabajador/tabla_intereses.pdf, fecha de consulta: 23/02/2013
- <http://www.cnbv.gob.mx/Prensa/Presentaciones%20Seminario%20Corresponsales/i.%20Circular%20%C3%9Anica%20de%20Bancos.pdf>, fecha de consulta: 20/11/2012
- <http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/e6805b2f-3124-4202-bd71-36ca9bc0c189/Lineamientos+del+Fondo+de+Protecci%C3%B3n+de+Pagos.pdf?MOD=AJPERES>, fecha de consulta: 28/04/13

- <http://infonavitpublica.org.mx/2013/?q=node/261>, glosario, fecha de consulta 07/05/2013
- <http://www.ctmsonora.org/?p=3978>, fecha de consulta 07/05/2013
- <http://eleconomista.com.mx/industrias/2012/10/28/rezago-habitacional-mexico-supera-nueve-millones>, fecha de consulta: 11/06/2013
- http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/trabajadores/ya_obtuve_mi_credito/que+hago+si+tengo+problemas+para+pagar, fecha de consulta: 28/04/13
- <http://www.metroscubicos.com/articulo/creditos/2012/07/05/cmo-se-calculan-tus-puntos-infonavit>, fecha de consulta: 20/08/2013
- <http://www.puntoseninfonavit.com/buro-de-credito-infonavit-2012.html>, fecha de consulta: 10/05/2013
- <http://www.metroscubicos.com/articulo/creditos/2012/10/23/paso-a-paso-para-el-segundo-credito-infonavit>, fecha de consulta: 8/05/2013
- <http://www.grupoaroba.com.mx/MyBBForo/showthread.php?tid=123>, fecha de consulta: 8/05/2013
- <http://www.animalpolitico.com/2012/05/3-de-cada-4-mexicanos-tiene-un-empleo-informal-unam/#axzz2in1w8Usr>, fecha de consulta: 15/05/2013
- http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/trabajadores/ya_obtuve_mi_credito/como+pago+mi+credito/como+pago+mi+credito, fecha de consulta: 28/04/2013
- <http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/39e3199b-aab2-41a7-81ce-074c2065ce09/ReglasparaelOtorgdeCredito.pdf?MOD=AJPERES>, fecha de consulta: 28/04/13
- <http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/cuentas+claras+transparencia/informacion+obligatoria/xiii+marco+normativo>, fecha de consulta: 25/08/2012
- <http://www.cnnexpansion.com/economia/2010/10/22/empleo-desocupacion-calderon-desempleo>, fecha de consulta: 23/01/2013
- <http://portal.infonavit.org.mx/wps/portal/EL%20INSTITUTO/Acerca%20del%20Infonavit/Perfil%20institucional>, fecha de consulta: 25/08/2012
- <http://www.razon.com.mx/spip.php?article105686>, fecha de consulta: 6/04/2013.

- <http://www.clubhipotecario.com.mx/servicios-infonavit/125-infonavit-solucion-y-cuenta-nueva>, fecha de consulta: 20/11/2012
- <http://sexto.informe.fox.presidencia.gob.mx/docs/anexo/pdf/P116.pdf>, fecha de consulta: 08/09/2012
- http://www.informe.gob.mx/pdf/ANEXO_ESTADISTICO/01_PRINCIPALES_INDICADORES_DE_LA_PLANEACION_NACIONAL_DEL_DESARROLLO/1_ECONOMIA_COMPETITIVA_Y_GENERADORA_DE_EMPLEOS.pdf, fecha de consulta: 20/11/2012
- Inegi, Estadísticas Históricas de México 2009, http://www.inegi.org.mx/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/integracion/pais/historicas10/tema2-vivienda_urban.pdf, fecha de consulta: 20/11/2012
- Inegi, Indicadores de ocupación y empleo, <http://www.inegi.org.mx/inegi/contenidos/espanol/prensa/comunicados/ocupbol.asp>, fecha de consulta: 07/03/13
- Mayoral Jiménez Isabel, “Los 10 estados con mayor desempleo”, <http://www.cnnexpansion.com/economia/2010/10/22/empleo-desocupacion-calderon-desempleo>, fecha de consulta: 23/01/2013
- Ponce Karla, *De 5 millones de empleos necesarios, se crearon sólo 1.6*,
- Torres Yuridia, Infonavit multa a empresas incumplidas, el Economista, El Economista, <http://eleconomista.com.mx/finanzas-publicas/2012/11/08/infonavit-multa-empresas-incumplidas>, fecha de consulta: 8/abril/2013