



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
ARAGÓN

“ANÁLISIS DE LA CARTERA VENCIDA DE CRÉDITOS
HIPOTECARIOS SOCIALES, CASO MÉXICO: 2008-2012”

TESIS

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADA EN ECONOMÍA

PRESENTA:

CRISTINA SALAMANCA SANCHEZ



ASESOR:

MTRO. MANUEL CÁZARES CASTILLO

Ciudad Nezahualcóyotl, Estado de México

MÉXICO 2015



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

AGRADECIMIENTOS

Contenido

INTRODUCCIÓN	8
CAPÍTULO I MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL	13
1.1 Cartera de crédito	13
1.2 ¿Qué es la cartera vencida?	14
1.3 Crédito Hipotecario	16
1.3.1 ¿Cómo seleccionar un crédito hipotecario?.....	20
1.4 Canales de distribución de créditos hipotecarios	22
1.4.1 Hipotecas Sociales	25
1.4.2 Instituciones Financieras Privadas.....	25
1.5 Crédito Hipotecario Social	28
1.5.1 Influencia del crédito hipotecario en el desarrollo económico	29
1.5.2 Crédito hipotecario ¿Aumenta el bienestar social?.....	31
CAPÍTULO II CAUSAS QUE ORIGINARON LA CARTERA VENCIDA	35
2.1 Cartera vencida en México	35
2.2 Crisis hipotecaria y repercusiones en México	38
2.3 Cartera vencida del crédito hipotecario	43
2.3.1 Factores que afectan a la cartera vencida.....	46
2.3.1.1 Desempleo como factor de agravamiento.....	47
2.3.1.2 Empleo informal.....	53
2.3.1.3 Tasas de interés.....	60
2.3.1.4 CAT. Hipotecario.....	69
2.3.1.5 Falta de solvencia	71
2.3.1.6 Deuda de los hogares	72
2.3.2 Medidas frente el endeudamiento de los hogares.....	76
2.4 Importancia del sector de la construcción	78
CAPÍTULO III PRINCIPALES INSTITUCIONES OTORGADORAS DE CRÉDITO HIPOTECARIO SOCIAL	82
3.1 Cartera vencida del crédito hipotecario social	82
3.2 Crédito a la vivienda por originador	94
3.2.1 INFONAVIT	98
3.2.2 FOVISSSTE	107
3.2.3 SOFOLES y SOFOMES.....	110

CAPITULO IV MERCADO SECUNDARIO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO	115
4.1 Innovaciones financieras	115
4.1.1 BORHIS	117
4.2 Bursatilización de cartera vencida hipotecaria	119
4.2.1 Beneficios.....	122
4.2.1 Problemáticas.....	123
4.3 Bursatilización de la Cartera Hipotecaria INFONAVIT	124
4.4 Bursatilización de la Cartera Hipotecaria FOVISSSTE	129
V CONCLUSIONES	134
VI ANEXOS.....	144
6.1 Gráficas Adicionales	144
6.2 Noticias Complementarias.....	145
VII Bibliografía.....	154
7.1 Bibliografía básica	154
7.2 Páginas de internet y documentos en línea	156

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1 Cómo seleccionar un crédito hipotecario	21
Cuadro 2 Organismos públicos y privados que se encargan de proporcionar créditos hipotecarios	24
Cuadro 3 Instituciones financieras privadas	27
Cuadro 4 Índice de calidad de vida	34
Cuadro 5 Comparativo de población ocupada y sector informal	55
Cuadro 6 Tasas de interés para créditos hipotecarios	60
Cuadro 7 Créditos hipotecarios de los principales bancos	66
Cuadro 8 Precios de créditos hipotecarios comparación 2012 (abril) vs 2013 (julio)	67
Cuadro 9 Participación de créditos otorgados a la vivienda por la Banca comercial.	85
Cuadro 10 Cartera de crédito de la Banca comercial a la vivienda participación	86
Cuadro 11 Porcentaje de cartera vencida de la banca de desarrollo a la vivienda respecto a la cartera total	89
Cuadro 12 Originación del crédito hipotecario 2011-2012.....	95
Cuadro 13 Actividad hipotecaria: número y monto de créditos, acumulado enero....	95
Cuadro 14 Indicadores anuales de financiamiento de la vivienda.....	96
Cuadro 15 Emisiones TFOVIS	130
Cuadro 16 Correlación de estados de la República	137

ÍNDICE DE DIAGRAMAS

Diagrama 1 Flujo de operación al momento de la emisión CEDEVIS 04	126
---	-----

ÍNDICE DE GRÁFICAS

Gráfica 1 Evolución del crédito a la vivienda.....	18
Gráfica 2 Cartera vencida del crédito a la vivienda	44
Gráfica 3 Trabajadores asegurados IMSS	49
Gráfica 4 Trabajadores eventuales asegurados IMSS	50
Gráfica 5 Trabajadores permanentes asegurados IMSS	50
Gráfica 6 Población Económicamente Activa desocupada	51
Gráfica 7 Ocupación laboral	53
Gráfica 8 Composición de la informalidad laboral	54
Gráfica 9 Población ocupada en el sector informal	56
Gráfica 10 Tasas de ocupación en el sector informal.....	59
Gráfica 11 Simulador de crédito hipotecario CONDUSEF	63
Gráfica 12 Simulador de crédito hipotecario CONDUSEF con apoyo INFONAVIT ...	64
Gráfica 13 Tasas de interés y CAT hipotecario 2012 vs 2013.....	68
Gráfica 14 Tasas de interés de crédito a los hogares	70
Gráfica 15 PIB Nacional y de la construcción.....	78
Gráfica 16 PIB construcción por componentes	79
Gráfica 17 Indicadores de desarrollo del mercado de vivienda	82
Gráfica 18 Crédito otorgado por la banca comercial	84
Gráfica 19 Cartera de crédito de la Banca comercial a la vivienda	85
Gráfica 20 Crédito otorgado por la Banca de desarrollo	87
Gráfica 21 Cartera vencida de la Banca de desarrollo a la vivienda	88
Gráfica 22 Índice de morosidad INFONAVIT por entidad federativa 2013	91
Gráfica 23 Índice de morosidad INFONAVIT por entidad federativa 2014	92
Gráfica 24 Índice de morosidad INFONAVIT por entidad federativa comparativo 2013 vs 2014.....	93
Gráfica 25 Número de créditos por organismo	97
Gráfica 26 Monto de créditos por organismo.....	97
Gráfica 27 Tendencia Total Cartera de Crédito INFONAVIT	101
Gráfica 28 Cartera Total de crédito INFONAVIT 2012	101
Gráfica 29 Porcentajes de la cartera vencida respecto a la vigente.....	102
Gráfica 30 Índice de morosidad de créditos individuales INFONAVIT	103
Gráfica 31 Número de créditos Otorgados por INFONAVIT	104
Gráfica 32 Crédito a la vivienda, saldo de cartera vigente	106
Gráfica 33 Índice de morosidad.....	106
Gráfica 34 Cartera hipotecaria FOVISSSTE	108
Gráfica 35 Cartera de créditos individuales de Sofol(m)es.....	112

Gráfica 36 Cartera Hipotecaria Sofom.....	112
Gráfica 37 Cartera hipotecaria SOFOL	113
Gráfica 38 Monto anual por CEDEVIS emitidos INFONAVIT	127
Gráfica 39 Monto en circulación de las emisiones de Cedevis al 31 de enero de 2015	128
Gráfica 40 Morosidad 180+ y sobrecolaterales	128
Gráfica 41 Matrimonios 1994-2012	144

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1 Vivienda recuperada por INFONAVIT	73
Ilustración 2 INFONAVIT contacto de casas recuperadas	74
Ilustración 3 Primera emisión FOVISSSTE	131

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1 Tasas de desocupación por entidad federativa	52
Mapa 2 Tasas de informalidad laboral por entidad federativa	58

ÍNDICE DE NOTICIAS

Noticia 1 Acreditados con tarjeta de crédito y con crédito hipotecario	145
Noticia 2 Se frena crédito para la vivienda	147
Noticia 3 Deuda de los hogares prolonga la crisis: FMI.....	148
Noticia 4 Tasas hipotecarias, en niveles mínimos	149
Noticia 5 Prohiben diputados venta de cartera vencida del Infonavit	150
Noticia 6 Acusan a ex funcionario de Infonavit por venta ilegal de créditos vencidos	151
Noticia 7 La cartera vencida del estado fue de 8.89% en el 2011	152

INTRODUCCIÓN

El presente documento pretende desarrollar un tema de gran importancia en la actualidad, a partir de la problemática mundial en cuanto a la cartera vencida de créditos hipotecarios sociales, que afecta a la economía de los países; los efectos de la crisis se han presentado con mayor fuerza desde 2009, por ello el período de estudio inicia un año antes, para conocer los antecedentes de los años comprendidos en este trabajo que culmina en 2012.

Se buscaron las variables que inciden en la problemática, como el desempleo, empleo informal, tasas de interés, CAT hipotecario, falta de liquidez y la deuda de los hogares, para verificar cuantitativamente dichos efectos.

La hipótesis “El desempleo (empleos formales), y el difícil acceso a un crédito social, son unas de las principales causas de la cartera vencida, también se debe tomar en cuenta las tasas de interés la insolvencia y la deuda de los hogares, sin embargo, el incremento de la demanda de vivienda y la mejora en las condiciones económicas mundiales ayudarán a reducirla; en el caso de la cartera vencida del FOVISSSTE se ve menos afectada debido a que atiende trabajadores del Estado y a los descuentos sobre nómina, la bursatilización, las innovaciones y la venta de cartera vencida han sido las opciones para evitar ésta, pero no han funcionado de la manera correcta”. Se comprobó ésta hipótesis en un 80%, debido a que las principales causas fueron correctas, pero se pensaba que los montos de cartera vencida eran mayores.

En el primer capítulo *Marco teórico conceptual* tenemos las nociones básicas que conforman al crédito y por ende al crédito hipotecario, además de los tipos de crédito, en este caso se ha decidido nombrarlo crédito hipotecario social, podría también nombrarse gubernamental, porque dependen del gobierno, y en su mayoría son subsidiadas por éste, sin embargo, a falta de existencia de otra definición diferente a la de (Beteta 2006), se mantendrá el concepto de hipotecarias sociales, de igual

modo se pueden conocer algunas recomendaciones para obtener el mejor crédito hipotecario, esto es importante debido a que sólo se toma el crédito al que se tiene acceso y no al más conveniente.

De igual manera se muestra la correspondencia del crédito hipotecario con el desarrollo económico y con el bienestar social, ya que el ámbito económico es muy importante, pero también la incidencia en la población, debido a que la economía es una ciencia social, que debe contemplar al ser humano.

Se debe considerar que un crédito hipotecario se define como derecho real, donde existe una relación de carácter jurídico entre un bien y una persona, por lo cual debe estar involucrada la legislación.

En el segundo capítulo: *Causas que originaron la cartera vencida*, conoceremos la historia de la cartera vencida en nuestro país, también la cartera vencida del crédito hipotecario, tema central de esta investigación, recordando que la crisis hipotecaria no se trata de un evento nacional, sino una crisis mundial con gran impacto en Estados Unidos y por ende en nuestro país por la gran dependencia y relación bilateral. La crisis fue generada por la oferta indiscriminada de créditos hipotecarios, especialmente a familias con ingresos justos para liquidarlos a intereses bajos; es decir, que al momento de elevarse la tasa de interés comienza la morosidad.

También veremos algunos de los factores que influyen en la cartera vencida, se enfoca principalmente al desempleo y al aumento del empleo informal, además de diversas situaciones económicas, como las tasas de interés, la insolvencia o deuda de los hogares, así podremos observar estadísticas de la situación de los factores que influyen.

El problema de las carteras vencidas es el más importante en la coyuntura actual de la economía mexicana, si no hay una solución adecuada del mismo difícilmente se podrá lograr un crecimiento sano y autosostenido.

El riesgo del crédito se hizo presente por la calidad crediticia de las empresas, ocasionado por fuertes presiones del tipo de cambio, con deudas crecientes, el sistema financiero se mostró vulnerable a la apertura de la cuenta de capitales y la liberalización financiera, mientras se contraía la actividad económica.

Por su parte, el tercer capítulo se enfoca en las *principales instituciones que otorgan el crédito hipotecario social*, destacando al INFONAVIT y al FOVISSSTE, sin dejar fuera a las SOFOLES y SOFOMES que tienen representación social y privada, el inicio de la crisis fue por falta de regulación y otorgamiento de crédito de manera indiscriminada; por no existir las medidas adecuadas para buscar una buena operación, también nos enfrentamos a la falta de información, a pesar de medidas de transparencia existen instituciones que no otorgan su información completa, tenemos como ejemplo al FOVISSSTE el cual no aporta información de su cartera vencida, sólo se conocen ciertos datos publicados por otras instituciones como el Banco de México.

Además se pueden observar los montos tanto de la banca comercial como de la banca privada en el otorgamiento de vivienda y cartera vencida, así como los comportamientos durante el período de estudio, en algunos casos anteriores y posteriores por su relevancia.

En el cuarto y último capítulo se tratará el *Mercado secundario del crédito hipotecario*, lo que conlleva las innovaciones financieras y los BORHIS que han sido una opción para obtener liquidez y su implementación ha colaborado a nuevos proyectos.

Las innovaciones no sólo se dieron en el ámbito financiero sino también en el hipotecario, desafortunadamente, no fue aplicada de la manera correcta, ya que se abusó de la desregularización y liberalización, la otorgación de créditos indiscriminadamente, es decir, sin evaluar su capacidad de pago y no tomar en cuenta factores macroeconómicos como el riesgo crediticio y el riesgo cambiario e indudablemente la influencia de Estados Unidos y su economía en la nuestra.

Una característica importante para la aplicación de innovaciones, es la atención de la supervisión y regulación, por ende tener la normatividad y reglamentación adecuada para el buen funcionamiento.

Al utilizar innovaciones financieras cada vez más complejas y algunas veces clandestinas, utilizan ingeniería financiera para manipular ganancias y evitar regulaciones, nuestro país es de cierta manera nuevo en estas acciones, ya que han iniciado en otros países con mayor antigüedad y es resultado de la competencia actual en condiciones de globalización y elevada conglomeración financiera.

Para este tema se utiliza el método analítico el cual consiste en la desmembración de un todo, descomponiéndolo en sus partes o elementos para observar las causas, la naturaleza y los efectos. Debido a que no existe una escuela económica que explique la problemática, será una investigación descriptiva, utilizando como principales técnicas la documental y la estadística descriptiva, ésta información será obtenida de instituciones gubernamentales, fuentes periodísticas, electrónicas e impresas, desde un enfoque macroeconómico ya que serán analizados los estados de la república mexicana; además un enfoque dinámico debido a que contempla el cambio y movimiento de los fenómenos económicos en un lapso de tiempo para esta investigación 2008-2012, en el caso específico de este tema se debe considerar al ciclo económico, el cual no es estático.

Se contó con una hipótesis descriptiva y causal, la primera como su nombre lo dice describe una situación relacional entre las variables que se someten a estudio, por su lado la hipótesis causal, propone de manera tentativa, causales del fenómeno estudiado, para ello se plantean variables como: el empleo informal, desempleo, tasas de interés y falta de liquidez. Se rectificó que una de las opciones funcionales es la bursatilización y los BORHIS, ya que continúa en uso, se tiene ganancias y buenas calificaciones.

Las problemáticas a las que se ha enfrentado durante la investigación de este tema son la falta de información actualizada en un principio, así como la inexistencia de datos de instituciones como FOVISSSTE y la variación no homogénea de estadísticas entre instituciones, esto a pesar que existe la ley de transparencia.

CAPÍTULO I MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL

En este capítulo se abordan diversas definiciones de los conceptos de mayor importancia de la temática a tratar, entre los que destacan la cartera de crédito, la cartera vencida de crédito y de manera primordial tener en cuenta el concepto de crédito: Así “el crédito es un acto a través del cual una persona (acreedor) confía dinero a otra persona (llamada deudor) por un periodo determinado. Una vez transcurrido el plazo, la persona que recibió el dinero se lo devuelve al acreedor. Usualmente los créditos no son gratuitos, por lo que el deudor, al momento de devolverle el dinero al acreedor o antes, debe agregar un pago adicional o premio al cual se le denomina “interés” y se expresa o se da a conocer a través de la tasa de interés”. (*BANXICO, 2012*).

Conociendo lo anterior podemos contemplar las siguientes definiciones:

1.1 Cartera de crédito

- “La cartera de crédito representa el saldo de los montos efectivamente entregados a los acreditados más los intereses devengados no cobrados. La estimación preventiva para riesgos crediticios se presenta deduciendo los saldos de la cartera de crédito”. (*Banco Multiva, 2011*).

Una cartera de crédito se compone de cartera vigente y cartera vencida, entendiendo a la primera como los montos de los acreditados, mientras que la cartera vencida es aquella que no ha sido cobrada y se explicará en el siguiente punto.

1.2 ¿Qué es la cartera vencida?

La cartera de crédito se clasifica como vencida cuando los acreditados son declarados en concurso mercantil, o bien, cuando el principal, intereses o ambos no han sido liquidados en los términos pactados originalmente, considerando los plazos y condiciones establecidos en la reglamentación, esto queda asentado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en el criterio B-6 Circular Única de Bancos.

“Para clasificar los créditos como vencidos con pago único de principal, se requieren 30 días o más de vencimiento; para el caso de los créditos revolventes, 60 días, y para el de los créditos a la vivienda, 90 días”. (BANXICO, 2011).

Como se puede observar el lapso de impago depende del tipo de crédito, ya que los montos son diferentes, así como los lapsos, ya que el crédito a la vivienda es estructurado a varios años.

- La Cartera Vencida son todos aquellos créditos no liquidados en el período y plazo pactados, incluyendo amortizaciones vencidas, cargos vencidos y sobregiros.

De acuerdo con la regulación aplicable, los créditos declarados vencidos que liquiden totalmente los saldos pendientes de pago o que siendo créditos reestructurados o renovados cumplan con el pago sostenido del crédito, volverán a considerarse cartera vigente. Debido a que este rubro es una salida de cartera vencida, se registra con signo negativo. Los traspasos netos, son la diferencia entre los traspasos a cartera vencida y los traspasos a cartera vigente.

Parte de la cartera vencida se puede recuperar ejerciendo garantías (cobranza en efectivo o en especie), reestructurando créditos o liquidando créditos vencidos. El monto recuperado se resta de la cartera vencida inicial.

Las aplicaciones de cartera vencida, también conocidas como castigos, se definen como la cancelación del crédito cuando existe evidencia suficiente de que el crédito no será recuperado.

El banco, refleja estas aplicaciones en sus estados financieros utilizando las reservas previamente constituidas.

No existe un criterio específico sobre cuándo el banco realiza aplicaciones de cartera. La regulación permite que los bancos decidan si el crédito vencido debe permanecer en el balance o bien debe ser castigado y, por lo tanto, varía de acuerdo a las políticas establecidas por cada institución.

Otros movimientos que se toman en cuenta para el cálculo son: compras y ventas de cartera vencida y ajustes cambiarios para créditos denominados en otras monedas, ambos se agrupan en el rubro de ajustes adicionales.

Así, “el saldo final de la cartera vencida se calcula como el saldo inicial más los traspasos netos, menos las recuperaciones, menos las aplicaciones, más los ajustes adicionales”. (*BANXICO, 2011*).

Como se ha mencionado anteriormente la cartera vencida puede ser recuperada, especialmente mediante reestructuraciones de crédito que beneficie a ambas partes, al acreedor lo ayuda a recuperar el crédito y al deudor lo ayuda a solventar la deuda de acuerdo a sus posibilidades, es cuestión del acreedor decidir si es recuperado o cancelado, otra de las opciones ha sido la venta de cartera vencida.

1.3 Crédito Hipotecario

- “El Crédito Hipotecario: Son préstamos de dinero otorgados para la adquisición de bienes inmuebles, los cuales se dejan en garantía a favor de la institución que otorgó el préstamo. Los bienes inmuebles son aquellos que no pueden desplazarse por sí mismos ni por la acción de alguna persona, como es el caso de los terrenos, las casas, los departamentos, etc. Por lo general los créditos hipotecarios tienen un plazo entre 10 y 30 años, periodo en el cual el cliente tiene que realizar pagos mensuales. Estos créditos pueden tener una tasa de interés fija o variable. En los pagos mensuales que el cliente (deudor) realiza se cubre parte del capital prestado así como los intereses del periodo. Las garantías que el deudor otorga se establecen en forma de hipoteca. Este gravamen o hipoteca es un derecho de la institución que otorgó el crédito (acreedor) y que le da el poder de disponer del bien dejado en garantía en caso de que el cliente no pague el crédito”. (BANXICO, 2012).

La hipoteca está regulada por los artículos 2893 al 2943 del Código Civil Federal. Los créditos hipotecarios más comunes son para la adquisición de vivienda. Entre ellos se encuentran los que se otorgan a personas de bajos recursos para la adquisición de viviendas de interés social.

Artículo 2893: La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley. (Código Civil Federal, 2013).

- Una hipoteca es un producto financiero que sirve para garantizar el pago de un crédito y por el cual quedan sujetos, como garantía, los bienes inmuebles de un deudor o de un tercero, asegurando así el cumplimiento de una obligación. En caso de incumplimiento, el acreedor tendría derecho a ejecutar o liquidar los inmuebles a su favor.

Los créditos hipotecarios destinados a la vivienda generalmente son de largo plazo y pueden destinarse a la construcción, adquisición, ampliación o remodelación de la misma. (*CONDUSEF, 2009*).

Un crédito hipotecario es:

- Un capital prestado para adquirir un bien.
- Se establece como garantía real el bien hipotecado, de forma que si se produce un impago, la entidad bancaria podrá ejecutar la hipoteca y quedarse con la propiedad como pago del crédito.
- Mientras se satisfacen las cuotas hipotecarias, el propietario es libre de vender o alquilar la propiedad siempre y cuando las cuotas de la hipoteca se sigan satisfaciendo –en caso de subrogación del comprador o alquiler de la propiedad- o en su defecto, se produzca una cancelación del crédito hipotecario.
- El funcionamiento de los créditos hipotecarios varía en relación a la tasa de interés a la que esté referenciada. (*Coyuntura Económica, 2011*).

Un crédito hipotecario se define como derecho real, que supone una relación de carácter jurídico entre un bien y una persona.

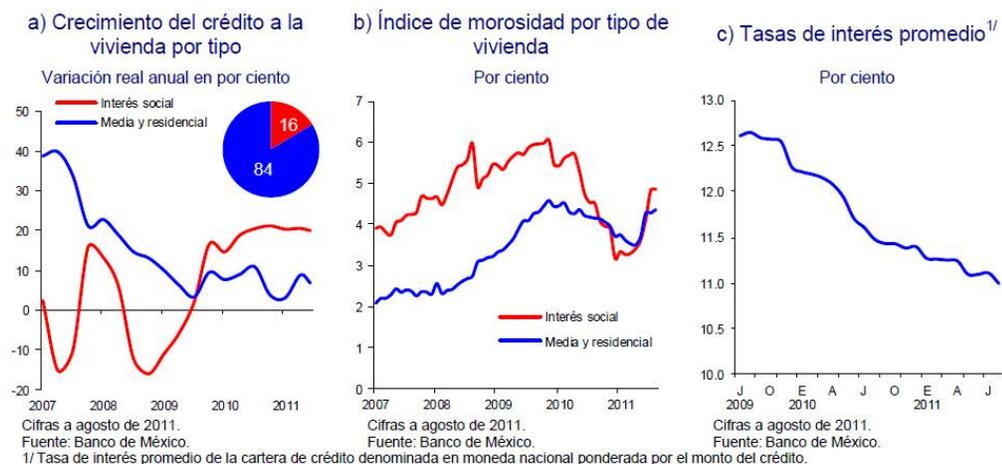
Si nos remontamos en la historia podremos observar que el término hipoteca proviene del Derecho Romano, que creó el concepto para definir la relación que existe entre el prestatario, el prestamista y el bien en cuestión.

Una hipoteca por lo tanto, es un préstamo de dinero que se utiliza para comprar un bien, una vivienda y para cuya devolución, se establece un plazo de tiempo y un interés complementario.

Se denomina derecho real porque la garantía de la devolución del capital prestado es siempre la vivienda sobre la que recae el préstamo o crédito y ésta no finaliza hasta que la devolución del capital ha concluido. (*Crédito Hipotecario, 2011*).

Podemos observar en la gráfica siguiente inciso “a” que la vivienda tipo interés social ha aumentado por encima de la media y residencial, pero también ha mostrado tendencias negativas de 2007 a 2008 y positiva por amplia diferencia sobre la vivienda media y residencial para 2011, lo anterior comparado contra la variación porcentual real anual; del mismo modo observando el inciso “b” podemos distinguir las tendencias de los índices de morosidad, con una a la alza a partir de 2011, por lo cual es relevante el estudio de la cartera vencida especialmente en este lapso. Mientras que el inciso “c”, implica a las tasas de interés, las cuales han disminuido y puede ser corroborado en el apartado de *Factores que afectan a la cartera vencida*, específicamente en tasas de interés.

Gráfica 1 Evolución del crédito a la vivienda



Fuente: (BANXICO, 2012).

Para dejar un poco más claro la diferencia de los anteriores tipos de vivienda es necesario lo siguiente:

“La industria de la vivienda está segmentada por precio y por fuente de financiamiento. Se distinguen cuatro clases: vivienda: de interés social, de interés medio, residencial y residencial turística.

- La vivienda de interés social generalmente es financiada por fondos de instituciones gubernamentales como el INFONAVIT (Instituto Nacional de Fomento a la Vivienda para los Trabajadores), el FOVISSSTE (Fondo para la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado), entre otros. Manejan créditos con tasas de interés y condiciones preferenciales y los adquirentes son principalmente trabajadores asalariados que compran su primera casa. La banca comercial poco incide en el financiamiento de este sector.
- La vivienda de tipo medio comprende unidades generalmente financiadas por bancos a primeros y segundos compradores de vivienda.
- La vivienda residencial está generalmente financiada por la banca comercial a compradores de su segunda o tercera casa. Dentro de este segmento también se considera la vivienda residencial plus de precios altos y frecuentemente financiadas en dólares americanos, las tasas de interés son las comerciales predominantes en los mercados nacionales e internacionales.
- La vivienda residencial turística está constituida por propiedades residenciales en los centros turísticos del país, playas y lugares de veraneo o de fin de semana. Se financian a través de los bancos comerciales en moneda nacional y en dólares.”(Poó Rubio, 2007).

Para el caso de este estudio, se considera la vivienda de interés social, ya que es financiada por instituciones como INFONAVIT y FOVISSSTE, que atienden principalmente a trabajadores.

1.3.1 ¿Cómo seleccionar un crédito hipotecario?

La elección de un crédito hipotecario es una decisión que se debe meditar teniendo la información necesaria, ya que el optar por algo que no se ha examinado puede costar caro a futuro; debido a ello la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF) en su comunicado número ocho del 10 de febrero de 2014, muestra los aspectos a considerar, por ejemplo los plazos, ya que los créditos van de 5 a 30 años.

Existen en el mercado diversas alternativas de financiamiento, cada una con distintos productos y esquemas para elegir un crédito hipotecario: INFONAVIT, FOVISSSTE, Bancos, Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOMES), Sociedades Financieras Populares (SOFIPOS) y Sociedades Cooperativas de Ahorro y Préstamo (SCAP's).

Cuando se revisan las opciones que existen en el mercado de los créditos hipotecarios hay que considerar:

Cuadro 1 ¿Cómo seleccionar un crédito hipotecario?

CÓMO SELECCIONAR UN CRÉDITO HIPOTECARIO

México, D.F., a 10 de febrero de 2014

Comunicado No. 08

La adquisición de una casa-habitación a través de un crédito hipotecario es una decisión en la que, por su relevancia, debemos considerar nuestra capacidad de pago a mediano y largo plazo, por ser créditos que van desde 5 hasta 30 años.

La Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF), te ofrece información y te orienta para que tu elección no se convierta en una pesada carga y si en cambio signifique una buena opción en la construcción de tu patrimonio.

Existen en el mercado diversas alternativas de financiamiento, cada una con distintos productos y esquemas para elegir un crédito hipotecario: Infonavit, Fovissste, Bancos, Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (Sofomes), Sociedades Financieras Populares (Sofipos) y Sociedades Cooperativas de Ahorro y Préstamo (SCAP's).

Cuando se revisan las opciones que existen en el mercado de los créditos hipotecarios hay que considerar:

- Tiempo de respuesta para la autorización del crédito.
- El Costo Anual Total (CAT). Es importante escoger la mejor tasa de interés del mercado, pero ésta no garantiza el mejor financiamiento, ya que sólo es un componente de éste. Toma en cuenta el monto de la comisión por apertura y si existen comisiones por pagos anticipados.
- Compara las condiciones que ofrecen las diferentes instituciones financieras. Revisa variables como enganche, gastos notariales, seguros, pago mensual y total, así como duración del crédito.
- Considera el monto al que asciende la mensualidad exacta. Si se contrata un crédito a tasa fija, vigile que las mensualidades sean realmente iguales.
- Ten presente que al contratar un crédito hipotecario, deberás pagar una cantidad por concepto de seguros. Generalmente este tipo de créditos incluyen seguro de vida, daños y desempleo. Infórmate sobre sus condiciones, por si es necesario utilizarlos.
- Verifica los diferentes planes de financiamiento que existen. El programa Apoyo Infonavit es una excelente alternativa de financiamiento.
- Al contratar un crédito deberás cubrir una serie de gastos iniciales como: el enganche, generalmente es del 5% al 20% del valor del inmueble; el avalúo, una estimación del valor comercial de la propiedad; los gastos de investigación, los cuales realizan los bancos respecto a tus datos generales y antecedentes crediticios; gastos notariales, incluyen la escrituración, honorarios del notario público, impuestos, gestoría de certificados y gastos en el registro público de la propiedad.
- Ten en cuenta que puedes encontrar financiamiento en tres tipos: 1) en pesos; 2) en Veces Salario Mínimo (VSM); 3) en Unidades de Inversión (UDIs). Este factor es muy importante ya que cada modalidad afecta de manera distinta el comportamiento de tu crédito, lo recomendable es que elijas financiamiento en Pesos, ya que de esta forma siempre sabrás con exactitud cuánto debes y te olvidas de conversiones y cálculos.
- Pide la Oferta Vinculante, este documento contiene cuánto te costará en pesos y centavos tu crédito, la institución financiera deberá entregártela sin costo y se obliga a mantener los términos y condiciones en los cuales te otorgará el crédito durante un periodo de 20 días naturales.
- Planea tu presupuesto y verifica cuál es tu capacidad de pago.
- Antes de la firma del crédito asegúrate que todos los documentos cumplan con las condiciones que se te ofrecieron.

Después de contratar un crédito

- Lee tu contrato y verifica que cumpla con los compromisos establecidos durante la vigencia del crédito.
- Paga oportunamente. Mantente al pendiente de los días de pago, con esto evitarás los intereses moratorios.
- Consulta los estados de cuenta, éstos llegan cada mes y contienen todos los movimientos efectuados en el mes correspondiente. En caso de que no estés de acuerdo con el contenido del mismo, debes efectuar tu reclamación sin rebasar el límite de tiempo que te indica la institución financiera.
- Si es posible realiza pagos adelantados, esto te dará muchos beneficios en la reducción del número de pagos y los intereses.
- Aprovecha recompensas. Algunas instituciones te brindan beneficios al adelantar pagos, tales como descuentos en mensualidades y condonaciones de pago.
- Recuerda que las hipotecas son deducibles de impuestos, revisalo con tu contador y preséntalo en tu declaración anual.

Fuente: (CONDUSEF, 2014).

Lo anterior es muy importante y por ello incluido en este estudio, debido a que las personas no conocen las condiciones de los créditos, así como las problemáticas de no pagar a tiempo los créditos, o penalizaciones por el pago adelantado en algunos casos y otro punto importante es la deducción de impuestos.

1.4 Canales de distribución de créditos hipotecarios

Los canales de distribución de los créditos hipotecarios se refieren a las instituciones financieras que tienen el contacto con el acreditado final y son quienes originan la hipoteca.

Para el caso de México, éstos se pueden dividir básicamente en dos grandes grupos:

- Hipotecarias sociales: INFONAVIT y FOVISSSTE, principalmente.
- Instituciones financieras privadas: Bancos y SOFOLES.

Cabe destacar que las estrategias de estas dos grandes agrupaciones son diferentes, mientras que las hipotecarias sociales tienen la obligación de satisfacer las necesidades crediticias de sus derechohabientes, las instituciones financieras privadas ven como una oportunidad de negocio en el otorgamiento de crédito. Por esta razón, son las fuerzas motrices para el cumplimiento de sus metas. (*Beteta V, 2006, pág. 39*).

Los principales otorgantes de créditos a la vivienda en México son: SOFOLES¹, SOMOFES², entidades de autofinanciamiento, el INFONAVIT y el FOVISSSTE. (*CONDUSEF, 2009*).

¹**SOFOLES:** Las sociedades financieras de objeto limitado son sociedades anónimas autorizadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, que actúan como intermediario financiero en las ramas: hipotecaria, mediana industria y bienes de consumo. Captan recursos y otorgan créditos de forma limitada, a una determinada

También podemos nombrar a estas hipotecarias sociales, como hipotecarias cuasi-gubernamentales, organismos públicos o descentralizados, ya que dependen del gobierno, y en su mayoría son subsidiadas por éste, sin embargo, a falta de existencia de otra definición diferente a la de Beteta, se mantendrá el concepto de hipotecarias sociales.

Del mismo modo podemos contemplar la clasificación que hace PROFECO³, en la que describe los organismos públicos y privados que otorgan créditos.

actividad o sector; juegan un papel relevante en la oferta de crédito hipotecario, al proveer el 9 por ciento del crédito total a este sector y representar un tercio de la cantidad que proveen los bancos. (BANXICO)

²**SOFOMES:** son instituciones financieras autorizadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, reglamentadas por el Banco de México y supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Tienen por objeto otorgar créditos o financiamiento para la planeación, adquisición, desarrollo o construcción, enajenación y administración de todo tipo de bienes muebles e inmuebles, a sectores o actividades específicos, es decir, atienden a aquellos sectores que no han tenido acceso a los créditos ofrecidos por los intermediarios financieros tradicionales, como los bancos. Las disposiciones legales que regulan estas sociedades estarán vigentes hasta el 18 de julio de 2013 y a partir de tal fecha entrarán en proceso de disolución y liquidación, o bien, podrán transformarse a sociedades financieras de objeto múltiple. (CONDUSEF, 2013)

³ Procuraduría Federal del Consumidor.

Cuadro 2 Organismos públicos y privados que se encargan de proporcionar créditos hipotecarios

Institución	Destinado a
Instituto de Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit).	Trabajadores asalariados.
Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado (Fovissste)	Trabajadores al servicio del estado.
Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).	Impulsar el crédito hipotecario y la mejora de vivienda para las personas que lo soliciten.
Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (Fonhapo).	Familias de bajos recursos.
Banca	Personas físicas asalariadas y profesionistas independientes o con actividad empresarial.
Autofinanciamiento	Personas físicas, las cuales se inscriben en un grupo que realiza aportaciones cada mes a un fideicomiso.
Sociedad Financiera de Objeto Limitado (Sofol)	Personas que lo solicitan.
Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (Sofom)	

Fuente:(PROFECO 2012. Segovia Guerrero y García Soto).

Para este estudio se dará importancia a las dos primeras, considerando su enfoque es a trabajadores asalariados y a la información que otorgan.

1.4.1 Hipotecas Sociales

“Las hipotecarias sociales, para allegarse de recursos para el posterior otorgamiento del crédito dependen de las aportaciones de sus agremiados, de qué tan sanas se encuentren sus finanzas, de los apoyos gubernamentales, y de las directrices que sean señaladas por las autoridades correspondientes”. (*Beteta V, 2006, pág. 39*).

Como ha mencionado entre ellas se encuentran INFONAVIT Y FOVISSSTE, principalmente, siendo este último un caso difícil ya que no ofrece los datos acerca de sus montos de cartera vigente, ni de cartera vencida. Por lo cual es más difícil conocer qué tan sanas se encuentran sus finanzas.

Existen otros programas fomentados por el gobierno federal, estatal o local, para la adquisición de vivienda, por ejemplo tenemos: “Programa Vivienda Digna para Jefas de Familia de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU)”, “Vivienda digna del Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares”, “Programa de Mejoramiento de Vivienda del Instituto de Vivienda del Distrito Federal”, entre otros; sin embargo, no se posee información y estadísticas de todos ellos, por lo que nos enfocaremos en las instituciones ya mencionadas.

1.4.2 Instituciones Financieras Privadas

Por su parte, las instituciones financieras privadas, por su parte, dependen de su capacidad de captación de fondos para el otorgamiento, ya sea a través de recursos de la SHF⁴ o directamente del público y estrategias para el diseño de sus productos hipotecarios, donde la competencia por el cliente en el mercado va dictando los estándares de la industria en cuanto a las características de crédito, comisiones y margen financiero, calidad en el servicio, etc.

⁴ Sociedad Hipotecaria Federal

No obstante, “la diferencia entre las hipotecarias sociales y las instituciones financieras, se presenta cierta complementariedad entre ellas, además de que las primeras han comenzado a adoptar criterios de mercado en diversas etapas del proceso de otorgamiento de crédito”. (*Beteta V, 2006, pág. 39*).

El crédito hipotecario bancario continuó mostrando un crecimiento sostenido impulsado por los bancos de mayor tamaño. Algunas instituciones han buscado ganar participación de mercado a través de productos con tasas de interés más bajas. “La banca mantuvo una mayor concentración en el segmento de vivienda residencial, que a junio de 2011 representaba el 83.7% del crédito bancario a la vivienda. No obstante, la participación de INFONAVIT en esquemas de cofinanciamiento con algunos bancos ha permitido que esas instituciones incrementen su participación en el segmento de interés social”. (*Banco de México, 2011*).

A continuación se puede observar algunas de las instituciones financieras privadas de acuerdo a la clasificación de CONDUSEF con información del buró de instituciones financieras, se incluyen las calificaciones obtenidas por cada institución, cabe señalar que sólo Inbursa y Banamex, de los llamados grandes, obtuvieron calificaciones aprobatorias con 8.1 y 7.4, respectivamente.

Para INFONAVIT los montos se encuentran entre \$483,000 a \$884,381.60, es decir, de 236 a 415 VSM, que puede ser mayor si es conyugal o COFINAVIT, mientras que para FOVISSSTE es de hasta \$606,271.23 o 284.49 VSMMGVDF⁵.

⁵ VSMMGVDF: Veces Salario Mínimo Mensual General Vigente para el Distrito Federal.

Cuadro 3 Instituciones financieras privadas

Institución	Calificación	Nombre del producto	Porcentaje a financiar	Monto mínimo del crédito	Enganche	Tasa de interés máxima anual	Apertura	Avalúo
Banco Ve por Más	9.98	Crédito Hipotecario tradicional	85%	1,000,000	15%	9.90%	1.5% sobre el saldo del crédito	\$2,000
Bansi	8.93	Casa-Habitación	50%	ND	50%	14.70%	3% sobre el crédito	0.3% del valor de la propiedad
Banregio	8.91	Tradicional	90%	\$140,000	10%	10.75%	1.5% sobre el crédito	2.7 al millar del valor de la propiedad
Banco Inbursa	8.19	Inburcasa	90%	\$300,000	20%	10.90%	1.5% sobre el crédito	2 al millar sobre el valor de la propiedad
Banca Mifel	8.14	Crédito Hipotecario	80%	\$280,000	20%	12.20%	1.5% sobre el crédito	Mínimo \$2,500
Afirme	7.54	Crédito hipotecario afirme	80%	\$200,000	20%	10.70%	1% sobre el crédito	3% al millar
Banco Nacional de México	7.41	Banamex Hipoteca Sin	85%	\$200,000	15%	10.65%	0%	0%
Banco Inmobiliario Mexicano	7.00	Crédito BIM	90%	\$80,000	10%	13.22%	1% sobre el crédito	ND
BanBajío	5.94	CrediBajío- Casa Tradicional	80%	\$225,000	20%	12.20%	0%	3 al millar + \$250
H5BC	5.27	H5BC Pago Fijo	85%	\$200,000	15%	10.30%	1% sobre el crédito	En función al valor de la vivienda
BBVA Bancomer	5.07	Pesos Tasa Fija	90%	\$50,000	10%	10.60%	0% sobre el crédito	2.5 al millar sobre el valor de la propiedad + \$700
Banco Santander	4.82	Hipoteca 10 x 1000	90%	\$200,000	10%	10.53%	1%	\$2.75 por cada \$100
Banorte	4.55	Hipoteca Flexible Banorte	85%	\$75,000	15%	12.90%	3% sobre el crédito	\$1,200
Scotiabank Inverlat	3.91	CrediResidencial	90%	\$380,000	10%	11%	1.25% sobre el crédito	Mínimo \$1,800

Fuente: (Buró de entidades financieras, 2014).

Como se mencionó anteriormente, las instituciones sociales se enfocan a vivienda de interés social, mientras que las privadas mayormente a la media y residencial, aunque también se puede utilizar para vivienda social, mejoras a vivienda, dependiendo de los montos obtenidos, por ejemplo tenemos en el cuadro anterior la primera institución mencionada, “Banco ve por más”, que asigna crédito hipotecario tradicional, donde lo mínimo que se otorga es de \$1,000,000, lo cual no es para vivienda de interés social, mientras que el otorgado por Banorte es de mínimo

\$75,000 a una tasa mayor, pero puede ser utilizado para mejora de vivienda, Scotiabank sí llama a su producto CrediResidencial.

1.5 Crédito Hipotecario Social

Este tipo de crédito es un préstamo que se hace a largo plazo, mismo que está respaldado en la hipoteca de la casa o departamento que se compra, el pago de las mensualidades de este crédito no debe exceder más del 30 % de su ingreso al mes, ya que es importante tener en cuenta que será la cantidad que se pagará durante varios años.

Los créditos hipotecarios sociales son aquellos que se otorgan a los trabajadores que cuenta con seguridad social, es decir, que cotizan en el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) o en el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los trabajadores del Estado (ISSSTE). Entre estas opciones se encuentra el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y el Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los trabajadores del Estado (FOVISSSTE), para el primero es un “crédito que otorga el gobierno federal con un financiamiento de hasta 180 veces salarios mínimos del Distrito Federal, con opción de hasta 300 veces salarios mínimos en créditos conyugales.

Otras posibilidades de créditos otorgados por el gobierno es el “COFINAVIT⁶, que se otorga a través del INFONAVIT en conjunto con un banco con un monto máximo de hasta 350 veces el salario mínimo del Distrito Federal. El FOVISSSTE, crédito otorgado por el gobierno federal a los trabajadores afiliados, ofrece hasta 507 mil pesos en créditos individuales y hasta 880 mil pesos en créditos conyugales. Un camino más es el de la Sociedad Hipotecaria Nacional, créditos otorgados por el

⁶ **COFINAVIT:** Es un crédito hipotecario que te otorga el INFONAVIT en colaboración con una entidad financiera para obtener un monto de crédito mayor al sumar el crédito que te da el Infonavit y el crédito de la entidad financiera de tu elección. Una vez que terminas de pagar el crédito del INFONAVIT, tus aportaciones patronales se destinan al pago de tu crédito con la otra institución financiera. (INFONAVIT, 2015)

gobierno federal a través de una Sociedad Financiera de Objeto Limitado (SOFOL); el monto máximo de crédito varía de acuerdo a la capacidad de pago del solicitante, y se puede financiar hasta el 90 por ciento del valor de la vivienda”. (*InfoRed, 2011*).

Retomando a COFINAVIT, también puede llamarse crédito puente.⁷

1.5.1 Influencia del crédito hipotecario en el desarrollo económico

El derecho a la vivienda tiene en nuestro país profundas raíces históricas. La Constitución de 1917, en su artículo 123, fracción XII, estableció la obligación de los patrones de proporcionar a sus trabajadores viviendas cómodas e higiénicas. (*Cámara de Diputados*).

“La vivienda no es sólo una política de Estado que genera bienestar a quien la recibe, sino también un motor de desarrollo, de crecimiento y de empleo para los mexicanos” (*Calderón Hinojosa, 2008*).

Estudios actuales de población y vivienda muestran que durante los próximos 20 años aumentará la necesidad de viviendas, sin embargo, se dirige a créditos para la población no asalariada, lo que implica una ampliación de la cartera crediticia, pero también los otorgadores de crédito gubernamental planean líneas para crecimiento, ampliación y mejoramiento de vivienda.

La vivienda es el espacio en el que la familia encuentra estabilidad, seguridad, consolidación patrimonial, sentido de pertenencia y el entorno necesarios para el desarrollo integral del ciudadano, de la pareja y de los hijos. Es por ello uno de los indicadores básicos del desarrollo humano de las naciones. Las necesidades de vivienda de la población son un desafío permanente en toda sociedad. Y lo son porque el ritmo al que se multiplican los hogares y los requerimientos de

⁷ **Crédito puente:** Es un crédito de medio plazo que los Intermediarios Financieros otorgan a los desarrolladores de vivienda para la edificación de conjuntos habitacionales, equipamiento comercial y mejoramiento de grupos de vivienda. (Sociedad Hipotecaria Federal)

conservación habitacional, no siempre corresponde a los recursos de inversión disponibles, al potencial productivo de la industria y a la capacidad de compra de las familias.

Poner al alcance de las familias mexicanas la vivienda que requieren, no sólo satisface una demanda social, sino también impulsa el crecimiento de la economía, del empleo y derrama recursos que cerrando un círculo virtuoso permiten a la familia hacerse de una casa.

“El dinamismo de la vivienda se explica fundamentalmente por la estabilidad financiera del país y el impulso de instancias gubernamentales que mejoraron la coordinación de los organismos nacionales de vivienda. El efecto combinado de estos factores se tradujo en un importante incremento del flujo de recursos y de la productividad de las instituciones del sector, que permitió llegar a un promedio de 740 mil financiamientos anuales para la adquisición o el mejoramiento habitacional, y ya en junio de 2007 con el conjunto de la construcción, generar empleo directo para 1.4 millones de mexicanos, 10 por ciento de la población cotizante del IMSS”. (*Diario Oficial de la Federación, 2008*).

“Otorgar financiamientos a soluciones habitacionales de precios accesibles, representa la oportunidad de atender los segmentos de población de menores ingresos”. (*Presidencia de la República*).

“ VIVIENDA MOTOR DEL DESARROLLO

- En los primeros cuatro años de la actual Administración Federal, se han originado más de 3.3 millones de financiamientos para la adquisición de vivienda.
- Para este 2011, el programa de financiamientos a nivel nacional oscilará entre los \$254 mil y los \$284 mil millones de pesos, lo que nos permitirá tener un crecimiento anual de dos dígitos respecto al 2010”. (*CONAFOVI, 2011*).

Personalmente no considero suficientes los apoyos, ya que la población y los matrimonios han mantenido una tendencia estable de más de 500,000 matrimonios (Véase Gráfica 41 Matrimonios 1994-2012 pág 144), el sector de la construcción es importante en la economía, además se debe considerar las uniones libres, trabajadores informales, la migración y otros factores que pueden crear demanda de vivienda.

La construcción de vivienda constituye un elemento básico para el desarrollo económico, como ya se mencionó y demostró forma parte del indicador de bienestar, pero las políticas gubernamentales de financiamiento a la vivienda sin un marco jurídico adecuado de respaldo, causa huecos que pueden originar peligro en las finanzas públicas, como una cartera vencida muy alta influenciada por causas externas que no puedan sobrellevarse de la manera correcta, así como el abuso de constructoras que sólo cumplen con la cantidad de viviendas y no con las condiciones y espacios .

1.5.2 **Crédito hipotecario ¿Aumenta el bienestar social?**

En la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en el artículo cuarto enuncia lo siguiente: “Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo Párrafo adicionado DOF 07-02-1983.” (*Cámara de Diputados, 2014*).

Por lo anterior el gobierno del país debe cumplir con sus obligaciones, para lograr los objetivos:

- “Contar con una vivienda propia permite a los ciudadanos adquirir y heredar un patrimonio a sus hijos.
- Contar con una casa propia es un anhelo de cada familia mexicana. La vivienda es la base del patrimonio familiar y el centro de la convivencia social.

- La vivienda no es sólo una política de Estado que genera bienestar a quien la recibe, sino también un motor de desarrollo, de crecimiento y de empleo para los mexicanos.

Mi gobierno se ha planteado el objetivo de satisfacer la demanda de vivienda, que dadas las tendencias demográficas actuales alcanzará una cifra cercana a los 3.9 millones durante la presente administración, los cuales sumados a los 2.1 millones de familias que hoy requieren de una casa, representa la necesidad de construir 6 millones de viviendas en este sexenio. Para lograr esa meta, poniendo al alcance de más familias los recursos e instrumentos necesarios para que puedan contar con una casa propia, se ha diseñado el Programa Nacional de Vivienda 2007-2012 que aquí se presenta”. (*Calderón Hinojosa, 2008*).

La función del crédito es ayudar al crecimiento económico, específicamente el crédito hipotecario es usado para mejorar la calidad de vida de familias que no tienen la posibilidad de comprar una vivienda; sin embargo, existen otros factores que hacen parecer que perjudica el bienestar de las familias mexicanas, por ejemplo tenemos el alto precio y las construcciones de terreno limitado, en que habitan más de cuatro personas, construcción en zonas protegidas, reducción de terrenos ejidales y de siembra, falta de servicios públicos y centros educativos, como estos problemas se pueden tener más, pero indiscutiblemente debe ser considerado que es una forma de poder tener un techo.

Tenemos por ejemplo en el “Estado de México donde se ha autorizado mediante la Secretaría de Desarrollo Urbano, 12 nuevos conjuntos habitacionales, comercial y de servicios, y de interés social, dando más de 11 mil nuevas viviendas, en municipios como: Toluca, Zinacantepec, San Antonio La Isla, Zumpango, Temoaya y Tecámac. Donde se han realizado estudios de factibilidad, servicios públicos e impacto ambiental”. (*Organización Editorial Mexicana, 2011*).

Como podremos observar la vivienda es un indicador de desarrollo humano y calidad de vida, actualmente aún existe parte de la población viviendo en condiciones inhumanas, esto no por así quererlo sino porque no ha podido obtener una vivienda digna, para la mayor parte de la población que no puede pagar una casa, lo que queda totalmente en desacuerdo con lo establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Tampoco se puede dejar de lado que otra parte de la población no cuenta con IMSS o ISSSTE, en su mayoría los trabajadores informales y trabajadores por su cuenta, y debemos considerar que esta población va en aumento, para ello algunas instituciones tanto gubernamentales como privadas incluyendo las constructoras, han desarrollado diversos métodos para que sea más fácil acceder a un crédito.

Es difícil decidir con los argumentos a favor y en contra, todo depende del criterio del lector. Por ejemplo el tener vivienda vertical entendiendo este concepto, como la construcción de viviendas a partir de tres pisos habitables (define la CONAVI⁸), a esto se le dan manifestaciones a favor y en contra, como el ahorro de terreno, costos de mantenimiento compartido, seguridad y áreas de esparcimiento, pero por otro lado se ve el enriquecimiento de las constructoras con terrenos limitados, casas de mala calidad y tamaño pequeño.

Las viviendas de interés social que se ofrecen en la actualidad son terrenos de cinco metros de frente por quince de fondo (75 metros cuadrados) con viviendas de 40 metros o hasta 34 metros de construcción aproximadamente, cuando en años anteriores eran de casi el doble de tamaño.

Desde otra perspectiva las condiciones de vivienda también son contempladas en el Índice de Calidad de Vida para México (INCAVI)⁹, el cual se encuentra en la página de INEGI en “Realidad, Datos y Espacio Revista Internacional de Estadística y Geografía”, en este documento podemos referirnos a la tabla número uno mostrada a

⁸ Comisión Nacional de Vivienda.

⁹ El concepto de **calidad de vida** puede ser usado para representar el bienestar de una comunidad.

continuación, en la cual observamos en el segundo rubro de los “Dominios del INCAVI y los subdominios correspondientes”, y más específicamente en el segundo subdominio, el que especifica “Facilidad para conseguir casa habitación adecuada, lo que si se tiene acceso posible a créditos hipotecarios puede significar un aumento en el Índice de Calidad de Vida, ya que se encuentra como subdominio del citado índice.

Cuadro 4 Índice de calidad de vida

Dominios del INCAVI y los subdominios correspondientes

Salud
Estado de salud.
Veces que ha ido al doctor.
Servicio médico adecuado.
Economía
Si el dinero cubre necesidades básicas de alimentación.
Facilidad para conseguir casa habitación adecuada.
Facilidad para conseguir trabajo adecuado.
Educación
Nivel académico de las escuelas.
Acceso a buena educación.
Acceso a eventos culturales, deportivos y de esparcimiento.
Seguridad
Seguridad en la comunidad.
Victima de la inseguridad.
Capacidad de las autoridades para enfrentar la inseguridad.
Buen gobierno
Honestidad de los gobiernos.
Eficiencia de los gobiernos.
Calidad de los servicios públicos.
Vida comunitaria
Clima.
Calidad del medioambiente.
Calidad de los servicios no gubernamentales.
Facilidad para moverse alrededor de la ciudad.
Bienestar personal
Disponibilidad de tiempo libre.
Percepción de su calidad de vida.
Deseo de pasar el resto de la vida en la comunidad.
Facilidad para convivir con familiares y amigos.

Fuente: (INEGI, 2011).

Con lo anterior, podemos concluir que la vivienda teóricamente provoca bienestar social, sin embargo, no puede ser calificado ampliamente si se consideran las fallas, restricciones e inadecuaciones de cumplimiento.

CAPÍTULO II CAUSAS QUE ORIGINARON LA CARTERA VENCIDA

2.1 Cartera vencida en México

Los problemas económicos de nuestro país han sido originados por causas diversas, pero que se repiten si no se tiene la solución a éstas: “El problema de las carteras vencidas es el más importante en la coyuntura actual de la economía mexicana, si no hay una solución adecuada del mismo, difícilmente se podrá lograr un crecimiento sano y autosostenido”. (*Castaingts Tellery, 1997, pág. 149*), lo anterior se ha comprobado a lo largo de la historia.

A mitad de los años setentas, la economía se encontraba endeudada internacionalmente, así México al ser un fuerte deudor dependía de diversos factores, entre los que se pueden enumerar:

- Crecimiento de exportaciones.
- Tasas de interés reales a nuevos préstamos.
- Refinanciamiento de la deuda pasada.

Por lo anterior para 1981, México se vio afectado por la baja en el precio del petróleo y el alza en las tasas de interés. Los mexicanos poseían cuentas en dólares, lo que dejaba de lado las funciones del peso, desde que nuestro país se enfrentó a la severa crisis de 1982, debido a la acumulación de fuga masiva de capital, aumento en las tasas de interés y dificultades financieras de los bancos. Por lo que se nacionalizó el sistema bancario para evitar la pérdida de confianza, se prohibió tener cuentas en dólares y las que se tenían fueron convertidas en pesos, aun así no fue suficiente, lo que originó que para noviembre del mismo año se firmó la segunda carta de intención.¹⁰

¹⁰ El gobierno de José López Portillo tuvo varios momentos, el primero caracterizado por la recesión del 77 en la cual el PIB decreció en -5.6% fruto de la firma de la Carta de Intención acordada con el FMI en 1976, la cual exigió condiciones de austeridad; sin embargo, a raíz de la inundación de créditos externos, sobrevino una etapa de efímero auge económico, en especial por la expansión de la industria petrolera y de la infraestructura para tales fines.

“La crisis financiera mexicana del verano de 1982 pasó a los anales de la historia de las finanzas internacionales por haber dado la señal de alarma del riesgo real de un colapso financiero internacional. La amenaza de insolvencia y el riesgo de una suspensión de pagos hicieron revivir en el mundo entero los temores de la posibilidad de un colapso financiero internacional”. (*Guillén Romo, 1994, pág. 13*).

Las finanzas internacionales se han visto afectadas seriamente, pero un colapso representa un gran riesgo, por lo que a cualquier señal de alarma se ha tratado de evitar, la problemática se puede nombrar coloquialmente “tapar un hoyo para rellenar otro” y no dar una respuesta oportuna y certera.

“En 1982 más del 70% de los activos del sistema bancario estaba concentrado en unos cuantos bancos. En 1990 Banamex tenía el 24.7% de activos del sistema, Bancomer, el 20.4%, Serfín el 17.6%, Comermex el 6.6% y el Banco Internacional el 5.8%; estos cinco bancos concentraban el 75.1% del total. Diez años después de la crisis bancaria, BBVA-Bancomer concentraba el 24.8%, Citibank-Banamex el 25.4, Santander-Serfín el 13% y HSBC-Bital el 9.5% lo que representaba el 72.7% del monto de activos de todo el sistema. Sólo cuatro bancos concentraban casi las tres cuartas partes de los activos totales”. (*Girón González & Levy Orlik, 2005, pág. 12*).

Las cifras indican que a pesar del saneamiento de la banca comercial iniciado por el Banco de México del acumulado de carteras vencidas que originó entre otros elementos la crisis bancaria el sector financiero, se encuentra separado del sector productivo, obteniendo altas ganancias por su posición oligopólica.

A pesar de la extranjerización de la banca inyectó capital al sistema bancario mexicano, no se modificó la actitud de prevención al riesgo de los bancos, continuando como rentable y siguió beneficiándose de los rendimientos derivados de activos sin riesgos. La cartera vencida acumulada durante la desregulación no fue asumida por los dueños extranjeros de la banca comercial, sino que se mantuvo en el Fondo Bancario de Protección al Ahorro (FOBAPROA). Posteriormente se transformó en el Instituto para la Protección del Ahorro Bancario (IPAB).

Algunas de las soluciones que se buscaron ante la problemática fueron: la compra de cartera, la emisión de deuda subordinada, la udización (conversión a UDIS¹¹) de parte de la cartera bancaria con subsidio en tasas de interés, asociación o fusión con intermediarios extranjeros y abaratando su costo en el mercado nacional e internacional y la creación de fondos como el FOBAPROA¹² y PROCAPTE¹³ para detener el riesgo del sistema bancario, después de lo anterior se tuvo que hacer un rescate bancario que limitaba recursos, "The banker,"¹⁴ en septiembre de 1996 que habla de un total de 316 mil millones de pesos, esto significa más de 37 mil millones de dólares; 14 por ciento del PIB de 1996 y no del 7.5 por ciento como lo estimara la Comisión Nacional Bancaria y de valores en agosto". (*Girón & Correa, 1997, pág. 13*).

Como menciona (*Gullén Romo, 1985*): Para 1988 con el gobierno de Carlos Salinas de Gortari se avanzó en la liberalización y desregularización de operaciones bancarias. México sufría de slumpflación¹⁵, y dependía el estado de los dos factores ya mencionados: tasas de interés real y precios del petróleo.

La crisis de nuestro país se agravó con la crisis financiera de 1994-1995, originada principalmente por la apertura y desregulación financiera, aunque los incrementos en la cartera vencida se muestran desde 1992 y 1993. Se cree que la crisis de 1994 es la causante de la cartera vencida, sin embargo, se acepta como detonante, ya que su

¹¹ **UDIS:** Las Unidades de Inversión, son unidades de valor que se basan en el incremento de los precios y son usadas para solventar las obligaciones de créditos hipotecarios o cualquier acto mercantil. Se crearon en 1995 con el fin de proteger a los bancos y se enfocaron principalmente en los créditos hipotecarios. El Banco de México publica en el Diario Oficial de la Federación el valor, en moneda nacional, de la unidad de inversión, para cada día del mes. A más tardar el día 10 de cada mes el Banco de México publica el valor de la unidad de inversión correspondiente a los días 11 a 25 de dicho mes y a más tardar el día 25 de cada mes publica el valor correspondiente a los días 26 de ese mes al 10 del mes inmediato siguiente. (BANXICO)

¹² Fondo Bancario de Protección al Ahorro

¹³ Programa de Capitalización Temporal

¹⁴ Publicación en idioma inglés mensuales asuntos financieros internacionales propiedad de The Financial Times Ltd. y editado en Londres.

¹⁵ **Slumpflación o Estancflación:** caída súbita de la producción acompañada de un ascenso vertiginoso de los precios. (*Gullén Romo, 1985, pág. 116*)

crecimiento mayor inicia en 1989, para el período de 1994 a junio de 1995 su crecimiento fue de hasta de 156%.

Se atribuye también a problemáticas como la mala distribución de recursos financieros, política de crédito inadecuada la cual debe ser reformada.

2.2 Crisis hipotecaria y repercusiones en México

La crisis fue generada en Estados Unidos por la oferta excesiva de créditos hipotecarios, especialmente a familias con ingresos justos para liquidarlo a intereses bajos; es decir, que al momento de elevarse la tasa de interés comienza la morosidad.

La suma del aumento de la tasa de interés y la falta de pago originó que los bancos vendieran los títulos de las hipotecas que concedieron en mercados financieros, así se extendió al sistema financiero generando una gran falta de liquidez y llevó a reducir el crédito especialmente al consumo, pero también a las empresas, trayendo consigo la reducción de inversión y productividad en Estados Unidos, pero impactando a otros países como el nuestro. Esta crisis hipotecaria se ha comparado con la acontecida en los años treinta, pero aunado con los factores propios del sistema capitalista actual: como la inestabilidad financiera y la desregulación.

“Históricamente, la globalización y la liberalización han resultado de las grandes crisis del capitalismo. En este sentido, los procesos de globalización flexibilización de los mercados de trabajo, liberalización comercial, desregulación financiera, así como la fundación de un régimen de acumulación cuyo principal pilar lo ha constituido el capital financiero han sido la respuesta de los sectores productivos y del gobierno para restablecer las vías de reproducción del capital y de modificación de las

relaciones capital-trabajo en aras de una mayor tasa de ganancia". (*Cárcamo Solís & Arroyo López, 2009, pág. 94*).

Se han buscado los factores que desataron esta crisis, entre los que se ha citado el capitalismo, al no tener un desarrollo sostenido, otro ineficiente papel que desempeñan las instituciones en la prevención y reacción de variables económicas críticas. Se señala como elemento conflictivo el exceso de libertad que a pesar de que se tiene como meta el crecimiento sostenido, el control de la inflación y el pleno empleo, no cumple con ninguna de estas expectativas sin dejar de lado a alguna de las mismas, se ha priorizado el control de la inflación, sin tomar en cuenta que el pleno empleo puede traer aparejado en crecimiento.

En resumen podemos tener que los objetivos de la política macroeconómica son:

1. "Un elevado y creciente nivel de producción nacional (PIB real).
2. Un elevado nivel de empleo (un bajo nivel de desempleo).
3. Un nivel de precios estable o levemente ascendente y determinación de los precios y de los salarios por medio de la oferta y demanda en los libres mercados". (*Samuelson, 1996, pág. 398*).

A menudo se comenta que la actual crisis financiera mundial empezó en Estados Unidos, ya que una de las primeras acciones fue cuando la crisis atrajo la atención del mundo, guardaban relación con las hipotecas subprime¹⁶ (hipotecas de alto riesgo) que se originaron en Estados Unidos, este país mantiene relaciones comerciales y financieras con diversos países en el mundo, lo que originó que varios

¹⁶ **Hipotecas subprime:** de alto riesgo, conocidas en Estados Unidos como créditos subprime, son un tipo especial de hipoteca, preferentemente utilizado para la adquisición de vivienda, y orientada a clientes con escasa solvencia, y por tanto con un nivel de riesgo de impago superior a la media del resto de créditos. Su tipo de interés es más elevado que en los préstamos personales (si bien los primeros años tienen un tipo de interés promocional), y las comisiones bancarias resultan más altas. (BANXICO).

países se contagiaron, pero también estatus financiero de los demás países afectaron a Estados Unidos.

“La burbuja inmobiliaria¹⁷ que creó la crisis de las hipotecas subprime asumió grandes proporciones porque nuestras sociedades no entienden o no saben cómo abordar las burbujas especulativas¹⁸. Ni siquiera las personas inteligentes y bien informadas, personas que saben que han existido burbujas a lo largo de la historia y que pueden citar algunos ejemplos, suelen comprender que una epidemia de irracional entusiasmo público hacia las inversiones inmobiliarias fue el origen del problema”. (*Shiller R. J., 2009, pág. 15*), se menciona que ni las personas inteligentes o informadas pudieron salir sin afectaciones, ya que los comportamientos irracionales son difíciles de predecir, en este caso no es del todo irracional, ya que la naturaleza humana prefiere tener ganancias financieras, presentando una actitud poco conservadora ante el riesgo, el origen de la burbuja inmobiliaria es la caída de los tipos de interés generalizado ante el intento de estimular las economías afectadas por la ruptura de la burbuja tecnológica¹⁹, provocó una sorprendente sincronización en las subidas de precios de la vivienda en muchos países, no sólo en Estados Unidos, sino también en otros como: Australia, Reino Unido, Irlanda, Holanda, etc. Como ya se ha mencionado la oferta indistinta de créditos fue una de las causas principales de la formación de la burbuja inmobiliaria.

El sector financiero se ha colocado por encima del productivo, esto hizo un cambio en la reproducción del capital; así el entorno financiero busca alta rentabilidad a corto plazo, mientras que la esfera productiva a largo plazo, por ello es necesaria la

¹⁷ **Burbuja inmobiliaria:** es una subida masiva de los precios de las viviendas por encima del resto de bienes. (Manuales).

¹⁸ Una **burbuja especulativa** (también llamada burbuja económica, burbuja financiera, burbuja de mercado o manía especulativa) es un fenómeno económico consistente en el incremento desproporcionado del precio corriente de algún activo o producto, de forma que dicho precio se aleja sustancialmente del valor teórico del mismo. (Gutiérrez Fernández).

¹⁹ **Burbuja tecnológica o dot-com:** fue una burbuja especulativa entre 1998 y 2001, donde las empresas de internet (llamadas puntocom) vieron incrementado rápidamente su valor en las bolsas de valores. Este período también es llamado la era o época dorada de la web. El cóctel especulativo estaba fundado en promesas de grandes ganancias con baja inversión. (ALEGSA).

transformación del sistema financiero para diversificar el riesgo, como con la bursatilización con ello se disminuyen los riesgos de mercados financieros subyacentes con derivados²⁰.

“La crisis hipotecaria queda inscrita en una crisis de deuda-deflación del tipo Fisher-Minsky, donde los problemas medulares los representan la falta de liquidez en los mercados financieros y la insolvencia económica” (*Cárcamo Solís & Arroyo López, 2009, pág. 95*).

La crisis continuará hasta que el empleo aumente y también la reactivación de la economía²¹. A diferencia a la crisis de 1970 donde la problemática fue la estanflación²², para 1980 la economía norteamericana nuevamente entró en una profunda recesión que dejó sin trabajo a tres millones de personas seguida de una larga expansión. A principios de los 90's se tuvo un lento crecimiento de la productividad y salarios reales y se vio en la necesidad de buscar un punto medio entre la elección de inflación o la garantía de empleo, para ello John Maynard Keynes trató de explicar las fluctuaciones económicas, lo cual pudo ser modificado con la política macroeconómica, pero no se ha podido corregir, lo que de nuevo crea la controversia de la intervención o no del Estado o mantener un papel de gendarme, al no intervenir en la política, dedicado solamente a la defensa y seguridad.

“El mercado de la vivienda es totalmente distinto al bursátil, donde los precios oscilan de forma más o menos aleatoria. En el mercado de valores, los precios

²⁰ **Derivados:** conjunto de instrumentos financieros cuyo valor se determina (deriva) a partir del precio de otros activos, denominados subyacentes.

Los activos subyacentes pueden ser:

- De naturaleza financiera: acciones, índices accionarios, divisas, valores de renta fija, tasas de interés, etc.
- Commodities: productos agrícolas, minerales, etc. (BANXICO)

²¹ **Reactivación económica:** Proceso tendiente a imprimir mayor dinamismo a la actividad económica a partir de un conjunto de medidas de Política Económica.

Durante el proceso de reactivación económica crece el Valor de la Renta nacional, la Inversión, el Empleo, los salarios y el bienestar social general de la población, sobre los niveles existentes en el periodo previo. (econfinanzas.com)

²² **Estanflación:** Término, acuñado a principios de los años setenta, que describe la coexistencia de un elevado desempleo o estancamiento y una persistente inflación. Su explicación se halla principalmente en el carácter tendencial del proceso inflacionista. (Samuelson, 1996, pág. 767)

pueden subir un día y bajar al cabo de veinticuatro horas, siguiendo una pauta relativamente lógica. Pero en el caso de la vivienda, el mercado parecía seguir la misma dirección año tras año. Los precios de las casas en EEUU subieron cada año desde 1997 hasta 2006. El ritmo de crecimiento de los precios de la vivienda, que era negativo en 1991, aumentó de forma considerable en la mayoría de años hasta 2005 una carrera ascendente de catorce años en la que los precios de las casas no paraban de subir". (*Shiller R. J., 2009, pág. 61*).

Racionalmente el crecimiento de los precios, nos indican ganancias seguras en inversiones de bajo riesgo en bienes inmuebles, frente a las acciones, sin embargo, no existía la contraparte necesaria para mantener esta condición, como lo es en el mercado bursátil.

La crisis hipotecaria de Estados Unidos impactó las economías de todo el mundo con el riesgo de quiebre del sistema financiero internacional, como era de esperarse causó un impacto muy fuerte en nuestro país debido a la gran interdependencia económica y al ser un país neoliberal y en el contexto de globalización, trató de evitar una fuga de capitales, bajando las tasa de interés nominales durante ciclos de auge, aunque las tasas reales se encuentren altas; así al tener tasas de interés altas y disminuir el valor de la riqueza se disminuye el gasto productivo, trayendo consigo el decremento en gasto de inversión y consumo, es decir, una política restrictiva.

La llegada de capital internacional aprecia al peso e influye negativamente al crecimiento económico y un estancamiento en la creación de empleos y la pérdida de los ya existentes, podemos sumar diversos factores adversos como la baja en los precios del petróleo que impactan al gasto y al ingreso del gobierno, por otro lado la reducción de exportaciones de diversa índole principalmente de la manufactura, lo que produjo una caída en el PIB.

La imposición de las políticas restrictivas en América Latina por parte de la FED, donde se dan ajustes pro-cíclicos no funcionan e impactan directamente en la economía real, dejando de lado el crecimiento y el empleo.

2.3 Cartera vencida del crédito hipotecario

La crisis económica ha afectado gravemente al sector hipotecario, llegando a un alto endeudamiento y prolongación de la crisis, quizá hasta por cinco años más. El mercado hipotecario estadounidense fue el principal originador de la crisis hipotecaria a nivel mundial y principalmente en nuestro país.

Se ha presentado en países desarrollados trastornando el mercado inmobiliario, teniendo como consecuencia el aumento del endeudamiento de las familias, ya que se han visto afectadas por el desempleo, la inflación, altas tasas de interés.

Podemos observar en: (*Fondo Monetario Internacional, 2012*), que algunos países como Islandia han optado por otro tipo de medidas para combatir la crisis, ya que a diferencia de la mayoría de los países han decidido condonar la deuda hipotecaria a parte de su población, con la intención de activar el consumo, pero esto es posible debido a que el Estado es el propietario de la mayoría de los bancos, el monto perdonado es equivalente al 13% del PIB Islandés.

Lo anterior no es posible debido a las condiciones económicas de nuestro país, donde los bancos e hipotecas están en manos de particulares, otra barrera son las constructoras con problemas. Recordemos que se ha evidenciado que el mercado de bienes raíces tiene un comportamiento cíclico y ha impactado al sector financiero, a principios de 1997 la cartera vencida hipotecaria representó una parte significativa del total de la cartera vencida.

Es importante señalar que en México se da un incremento en los créditos vencidos, mucho antes de la crisis iniciada en diciembre de 1994. Frecuentemente esta última es señalada como la causa principal del problema hipotecario. Sin embargo, una parte importante de la cartera hipotecaria llegó a finales de 1994 con capital neto negativo o cercano a cero. El problema de la cartera hipotecaria ya se había gestado, la crisis le dio el ambiente propicio para desarrollarse.

El Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), manejaba un Fideicomiso, el cual presenta cartera hipotecaria vencida. Al mes de diciembre de 2011 registró un nivel de 99.9%, porcentaje superior en 1.4 puntos porcentuales al observado a fines de 2010. Cabe comentar, que el porcentaje tan alto de cartera vencida de este Fideicomiso se debió a la inadecuada administración de la cartera lo que implicó que a partir de 1995 declinara el número de créditos entregados (en 2007 solamente siete). Actualmente el FONHAPO ya no otorga créditos (función que inició en 1982), la cartera vencida es la que arrastra desde 2006 y su objetivo básico es el de recuperar todos los créditos posibles, por esta razón el porcentaje de cartera no varía mucho de un año a otro. Los subsidios de los programas que opera actualmente no impactan en el tema de cartera vencida.

Como el ejemplo anterior podemos encontrar infinidad de casos, en los que por malos manejos se ha incrementado la cartera vencida y a la fecha no han podido ser subsanadas esas problemáticas.

Gráfica 2 Cartera vencida del crédito a la vivienda



Fuente: Banco de México.

A pesar que el período de estudio de este trabajo se centra hasta 2012, es importante conocer el dato estadístico, debido a que no se ha corregido, aunque tuvo una baja, pero nuevamente repuntó y continuó con una tendencia ascendente, de igual manera se debe contemplar que esta estadística engloba la cartera vencida del crédito a la vivienda sin distinguir el originador y el tipo de vivienda y se encuentra en miles de millones de pesos.

La cartera individual que se ubica en los estados del norte muestra niveles más altos en cartera vencida en comparación con otras regiones, ya que han experimentado una mayor desaceleración económica por la estrecha relación con la economía de EUA y abandono de las propiedades derivado de cuestiones de inseguridad. De acuerdo con la AHM²³, a junio de 2011, la cartera vencida de los estados del norte ascendió a 7.66%, lo cual es 102pb²⁴ superior al promedio nacional. Los estados que más resaltan son Coahuila (10.3%), Tamaulipas (9.79%), Sinaloa (8.94%), y Sonora (8.60%) al ser los estados de la zona norte con mayor proporción de cartera vencida. Por otra parte, algunos estados que destacan por su cartera vencida y no se encuentran en el norte del país son Tlaxcala (10.32%), Veracruz (8.47%) y Quintana Roo (8.03%). (*Banorte-IXE, 2011, pág. 2*).

Lo anterior lo podremos observar más adelante en los *factores que afectan la cartera vencida*.

²³ Asociación Hipotecaria Mexicana

²⁴ **Puntos base:** 1 pb = 0.01 %

2.3.1 Factores que afectan a la cartera vencida

“La crisis mexicana de diciembre de 1994, iniciada en el sector financiero, puede considerarse una de las primeras manifestaciones de la vulnerabilidad que ocasiona el desproporcionado desarrollo del sector financiero en relación con el crecimiento del sector real de la economía. El problema de las “carteras vencidas” es una de las amenazas más serias para la salud financiera de la banca. Se ha originado en la caída de la actividad económica, el aumento del desempleo, el descenso de la producción y de los ingresos populares, el aumento de las tasas de interés, así como en los grandes márgenes de la intermediación financiera”. (*Girón & Correa, 1997, pág. 8*).

Además de lo anterior, para el caso que nos ocupa el impacto que ha tenido la reciente desaceleración económica en México ha sido negativo en el índice de cartera vencida de los créditos hipotecarios, aunque nunca ha superado el 4%, a continuación se describirán los aspectos que se consideran los más importantes ya mencionados en el párrafo anterior y otros adicionados por su relevancia, como el desempleo, el empleo informal, las tasas de interés, la falta de solvencia y el aumento en la deuda de los hogares, cabe señalar que estos no son los únicos pero si los más señalados como factores que intervienen.

Debemos tomar en cuenta que el sector hipotecario tiene un comportamiento cíclico, lo cual lo hace sumamente propenso a experimentar variaciones constantes, de igual forma nuestra economía está ligada a la economía de Estados Unidos, la cual aún no se recupera de la crisis inmobiliaria.

Y como menciona Shiller: “Es muy probable que nos esperen varios años de problemas económicos, tal como ocurrió, por ejemplo, después de la proliferación de créditos hipotecarios en Suecia y México a principios de la década de 1990” (*Shiller R. J., 2009, pág. 14*).

A pesar de ser en los años noventa es aplicable a la actualidad, los problemas económicos persisten, por el comportamiento cíclico ya citado.

2.3.1.1 *Desempleo como factor de agravamiento*

El desempleo o pérdida en el nivel de empleos formales es el principal factor adverso a poder mantener una carrera económica sana, se toman en cuenta las cifras proporcionadas por el IMSS, ya que como el trabajo formal ofrece seguridad social al empleado, por lo cual éste cotiza a la institución, no es la única institución que ofrece seguridad social y que contempla trabajos formales, tenemos también al ISSSTE, sin embargo, no ofrece los datos, y tiene una tendencia más estable al atender a trabajadores al servicio del Estado, que en su mayoría cuentan con base²⁵, y algunos otros son de confianza²⁶, lo anterior hace que la aportación del ISSSTE sea minoritaria y no modifique la tendencia del empleo y desempleo.

Durante el 2010 los asegurados del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), ascendió a 14 millones 524,000 trabajadores, esto significa 530,300 más que en el

²⁵ Los trabajadores de base tendrán permanencia en el trabajo, después de cumplir doce meses de servicios, y en el caso de que sean separados de su empleo sin causa justificada, podrán optar por la reinstalación en su trabajo o a que se les indemnice con el importe de tres meses de salario y de veinte días por cada año de servicios prestados. Los trabajadores de confianza no tendrán derecho a la reinstalación en su empleo. (ART 4. LEY REGLAMENTARIA DE LA FRACCIÓN XIII BIS DEL APARTADO B, DEL ARTÍCULO 123 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS). (Cámara de Diputados, 2014)

²⁶ Son trabajadores de confianza los Directores Generales y los Subdirectores Generales; los Directores y Subdirectores adjuntos; los Directores y Subdirectores de División o de Área; los Gerentes, Subgerentes y Jefes de División o de Área; los Subgerentes Generales; los Gerentes; las Secretarías de los Gerentes y de sus superiores; los Contadores Generales; los Contralores Generales; los Cajeros y Subcajeros Generales; los Representantes Legales y Apoderados Generales; así como aquellos que conforme al catálogo general de puestos de las instituciones administren, controlen, registren o custodien información confidencial básica de carácter general de las operaciones, o bien desempeñen funciones de dirección, inspección, vigilancia, fiscalización, investigación científica, asesoría o consultoría, cuando éstas tengan carácter general. En el Banco de México, además de los anteriores, son trabajadores de confianza los que señale su Ley Orgánica. En la formulación, aplicación y actualización del catálogo general de puestos de la institución, participarán conjuntamente ésta y el Sindicato. En los puestos de confianza, el sindicato participará para los efectos previstos en el párrafo anterior. (ART 3. LEY REGLAMENTARIA DE LA FRACCIÓN XIII BIS DEL APARTADO B, DEL ARTÍCULO 123 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS). (Cámara de Diputados, 2014)

2009; 61% permanentes y 39% eventuales. De acuerdo con datos del INEGI hasta septiembre del año pasado²⁷ la población ocupada ascendía a 44.3 millones de personas, equivalentes a 94.6% de la población económicamente activa, mientras que el 5.4% restante quedaba desocupada.

Durante períodos de crisis, el empleo es el primer sacrificado, porque los trabajadores formales disminuyen y algunos eventuales.

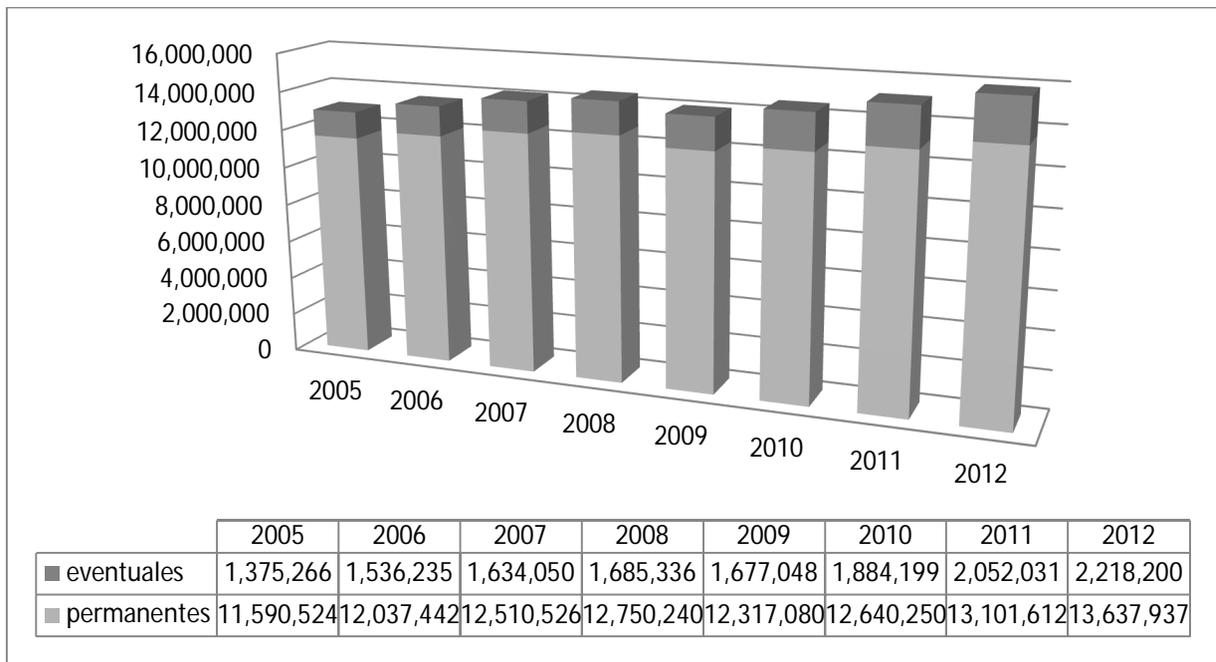
“La generación de empleos responde al rebote cíclico de la economía, tras la pérdida de 441,000 puestos de trabajo durante la crisis local”. (*AR Regional, 2011*).

Considerando esta nota podemos deducir que no se han creado los suficientes empleos, solamente se están recuperando algunos de los perdidos durante la crisis.

Para el 2011 el número de trabajadores asegurados creció a 15,153,643; esto representa 629,194 nuevos trabajadores. En la siguiente gráfica podemos observar que en el 2011 creció el número de asegurados, mientras que en 2009 se muestra una tendencia a la baja, cuando se veía una tendencia creciente, lo que puede significar que hubo una pérdida de empleos y muy posiblemente la causa de que no hayan sido pagados algunos créditos hipotecarios.

²⁷ Refiriéndose al año anterior de 2010, es decir, 2009.

Gráfica 3 Trabajadores asegurados IMSS



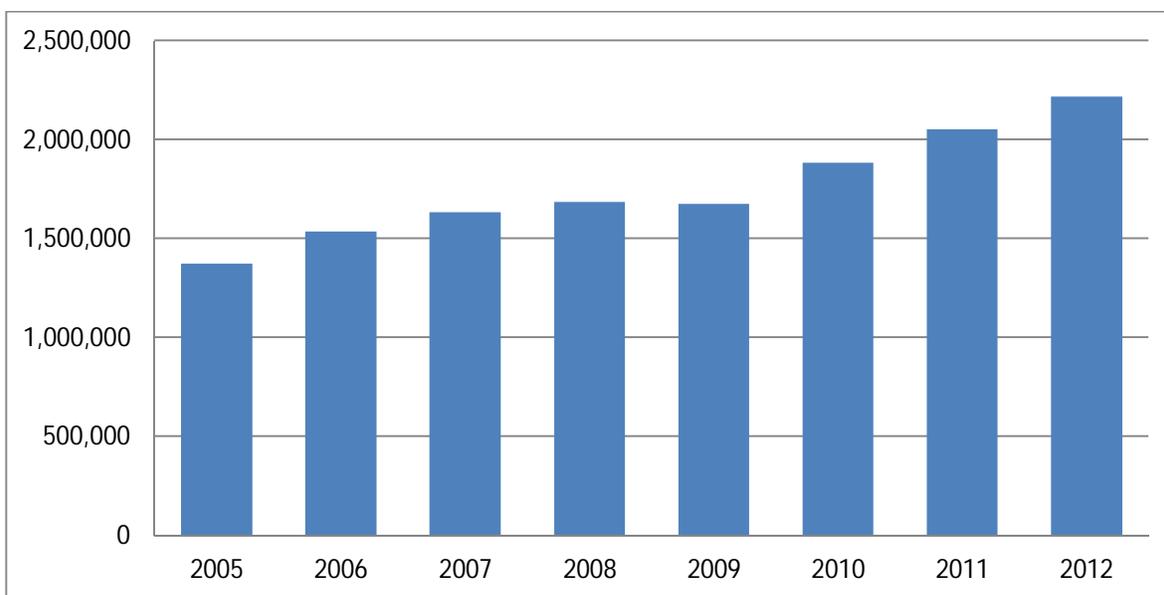
Fuente: Realización propia con datos de la STPS.

De igual manera existe el empleo temporal y con menores niveles de ingreso, que tiene una incidencia negativa en la adquisición de créditos y de capacidad de pago. Podemos comparar los *empleos eventuales*²⁸ de los asegurados en el IMSS.

En las siguientes gráficas podemos observar por separado estos datos y tener una visión más clara de su comportamiento:

²⁸ **Asegurado Eventual (IMSS):** aquél que tenga una relación de trabajo para obra determinada o por tiempo determinado en los términos de la Ley Federal del Trabajo. (Secretaría del Trabajo y Previsión Social)

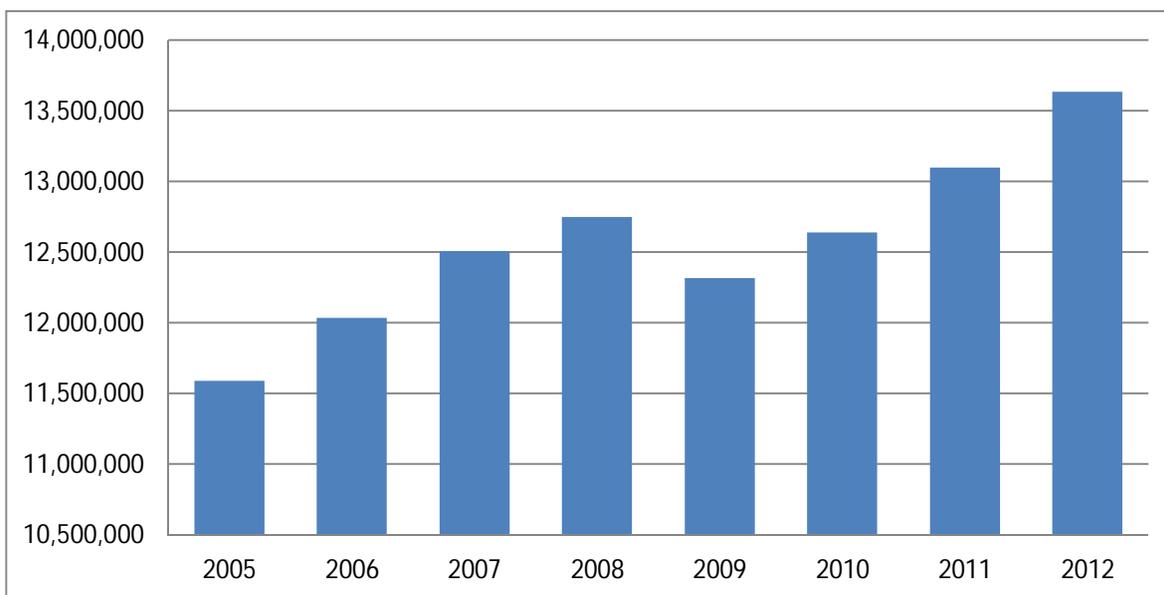
Gráfica 4 Trabajadores eventuales asegurados IMSS



Fuente: Realización propia con datos de la STPS.

En la siguiente gráfica podemos verificar la tendencia de los trabajadores permanentes afiliados al IMSS, donde la tendencia es similar, sin embargo, las cantidades son diferentes.

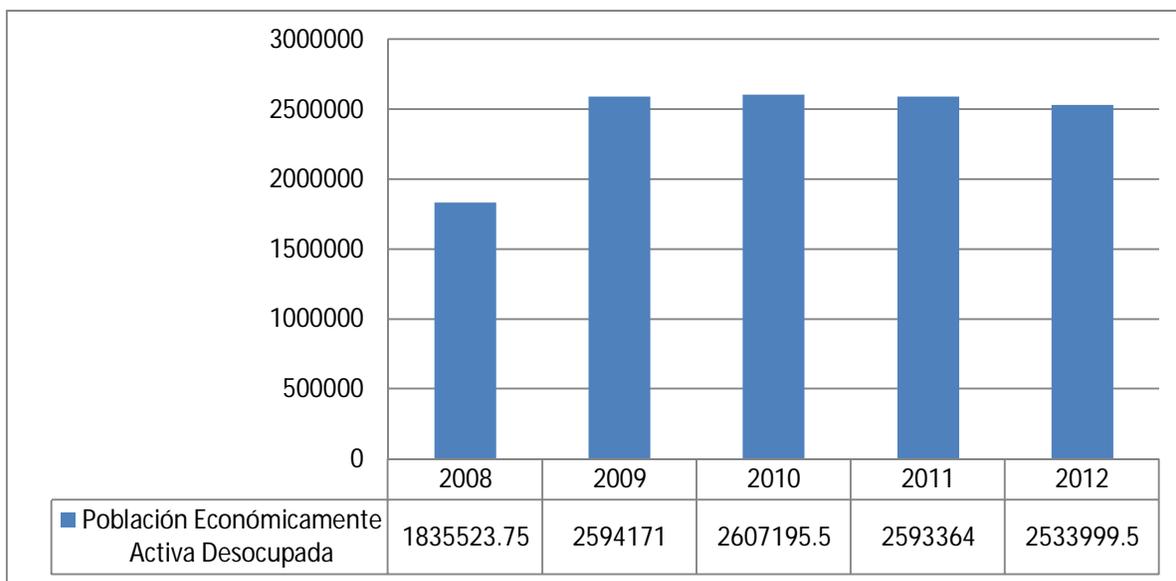
Gráfica 5 Trabajadores permanentes asegurados IMSS



Fuente: Realización propia con datos de la STPS.

Podemos observar la tendencia positiva en el número de trabajadores eventuales y permanentes, a excepción del año 2009 y como se menciona anteriormente, esto incide en el pago de créditos hipotecarios.

Gráfica 6 Población Económicamente Activa desocupada



Fuente: Realización propia con datos de INEGI.

Como observamos en esta gráfica la tendencia de la Población Económicamente Activa Desocupada, ha tendido a la alza, lo cual sugiere un aumento en el desempleo, también puede impactar en el pago y acceso a créditos hipotecarios.

Y nuevamente se puede observar una tendencia mayor a partir de 2009, año en que se presentó la crisis.

De igual manera debemos contemplar las tasas de desocupación por estado:

Mapa 1 Tasas de desocupación por entidad federativa



Fuente: (INEGI, 2012).

En el mapa podemos observar los estados con mayor desocupación son: Baja California, Sonora, Chihuahua y otros como Tamaulipas, Aguascalientes, Guanajuato, Estado de México y el Distrito Federal, como se ha mencionado este es un factor que influye en el pago de hipotecas.

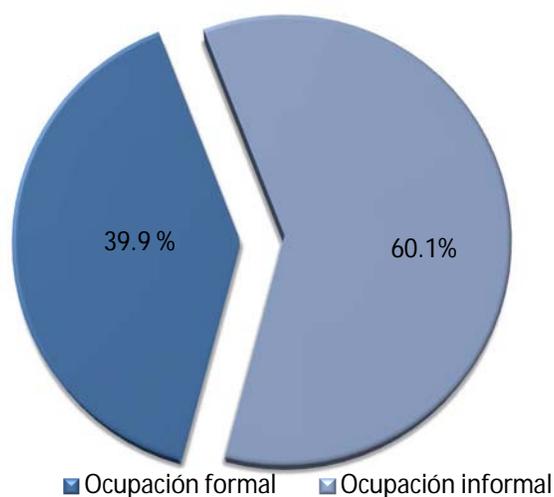
2.3.1.2 *Empleo informal*

Actualmente se ha popularizado el empleo informal, entendiendo este concepto como los trabajadores que no cuentan con seguridad social (no se niega la existencia de trabajadores que pueden contar con protección de la seguridad social laborando en dicho sector) o no se encuentran registrados ante el pago de impuestos.

El concepto integrado de informalidad incluye tanto a la ocupación en el sector informal y otros fenómenos tradicionales en paralelo a ella (trabajo por cuenta propia en agricultura de subsistencia y el trabajo no remunerado).

En la siguiente gráfica se tiene la división de la ocupación laboral, donde la informal tiene el peso mayor al ser del 60 %:

Gráfica 7 Ocupación laboral

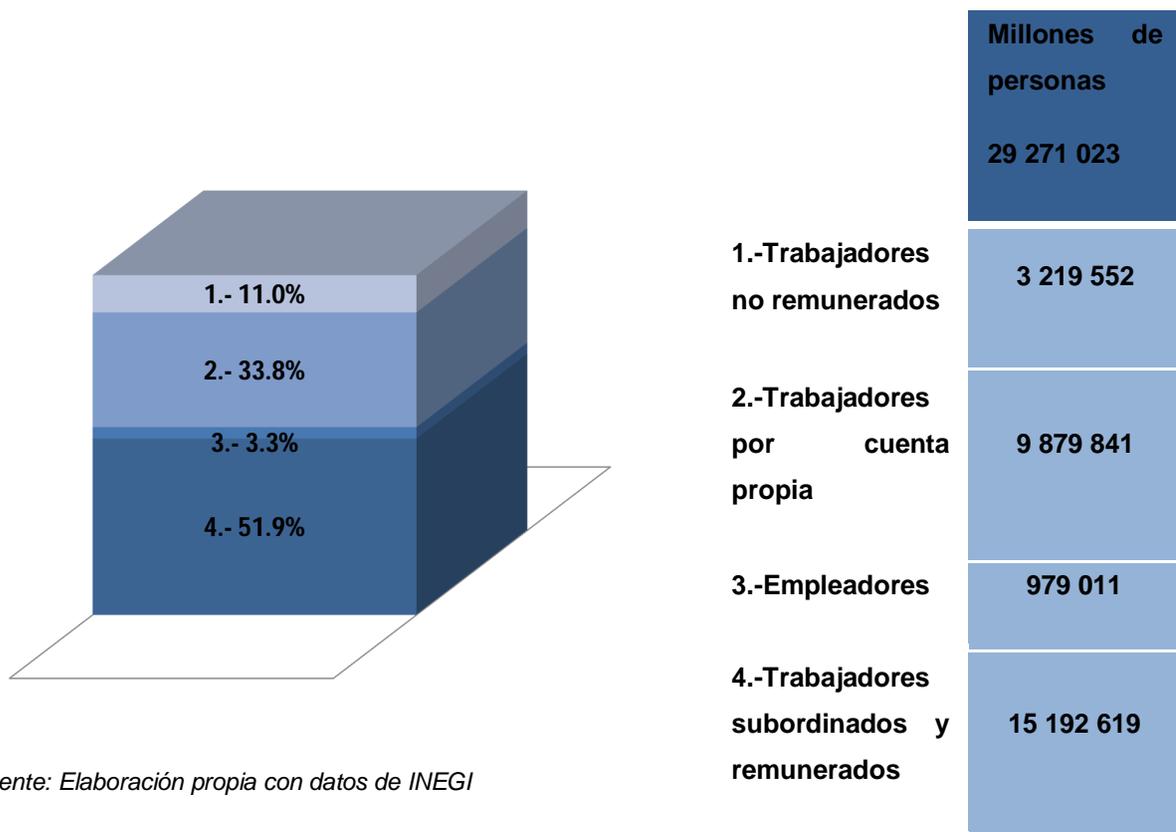


Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI

Conociendo el porcentaje de ocupación informal, se tiene una sub-clasificación integrada por:

- Trabajadores no remunerados.
- Trabajadores por cuenta propia.
- Empleadores.
- Trabajadores subordinados y remunerados.

Gráfica 8 Composición de la informalidad laboral



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI

“El grupo de la población sin empleo pasó de 1.4 millones antes de la recesión económica (promedio 2001-2007) a 2.5 millones en 2010, sólo 15.5 millones tenían acceso a las instituciones de salud, en tanto que 28.4 millones no tenían acceso a las instituciones de salud y el 0.4% restante no lo especificó; estas cifras indican que 64.3% de la población ocupada está en situación de vulnerabilidad, al igual que sus familias. Este panorama en que la población ocupada en el sector informal pasó de

11.3 millones de personas (promedio 2001-2007) a 12.6 millones en los primeros tres trimestres de 2010” (AR Regional, 2011).

Cuadro 5 Comparativo de población ocupada y sector informal

[1] Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo. (INEGI)	Población total	PEA	Ocupada	Sector informal
2007	106,129,910	45,621,685	44,005,604	12,005,795
		42.99%	96.46%	27.28%
2008	107,012,819	45,178,213	43,255,617	11,674,659
		42.22%	95.74%	26.99%
2009	107,443,499	45,709,355	43,344,281	12,189,449
		42.54%	94.83%	28.12%
2010	112,336,588	47,137,757	44,651,832	12,849,020
			94.73%	28.78%
2011	s/d	50,273,465	47,836,056	13,966,414
			95.15%	29.20%
2012	s/d	51,511,199	48,732,252	14,221,779
			94.61%	29.18%

Fuente: Realización propia con datos del INEGI.

La población total es la población nacional, la población ocupada es respecto a la PEA²⁹ y el sector informal es la población respecto a la población ocupada, cabe mencionar, que la ENOE³⁰ cubre hasta el Censo de población 2010, por lo cual no se tiene el dato de población total para los años 2011 y 2012, debido a eso no se muestran los porcentajes.

Para 2008 se tuvo una reducción de la población ocupada en el sector informal, aunque para 2009 no se mantuvo y por el contrario aumentó en mayor medida que en 2007 y continuó con esa tendencia ascendente, lo cual puede deberse a que en este sector es más fácil de acceder, ya que no se necesita una preparación escolar

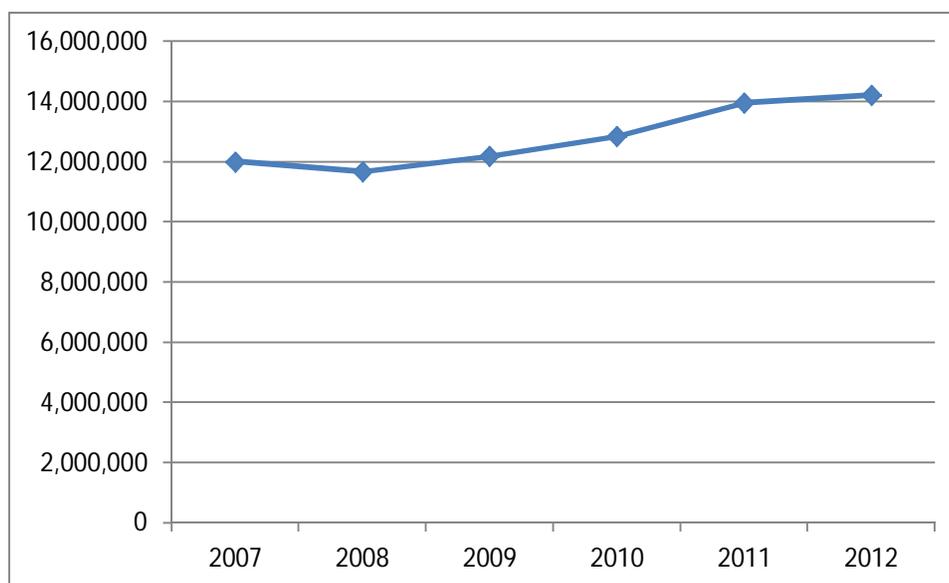
²⁹ Población Económicamente Activa

³⁰ Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo

avanzada, y suele ser más lucrativo que un empleo formal, sin dejar de lado la flexibilidad de horarios.

Lo anterior lo podemos observar en la siguiente gráfica:

Gráfica 9 Población ocupada en el sector informal



Fuente: Realización propia con datos del INEGI.

Por otro lado la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales, (ANTAD) afirmó que las ventas en el comercio informal son cuatro veces más grandes que las ventas de todas las cadenas minoristas afiliadas al organismo en términos anuales.

Las ventas generadas por ANTAD en 2011 acumularon 984 mil millones de pesos, lo que representó un crecimiento nominal de 11.5% respecto año previo. Al final del año, el piso de ventas de los asociados al organismo, los empleos directos e indirectos, así como los ingresos del ramo, representaron 3% del PIB. Según datos del INEGI, el comercio informal es 12.1% del PIB (1.7 billones de pesos). Este año la ANTAD planea ejercer inversiones en el país por 3 mil 200 millones de dólares, que generarán 40 mil nuevos empleos, esperando finalizar 2012 con un crecimiento nominal de 4.5%.

“Al término de 2011, sólo la piratería y el contrabando generaron 80 mil millones de dólares. Durante el año pasado la economía ilegal fue similar al crecimiento de la economía legal al alcanzar 5% anual, lo que indica que 13.5 millones de mexicanos trabajaban en la ilegalidad. Dicha cifra sumada a 2.5 millones de desempleados, da un total de 16 millones comparada con los 15 millones 426 mil 942 trabajadores que están dados de alta en el IMSS”. (*Centro de Capacitación Investigación y Estadística, 2012*).

El trabajo informal es el preferido debido a que es más lucrativo como se ha observado, no se tiene que pagar las cuotas de seguridad social, impuestos y se puede tener un horario laxo; pero tampoco se reciben los beneficios y estímulos de un empleo formal como servicios de salud, premios de puntualidad y asistencia, vacaciones, aguinaldos o simplemente los permisos; también se ha incrementado este tipo de empleo debido a que las fuentes de empleo formal se han visto reducidas por las contracciones de la economía, y se busca mano de obra con mayor especialización y capacitación, y por ende un grado de educación mayor, sin embargo, no ofrece los salarios buscados.

“Empleo formal, clave:

El crédito a la vivienda recobrará su dinamismo conforme el empleo permanente en el sector formal de la economía mexicana se recupere.

Tanto uno como otro se han visto afectados por la desaceleración económica de los últimos meses.

La recuperación del empleo formal permanente permitirá que la confianza de los consumidores se incremente, y que también aumente la demanda de financiamiento bancario para comprar o remodelar una casa”. (*Mirelles, 2013*).

Mapa 2 Tasas de informalidad laboral por entidad federativa

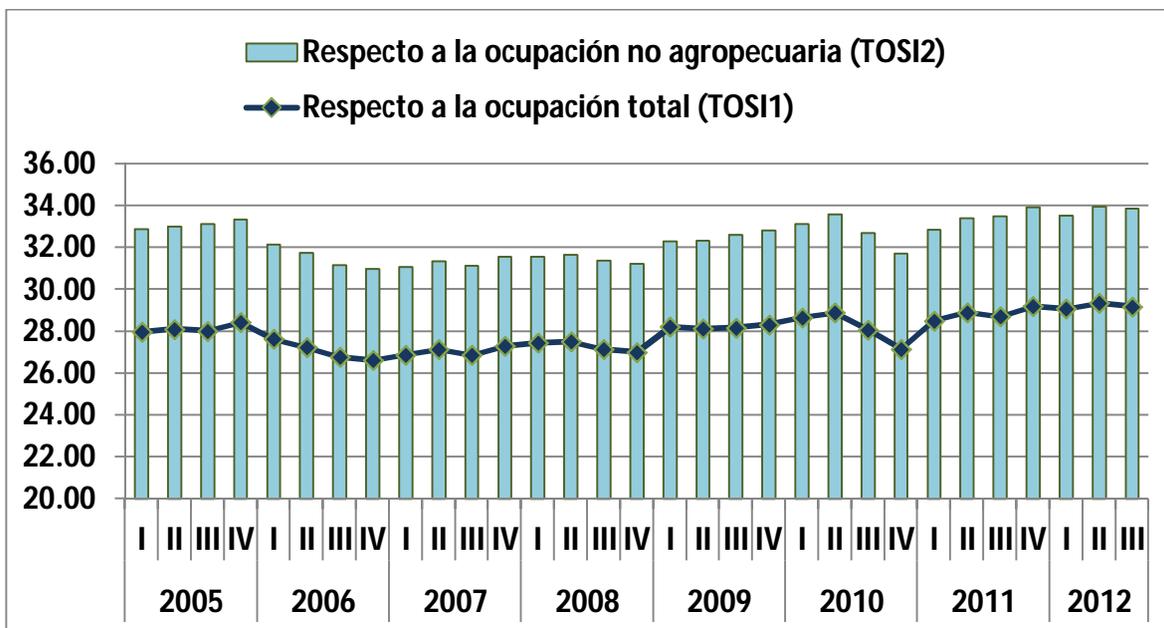


Fuente: (INEGI, 2012).

En las entidades con menor grado de urbanización son más altas las tasas de empleo informal, debido a las menores oportunidades de empleo, como son los estados de Oaxaca, Guerrero, Chiapas, Puebla, Michoacán y Veracruz.

Por lo anterior a continuación se pueden observar las tasas de ocupación en el sector informal:

Gráfica 10 Tasas de ocupación en el sector informal



Fuente: (INEGI, 2012).

Como puede observarse y como lo menciona INEGI en períodos de crecimiento económico disminuye, pero en períodos de crisis aumenta, y en la actualidad tiene una tendencia creciente, como fue señalada en el concepto de ocupación informal el trabajo en la agricultura, la cual es omitida en los datos con barras, mientras que en las líneas contemplada respecto a la ocupación total.

2.3.1.3 Tasas de interés

La disminución en la tasa de interés es el elemento más importante para reducir la mensualidad de una hipoteca, efecto que atrae a los compradores al mercado de vivienda, sin embargo, la inflación elevada, las altas tasas de interés y las crisis sexenales recurrentes, han bloqueado el otorgamiento de crédito para la adquisición de vivienda.

“El costo del crédito hipotecario se ha reducido y actualmente se ofrecen créditos bancarios en pesos, con pagos fijos y tasa de interés fijas de hasta 9.99% anual”. (Beteta, 2012).

Con la bajada de los tipos de interés y la ampliación del período de devolución de los préstamos la vivienda es más accesible, pues los préstamos son más baratos.

A continuación tenemos algunas de las tasas de interés aplicadas por las diferentes otorgadoras de crédito:

Cuadro 6 Tasas de interés para créditos hipotecarios

(Condiciones crediticias ONAVIS³¹)

	Tasa de Interés	Plazo	Monto Máximo	Afectación Salarial	Tipo de Crédito
	4% a 9%	hasta 30 años	hasta 180 VSMM (\$266,322)	30% incluye aportación patronal del 5%	en VSM
	11.4% al 13.9% Tasa final de las Sólotes	hasta 25 años	hasta 500,000 UDIS (\$1'791,620)	25%	en UDIS
	4% al 6%	hasta 30 años	hasta 341 VSMM (\$504,533)	30%	en VSM
	8%	hasta 30 años	hasta 117 VSMM (\$173,200)	hasta 30% del ingreso familiar	en VSM

Fuente: (CONAVI)

³¹ Organismos Nacionales de Vivienda.

- Crédito en pesos con tasa de interés fija.

El pago mensual es el mismo durante todo el plazo del crédito. Los riesgos corren por cuenta de quien prestó el dinero. Por otra parte, si las tasas llegan a bajar, quien haya contratado a tasa fija no podrá tener acceso a tasas menores.

Si el acreditado conserva o mejora su poder adquisitivo, al cabo de unos años, se hace más fácil pagar las mensualidades debido a la inflación.

- Crédito en pesos con tasa de interés variable.

En este caso, las tasas reflejarán los ajustes a la alza o la baja, acordes con los cambios que influyen sobre el costo del dinero, por lo cual los pagos mensuales serán diferentes por calcularse sobre la base de una tasa de referencia vigente, la más comúnmente usada es la tasa de interés interbancaria de equilibrio (TIIE) más cierto número de puntos porcentuales.

Conviene señalar que en este tipo de crédito, los intermediarios han diseñado modalidades de aplicación como pueden ser la de ofrecer un tope máximo para la tasa, es decir, que nunca podrá ser superior al tope establecido, o bien establecer una tasa con vigencia de un año. Este tipo de crédito representa menor riesgo para quien lo otorga, pero también la posibilidad de beneficios para el acreditado en los periodos de tasas bajas.

- Crédito en pesos con tasa de interés mixta.

Tasa mixta implica la mezcla de tasas fija y variable, con un comportamiento que, generalmente al inicio del crédito, ofrece un periodo de tasa fija y, cumplido ese plazo, una tasa variable por otro periodo o hasta la amortización del crédito. Para la etapa de tasa variable, puede o no ofrecerse una tasa con tope máximo.

Se busca un balance de los riesgos entre el acreditado y el acreedor.

- Crédito con tasa de interés fija en Unidades de Inversión (UDIS) ligado al salario mínimo. El primer pago mensual se determina al firmar el contrato de crédito hipotecario y se ajusta en el mismo porcentaje en que se modifique el salario mínimo. Por otra parte, el saldo del préstamo se denomina en UDIS y, como parte de la mensualidad, se paga un seguro de cobertura que protege al acreedor y al acreditado de las pérdidas que pueda ocasionar el que la inflación sea mayor que los incrementos en los salarios mínimos.
- Crédito en dólares a tasa fija. Tanto el saldo del crédito como los pagos mensuales se denominan en dólares al tipo de cambio vigente, más una tasa de interés fija. El deudor asume los riesgos de fluctuaciones cambiarias durante la vigencia del crédito. (CONAVI).

Ya conocimos las tasas de interés de los Organismos nacionales de vivienda, ahora pondremos atención a las tasas que ofrecen los bancos privados, pero ello podemos observar con efectos comparativos el Simulador de Crédito Hipotecario de CONDUSEF por entidades financieras privadas y también con el apoyo de crédito INFONAVIT.

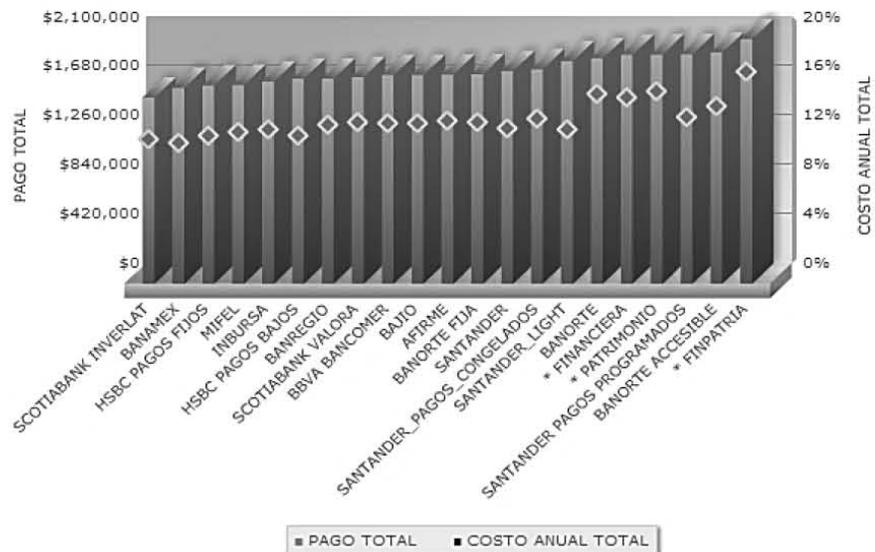
El siguiente simulador es un ejemplo para un usuario que quiere contratar un crédito para un inmueble de \$750,000.00 y un enganche del 15% a 20 años con datos vigentes (base de cálculo 2013).

El primer ejemplo es para un crédito con las condiciones anteriores, pero sin contar con un crédito INFONAVIT, mientras que el segundo tiene las mismas condiciones, pero contando con el apoyo del Instituto.

Gráfica 11 Simulador de crédito hipotecario CONDUSEF



PAGO TOTAL POR ENTIDAD FINANCIERA



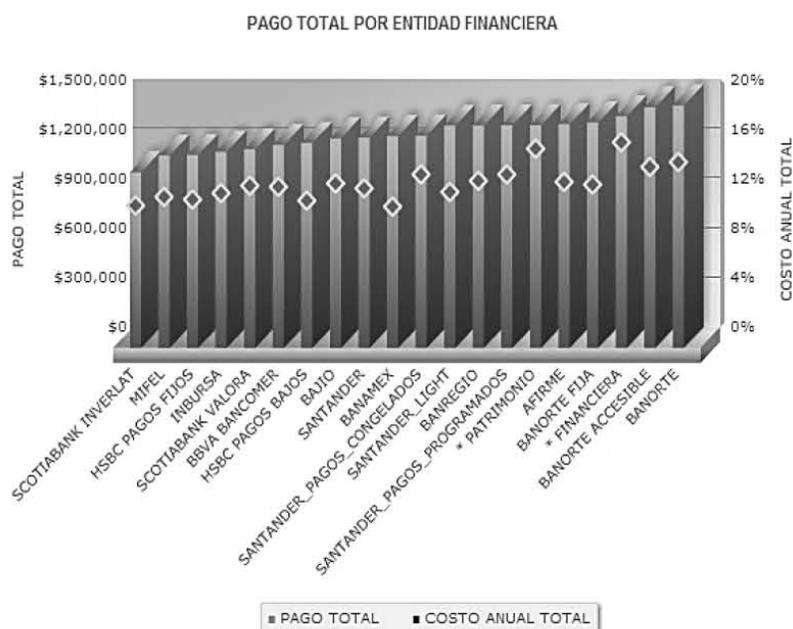
* Sociedad Financiera de Objeto Limitado

INSTITUCION	DESEMBOLSO INICIAL (incluye enganche)	PAGO MENSUAL (inicial)	INGRESOS A COMPROBAR	PAGO TOTAL (suma de todas las mensualidades)	TASA DE INTERES (inicial)	CAT
Fija	\$287,859.60	\$9,921.22	\$24,803.04	\$1,781,433.95	9.70 %	13.1%
Banamex Hipoteca SIN	\$298,021.68	\$8,959.26	\$25,597.88	\$1,662,997.19	9.95 %	11.4%
Scotiabank Pagos Oportunos	\$289,200.00	\$9,487.63	\$27,021.26	\$1,581,649.68	10.00 %	11.7%
HSBC Pago Bajo	\$287,410.00	\$8,494.48	\$25,740.85	\$1,742,799.90	10.30 %	12.0%
HSBC Pago Fijo	\$287,410.00	\$9,359.70	\$26,742.01	\$1,684,746.76	10.30 %	12.0%
Accesible	\$287,609.60	\$9,446.44	\$23,616.10	\$1,965,352.50	10.41 %	14.4%
Santander Hipoteca Santander Light	\$286,775.37	\$8,630.85	\$20,770.13	\$1,891,054.68	10.45 %	12.5%
BANREGIO GRUPO FINANCIERO	\$270,434.64	\$9,147.17	\$21,811.77	\$1,743,169.85	10.50 %	12.9%
Banca Mifel Grupo Financiero Mifel	\$290,990.00	\$9,519.77	\$30,066.55	\$1,688,997.48	10.50 %	12.3%
Santander Hipoteca 10 per Mil	\$286,775.37	\$9,951.49	\$24,200.36	\$1,806,778.33	10.52 %	12.6%

Fuente: (CONDUSEF, 2014).

También podemos comparar las diferencias que presenta en el esquema con apoyo de INFONAVIT.

Gráfica 12 Simulador de crédito hipotecario CONDUSEF con apoyo INFONAVIT



* Sociedad Financiera de Objeto Limitado

INSTITUCION	◊ DESEMBOLSO INICIAL (incluye enganche)	◊ PAGO MENSUAL (inicial)	◊ INGRESOS A COMPROBAR	◊ PAGO TOTAL (suma de todas las mensualidades)	◊ TASA DE INTERES (inicial)	◊ APOYO INFONAVIT	◊ CAT
BANORTE Fija	\$174,735.00	\$7,101.54	\$17,753.85	\$1,368,249.22	9.70 %	\$156,000.00	13.4%
Banamex	\$183,296.63	\$6,289.31	\$15,723.27	\$1,282,580.46	9.95 %	\$178,500.00	11.4%
Scotiabank Pagos Oportunos	\$172,281.25	\$6,696.83	\$19,744.29	\$1,063,247.84	10.00 %	\$144,965.72	11.5%
HSBC Pago Bajo	\$173,925.00	\$5,873.38	\$17,798.11	\$1,240,583.70	10.30 %	\$138,000.00	11.9%
HSBC Pago Fijo	\$173,925.00	\$6,612.76	\$18,893.59	\$1,167,851.37	10.30 %	\$132,000.00	12.0%
BANORTE Accesible	\$174,485.00	\$6,680.44	\$16,701.10	\$1,461,707.50	10.41 %	\$136,500.00	14.8%
Santander Hipoteca Santander Light	\$173,751.07	\$6,363.02	\$15,116.42	\$1,344,662.06	10.45 %	\$138,419.88	12.6%
Banca Mifel Grupo Financiero Mifel	\$174,612.50	\$6,755.08	\$22,516.70	\$1,164,070.24	10.50 %	\$132,000.00	12.2%
Santander Hipoteca 10 por Mil	\$173,751.07	\$7,119.27	\$17,080.70	\$1,271,841.14	10.52 %	\$133,032.90	12.9%

Fuente: (CONDUSEF, 2014).

Si se comparan las tasas de interés no se encuentra la diferencia, sólo se puede observar en el CAT (más adelante se tratará el tema del CAT Hipotecario), sin embargo, es mínima, pero este simulador puede ser de gran ayuda para tener una idea de desembolso inicial y pagos mensuales.

Recordando que es necesario que las tasas bajen para incentivar el uso de hipotecas, para lo cual se puede observar una tabla hecha por (CNNExpansión, 2012) comparando los créditos de los principales bancos para abril de 2012.

Cuadro 7 Créditos hipotecarios de los principales bancos

CONOCE Y COMPARA CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE LOS PRINCIPALES BANCOS DE MÉXICO

Banco	Producto (pagos fijos)	Tasa / CAT %	Otros beneficios
Banorte	Hipoteca Elite 15 años	10.35 / 12.8	Pago por cada 1,000 pesos: 9.98 Viviendas valor mínimo: 1 millón de pesos Enganche: 25% Seguros: vida, daños y desempleo.
HSBC	Pago Fijo 15 años	12 / 14.1	Pago fijo 11.02 por cada 1,000 pesos de Crédito Comisión por apertura 1% Sin penalización por prepago Desde 15% enganche Seguros: vida, daños y desempleo.
Santander	Santander Premier (pagos fijos) 15 años	9.99 / 2.2	Desde 40% enganche Comisión por apertura: 1%* Pago por mil: 10.74 Monto mínimo de crédito: 1 millón de pesos. Seguros: vida, daños y desempleo.
BBVA Bancomer	Crédito hipotecario Pesos Tasa Fija 15 años	12.15 / 14.4	Enganche desde 10% para casas hasta de 3 millones de pesos. Sin comisión por apertura Seguros: vida, daños y desempleo.
Banamex	Hipoteca Sin 15 años	10.95 / 12.8	Sin comisión por apertura, sin gastos de administración, ni incrementos en mensualidades y tasa de interés Seguros: vida, invalidez, daños y desempleo. Pago por cada 1,000 pesos: 11.34 Enganche: 15%
Scotiabank	CrediResidencial (Pagos Oportunos) 15 años	11.6 / 13.7	Enganche: 20% Comisión por apertura: 2%

Fuente: (CNNExpansión, 2012)

Para 2012 las tasas de interés bancarias para hipotecas oscilaban entre 9.9% y 10.35% (considerando los principales bancos utilizados por CNNExpansión), siendo la más barata Santander con pagos fijos; en el siguiente ejemplo (junio de 2013) se buscará una comparación para aseverar que las tasas han ido disminuyendo, la cual es presentada a continuación:

Cuadro 8 Precios de créditos hipotecarios comparación 2012 (abril) vs 2013 (julio)

Banco	Producto (pagos fijos)	2012		2013	
		Tasa %	CAT %	Tasa %	CAT %
Banorte	Hipoteca Elite 15 años	10.35	12.8	9.7	12.4
HSBC	Pago Fijo 15 años	12	14.1	8.7	10.5
Santander	Santander Premier (pagos fijos) 15 años	9.99	2.2	8.49	10.4
BBVA	Crédito hipotecario	12.15	14.4	10.6	16.2
Bancomer	Pesos Tasa Fija 15 años				
Banamex	Hipoteca Sin 15 años	10.95	12.8	9.95	9.9
Scotiabank	CrediResidencial (Pagos Oportunos) 15 años	11.6	13.7	10.25	12.5

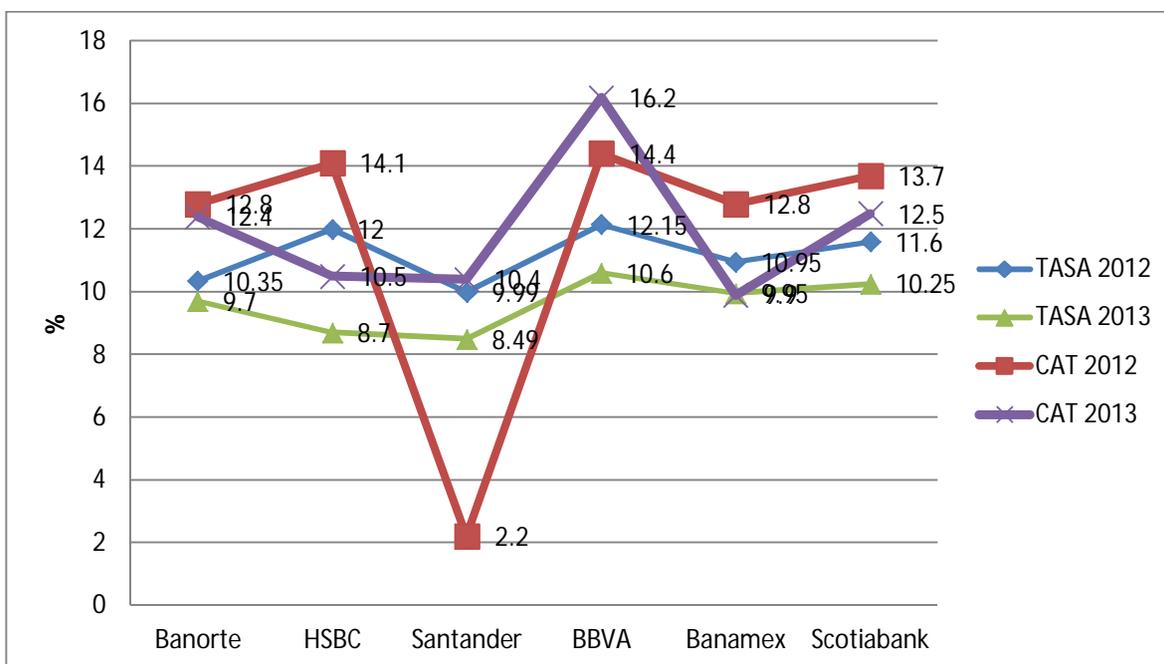
Fuente: Elaboración propia con datos de CNNExpansión.

Puede observarse como se ha indicado que las tasas de interés han mantenido una tendencia a la baja, el tipo de hipoteca comparado contra el año 2013 es el mismo, esto para que la comparación sea la correcta.

Del cuadro de la página anterior, algunos datos importantes que se pueden destacar son:

- Todas las tasas de interés son menores que el período anterior.
- El CAT de Santander aumentó considerablemente de 2.2 a 10.4%.
- El CAT de BBVA Bancomer es el más alto de todos, lo que lo coloca junto con Santander fuera del rango del período anterior.
- Banorte fue el único banco que modificó sus tasas ligeramente.
- HSBC fue quien redujo en mayor medida sus tasas.

Gráfica 13 Tasas de interés y CAT hipotecario 2012 vs 2013



Fuente: Elaboración propia con datos de CNNExpansión de las páginas institucionales de los bancos.

Algunos especialistas como Víctor Felipe Piz Mirelles en su columna “Dinero, Fondos y Valores” del periódico el Financiero del día 12 de junio de 2013; asegura que existe una “Guerra de hipotecas”, la cual se justifica fielmente debido a los nuevos anuncios de los bancos que bajan los precios, y algunos como BANAMEX aseguran tener “la tasa más baja del mercado” con un 8.65% (el cual no se contempla en la gráfica

anterior debido a que pertenece a otro tipo de hipoteca “Hipoteca Perfiles BANAMEX” y no a la antes comparada por CNNExpansión), mientras que HSBC tiene una tasa de 8.7% y Scotiabank de 8.75%, y juntos estos tres bancos generan casi el 30% de créditos hipotecarios.

Como podrá observarse en la Noticia 4 (Anexo página 151), las tasas de interés han disminuido, en comparación de las que se tuvieron en el año 2000, de igual manera se ha comportado el CAT promedio.

2.3.1.4 *CAT. Hipotecario*

En los créditos hipotecarios es común que se tenga que pagar además de los intereses y el principal, comisiones, primas de seguros y otros gastos. El costo de un crédito también se ve afectado por el plazo y la periodicidad de los pagos.

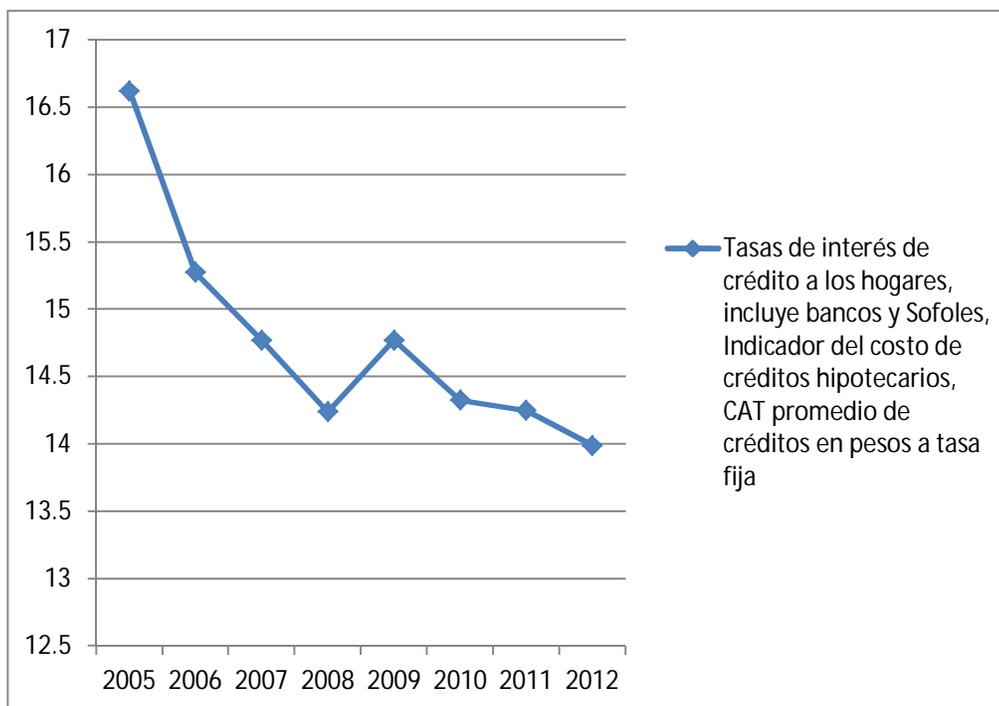
El Costo Anual Total (CAT) es una medida que te permite comparar el costo de los créditos ya que incluye:

- Intereses.
- Comisiones.
- Primas de seguros.
- Descuentos y bonificaciones.

El CAT se expresa como porcentaje anual. La Ley para la Transparencia y el Ordenamiento de los Servicios Financieros establece que cualquier entidad que otorgue crédito hipotecario está obligada a publicar el CAT de los créditos que otorgan.

Como podemos observar en la gráfica siguiente la evolución de las tasas de interés se ha visto a la baja, esto es necesario para estimular la inversión en bienes raíces, pero también en todo tipo de inversiones.

Gráfica 14 Tasas de interés de crédito a los hogares



Fuente: Elaboración propia con datos de Banco de México.

“Condiciones atractivas de financiamiento mantendrán elevada la demanda de crédito: La economía muestra una gradual desaceleración desde el segundo semestre de 2012, con un crecimiento promedio de 3.2% anual vs 4.4% que había registrado en los cuatro trimestres previos, lo cual apuntaría a cierta moderación en el ritmo de crecimiento del crédito. Hasta ahora, sin embargo, ello ha estado compensado por una estrategia agresiva de colocación por parte de la banca. Las tasas de interés hipotecarias, actualmente en sus niveles mínimos (10.5%) son una muestra de ello. Más aún, la reciente disminución por parte del Banco de México de la tasa de fondeo (de 4.5% a 4%) y las perspectivas de una posible mejora en la calificación de la deuda soberana de México por parte de las agencias calificadoras

(sujeta a los avances en la reforma fiscal), continuarán ofreciendo condiciones favorables para el crecimiento del crédito hipotecario”. (*BBVA Research, 2013*).

Para 2012 ya se estimaban condiciones favorables para el crecimiento del crédito hipotecario, de este modo nuevamente se confirma que hasta 2013 se mantienen esas expectativas para nuestro país.

2.3.1.5 *Falta de solvencia*

Entendemos como solvencia la capacidad de hacer frente a los compromisos económicos, por ello es difícil que toda la población pueda pagar de contado una vivienda, por ello buscan un crédito mayormente a mensualidades y de acuerdo a su capacidad de pago. Un ingreso reducido y la falta de poder adquisitivo dificulta el pago de enganches y de mensualidades de una hipoteca.

“El crecimiento en el índice de la cartera vencida ha sido mayor en las SOFOLES que en los bancos, debido en gran medida a que las SOFOLES y SOFOMES atienden estratos de menor ingreso de la población, cuyo nivel de desempleo y deterioro en su poder adquisitivo se vuelve más evidente en las épocas difíciles. Por ello, es de gran relevancia el apoyo de la Sociedad Hipotecaria Federal como banca de desarrollo en darle liquidez al mercado hipotecario para apoyar la edificación de vivienda media y de interés social”. (*Beteta V, Vivienda y Crédito Hipotecario en México, 2011*).

Se ha complicado la colocación de créditos entre el público, este ha presentado una tendencia negativa a partir de 2005, debido a que la banca comercial no llega a cubrir el lugar de las SOFOLES y SOMOFES. Véase Noticia 2 (Anexo página 147).

Este aspecto también impacta a la Deuda de los hogares, ya que para cubrir necesidades es necesario recurrir a los créditos.

2.3.1.6 *Deuda de los hogares*

Podemos considerar a la deuda de los hogares³² como un factor más que interviene en la falta de pagos y por ende de la cartera vencida y debemos tomar en cuenta lo siguiente:

Si la deuda de los hogares aumenta trae consigo recesiones que en economías avanzadas tiende a ser más grave y prolongada, como ejemplo tenemos la Gran recesión, previo a la cual la deuda de los hogares aumentó del mismo modo sucedió en los años anteriores a 2007, “La relación entre la deuda y el ingreso de los hogares aumentó 39 puntos porcentuales en promedio a 138%. En Dinamarca, Irlanda, Islandia, Noruega y los Países Bajos, la deuda alcanzó máximos superiores al 200% del ingreso de los hogares. Y en economías emergentes como Estonia, Hungría, Letonia y Lituania el endeudamiento de los hogares también alcanzó máximos históricos” (*Fondo Monetario Internacional, 2012, pág. 99*)

Para (Ríos, 2012), entre 2006 y 2011 el endeudamiento de los hogares mexicanos se ha incrementado en 64 por ciento, mientras que sus ingresos escasamente han aumentado en 2.7 por ciento y la mayoría de los trabajadores ganan menos de 6 mil pesos mensuales informaron analistas del Instituto de Investigaciones Económicas (LIEC) de la UNAM.

Al caer los precios inmobiliarios provocaron una crisis financiera mundial, trayendo como consecuencia disminución de la riqueza de los hogares, incremento en el nivel de deuda, baja en el ingreso y aumento de desempleo. Como era de suponerse las familias no pudieron hacer frente a sus obligaciones, especialmente con el pago de las hipotecas.

“Para finales de 2011 los precios reales de la vivienda habían descendido de sus niveles máximos aproximadamente 41% en Irlanda, 29% en Islandia, 23% en España

³² **Deuda de los hogares:** Es definida como la suma de la cartera de vivienda y de consumo. (Temas de Estabilidad Financiera, 2011, pág. 2)

y Estados Unidos y 21% en Dinamarca” (*Fondo Monetario Internacional, 2012, pág. 99*).

México no se encontró exento de esta situación, se llegó a tener hipotecas con patrimonio negativo es decir, el valor de la deuda es mayor al valor del inmueble, lo que ocasionó ventas forzosas y ejecuciones hipotecarias

Las ejecuciones hipotecarias y las quiebras pueden ser mecanismos ineficientes para resolver el problema de la incapacidad de los hogares, para efectuar el servicio de las deudas hipotecarias y dan lugar a considerables pérdidas por peso muerto³³.

Por lo anterior “el INFONAVIT empezó la subasta y de ser necesario el remate de 45 mil viviendas abandonadas que fueron adquiridas con el crédito otorgado por el organismo” (*Cruz Serrano, 2012*). En este caso se tiene que el problema de abandono representa 144 mil 323 unidades detectadas y como se ha mencionado tienen un efecto negativo.

En cuanto a la pérdida debido a la ejecución y puesta en subasta de algunas viviendas, se han vendido con 70% de su valor original, en la página <http://contacto.infonavit.org.mx/index.m3?idcanal=3>, se pueden consultar viviendas recuperadas, así como los precios por zonas y fotografías.

Ilustración 1 Vivienda recuperada por INFONAVIT

³³ **Peso muerto:** consecuencia del abandono y deterioro de las propiedades que permanecen desocupadas durante meses y del consiguiente efecto negativo en la cohesión social y la delincuencia en los vecindarios. (*Fondo Monetario Internacional, 2012, pág. 111*)

Vivienda Recuperada

Vivienda recuperada por Infonavit

Lineamientos

Solo aplica para derechohabientes del Infonavit.

Es necesario que ingreses tus datos en la forma de captura para solicitantes de vivienda recuperada, ingresando el Estado y Municipio en donde estas interesado en adquirir vivienda.

El promotor inmobiliario establecerá contacto para ofrecerte la información de la vivienda recuperada disponible, en el orden en que se registraron los derechohabientes.

Los derechohabientes deberán de cumplir con los requisitos y políticas establecidas por el Infonavit para el otorgamiento de crédito.

Registro

Consulta

Regístrate como solicitante [haz click aqui](#)

Consulta la lista de solicitantes [haz click aqui](#)

Fuente: *INFONAVIT Contacto.*

Debido a que es una página exclusiva para derechohabientes de INFONAVIT, no se tiene información completa ni acceso al registro, sin embargo, se tiene la información preliminar.

Ilustración 2 INFONAVIT contacto de casas recuperadas

Infonavit contacto
 bolsa de vivienda nueva y usada

Busca tu casa || Vende tu casa || Inmobiliarias || Guía de precios y colonias

Guías Fotos, precios e historia de los principales municipios y colonias

Estado: Mpio. o Deleg.: Colonia:

BUSCAR

Apoya tu búsqueda

Si quieres la ayuda de un profesional inmobiliario [haz click aqui](#) ... (+)

si quieres buscar tu tipo de crédito ... (+)

Infórmate

- El ABC de la venta... (+)
- Lugares de mayor plusvalía en el D.F... (+)
- Felicidades, crédito aprobado... (+)
- Aprendiendo a comprar... (+)
- ¿Cuál es el mejor plan de crédito?... (+)

Instituciones que trabajan con Infonavit

El material, los contenidos y las ofertas presentadas en los recuadros destinados a anuncios de bienes y servicios son responsabilidad exclusiva de los anunciantes, por lo que el Infonavit no avala, recomienda, ni sugiere la contratación o compra de los servicios o bienes anunciados.

El Infonavit no se hace responsable de los anuncios publicados en el portal, por lo que cualquier inconformidad o acción legal deberá ser atendida directamente por los propios anunciantes.

Si deseas anunciarte en los siguientes sitios web: www.infonavit.org.mx, <http://ccontacto.infonavit.org.mx>, [Mejoravit Ampliación](#), [Mejoravit Remodelación](#) Comunícate a los teléfonos (55) 3096 2643, o bien, escribe a iaqueline@expansion.com.mx y conoce las

Fuente: *INFONAVIT Contacto.*

Se puede hacer una búsqueda más precisa de los lugares donde se encuentran viviendas disponibles.

“La gravedad de la contracción es la combinación de reducciones de los precios de la vivienda con un proceso de apalancamiento antes del colapso. En particular, la reducción del consumo de los hogares es más de cuatro veces mayor que la reducción que podría atribuirse a la caída de precios de la vivienda en las economías con alto nivel de deuda. Y la mayor contracción tampoco es tan solo resultado de las crisis financieras. La relación entre la deuda de los hogares y la disminución del consumo también se observa en las economías que no sufrieron una crisis bancaria alrededor del mismo tiempo del colapso del mercado inmobiliario”. (*Fondo Monetario Internacional, 2012, pág. 101*).

Se tuvo desapalancamiento de los hogares, debido al reembolso o incumplimiento de la deuda, siendo en Estados Unidos el proceso más marcado al ser dos tercios de reducción de la deuda se debe a incumplimientos y por lo cual una contracción de la economía. La actividad económica desacelera no sólo el descenso de precios inmobiliarios y la destrucción de la riqueza de los hogares, sino por todo lo anterior mencionado esa combinación que afecta a la economía de los hogares y muestra su efecto en toda la economía, es más específico en el consumo aunque las economías solo haya sido afectados por crisis inmobiliarias y no bancarias. Para evitar las contracciones, son utilizadas las políticas macroeconómicas, observadas más adelante en el punto *Medidas frente el endeudamiento de los hogares*.

Durante la Gran Recesión fue muy severo en las economías cuyos hogares acumularon un mayor volumen de deuda antes de la crisis; “La deuda relacionada con la compra de viviendas (hipotecas) representa alrededor de un 70% de la deuda bruta de los hogares en la economías avanzadas. El resto consiste en deuda de tarjetas de crédito y préstamos para la compra de automóviles” (*Fondo Monetario Internacional, 2012, pág. 102*). Por ello es considerada la deuda de los hogares

como otro factor que agravan el estado de la cartera vencida, entre mayor sea el endeudamiento, existe una mayor posibilidad de impago.

2.3.2 **Medidas frente el endeudamiento de los hogares**

En los últimos años se ha observado que las recesiones y colapsos son más graves y duraderos, especialmente si nos enfocamos en el mercado inmobiliario cuando son precedidas por acumulación de deuda de los hogares.

Se han tenido muchos claros ejemplos de actuaciones de diversos países y diferentes épocas, algunos de ellos han funcionado y otros solo empeorado las condiciones, entre los que han sido efectivos podemos citar el programa de reestructuración de la deuda de los hogares en Estados Unidos durante los años treinta, en la actualidad, tenemos a Islandia que trata de reducir el número de incumplimientos de pago, reembolso de la deuda y evita ejecuciones hipotecarias; lo anterior son políticas anti cíclicas.

Las políticas macroeconómicas son una herramienta importante para evitar contracciones excesivas de la actividad económica, especialmente durante períodos de desapalancamiento de los hogares, como ejemplo tenemos:

- Relajamiento de política monetaria en las economías en donde las hipotecas suelen ser a tasas variables: como reducir pagos, evitar incumplimientos.
- Transferencias fiscales a los hogares (protección social).
- Reforzar ingresos y mejorar capacidad, evitar ciclos. Pero existen límites.

Lo anterior ha sido aplicado a países, como los escandinavos con éxito, pero ciertamente se debe tener límites y condiciones para ser aplicado, para evitar ciclos de la caída de los precios de la vivienda y la contracción de la demanda agregada se refuerzan mutuamente.

“Cada gobierno decide cómo enfrentar con diversas acciones para evitar las hipotecas vencidas entre las que se encuentran:

- ✓ Estímulo temporal mediante política macroeconómica: es una política fiscal expansiva que temporalmente, como fue mencionado en puntos anteriores trata de evitar incumplimientos y a los ya endeudados aliviana la carga. Sin embargo, un alto endeudamiento limita la maniobra fiscal.
- ✓ Apoyo automático a los hogares mediante una red de protección social: como ejemplo tenemos el seguro de desempleo que reduce el riesgo de desapalancamiento por incumplimiento. De nuevo necesita un margen fiscal.
- ✓ Asistencia para el sector financiero: el gobierno puede intervenir si el problema de endeudamiento lo necesita y puede afectar el funcionamiento del sector bancario. Este sector tiene que mantenerlo sano, para que los bancos voluntariamente reestructure la deuda de los hogares, pero no impide los incumplimientos por liquidez.
- ✓ Apoyo a la reestructuración de la deuda de los hogares: atacar directamente con marcos de reestructuración voluntaria y extrajudicial de la deuda de los hogares. Los programas de gobierno pueden comprar hipotecas problemáticas a bancos y hacerlas accesibles para venderlas después y compensar su inversión. También facilitan reestructuraciones pero necesita una adecuada legislación e implementación. Nuevamente se necesita un margen fiscal de maniobra. Esto ha sido exitoso en países como Reino Unido, Letonia y otros.” (*Fondo Monetario Internacional, 2012, pág. 112*).

Debemos tomar en cuenta que el empleo es una importante variable que puede indicar que tan sana se encuentra la economía, por ello un aumento del desempleo reduce la capacidad de servicio de la deuda de los hogares, aumento de ejecuciones hipotecarias y se ven obligados a vender inmuebles embargados a precios de liquidación. El personal técnico del FMI señala que: “las ventas forzadas son el principal factor detrás de los recientes descensos de los precios inmobiliarios den dejado de caer”. (*Fondo Monetario Internacional, 2012, pág. 110*).

2.4 Importancia del sector de la construcción

Tan sólo en 2008 se concedió el mayor número de crédito para vivienda (1,769,169); aunque entre 2009 y 2010 el sector de la construcción tanto en México como a escala internacional se vio afectado por una crisis severa. Sin embargo, desde 2011 el país ha mostrado signos de recuperación importante que se han mantenido durante 2012, no obstante, todavía no se alcanzan los niveles de 2008.

Gráfica 15 PIB Nacional y de la construcción

(Miles de millones de pesos y var. % anual)



Fuente: BBVA Research con datos de INEGI.

En el estudio sobre la *Situación Inmobiliaria en México* que emitió el Servicio de Estudios Económicos de Grupo BBVA-Bancomer, se afirma que al igual que en 2011 en 2012 la actividad hipotecaria continuará mostrando un comportamiento positivo, pues se pronostica que el Producto Interno Bruto (PIB) nacional crezca 3.3% y el de la construcción en 3.8%.

Gráfica 16 PIB construcción por componentes
(Variación % anual)



Fuente: BBVA Research con datos de INEGI.

“El crecimiento en el valor de la producción de la construcción explica en parte el desempeño del sector. De acuerdo a la Encuesta Nacional de Empresas Constructoras (ENEC), el valor de la producción ha crecido en promedio 3.5% anual durante los últimos cuatro trimestres hasta el primero de este año 2012. De los tipos de obra que reporta la ENEC, la edificación se mantiene como la más relevante con una participación media del 45% de mayo 2011 a abril 2012. Este desempeño se basa principalmente en la edificación no residencial. Los subtipos de obra relacionadas a la producción como son la edificación comercial, de oficinas e industrial ha crecido a tasas anuales superiores al 10% durante los últimos doce meses. La edificación residencial no ha tenido el mismo desempeño y una recuperación plena no se espera en el corto plazo. La construcción de vivienda presenta tasas negativas y los registros de obra bajaron de las 450 mil unidades anualizadas al primer trimestre de este año. Lo anterior es consistente con el incremento en el financiamiento a la construcción de edificación no habitacional e infraestructura, en contraste con la disminución del crédito al desarrollo de vivienda”. (BBVA Servicio de Estudios Económicos, 2012).

En el caso de la vivienda el sector de la construcción ha tenido mayores problemáticas y dado que se presentaron tasas negativas, éstas pueden influenciar en los precios de las viviendas, ya que la oferta de casas es menor a la demanda.

“El 2012 fue un buen año para la industria de la construcción, que tanto por la parte de la obra realizada por el sector público, como la del sector privado, ha recibido un fuerte impulso, con lo que su ritmo de crecimiento superó al del conjunto de la economía por tercer año consecutivo. En el presente año, los proyectos de infraestructura con que arrancará la nueva administración, en transporte y energía, podrían mantener el ritmo de crecimiento en la obra pública. Por la parte de la obra para el sector privado, la diversificación de los instrumentos de financiamiento ofrecen también una perspectiva favorable para obras de edificación como oficinas, centros comerciales y plantas industriales. Sin embargo, el desempeño al final dependerá en buena medida del entorno económico, donde las perspectivas apuntan a una cierta moderación en el ritmo de actividad respecto al año anterior.

Entrando al mercado de la vivienda, tanto la ampliación en los productos de crédito como la disminución en la actividad realizada por los institutos públicos ha impactado a la baja la colocación de crédito hipotecario; no obstante, ello ha sido compensado con un fuerte incremento en la actividad realizada por la banca. Con productos adecuados, el mercado sigue ofreciendo un importante potencial de crecimiento”.
(Asociación Hipotecaria Federal, 2013, pág. 3).

Para 2013 el sector de la construcción se ha recuperado, esto también se debe a la colocación de créditos por parte de la banca privada y por el contrario la disminución de la colocación de hipotecas sociales.

“La construcción se mantiene como unos de los sectores más importantes de la economía tanto por su aportación de alrededor del 6% en promedio, como por tener un rendimiento superior al de la economía en su conjunto. En los meses recientes su impacto se ha extendido al mercado laboral, donde los empleos con seguridad social en este sector se crean más rápido que el promedio nacional. De forma similar, se ha

vuelto una veta importante a explotar por parte de los inversionistas institucionales como el sistema bancario y ahora por inversionistas individuales y las administradoras de pensiones a través de nuevos instrumentos bursátiles”. *(Asociación Hipotecaria Federal, 2013, pág. 4).*

En cuanto al financiamiento bancario al sector de la construcción sigue en ascenso y en los últimos 6 meses a pasos mayores. El crédito a la construcción crece conforme a las expectativas y a la calidad crediticia que ha mostrado el sector. El sistema bancario y las SOFOLES siguen otorgando crédito a la construcción, pero de forma responsable. Es cierto que la actividad económica de la construcción está creciendo, y los indicadores muestran que se mantendrá así; pero mientras que la cartera a la construcción de vías de comunicación o edificios no habitacionales se mantiene con una proporción de cartera vencida menor, la morosidad de los desarrolladores de vivienda sigue en niveles altos.

“El saldo de la cartera vigente del crédito bancario a la construcción superó los 340 mmp a octubre de 2012. Dicho saldo se incrementó en 47 mmp, lo que representa un avance del 16% respecto al cierre del 2011. La calidad de esta cartera muestra una mejoría, al descender su índice de morosidad de un 7.3% a 5.9% también del final del 2011 a octubre 2012. En el mismo periodo, la cartera vigente de crédito a desarrolladores de vivienda bajó de 43 a 35 mmp, lo que representa una caída del 20% desde el término del 2011 a octubre 2012. El deterioro de esta cartera se incrementó al pasar su índice de morosidad de 13.5% a 16.2%, donde las SOFOLES han mostrado el mayor avance de cartera vencida”. *(Asociación Hipotecaria Federal, 2013, pág. 5).*

La morosidad de la cartera hipotecaria si ha mostrado descenso para finales de 2012, sin embargo, también tuvo este comportamiento la cartera vigente, es decir, que el monto de los créditos vigentes ha disminuido, lo que por el contrario debería aumentar y con la entrada de más liquidez para enfrentar la morosidad, que no es significativa y es menos de la mitad de la mostrada por las SOFOLES.

CAPÍTULO III PRINCIPALES INSTITUCIONES OTORGADORAS DE CRÉDITO HIPOTECARIO SOCIAL

3.1 Cartera vencida del crédito hipotecario social

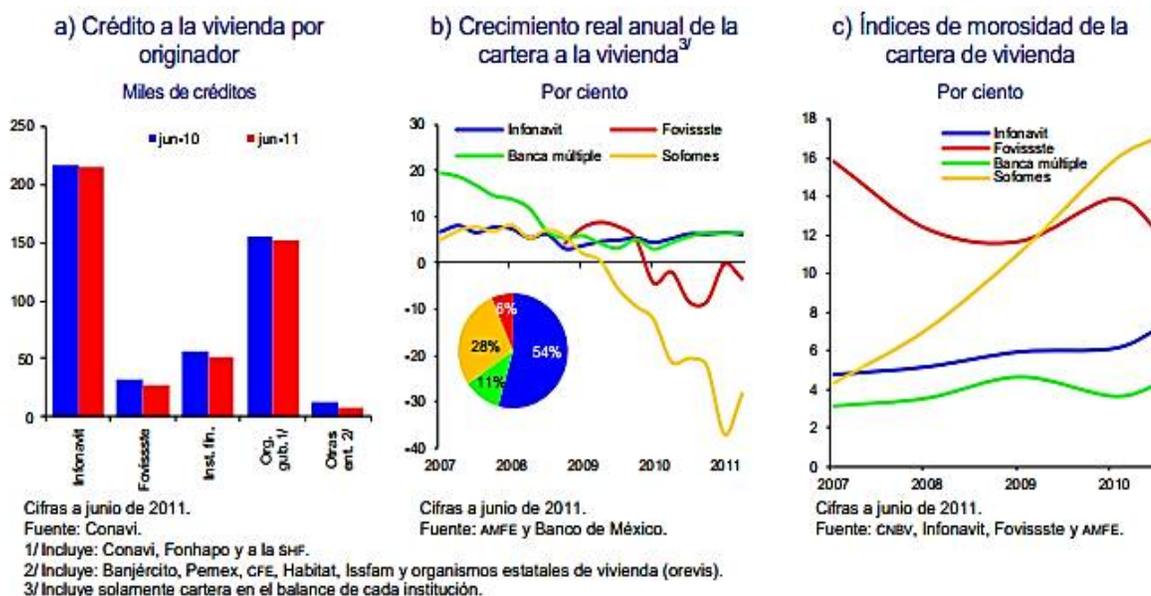
Consideremos en este apartado aquellos datos disponibles, de este modo se abordará en su mayoría datos de INFONAVIT y algunos otros indicadores que otorguen otras instituciones.

La siguiente gráfica muestra los comparativos realizados por Banco de México en el período de 2007 a 2010, donde los principales Indicadores de desarrollo del mercado de vivienda son:

- Crédito a la vivienda por originador.
- Crecimiento real anual de la cartera a la vivienda.
- Índices de morosidad de la cartera de vivienda.

En este comparativo también son considerados los otorgadores de crédito privados, como lo es la banca múltiple.

Gráfica 17 Indicadores de desarrollo del mercado de vivienda



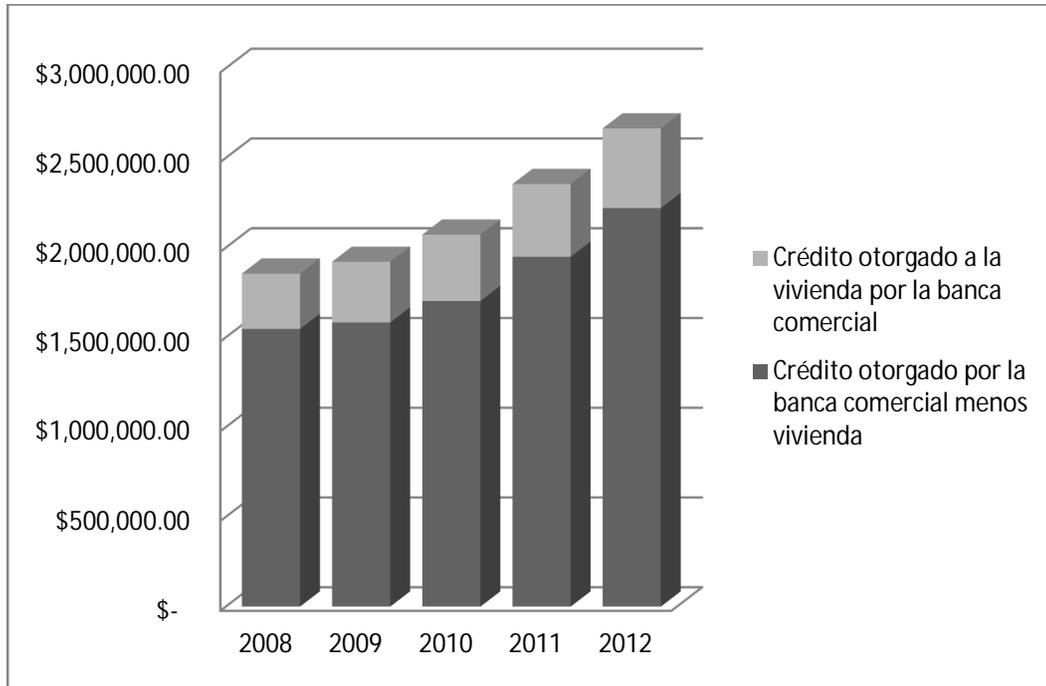
Fuente: (Banco de México, 2011).

Se puede observar en la gráfica “a)” el crédito otorgado a la vivienda, donde INFONAVIT es quien más otorga, y en el inciso “b”, se puede observar el crecimiento de cada una de las principales instituciones, por su parte en el “c)” las tendencias de los otorgantes de vivienda en sus índices de morosidad, donde las SOFOMES tienen la mayor morosidad y continúan en aumento, mientras que el FOVISSSTE a la baja después que ha sido quien mayor morosidad ha tenido, dato que considero sumamente extraño, debido a que es personal al servicio del Estado, lo cual es menor la posibilidad de perder su empleo y en su mayoría es personal de base. Y lo cual no debe causar tanto asombro es la tendencia de la Banca múltiple, que debido a sus exigencias, acciones de presión y ser más selectivos con el otorgamiento ha originado que no sea tan alta su morosidad.

Como se puede observar y se comenta en el reporte de BANXICO, los más afectados fueron los bancos medianos y pequeños, que no tienen la misma fortaleza y confianza. Y la cartera de crédito a vivienda de interés social es la que más se ve afectada por la morosidad.

En este apartado se ha tratado la cartera vencida de los créditos hipotecarios sociales, sin embargo, debemos tomar en cuenta los montos de créditos otorgados por la banca comercial, por lo que podemos ver las tendencias presentadas gracias a datos del Banco de México.

Gráfica 18 Crédito otorgado por la banca comercial



Fuente: Elaboración propia con datos de Banco de México (en millones de pesos).

Se demuestra que a pesar de los años y las problemáticas presentadas el otorgamiento de crédito ha mantenido una tendencia creciente, esta incluye los tres sectores económicos, la vivienda, el consumo el sector público entre otros.

En el siguiente cuadro de desglosa numéricamente la tendencia graficada, además podemos verificar los porcentajes otorgados a la vivienda.

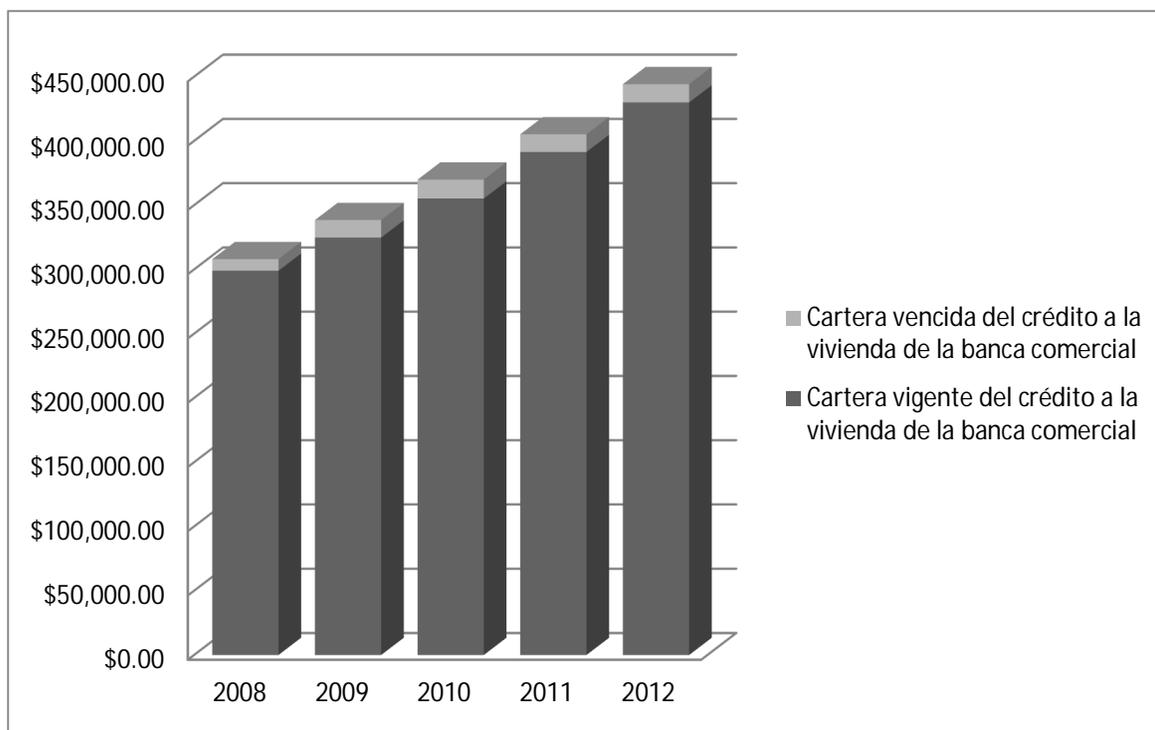
Cuadro 9 Participación de créditos otorgados a la vivienda por la Banca comercial

Año	Crédito otorgado por la banca comercial (mdp)	Crédito otorgado por la banca comercial menos vivienda (mdp)	Crédito otorgado a la vivienda por la banca comercial (mdp)	porcentaje de participación de vivienda
2008	\$ 1,855,216.58	\$ 1,547,200.33	\$ 308,016.25	17%
2009	\$ 1,921,317.03	\$ 1,582,915.23	\$ 338,401.80	18%
2010	\$ 2,072,459.48	\$ 1,702,562.63	\$ 369,896.85	18%
2011	\$ 2,354,165.88	\$ 1,949,018.50	\$ 405,147.38	17%
2012	\$ 2,664,512.30	\$ 2,220,345.73	\$ 444,166.58	17%

Fuente: Elaboración propia con datos de Banco de México.

La participación de la vivienda en ninguno de los años de estudio ha llegado al 20%, la banca comercial no se enfoca en el otorgamiento de crédito a la vivienda, ahora conoceremos que porcentaje cae en cartera vencida.

Gráfica 19 Cartera de crédito de la Banca comercial a la vivienda



Fuente: Elaboración propia con datos de Banco de México (en millones de pesos).

Como se mencionó la banca comercial no tiene una participación muy alta en el otorgamiento de crédito a la vivienda, sin embargo, es importante conocer los montos y el comportamiento de la cartera vencida, en la gráfica podemos observar que es muy pequeño el monto de cartera vencida, respecto a la vigente, no obstante, en el siguiente cuadro se puede verificar el porcentaje y valores.

Cuadro 10 Cartera de crédito de la Banca comercial a la vivienda participación

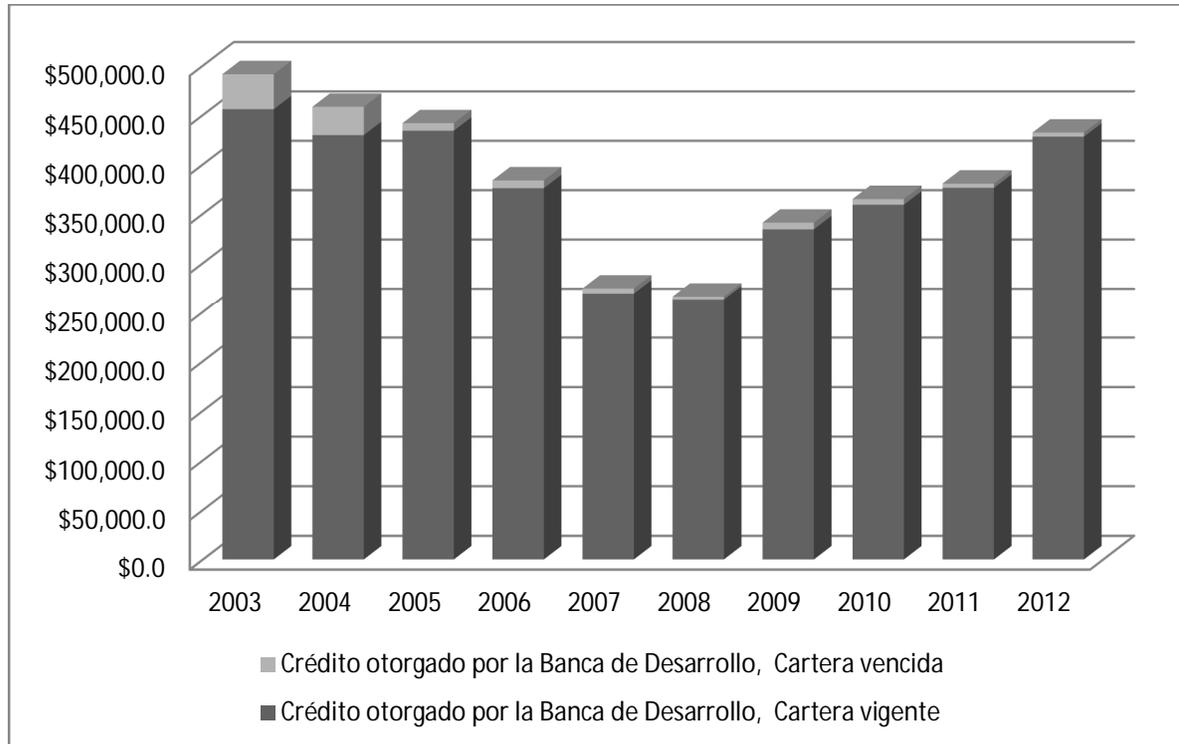
Año	Cartera vigente de la Banca comercial a la vivienda (mdp)	%	Cartera Vencida de la Banca comercial a la vivienda (mdp)	%
2008	\$ 298,967.10	97%	\$ 9,049.13	3%
2009	\$ 324,817.40	96%	\$13,584.45	4%
2010	\$ 355,184.55	96%	\$14,712.28	4%
2011	\$ 391,414.15	97%	\$13,733.23	3%
2012	\$ 429,948.00	97%	\$14,218.58	3%

Fuente: Elaboración propia con datos de Banco de México.

La cartera vencida de la banca comercial a la vivienda es muy pequeña, teniendo su punto más alto en 2010, sin embargo, no ha rebasado el 4%, recordando que de la cartera vigente, la vivienda no representa más del 20%, así que podemos concluir que no es un monto relevante.

Retomando el punto principal de este apartado: *los créditos sociales*, pueden ser analizados datos de la banca de desarrollo, que aunque no se encuentran separados por institución, nos indican las tendencias presentadas en el período de estudio, primeramente se muestra la cartera total de la cartera vencida de la banca de desarrollo.

Gráfica 20 Crédito otorgado por la Banca de desarrollo

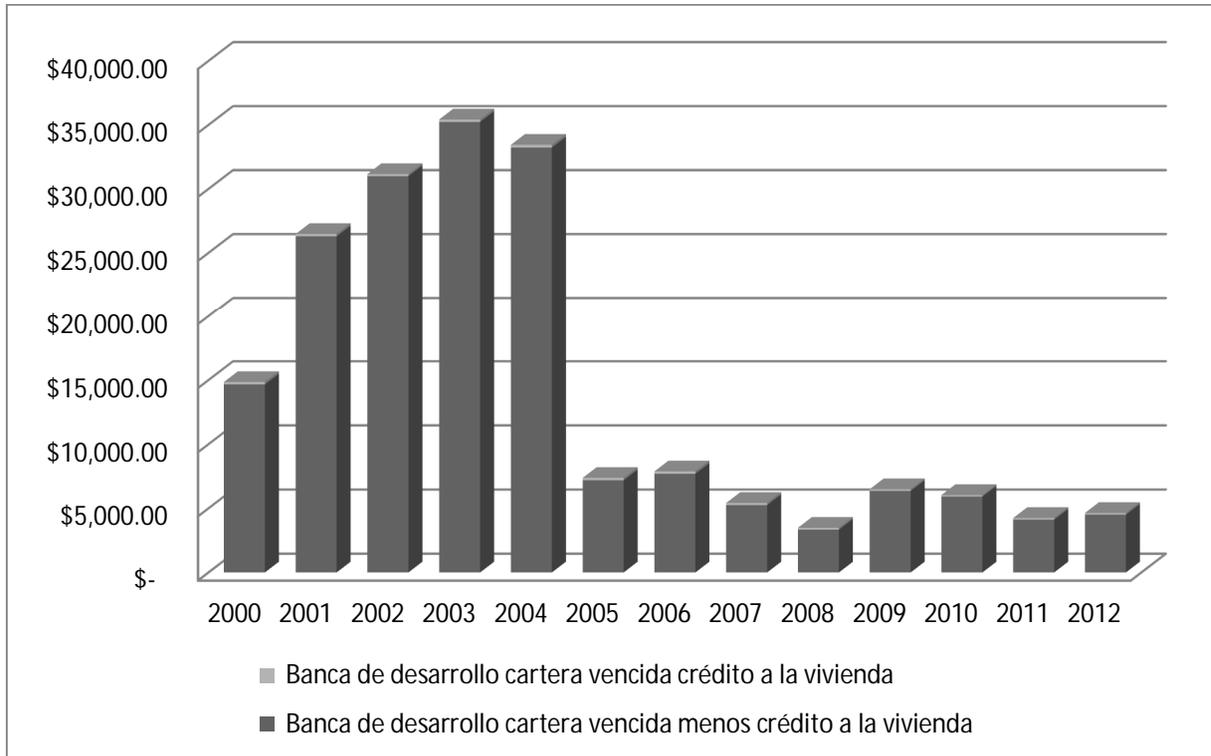


Fuente: Elaboración propia con datos de Banco de México.

El crédito vigente otorgado por la banca de desarrollo ha conservado una tendencia creciente durante el período de estudio, sin embargo, en este proceso es necesario tomar en cuenta un plazo mayor, en este caso BANXICO sólo ofrece datos desde el año 2003, desde ese año la tendencia fue contraria y los montos de cartera vencida fueron mayores esto considerando la proporción de cartera vencida y vigente.

En la siguiente gráfica se observa la cartera vencida de la banca de desarrollo, donde la cartera vencida de la vivienda es muy baja.

Gráfica 21 Cartera vencida de la Banca de desarrollo a la vivienda



Fuente: Elaboración propia con datos de Banco de México.

A pesar que podríamos pensar que se tendría una cartera vencida muy alta por parte de la banca de desarrollo, no se ha tenido ese comportamiento y del mismo modo ha sido baja para el crédito a la vivienda, sin embargo, en este caso es importante considerar un plazo mayor al de estudio, por ello se observa desde el año 2000, donde se tiene un comportamiento ascendente, pero para 2004 baja, con mayor fuerza para 2005 y tomando en cuenta nuestro período de análisis es decir, desde 2008 ha tenido la menor proporción, esta tendencia no dice todo, ya que debemos considerar los montos de otorgamiento mostrados en la gráfica anterior, donde la de menor otorgamiento se ha mostrado en 2008.

A continuación podemos observar en el cuadro, numéricamente los datos de las gráficas:

Cuadro 11 Porcentaje de cartera vencida de la banca de desarrollo a la vivienda respecto a la cartera total

Año	Banca de desarrollo cartera vencida Total (mdp)	Banca de desarrollo cartera vencida menos crédito a la vivienda (mdp)	Banca de desarrollo cartera vencida crédito a la vivienda (mdp)	% Respecto a la cartera total
2000	\$ 14,846.63	\$ 14,655.55	\$ 191.08	1%
2001	\$ 26,473.81	\$ 26,292.16	\$ 181.65	1%
2002	\$ 31,157.79	\$ 30,994.68	\$ 163.12	1%
2003	\$ 35,421.99	\$ 35,232.92	\$ 189.08	1%
2004	\$ 33,440.93	\$ 33,227.73	\$ 213.20	1%
2005	\$ 7,369.73	\$ 7,184.63	\$ 185.11	3%
2006	\$ 7,876.73	\$ 7,688.45	\$ 188.28	2%
2007	\$ 5,416.12	\$ 5,250.38	\$ 165.74	3%
2008	\$ 3,481.64	\$ 3,333.78	\$ 147.87	4%
2009	\$ 6,488.10	\$ 6,355.08	\$ 133.02	2%
2010	\$ 6,032.71	\$ 5,913.13	\$ 119.58	2%
2011	\$ 4,242.33	\$ 4,117.27	\$ 125.07	3%
2012	\$ 4,637.20	\$ 4,502.88	\$ 134.33	3%

Fuente: Elaboración propia con datos de Banco de México.

En la tercera y cuarta columna se observan desglosados los montos de la cartera vencida de la banca de desarrollo, considerando más importante la quinta, ya que se muestra el porcentaje de la cartera vencida del crédito a la vivienda de la banca de desarrollo respecto a la cartera total, sí ha aumentado durante el lapso de estudio, donde como se comentó anteriormente el mayor porcentaje se presentó en 2008.

Para junio de 2012, la cartera vencida del INFONAVIT se incrementó en 10.6 por ciento en términos reales en respecto al mismo período del año anterior, por lo que el índice de morosidad llegó a 7.2 por ciento. Sin embargo, si se considera la cartera

vencida junto a la cartera en prórroga³⁴ y la cartera castigada³⁵ como proporción de la cartera total más castigada, se observa una disminución con respecto al año anterior; a junio de este año se situaba en 13.3 por ciento. Lo anterior se explica fundamentalmente por una importante contracción de la cartera en prórroga (15.1% anual en términos reales).

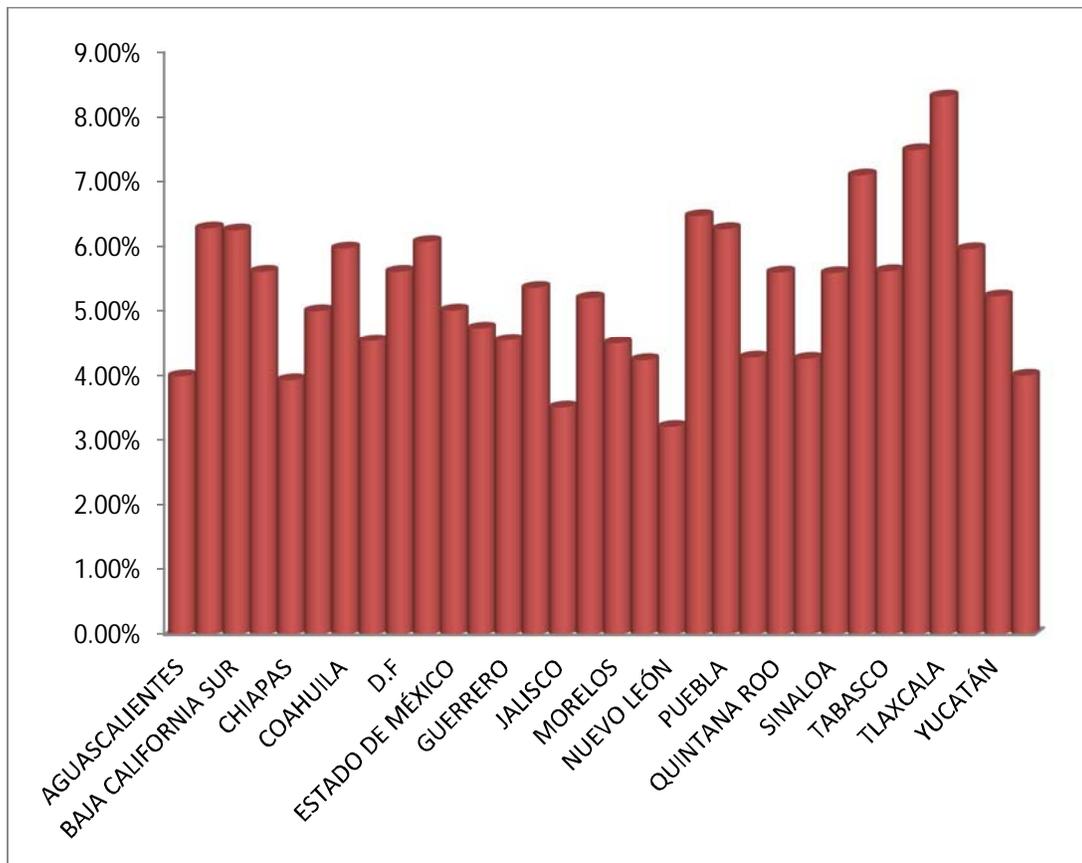
“La cartera vencida en créditos hipotecarios registró un nuevo repunte y pasó de 13 mil 500 millones de pesos a 14 mil millones de pesos entre diciembre de 2011 y enero de este año, lo que significó un incremento de 3.7%, de acuerdo con los datos más recientes dados a conocer por Banco de México”. (*El Universal*, 2012).

Es importante conocer los datos del índice de morosidad de INFONAVIT por estado para los años posteriores del estudio.

³⁴ **Cartera en prórroga:** representa el saldo de los créditos vigentes de trabajadores que perdieron su relación laboral y a los que se les concedió una prórroga de pago atendiendo a lo que establece el artículo 41 de la Ley de INFONAVIT. Las prórrogas no podrán exceder de 12 meses cada una, ni exceder de 24 meses en su conjunto. (Banco de México, 2011, pág. 76)

³⁵ Los créditos calificados como **irrecuperables** se castigan afectando la estimación preventiva cuando se determina la imposibilidad práctica de recuperación, previa autorización del Consejo de Administración a propuesta del Comité de Auditoría. Asimismo, en los casos en que los acreditados no cuenten con una relación laboral vigente, y que hayan pasado por el proceso de “cobranza social”, se opta por cancelar el saldo insoluto de dichos créditos contra la estimación preventiva, reconociéndose en cuentas de orden el importe de éstos en el rubro de “Créditos totalmente reservados o reservados al 100 por ciento”. (INFONAVIT, 2012)

Gráfica 22 Índice de morosidad INFONAVIT por entidad federativa 2013

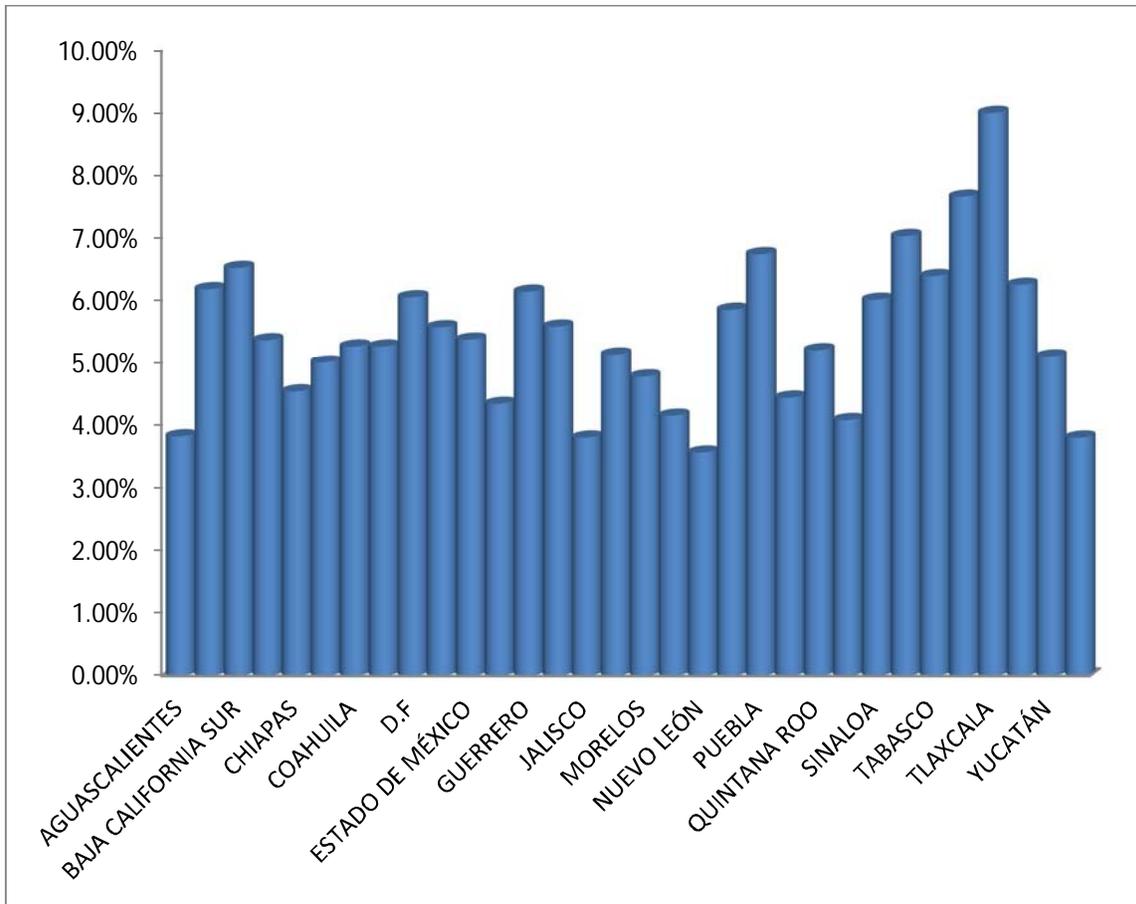


Fuente: Elaboración propia con datos de INFONAVIT a diciembre de 2013.

Podemos observar la morosidad de los estados, la cual oscila entre 3.20% y 8.32%, donde el estado de Tlaxcala es el que tiene mayor morosidad, se debe contemplar que estos datos son a diciembre de 2013.

Ya conocida la tendencia de 2013, ahora se muestra la de 2014.

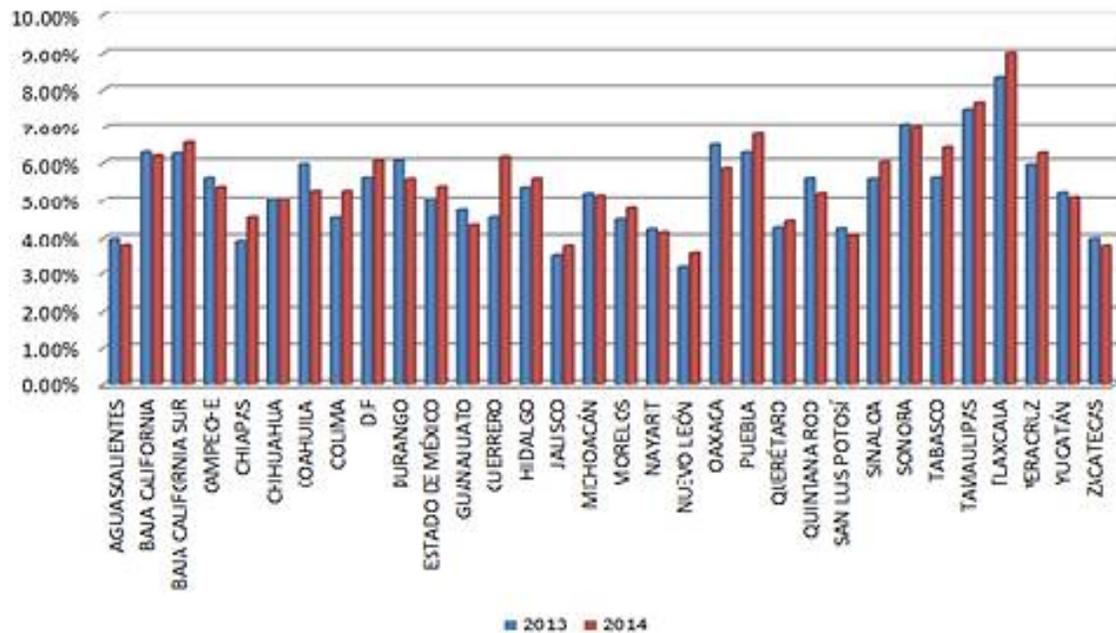
Gráfica 23 Índice de morosidad INFONAVIT por entidad federativa 2014



Fuente: Elaboración propia con datos de INFONAVIT a diciembre de 2014.

Y para visualizar si existe diferencia entre estos dos años, a continuación se muestran las dos juntas.

Gráfica 24 Índice de morosidad INFONAVIT por entidad federativa comparativo 2013 vs 2014



Fuente: Elaboración propia con datos de INFONAVIT a diciembre de 2013 y 2014.

En la gráfica anterior se puede observar claramente la tendencia del comportamiento de los Estados en los dos años posteriores al período de este estudio, donde Tlaxcala y en especial algunos estados del norte son los que presentan mayores índices de morosidad.

3.2 Crédito a la vivienda por originador

Es importante señalar que “al cierre del tercer trimestre de 2011, el monto colocado resultó de 3 mil 664 millones de pesos, lo cual representó sólo 23.72% de la meta establecida por la SHF para el año antes mencionado”. (*El Universal*, 2012).

Una situación más delicada viven las emisiones respaldadas por créditos puente que han desaparecido del mercado de deuda mexicano desde 2009.

Si se observa la Gráfica 17 en la página 82 en el inciso “a” durante el período 2010-2011 estudiado por el Banco de México, el originador que más créditos ha colocado es INFONAVIT, y en segundo lugar otros organismos como CONAVI, FONHAPO y la SHF, luego las Instituciones Financieras y después a FOVISSSTE, aunque por encima de otras entidades como Banjército, PEMEX, CFE y OREVIS³⁶ etc.

También en la misma gráfica podemos ver el crecimiento real de la cartera de vivienda donde la banca múltiple después de una caída en 2008, para el año 2011 tiene una tendencia a la alza, al igual INFONAVIT tiene esta tendencia, aunque esta institución ha conservado una tendencia más estable; mientras que las SOFOMES y FOVISSSTE no se han podido recuperar desde 2008 y continúan con tendencia negativa.

En el siguiente cuadro, podemos ver datos actualizados para los años 2011 y 2012, pero se tiene la misma tendencia que en años anteriores.

³⁶ **OREVIS:** Organismos Estatales de Vivienda, son organismos creados por los gobiernos estatales en cada entidad federativa, que se ocupan de acciones de vivienda

Cuadro 12 Originación del crédito hipotecario 2011-2012

Originación en agosto 2012							Originación acumulada a agosto 2012						
Organismo	Número de créditos			Monto de créditos			Organismo	Número de créditos			Monto de créditos		
	Ago-11 ^{1/}	Ago-12 ^{1/}	Var % ^{2/}	Ago-11 ^{3/}	Ago-12 ^{3/}	Var % ^{2/}		Ago-11 ^{1/}	Ago-12 ^{1/}	Var % ^{2/}	Ago-11 ^{3/}	Ago-12 ^{3/}	Var % ^{2/}
Públicos	44	42	-3.0	18	16	-10.6	Públicos	322	336	4.5	96	101	1.2
Infonavit	38	37	-4.1	15	14	-14.2	Infonavit	285	293	2.6	79	80	-4.0
Fovissste	5	6	4.7	2	3	11.0	Fovissste	36	43	19.1	16	22	25.9
Privados	7	8	10.2	6	8	14.9	Privados	50	56	10.3	43	53	18.4
Bancos	7	8	11.4	6	8	15.6	Bancos	49	55	10.8	42	53	18.9
Sofoles	0	0	-42.9	0	0	-52.3	Sofoles	1	1	-14.5	0	0	-32.0
Subtotal	51	50	-1.1	24	24	-3.9	Subtotal	372	392	5.3	139	154	6.5
Cofinanciamientos (-)	2	2	4.8				Cofinanciamientos (-)	9	14	57.1			
Total	48	48	-1.4	24	24	-3.9	Total	363	377	3.9	139	154	6.5

^{1/} Miles de créditos
^{2/} Variación porcentual anual real respecto al mismo mes del año anterior
^{3/} Miles de millones de pesos corrientes

Fuente: (Asociación Hipotecaria Federal , 2012) .

También podemos comparar la tendencia de colocación de créditos, donde institutos públicos son los que llevan la delantera, pero INFONAVIT es quien más aporta a este rubro contra FOVISSSTE.

Cuadro 13 Actividad hipotecaria: número y monto de créditos, acumulado enero.

Organismo	Número de créditos (miles)			Monto de crédito (mmp)		
	2012	2013	Var % anual	2012	2013	Var % anual real
Institutos Públicos	23.1	35.2	52.2	7.0	10.2	40.5
Infonavit	20.2	30.5	51.0	5.7	7.8	34.1
Fovissste	2.9	4.7	60.2	1.4	2.3	67.4
Intermediarios Privados	5.4	5.9	9.9	4.8	5.4	10.5
Bancos	5.3	5.8	9.5	4.7	5.4	10.4
Sofoles	0.0	0.1	58.7	0.0	0.0	31.9
Subtotal	28.5	41.1	44.2	11.8	15.6	28.4
Cofinanciamientos* (-)	1.9	2.2	17.8	-	-	-
Total	26.6	38.9	46.1	11.8	15.6	28.4
Cifras informativas						
Total Cofinanciamientos (-)	3.9	3.5	-9.5	-	-	-
Otros Cofinanciamientos (-)	1.9	2.2	17.8	-	-	-
Infonavit total (-)	2.0	1.3	-35.1	-	-	-

*Sin Infonavit Total

Fuente: BBVA Research con datos de INFONAVIT, FOVISSSTE y CNBV.

En el cuadro anterior tenemos el comparativo del 2012 contra el 2013, pero en el siguiente tenemos un panorama más amplio a partir de 2002 y es visible que se tenía una tendencia a aumentar los créditos otorgados, sin embargo, a partir de 2008 decrecen, con excepción del FOVISSSTE, el cual decrece hasta 2010, estos indicadores de financiamiento solo manifiestan las tendencias de los otorgadores, de igual modo los flujos de financiamiento se redujeron en 2009 y de nuevo FOVISSSTE es la excepción decrece hasta 2010.

Cuadro 14 Indicadores anuales de financiamiento de la vivienda

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012*
Número de Créditos Otorgados (miles)											
Total	295.8	381.8	476.0	567.5	670.8	725.7	746.5	632.8	643.1	602.4	487.7
Infonavit	275.0	297.7	306.0	376.4	421.7	458.7	494.1	447.5	475.0	445.5	360.4
Fovissste	11.1	66.4	59.4	48.7	76.6	68.4	90.1	100.1	87.8	75.2	55.7
Banca comercial y Sofoles	9.7	17.6	110.6	142.4	172.5	198.6	162.3	85.2	80.3	81.8	71.7
Reducción ¹				38.1	73.7	79.2	80.8	39.4	25.2	23.4	23.2
Créditos individuales	295.8	381.8	472.8	529.4	597.1	646.5	665.6	593.4	617.9	579.0	464.5
Flujo de Financiamiento (mmp, precios de oct. 2012)											
Total	93.5	123.9	137.8	181.0	256.4	286.6	303.6	243.6	231.8	234.9	196.9
Infonavit	78.9	82.2	83.1	105.2	119.4	128.1	137.2	117.6	121.2	124.6	99.6
Fovissste	5.5	25.7	24.0	20.7	32.8	27.9	35.5	53.8	46.1	36.2	28.4
Banca comercial y Sofoles	9.2	15.9	30.7	55.1	104.1	130.6	130.9	72.1	64.5	74.1	68.9
Cartera de Crédito Vigente Banca Comercial											
Saldos fin de período (mmp, precios de oct. 2012)	287.5	292.0	323.2	373.3	431.1	457.7	437.5	401.5	424.9	439.3	448.1

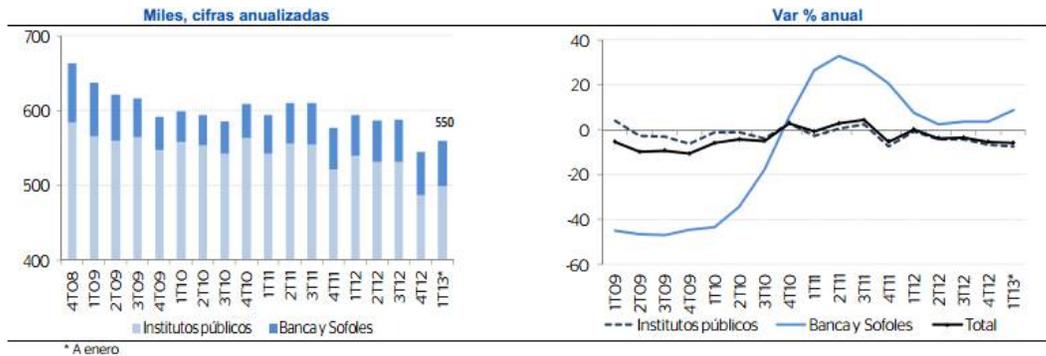
¹ Se refiere a los financiamientos (créditos y subsidios) que están considerados en dos o más instituciones.

*Cifras a octubre de 2012

Fuente: BBVA Bancomer con datos de Banco de México, CNBV, Conavi, AHM y ABM.

Nuevamente tenemos el comparativo de los organismos públicos y privados, donde podemos confirmar que la magnitud de créditos otorgados por institutos públicos es mayor, tanto en número de créditos, como en el monto.

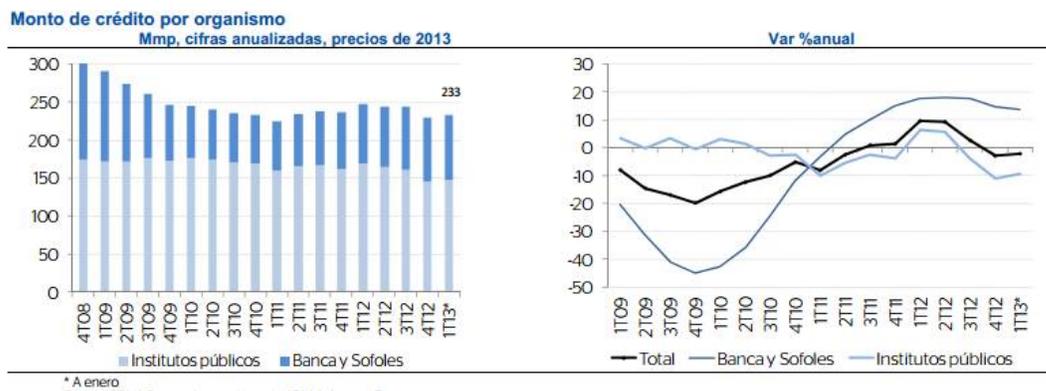
Gráfica 25 Número de créditos por organismo



Fuente: BBVA Research con datos de ABM, INFONAVIT y FOVISSSTE.

En la gráfica previa se puede observar la tendencia de la banca y SOFOLES, la cual ha sido a la alza, teniendo auge en 2011, sin embargo, los créditos en número son otorgados en su mayoría por institutos públicos.

Gráfica 26 Monto de créditos por organismo



Fuente: BBVA Research con datos de ABM, INFONAVIT y FOVISSSTE.

En la gráfica anterior se ve el reflejo de los montos otorgados, a partir de los créditos otorgados antes vistos la variación va a la alza, mientras que la de institutos públicos a la baja, pero debido al mayor número de créditos son mayores los montos.

3.2.1 INFONAVIT

En 1943 se creó el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), para brindar seguridad social a los trabajadores, aunque en sus inicios también proporcionó vivienda a sus derechohabientes.

“En febrero de 1972, con la reforma al artículo 123 de la Constitución, se obligó a los patrones, mediante aportaciones, a constituir un Fondo Nacional de la Vivienda y a establecer un sistema de financiamiento que permitiera otorgar crédito barato y suficiente para adquirir vivienda. Esta reforma fue la que dio origen al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), mediante el Decreto de Ley respectivo, el 24 de abril de 1972”. *(Cámara de Diputados)*.

El 21 de abril de 1972 se promulga la Ley del INFONAVIT, con la que se da cumplimiento al derecho a la vivienda de los trabajadores establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos el 5 de febrero de 1917, fecha de su promulgación. La forma consistió en reunir en un fondo nacional las aportaciones patronales del 5% del salario de cada uno de los trabajadores que tuvieran contratados para darles la oportunidad de obtener un crédito de vivienda o el derecho a que sus ahorros les sean devueltos.

El 10. de mayo, Jesús Silva-Herzog asume el cargo de director general del INFONAVIT. Se diseña una estructura organizacional, se recluta y selecciona al personal idóneo; se elaboran reglamentos, manuales, normas, políticas, proyectos, programas y todo lo necesario para responder al enorme reto de otorgar créditos para vivienda.

Durante esa administración, el INFONAVIT otorga 88 mil créditos y construye igual número de viviendas, lo que requirió la selección y adquisición de los terrenos, los estudios preliminares y los diseños de las viviendas, hasta la búsqueda y selección de constructoras, y el presupuesto, ejecución y supervisión de las obras.

“Visión

Coadyuvar al progreso de México siendo la Institución que acompaña al trabajador durante toda su vida laboral, ofreciéndole alternativas de financiamiento que satisfagan sus diferentes necesidades de vivienda, impulsando el bien y calidad de vida de las comunidades.

Misión

- Contribuir al bienestar integral de los trabajadores.
- Ofrecer soluciones accesibles de crédito, para que resuelvan su necesidad de vivienda en entornos sustentables y comunidades.
- Pagar rendimientos competitivos a la Subcuenta de vivienda.
- Ofrecer información y asesoría sobre su ahorro, crédito y elección de vivienda para que constituyan su patrimonio.

Objetivos

- Ser generadores 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 nuestros derechohabientes en un entorno sustentable es el que puedan desarrollar sus potenciales de como individuos y como ciudadanos.
- Beneficiar a los derechohabientes con rendimientos competitivos una suspensión ahorros.
- Asegurar Viabilidad Financiera a largo del tiempo.
- Incrementar los recursos disponibles para la atención a los trabajadores.

Valores

Integridad y honradez.

Nobleza y Respeto.

Fortaleza y Eficacia.

Optimismo y audacia.

Nacionalismo cultural.

Aprendizaje permanente.

Vocación de Servicio y dedicación al usuario.

Innovación y Creatividad.

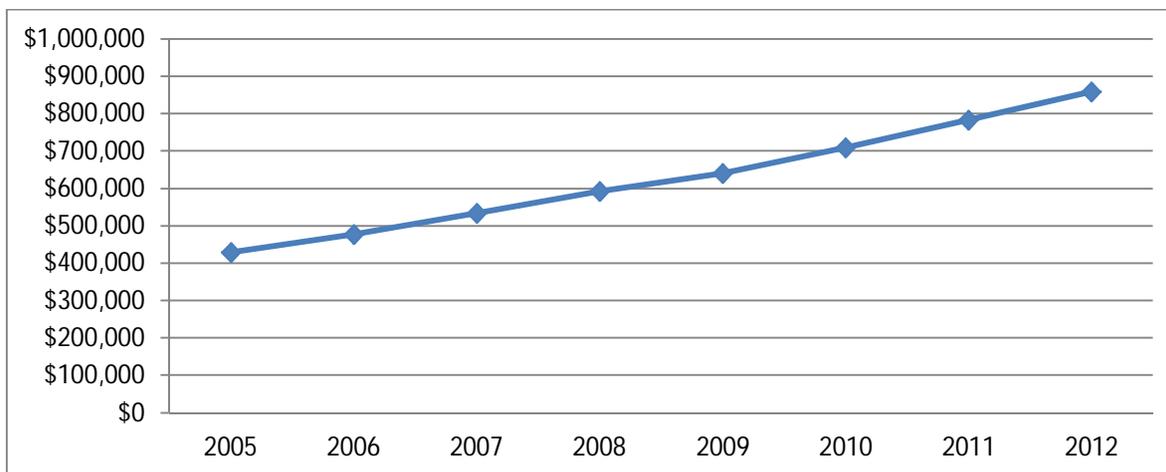
Transparencia. Estrategia la herramienta de base en la gestión estratégica del INFONAVIT es el tablero de gestión estratégica (TGE), el cual refleja los temas estratégicos contenidos en la visión, misión y los objetivos institucionales”. (IMSS, 2010)

Para este Instituto: “La cartera hipotecaria vencida al cierre de 2011 alcanzó una proporción de 6.3% de la cartera vigente, mayor en 0.2 décimas porcentuales al 6.1% de 2010. La constitución de reservas preventivas al mes de diciembre de 2011, el nivel de provisiones crediticias se ubicó en 128,682 millones de pesos. Con esto, el índice de cobertura (estimación preventiva para riesgos crediticios/cartera vencida) fue de 260.8% al cierre de 2011.

La Cartera vigente al finalizar 2011 llegó a un monto de 734.1 miles de millones de pesos, que supera en 10% a los 665.8 miles de millones registrados en 2010”. (Gobierno de los Estados Unidos Mexicanos, 2012, pág. 439).

La cartera de crédito del INFONAVIT ha ido en aumento, lo cual puede verse en la siguiente gráfica:

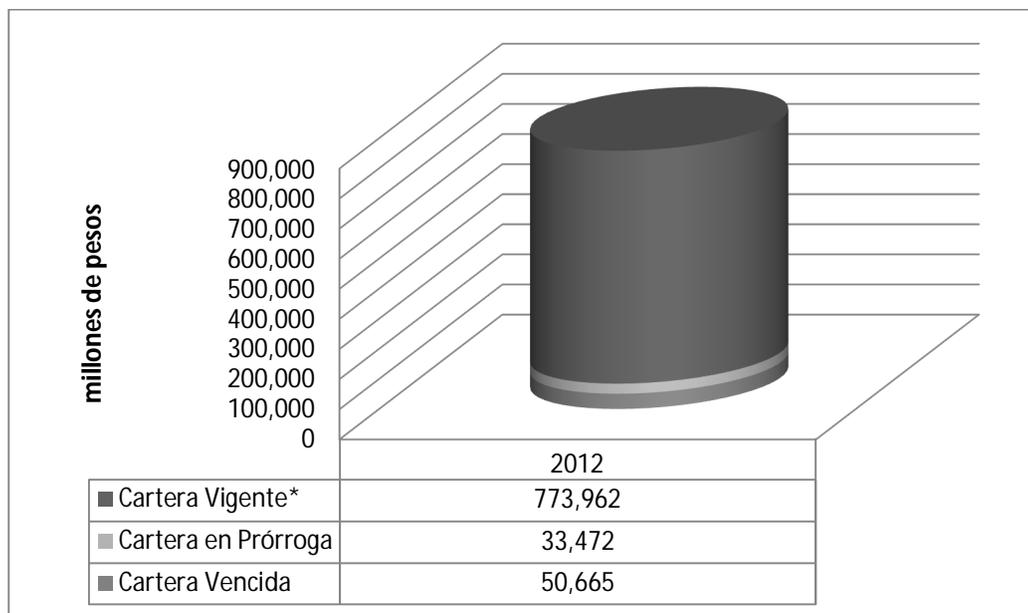
Gráfica 27 Tendencia Total Cartera de Crédito INFONAVIT



Fuente: Elaboración propia con datos de INFONAVIT datos en millones de pesos con cierre a diciembre de cada año.

Para 2012 la mayoría de la cartera de crédito es cartera vigente, pero también se compone por cartera en prórroga y cartera vencida, a continuación se puede ver el desglose de esta cartera.

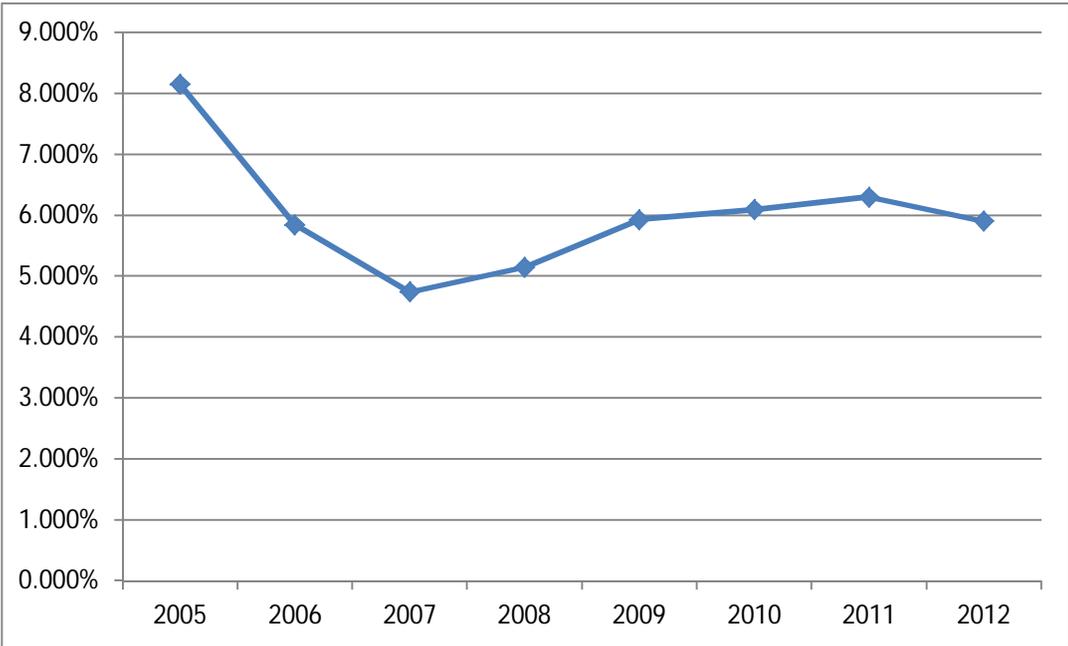
Gráfica 28 Cartera Total de crédito INFONAVIT 2012



Fuente: Elaboración propia con datos de INFONAVIT datos en millones de pesos con cierre a diciembre del año.

En la siguiente gráfica se encuentra la relación de la cartera vencida respecto a la cartera vigente, esta tiene una tendencia ascendente, pero no ha llegado a los niveles en que se encontró en 2005 con una tasa de 8%, hasta 2012 no llegaba al 7%, lo que no representa un alto grado de morosidad, pero sí un dato para buscar un descenso de la morosidad, además no se puede dejar de lado que este porcentaje no es respecto a la cartera total, sino solo con la cartera vigente, el cual es parte de la cartera total.

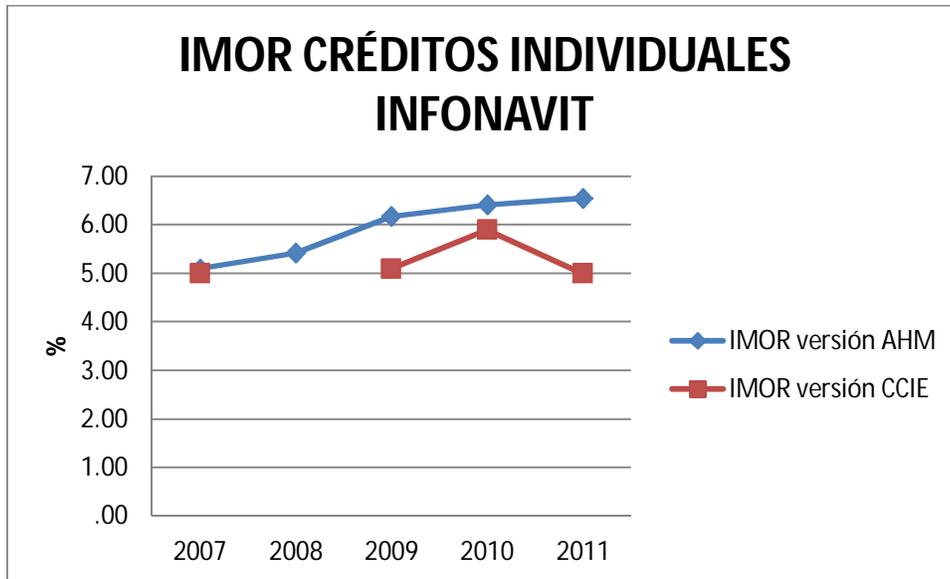
Gráfica 29 Porcentajes de la cartera vencida respecto a la vigente



Fuente: Elaboración propia con datos de INFONAVIT.

El índice de morosidad, también es otro indicador de los créditos individuales no pagados, el cual es calculado dividiendo la cartera vencida entre la cartera total, éste índice no ha bajado y afecta a la cartera de crédito, impactando también a la cartera vencida; sin embargo, no mide la intensidad ni el efecto de la cartera vencida, porque si la cartera crece a una tasa mayor que la cartera vencida, esta aunque aumente, no se ve reflejada en el índice, por lo tanto es de difícil interpretación para la medición de riesgo de una cartera crediticia.

Gráfica 30 Índice de morosidad de créditos individuales INFONAVIT



Fuente: Elaboración propia con datos de la Asociación Hipotecaria Mexicana, índice basado en el promedio anual de resultados mensuales y del Centro de Capacitación, Investigación Estadística.

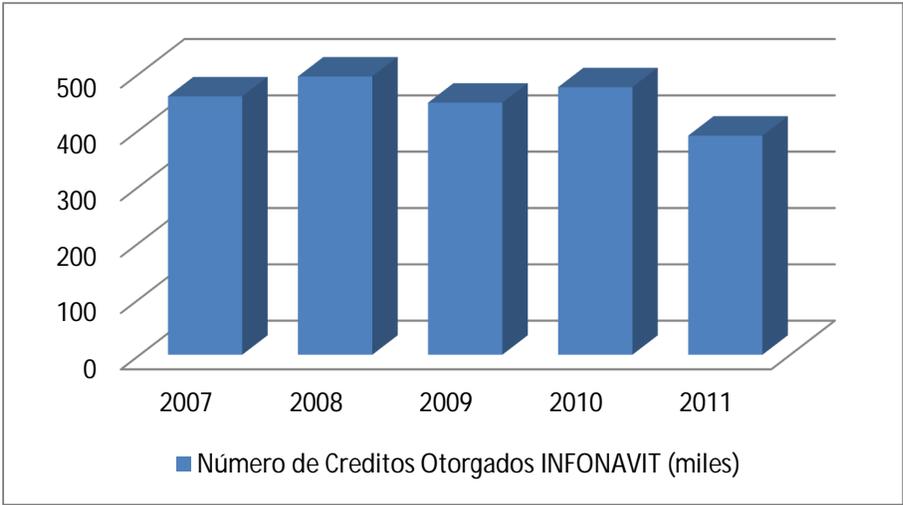
En la gráfica anterior podemos observar el comportamiento del índice de morosidad, sin embargo, como se han obtenido dos versiones de datos se han colocado en la misma gráfica, excepto el año 2008.

La cartera vencida del Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) tocó en 2011 su punto más alto desde su nivel récord de 2007. En el año 2012 el Índice de la Cartera Vencida (ICV) del instituto se habría colocado en 6.5% nivel superior al 4% de 2007, su nivel más bajo.

“Este año la expectativa para este indicador es del 5%. A partir de 2008, la morosidad de INFONAVIT comenzó a repuntar ligeramente al ubicarse en 4.5%. Para 2010, se colocó en 5.1% y al término de 2011 el indicador se ubicó en 5.9%, según el Plan Financiero del INFONAVIT 2012-2016. Las causa por prórrogas otorgadas a los acreditados. El INFONAVIT descartó que este año pueda darse una pérdida masiva de empleo, aun cuando en 2012 sean elecciones presidenciales y ante la situación de la economía internacional. Se esperan que este año se

mantengan las tendencias observadas en 2011 respecto del empleo formal y el salario real. Se estima que habrá un crecimiento sostenido del empleo formal este año, pero a tasas más lentas y moderadas, con relación a lo registrado en 2011". (Centro de Capacitación Investigación y Estadística, 2012).

Gráfica 31 Número de créditos Otorgados por INFONAVIT



*Fuente: Elaboración propia con datos de BBVA Research "Situación Inmobiliaria en México" * En 2011 cifras a noviembre.*

El número de créditos otorgados por el instituto ha bajado, pero no por ello se encuentra en una cartera vencida, aunque sí es una medida para tratar de frenarla y buscar reducir el impago, aunque la demanda de vivienda siga creciendo, se debe ser más sigiloso para el otorgamiento de crédito.

En la industria habitacional se han originado 5.9 millones de financiamientos, 4.2 millones de créditos y 1.7 millones de subsidios en los últimos cinco años, lo que representan un avance del 98% de la meta sexenal según datos de la Asociación Hipotecaria Mexicana (AHM).

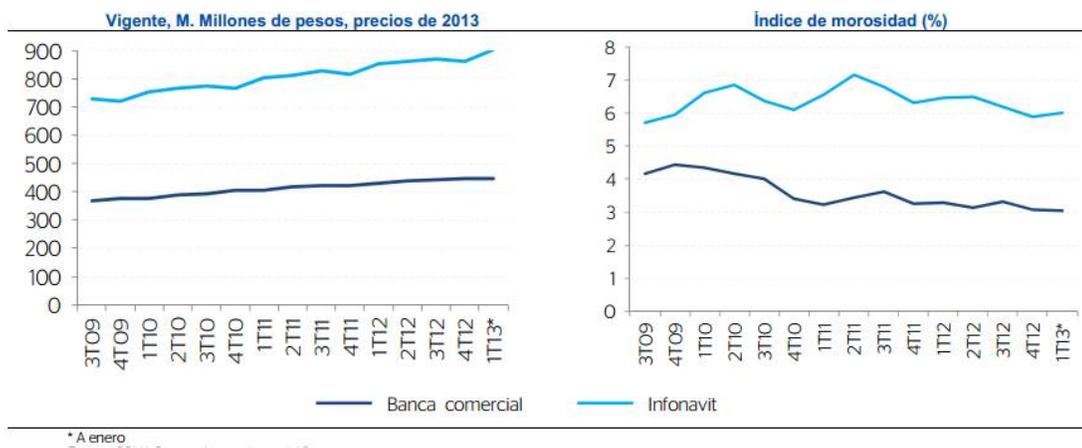
En el 2011 se logró el cumplimiento de 99.5% de la meta, que implicó una inversión de 252.8 mil millones de pesos para el 2012 se espera alrededor de un millón de financiamientos podría ser superada en 15%.

“En 2011, el INFONAVIT otorgó 501 mil 292 créditos, sin embargo, la meta para este año es de 490 mil, 2.2% menos. De estos 490 mil préstamos, 430 mil se destinarán a adquisición de vivienda nueva o usada y 60 mil a la realización de mejoras menores, ampliación, remodelación, construcción en terreno propio y pago de pasivos. Por su parte, los cambios a la Ley del INFONAVIT permitirán que la demanda de hipotecas que recibe el Instituto aumente entre 50 mil y 100 mil más al año, debido a la posibilidad de que los trabajadores obtengan un segundo crédito”. (*Centro de Capacitación Investigación y Estadística, 2012*)

El INFONAVIT ha incrementado la creación de reservas para hacer frente a los distintos riesgos crediticios acumulados. De acuerdo a datos presentados en (Banco de México, 2011), al mes de junio el saldo de reservas³⁷ era de 122 miles de millones de pesos, representando un incremento del 9.7% con respecto al mismo periodo del año anterior en términos reales, y con una cobertura de la cartera vencida del 226.4%.

³⁷ El cálculo de las estimaciones relativas a las reservas por riesgos de crédito se llevan a cabo en apego a las “Disposiciones de Carácter General aplicables a la Metodología de la calificación de Cartera Crediticia de las Instituciones de Crédito” emitidas por la CNBV.

Gráfica 32 Crédito a la vivienda, saldo de cartera vigente



Fuente: BBVA Research con datos de Banco de México.

En la gráfica anterior se muestran los saldos vigentes a 2013 del crédito a la vivienda, tanto de la banca comercial como del INFONAVIT y se puede observar que es mayor el del Instituto, las dos tienden a la alza, en tanto ha sido más estable la de la banca, en cuanto a los índices de morosidad de nueva cuenta son mayores y la banca tiene una tendencia a la baja, esto es coherente con la tesis antes expuesta, donde los bancos tratan de evitar la morosidad limitando los créditos al otorgarlos sólo a personas que puedan solventar estos pagos.

Así la cartera bancaria a la vivienda de interés social aumentó “entre junio de 2010 y el mismo mes de 2011, en 21.3%”. (*Banco de México, 2011*), mientras que los niveles de morosidad de esta cartera disminuyeron de manera importante a pesar de que tradicionalmente el crédito de interés social suele presentar niveles mayores que en el segmento residencial. Lo anterior se debe a que los nuevos productos establecen el pago del crédito con cargos directos a la nómina del acreditado

3.2.2 FOVISSSTE

“El Fondo de la Vivienda es el Órgano Desconcentrado del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), cuyo objeto es el de establecer y operar el sistema de Financiamiento para el Otorgamiento de los Préstamos Hipotecarios a los Trabajadores Derechohabientes del ISSSTE.

El Fondo de la Vivienda del ISSSTE (FOVISSSTE), se creó en 1972, mediante los siguientes Decretos: El 10 de noviembre de 1972, se publicó en el Diario Oficial de la Federación (D.O.F.), el Decreto por el que se reformó el inciso f), de la fracción XI, del apartado B, del artículo 123 Constitucional”. (FOVISSSTE, 2013).

“Visión

Una población derechohabiente (trabajadores del Estado y sus familias) con acceso a créditos para vivienda, bajo condiciones que le permitan incrementar su bienestar y seguridad patrimonial.

Misión

Satisfacer la demanda de créditos para vivienda de los trabajadores al servicio del Estado y mantener el valor real de sus aportaciones, para procurarles un nivel de vida digno al momento de su retiro.

Objetivo

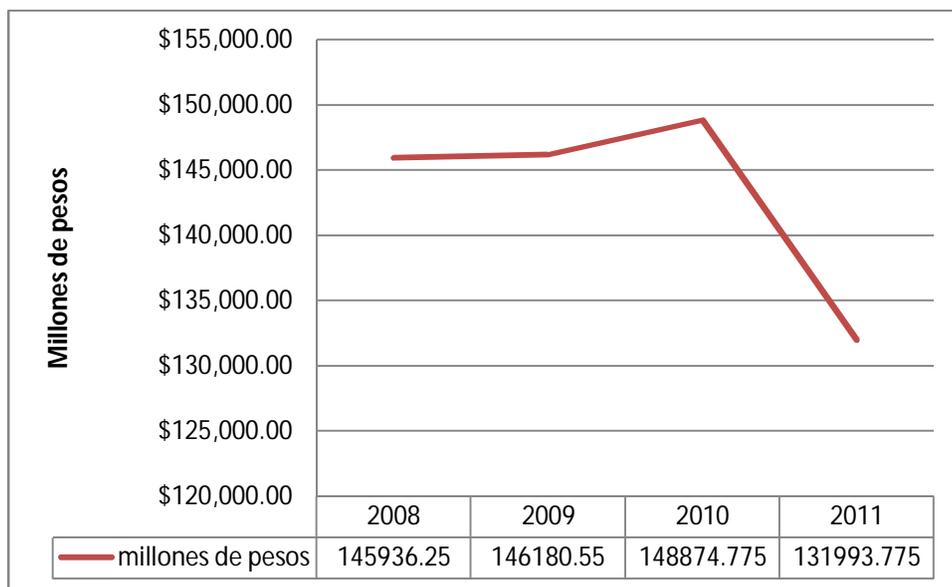
Impulsar una conducta íntegra en los(as) servidores(as) públicos(as) del Fondo de la Vivienda del ISSSTE, en función de los principios y valores éticos comprendidos en la Visión y Misión de la Institución”. (FOVISSSTE, 2013)

La Cartera hipotecaria vencida a fines de 2011 se ubicó en 7.8%, menor al 10.5% registrado en diciembre de 2010.

“La Cartera vigente al cierre de 2011, la cartera vigente del organismo fue de 193.6 miles de millones de pesos, cifra superior en 23% a los 171.2 miles de millones de pesos de finales de 2010”. (*Gobierno de los Estados Unidos Mexicanos, 2012, pág. 439*).

En la siguiente gráfica podemos observar la tendencia de la cartera hipotecaria de Fovissste, la cual ha tendido a la baja, especialmente a partir de 2010, cuando antes de ese período tenía una tendencia positiva, se debe tomar en cuenta que se examina el período 2008-2011 debido a que no se ofrece información anterior, retomando que el sector hipotecario se encuentra regulado por las tendencias cíclicas, se puede esperar que cuando mejoren las condiciones económicas retorne a la alza.

Gráfica 34 Cartera hipotecaria FOVISSSTE



Fuente: *Elaboración propia con datos de Banco de México.*

“FOVISSSTE espera dar 75 mil créditos en este año (cifra similar al 2011), los cuales podrían alcanzar una derrama de 57 mil 500 millones de pesos, pero 17.5% menos que en 2010”. (*Centro de Capacitación Investigación y Estadística, 2012*).

La tendencia de otorgamiento de créditos por parte de esta institución se ha comportado a la baja y como se ha observado es mucho menor que la de INFONAVIT, debe recordarse que el incremento de derechohabientes es mínimo, debido a que se incorporan a trabajar para el Estado y no para la iniciativa privada.

“A partir de 2007, por primera vez en la vida de la institución contamos con la supervisión y vigilancia de la CNBV, en nuestro carácter de entidad financiera” (*Asociación Hipotecaria Federal , 2012, pág. 8*). Lo que ayuda a la confianza de los participantes que las cosas se hacen de manera legal y transparente.

De acuerdo a (*Asociación Hipotecaria Federal , 2012*), en agosto de 2011 se logró la primera colocación internacional de TFOVIS, por un monto de casi medio billón de dólares. Pasando de distribuciones negativas a positivas, ya que en los años 2007 a 2011 se repartirán alrededor de 30,000 millones de pesos de utilidades a las cuentas individuales de los trabajadores sin crédito, equivalentes a rendimientos de 2.2% promedio por encima de la inflación

3.2.3 SOFOLES y SOFOMES

Las Sociedades financieras de objeto limitado (**SOFOLES**) son sociedades anónimas autorizadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, actúan como intermediario financiero en las ramas: hipotecaria, mediana industria y bienes de consumo, principalmente para captar recursos y otorgan créditos de forma limitada, a una determinada actividad o sector; juegan un papel relevante en la oferta de crédito hipotecario, al proveer el 9% del crédito total a este sector y representar un tercio de la cantidad que proveen los bancos.

“Las SOFOLES han logrado expandir el crédito gracias a tres fuentes de financiamiento principalmente: los créditos obtenidos de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), la emisión de papel comercial y la bursatilización de hipotecas. Los eventos recientes a nivel internacional demostraron que durante períodos de inestabilidad e incertidumbre financiera los inversionistas pueden requerir mayores primas por el riesgo o incluso reducir el financiamiento. En estos casos, la naturaleza de corto plazo de la deuda comercial y otros pasivos y la dificultad para emitir otros valores puede provocar dificultades de liquidez”. (BANXICO).

La cartera vencida de estas entidades financieras se ha visto fuertemente deteriorada a partir de la crisis de 2009. Con el debilitamiento de la economía, se puso de evidencia que los créditos otorgados a la población no derechohabiente y de menores ingresos fueron originados con poco rigor en cuanto a los criterios de selección de acreditados y a que este segmento de la población se ve seriamente afectado en sus ingresos en épocas de inestabilidad económica.

Por su parte las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (**SOFOMES**), son sociedades anónimas facultadas por la Ley de Instituciones de Crédito para captar recursos públicos a través de la colocación de instrumentos inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios y otorgar créditos para una determinada actividad o sector.

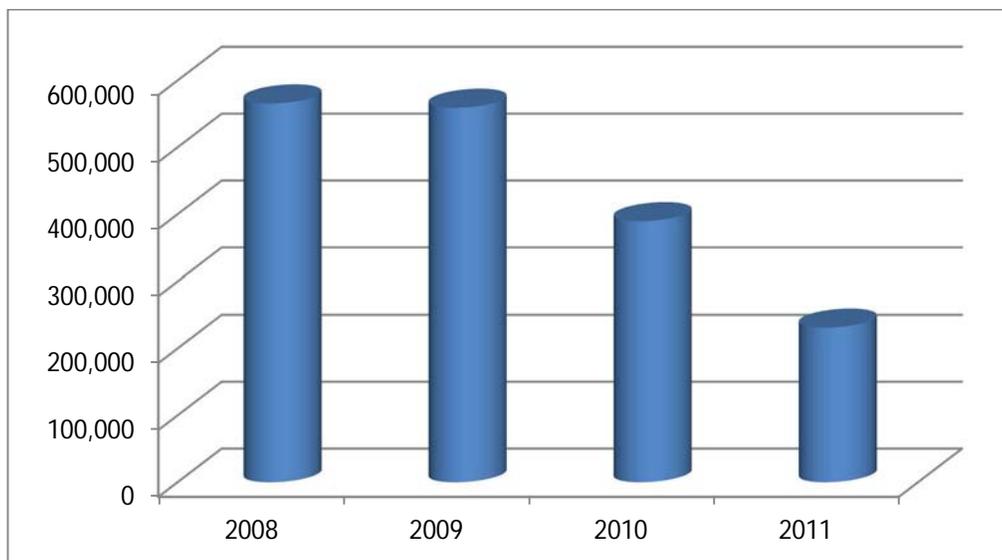
A partir del 18 de marzo de 2006 el otorgamiento de crédito, así como la celebración de arrendamiento o factoraje financiero podrán realizarse en forma habitual y profesional por cualquier persona sin requerir autorización del Gobierno Federal para ello.

“Las SOFOMES podrán ser reguladas o no reguladas, sujetándose o no a la supervisión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), dependiendo de si mantienen o no vínculos patrimoniales con instituciones de crédito o sociedades controladoras de grupos financieros”. (*BANXICO*).

La mayor parte de las SOFOLES y SOFOMES en 2011 presentaron serios problemas financieros ya que no contaron con el capital suficiente para crear las reservas para mitigar los riesgos de la cartera vencida, consecuentemente, tampoco tuvieron el capital para respaldar el otorgamiento de nuevos créditos.

“La imposibilidad que tuvieron las SOFOLES por otorgar créditos le permitió a la Banca aumentar su participación de mercado, pero dejando desatendida a la población de menores ingresos que representa un mayor riesgo de crédito”. (*Beteta, 2012*).

Gráfica 35 Cartera de créditos individuales de Sofol(m)es

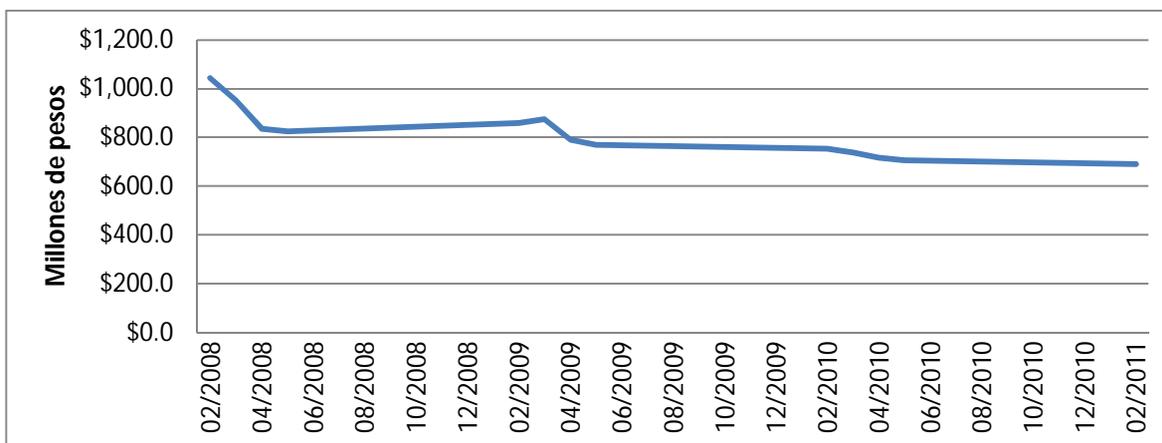


Fuente: Elaboración propia con datos de Banco de México.

Como se ha mencionado la reducción o imposibilidad de otorgamiento de estas sociedades, este espacio ha sido aprovechado por la banca múltiple, que puede ser visible gráficamente al inicio de este capítulo. Con esta misma tendencia ha disminuido año con año.

En seguida podemos observar esta tendencia pero con datos separados, proporcionados por el Banco de México.

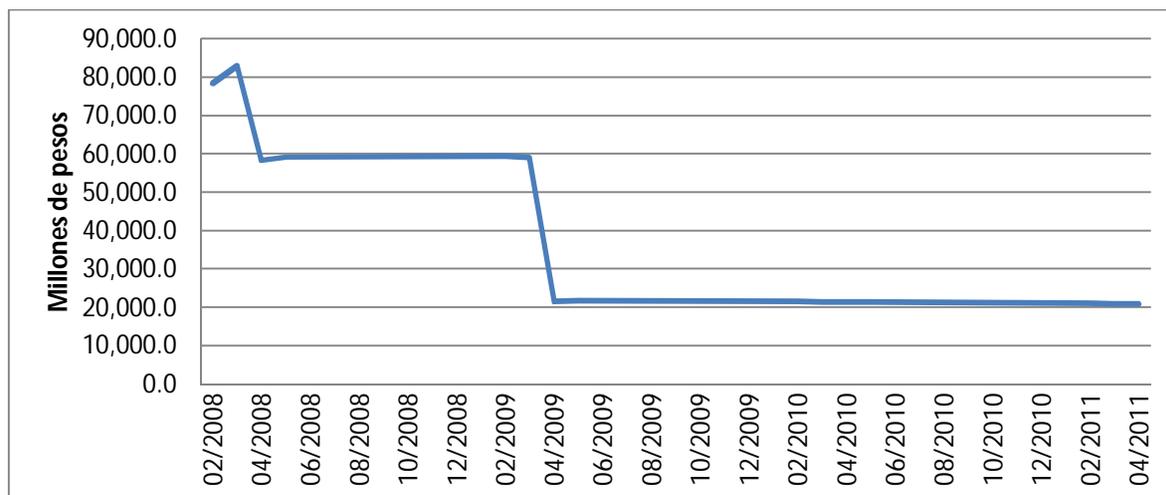
Gráfica 36 Cartera Hipotecaria Sofom



Fuente: Elaboración propia con datos de Banco de México.

En la siguiente gráfica podemos verificar la tendencia de las SOFOLES.

Gráfica 37 Cartera hipotecaria SOFOL



Fuente: Elaboración propia con datos de Banco de México.

Desde inicios de 2009 ha disminuido la cartera de la SOFOLES, a pesar de esta disminución se mantuvo estable, tendencia que también presentó e 2008 antes de caer.

“La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) espera con su esquema denominado Crediferente, una demanda por 6 mil 545 millones de pesos y 20 mil acciones. Con el crédito tradicional estiman otorgar mil 550 millones de pesos y colocar 2 mil acciones para vivienda.

En tanto que la CONAVI tiene programado para este año 181 mil acciones de vivienda que representan 8 mil 235 millones de pesos, esto es 60% más en materia presupuestaria, respecto al año pasado.

Así mismo, en el 2011 se comprometieron un millón 27 mil 857 acciones, sin embargo, para este año se tiene proyectado otorgar un millón 56 mil 212”. (*Centro de Capacitación Investigación y Estadística, 2012*).

Después la problemática en el mercado de la vivienda, se ha buscado la adquisición de nuevos créditos para reactivar la economía y este sector, lo que indica que ya no se teme a las condiciones internacionales.

Desde el 19 de julio de 2006, cualquier persona puede realizar el otorgamiento de crédito, así como la celebración de arrendamiento financiero y factoraje financiero, sin necesidad de requerir autorización de las autoridades financieras. (BANXICO, 2013).

Este es uno de los conflictos que afectan a la economía, ya que la desregulación ha llevado a problemáticas de difícil solución, ya que no quedan definidas las acciones, derechos y obligaciones adquiridos y no existe un respaldo y verificación del otorgamiento de crédito.

“El 19 de julio de 2013 quedarán sin efecto las autorizaciones que hubiere otorgado la SHCP (Secretaría de Hacienda y Crédito Público) para la constitución y operación de SOFOLES, las cuales podrán seguir operando como tales hasta esa fecha, conforme a los correspondientes artículos transitorios del decreto que reforma diversas leyes financieras, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de julio de 2006. Cabe señalar que es probable que la mayoría de las SOFOLES indicadas en la lista se conviertan en Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOMES)”.

A partir de 2013 se eliminan las SOFOLES, a pesar que esto queda fuera del período de estudio, es importante conocer la nueva legislación, sin embargo, no desaparecen en su totalidad, pueden convertirse en Sofome.

CAPITULO IV MERCADO SECUNDARIO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO

4.1 Innovaciones financieras

Las innovaciones se presentan en todos los ámbitos, lo que incluye al sistema financiero, se desarrollan y evolucionan de acuerdo a las necesidades, por lo cual se considera necesario contemplar lo siguiente: “En las nuevas realidades de la economía globalizada la intervención del Estado adquiere un nuevo estatuto, una nueva cualidad, su papel consiste en ser menos un participante directo en el proceso económico que un ente creador de ambientes de mercado, así como un poderoso inductor de la modernización económica y agente decisivo en el proceso de innovación”. (*Vega Rodríguez , Gamboa Ortiz, Espinosa de los Monteros G, Robles Ferrer , & Caro Razú, 1995, pág. 21*).

De igual modo, se han utilizado sistemas que se han tornado obsoletos con el paso del tiempo: “El colapso de los grandes bancos se ha visto propiciado por la innovación financiera y la agudización de la competencia interbancaria en los servicios financieros, la cual ha acelerado quiebras y fusiones en este sector durante los últimos años”. (*Girón & Correa, 1997, pág. 15*).

Específicamente nos podemos referir a las innovaciones en el ámbito hipotecario: “Actualmente, muchas de las instituciones financieras que participaron en lo que en su día parecía un nuevo concepto de vender casas y fomentar la innovación financiera exótica tienen problemas. Los mercados mundiales de crédito han mostrado síntomas de estancamiento”. (*Shiller R. J., 2009, pág. 17; Shiller R. J., 2009*).

En este contexto debe ser considerada la crisis financiera del 2000 con un crack en las bolsas de valores mundiales y aunado a los acontecimientos del 11 de septiembre de 2001, ya que para la recuperación se dio prioridad a la atracción de capitales extranjeros dando auge a las inversiones inmobiliarias y a la baja en las tasas de interés; produciendo un aumento en el valor de las viviendas sostenidamente dando origen a una burbuja inflacionaria, impulsada por una política

monetaria expansiva³⁸, para evitar una deflación³⁹ generalizada, lo que fomentó la innovación de instrumentos financieros (bonos, obligaciones e instrumentos derivados abordados más adelante), se pensaba que con estas innovaciones se diversificaría el riesgo para financiamiento, sin embargo, solo contribuyó al colapso por falta de regulación financiera.

La crisis financiera ha empeorado por el exceso de liquidez debido a las innovaciones financieras sobrevaluando el mercado inmobiliario causando una burbuja especulativa. La interdependencia de la crisis financiera hipotecaria se encuentra en que las sociedades otorgaron créditos sin un estudio previo, pero atractivo a tasas bajas variables, al querer verter la cartera de crédito hipotecario a la banca transformó el riesgo, pero con la comisión respectiva al generar el crédito.

Las innovaciones no sólo se dieron en el ámbito financiero sino también en el hipotecario, no obstante, no fue aplicada de la manera correcta, ya que se abusó de la desregularización y liberalización, la otorgación de créditos indiscriminadamente, es decir, sin evaluar su capacidad de pago y no tomar en cuenta factores macroeconómicos como el riesgo crediticio y el riesgo cambiario, e indudablemente la influencia de Estados Unidos y su economía en la nuestra.

Una característica importante para la aplicación de innovaciones, es la atención de la supervisión y regulación, por ende tener la normatividad y reglamentación adecuada para evitar conflictos, insolvencia o problemas legales.

Nuestro país no responde de manera lineal a las innovaciones, son aplicadas con un retraso de varios años y aun así no se solucionan las problemáticas que implica su implantación, se debe considerar que no se tienen las mismas condiciones en los países desarrollados que en los emergentes.

³⁸ **Política monetaria expansiva o suave:** Política de un banco central consistente en el aumento de la oferta monetaria con el fin de reducir los tipos de interés. Su objetivo es elevar la inversión y de esa forma aumentar el PIB. (Samuelson, 1996, pág. 775)

³⁹ **Deflación:** Descenso del nivel general de precios. (Samuelson, 1996, pág. 762)

Existen muchas innovaciones en este ámbito, pero debemos destacar dos relacionadas entre sí: los BORHIS y la bursatilización.

4.1.1 **BORHIS**

“Un BORHI es un bono respaldado por una hipoteca que cumple con características específicas que SHF estableció y que brindan ventajas adicionales tales como:

1. Facilitar el acceso a una gran fuente de recursos que permita el desarrollo de esquemas de financiamiento que apoyen la demanda de créditos hipotecarios en los próximos años.
2. Al conectar el mercado primario y secundario de créditos hipotecarios, se propicia una reducción importante en las tasas de interés que pagan los acreditados; logrando de esta manera que más familias mexicanas tengan acceso a una vivienda digna que mejore su nivel de bienestar y calidad de vida”. (*Sociedad Hipotecaria Federal*).

La conexión del mercado primario y secundario realza la importancia de este tipo de bono, que ayuda a tener liquidez y recursos.

“El mercado en circulación de bonos respaldados por hipotecas (BORHIS) en México al cierre del 2T11⁴⁰ ascendió a \$138,301mdp, un crecimiento de 16.9% con respecto al 2T10. En el 2T11 se emitieron \$10,007mdp mediante tres colocaciones: HITOTAL 10U⁴¹ y CEDEVIS 11-2U⁴² (\$2,546mdp y \$3,852mdp, respectivamente) originados por parte del INFONAVIT y TFOVIS 11U (\$3,608mdp) por parte del FOVISSSTE.

⁴⁰ Segundo trimestre de 2012

⁴¹ Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios denominados HiTotal (Hipotecaria Total Fideicomitente) en 2010 en UDI's.

⁴² Bonos respaldados en los créditos otorgados bajo el esquema del producto INFONAVIT Total e INFONAVIT Total AG, emitidos en UDI's, segunda emisión de 2010.

INFONAVIT y el FOVISSSTE con el 67.2% del monto en circulación de Borhis. Al cierre del 2T11 el mercado de bursatilizaciones de hipotecas (BORHIS) ascendió a \$138,301mdp, donde el 67.2% proviene del INFONAVIT y el FOVISSSTE (\$63,196mdp y \$29,727mdp, respectivamente), siendo los principales participantes del mercado en circulación de BORHIS; el 17.6% (\$24,376mdp) de la cartera en circulación proviene de las SOFOLES/SOFOMES Hipotecarias, mientras que el 15.2% (\$21,000mdp) restante proviene de bancos. Durante el trimestre se colocaron solo emisiones del sector Apoyo a la Vivienda: HITOTAL 10U y CEDEVIS 11-2U (\$2,546mdp y \$3,852mdp, respectivamente) por parte del INFONAVIT y TFOVIS 11U (\$3,608mdp) por parte del FOVISSSTE". (*Banorte-IXE, 2011, pág. 2*).

Lo anterior es la prueba de la importancia que han cobrado los BORHIS, ya que no solo son utilizados por bancos e instituciones privadas, sino también por instituciones sociales para aminorar las pérdidas por la morosidad.

Un BORHI es un bono con respaldo gracias a un proceso de bursatilización, la cual será abordada a continuación.

4.2 Bursatilización de cartera vencida hipotecaria

La bursatilización consiste en la emisión de un bono donde la fuente de pago se encuentra respaldada por activos subyacentes⁴³.

“El elemento clave que distingue a una bursatilización de un bono quirografario es la separación legal o segregación de un portafolio de activos del resto de los activos con los que cuenta el Emisor” (*Casa de bolsa Banorte-Ixe, 2014*)

El tener el respaldo genera más confianza y el hecho que se continúe con emisiones ayuda a su credibilidad. Dentro de las innovaciones financieras originadas en el sistema financiero, debemos destacar la bursatilización, la cual es: “Una técnica que tiene por objetivo la conversión de un conjunto de activos financieros con poco grado de liquidez, en un conjunto de valores bursátiles altamente líquidos. Esta conversión se realiza a través de una mecánica perfectamente definida.” (*Vega Rodríguez , Gamboa Ortiz, Espinosa de los Monteros G, Robles Ferrer , & Caro Razú, 1995, pág. 61*)

El esquema definido de la bursatilización se podrá consultar más adelante en el Diagrama 1 de la página 126.

A finales de los años ochenta iniciaron mecanismos financieros para el sistema, esto involucra a la bursatilización, dando una mayor disciplina y control al análisis de riesgos y velocidad de respuesta a colapsos financieros y como se menciona a continuación: “La revolución financiera de los últimos años, se ha caracterizado por construir un intenso proceso de creación de mercados y productos, donde prácticamente cada día emergen nuevos y más variados instrumentos financieros, los cuales han tenido como propósito esencial absorber, por un lado, los riesgos crediticios a través de complejas ingenierías financieras como, la

⁴³ **Activo subyacente:** activo financiero (acciones, bonos, índice bursátil o de activos financieros) que es objeto de un contrato normalizado de los negociados en el mercado. (CNN Expansión, 2010)

bursatilización”.(Vega Rodríguez , Gamboa Ortiz, Espinosa de los Monteros G, Robles Ferrer , & Caro Razú, 1995, pág. 21).

Siempre se ha buscado una disminución del riesgo y la bursatilización ha cumplido con esta encomienda, por lo cual ha continuado, pero no se debe dejar de lado que se debe responder a los avances tecnológicos, al seguir implementando las innovaciones y descartando las ya rebasadas.

Para el sistema financiero de nuestro país la bursatilización es importante, como se menciona en: (BANXICO, 2012) “Las bursatilizaciones de hipotecas juegan un papel muy importante en el manejo de liquidez de las SOFOLES, ya que permiten transformar activos de largo plazo en activos líquidos para generar nuevas hipotecas o hacer frente, en caso de ser necesario, a pasivos de corto plazo”.

La búsqueda de liquidez es una de las causas por las cuales es utilizada en mayor proporción. La bursatilización es parte del mercado secundario de hipotecas y ha tenido auge en nuestro país: “La notable aceptación que ha tenido la bursatilización de las carteras hipotecarias, propició el fortalecimiento del mercado secundario, abriendo con esto la oportunidad de incorporar recursos privados del mercado de capitales hacia el sector financiero habitacional. Durante 2011, se realizaron tres emisiones dentro del mercado secundario de hipotecas, por un monto de 11.1 miles de millones de pesos, lo que representa alrededor de 4.4% del total de recursos federales ejercidos para financiar vivienda en este año. Desde el inicio de la bursatilización de hipotecas, en el año de 2003, se han realizado un total de 134 emisiones, por un monto de 191.8 miles de millones de pesos”. (Gobierno de los Estados Unidos Mexicanos, 2012, pág. 439).

Desde 2002 y a la actualidad siguen y seguirán las bursatilizaciones tanto en el plano social y hasta en el privado, ya que las bursatilizaciones iniciaron porque se financiaron obras públicas.

Por otra parte, “la desregulación de los sistemas financieros ligada al avance tecnológico y la revolución en la informática ha propiciado el declive de la banca comercial y fomentando la bursatilización como un medio para incrementar la liquidez del mercado bajo condiciones de inestabilidad de las tasas de interés y de los tipos de cambio”. (*Girón & Correa, 1997, pág. 15*).

Las bursatilizaciones de hipotecas juegan un papel muy importante en el manejo de liquidez de las SOFOLES, ya que permiten transformar activos de largo plazo en activos líquidos para generar nuevas hipotecas o hacer frente, en caso de ser necesario, a pasivos de corto plazo. “Los préstamos bancarios y de otros organismos representan la mayor proporción de los pasivos de las SOFOLES, con 60 por ciento. El mayor prestamista es la SHF y la mayoría de sus préstamos son de largo plazo. La banca múltiple realiza en su mayoría préstamos de corto plazo”. (*BANXICO*).

En el caso del sector financiero se utilizó como estrategia gubernamental para elevar el mercado financiero, a través de la creación de fondos de retiro con la tendencia a titulación y bursatilización del crédito, esta estrategia también ha sido implementada para el rescate de otro tipo carteras en este caso la hipotecaria.

No se ha considerado como problemática la bursatilización, por el contrario se ha implementado en diversos países, y se han buscado estrategias para su mejora, la bursatilización hace que sean eficientes los mecanismos de asignación de recursos, ayuda a la extensión de auges o reduciendo las recesiones, también se ha presentado en países emergentes para la internacionalización económica y apertura comercial.

4.2.1 Beneficios

Como opción, la bursatilización genera beneficios, de acuerdo a fuentes como INFONAVIT, Casa de bolsa Banorte-Ixe, la Sociedad Hipotecaria Mexicana y otros autores, podemos enlistar:

- Afianzar la seguridad financiera del prestamista y generar flujo monetario.
- Aporta efectivo para obtener liquidez.
- Ayuda a hacer más eficiente la asignación de recursos.
- Baja la tasa de interés y pago de comisiones.
- Busca tener un riesgo casi nulo.
- Cuenta con coberturas de incumplimiento.
- Certidumbre en el flujo de efectivo
- Da una mayor eficiencia global del sistema.
- Genera fuentes alternativas de financiamiento.
- Manejo de requerimientos de capital.
- Mayor calidad crediticia.
- Minimiza riesgo asociado a tasas de interés.
- Mueve el capital procedente de las hipotecas.
- Ofrece rendimientos más atractivos.
- Permite un monitoreo eficiente de la información.
- Reduce los costos globales de la intermediación del sistema como consecuencia de la bursatilización.
- Tiene buena referencia debido a las tasas de rendimiento ofrecido.

4.2.1 Problemáticas

Del mismo modo que se pueden enlistar beneficios, tenemos problemáticas mencionadas por: Casa de bolsa Banorte-Ixe, la Sociedad Hipotecaria Mexicana y otros autores, que aunque no son tan graves, se deben contemplar y se mencionan a continuación:

- Algunas instituciones como FOVISSSTE, presentan esquemas complejos.
- Disminuye la magnitud del racionamiento crediticio.
- En México se puede considerar una estrategia relativamente nueva y por lo tanto no se cuenta con la regulación suficiente.
- Genera mayores restricciones de capital.
- No aporta liquidez al sistema.
- No hay una cartera diversificada.
- Por antecedentes como las hipotecas tóxicas de Estados Unidos, no genera desconfianza.
- Se debe revisar que los activos no tengan problemas de originación.

4.3 Bursatilización de la Cartera Hipotecaria INFONAVIT

Como ya se ha mencionado varias instituciones e incluso gobiernos de los Estados, han optado por esta modalidad de obtener liquidez, INFONAVIT no es la excepción, por lo cual iniciaron con emisiones, la primera emisión respaldada por hipotecas residenciales por parte de INFONAVIT fueron los CEDEVIS 04, tiene por fuente primaria el pago de flujos de efectivo, generados del cobro de los créditos hipotecarios y sus correspondientes accesorios.

Características de la Emisión:

- Clave de pizarra: CEDEVIS 04
- Denominación de la emisión: Certificados bursátiles CEDEVIS 04.
- Fecha límite de recepción de posturas: 17 de marzo de 2004.
- Fecha de consumación de la oferta: 19 de marzo de 2004.
- Precio de colocación: \$100 pesos (Cien pesos 00/100 M.N.). Por certificado bursátil.
- Fecha de emisión: 19 de marzo de 2004.
- Fecha de registro en BMV: 19 de marzo de 2004.
- Fecha de liquidación: 19 de marzo de 2004.
- Fecha de vencimiento: 19 de marzo de 2016.
- Fideicomitente y administrador: Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
- Representante común: JP Morgan S.A. de C.V.
- Valor máximo de la cartera fideicomitida: \$982,000,000.00.
- Certificados bursátiles: \$805,000,000.00
- Constancia: \$177,000,000.00.
- Tasa de interés: Fija.
- Fuente de repago: Cobranza de los créditos hipotecarios y sus accesorios.
- Pago de principal e interés: Semestral.
- Plazo legal máximo de la emisión: 12 años.

- Intermediarios colocadores: Casa de Bolsa Bancomer BBVA S.A. de C.V. y UBS Casa de Bolsa S.A. de C.V.

Operación:

INFONAVIT cedió en forma total los derechos de los créditos hipotecarios, así como de los accesorios al fiduciario⁴⁴.

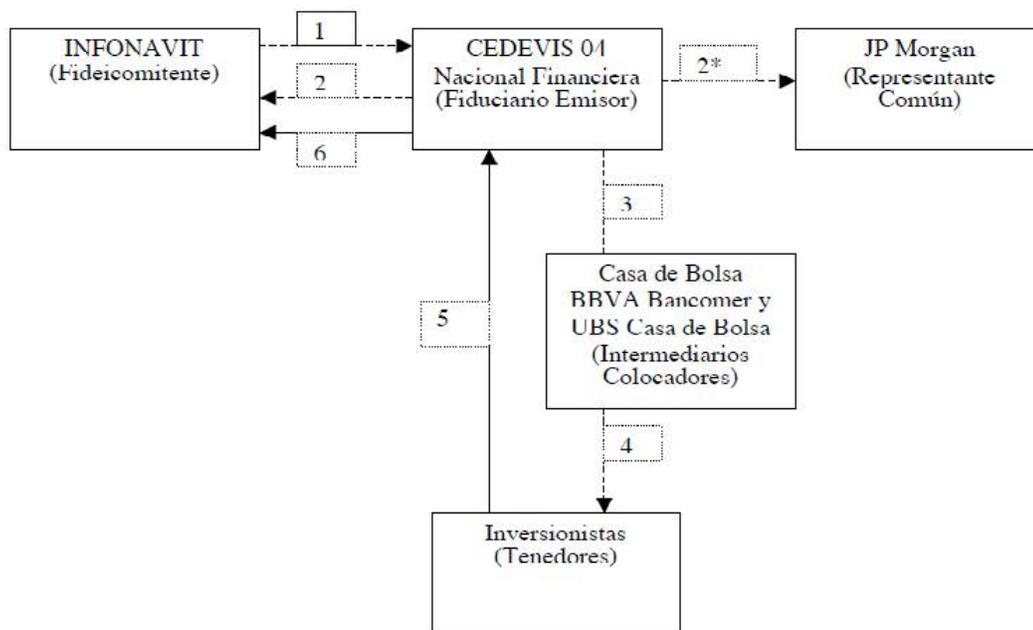
Posteriormente, los recursos obtenidos de la colocación se destinan a cubrir gastos de emisión y el monto remanente es pagado por el instituto, como pago total de la contraprestación por la cesión de los créditos hipotecarios y accesorios a beneficio del patrimonio del fideicomiso.

El INFONAVIT utiliza el monto de los recursos en su totalidad de los recursos cobrados por la cesión de los créditos hipotecarios y sus accesorios para continuar con la otorgación de financiamiento a la vivienda de interés social de los derechohabientes del Instituto.

⁴⁴ **Fiduciario.**- Se encargará de la administración del Fideicomiso. (Sociedad Hipotecaria Federal).

Etapas de la operación:

Diagrama 1 Flujo de operación al momento de la emisión CEDEVIS 04



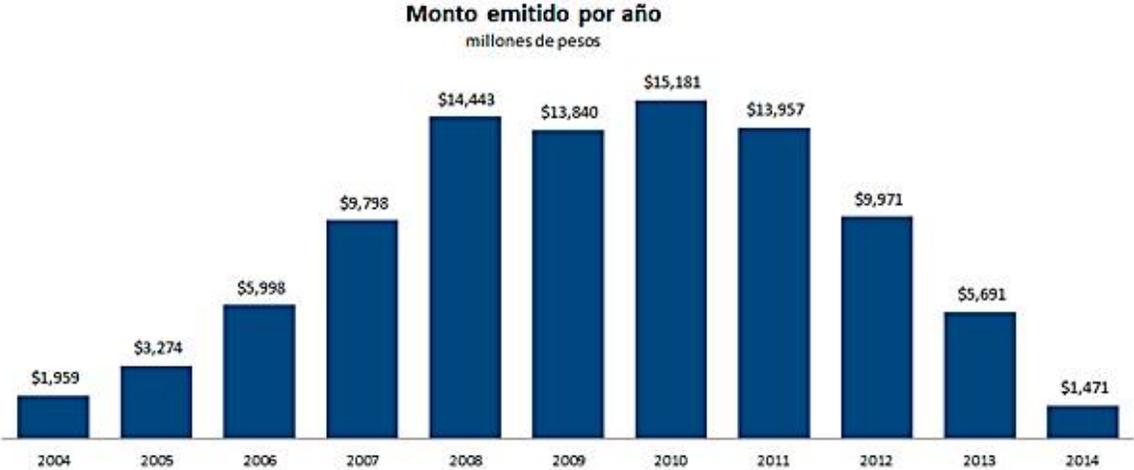
Fuente: INFONAVIT y Fich México.

Dónde:

1. Contrato de fideicomiso y cesión de créditos hipotecarios.
2. Contrato de administración.
- 2.* Contratación del representante común.
3. Emisión de certificados bursátiles.
4. Venta de certificados bursátiles.
5. Recursos provenientes de la colocación.
6. Recursos netos de la colocación y constancia.

En la siguiente gráfica, podemos observar la tendencia de emisión de bonos en millones de pesos, recordando que la primera emisión fue en el año 2004, dada la aceptación ha ido aumentando año con año, a excepción del año 2009 donde tuvo una ligera baja, pero ha disminuido a partir de 2010.

Gráfica 38 Monto anual por CEDEVIS emitidos INFONAVIT

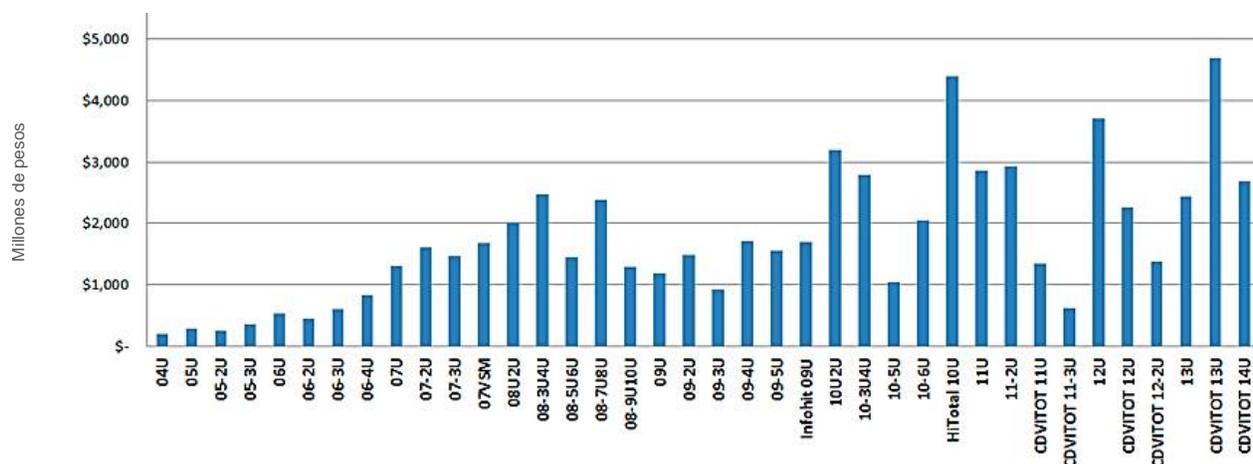


Fuente: (INFONAVIT, 2015).

Se mantenía una tendencia ascendente hasta 2008, al año posterior disminuyó como muchos valores después de la crisis, pero para 2010 se recuperó con un monto mayor al de 2008 y continuó su caída.

De acuerdo a lo anterior, podría pensarse que se han dejado de lado las emisiones, sin embargo, aún se encuentran en circulación varios millones, lo que demuestra que siguen vigentes; lo que puede observarse en la siguiente gráfica.

Gráfica 39 Monto en circulación de las emisiones de Cedevis al 31 de enero de 2015



Fuente: (INFONAVIT, 2015).

Las emisiones también muestran morosidad, pero no mayor a la oferta, dado que el aforo o sobrecolateralización⁴⁵ es mayor que la morosidad presentada.

Gráfica 40 Morosidad 180+ y sobrecolaterales



Fuente: (INFONAVIT, 2015).

Lo que nos muestra que el esquema que se ha manejado, funciona correctamente o al menos sobre lleva el financiamiento.

⁴⁵ **Sobrecolateralización:** Es la protección crediticia representada por un monto de capital. (INFONAVIT, 2015)

4.4 Bursatilización de la Cartera Hipotecaria FOVISSSTE

Desde el 2009, el FOVISSSTE ha lanzado diversas series de emisiones bursátiles, siendo las primeras las siguientes:

Número	Nombre	Fecha
1	TFOVIS 09U	26/06/09
2	TFOVIS 09 2U	11/09/09
3	T/BONHITOS 09 U	13/11/09
4	TFOVIS 09 3U	11/12/09

Al 28 de abril de 2011, de acuerdo con el portal de FOVISSSTE la primera emisión “TFOVIS09U”, cuenta con un aforo de 39.20%. La cartera de créditos hipotecarios ha mostrado niveles de morosidad mayor de 90 días equivalentes a 3.60% al primero abril de 2011, mientras que la morosidad mayor de 180 días es de 2.28% a la misma fecha. El porcentaje de la cartera en prórrogas equivale al 0.94% del saldo insoluto del portafolio. Al momento de la emisión, los estados con mayor concentración eran: Estado de México (20.2%), Distrito Federal (11.9%) y Jalisco (6%). Asimismo, a la fecha de emisión el total de acreditados se encontraban distribuidos en 389 dependencias gubernamentales, las 3 dependencias con mayor participación del portafolio son Secretaría de Educación (6.54%), el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (5.02%), Administración Federal de Servicios Educativos en el Distrito Federal (4.95%).

Se tienen otras emisiones en los diferentes años, los cuales se muestran a continuación:

Cuadro 15 Emisiones TFOVIS

 FOVISSSTE										
TFOVIS	Fecha emisión	Monto emitido (\$mdp)	Tasa de salida	Spread Salida	Cupón cartera	Madurez (años)	Costos Iniciales	Cupón + Costos I. y Rec.	Diferencia a Favor	
TFOVIS 09U	26-jun-09	\$ 3.500	5,31%	2,25%	5,75%	7,4	0,11%	5,48%	0,27%	
TFOVIS 09-2U	11-sep-09	\$ 4.000	5,39%	2,73%	5,74%	7,3	0,11%	5,56%	0,18%	
TFOVIS 09-3U	11-dic-09	\$ 5.005	5,40%	3,07%	5,72%	8,7	0,09%	5,55%	0,17%	
TFOVIS 10U	26-mar-10	\$ 4.500	5,25%	2,94%	5,72%	8,5	0,09%	5,40%	0,32%	
TFOVIS 10-2U	09-jul-10	\$ 6.000	5,04%	2,92%	5,71%	9,7	0,07%	5,17%	0,54%	
TFOVIS 10-3U	30-sep-10	\$ 4.500	4,80%	3,31%	5,70%	8,7	0,09%	4,95%	0,75%	
TFOVIS 10-4U	10-dic-10	\$ 3.500	4,91%	2,68%	5,69%	9,8	0,09%	5,06%	0,63%	
TFOVIS 11U	09-jun-11	\$ 3.608	4,70%	2,29%	5,70%	9,3	0,09%	4,85%	0,85%	
TFOVIS 11-2U	22-ago-11	\$ 3.918	4,25%	2,98%	5,59%	7,8	0,10%	4,41%	1,18%	
TFOVIS 11-3U	15-dic-11	\$ 4.309	4,60%	2,93%	5,73%	6,8	0,11%	4,77%	0,96%	
TFOVIS 12U	30-mar-12	\$ 4.065	4,65%	2,67%	5,17%	10,3	0,07%	4,78%	0,39%	
TFOVIS 12-2U	22-jun-12	\$ 5.280	4,24%	3,48%	5,62%	7,6	0,10%	4,40%	1,22%	
TFOVIS 12-3U	31-ago-12	\$ 4.857	3,81%	2,94%	5,51%	10,3	0,07%	3,94%	1,57%	
TFOVIS 12-4U	31-oct-12	\$ 4.993	3,56%	2,66%	5,55%	9,8	0,08%	3,70%	1,85%	
TFOVIS-13U	07-may-13	\$ 6.877	2,58%	1,73%	5,43%	11,4	0,06%	2,78%	2,59%	

¹ En el escenario base

Fuente: (FOVISSSTE, 2013).

FOVISSSTE ha hecho varias emisiones en cada año, lo que indica que ha funcionado, además observando los resultados del cuadro anterior, se tiene una diferencia a favor ya descontando los costos, además las calificadoras como Moody's y Standard & Poor's han otorgado buenas y altas calificaciones a estas emisiones.

“En la actualidad la institución tiene una participación elemental en el mercado de emisiones inmobiliarias, y ha sido altamente calificado por agencias internacionales. Se destaca el hecho de que en poco más de cinco años ha sido capaz de otorgar más créditos que los primeros años de vida de la institución”. (*Centro de Capacitación Investigación y Estadística, 2012*).

En la siguiente ilustración se muestran las características de la primera emisión de TFOVIS en el año 2009:

Ilustración 3 Primera emisión FOVISSSTE

TFOVIS 09 U SUPLEMENTO



Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los
Trabajadores del Estado a través de su
Fondo de Vivienda

FIDEICOMITENTE



HSBC México S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo
Financiero HSBC, División Fiduciaria

FIDUCIARIO EMISOR

Con base en el programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios establecido por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, descrito en el Prospecto de colocación de dicho programa por un monto de hasta \$20,000,000,000.00 (Veinte mil millones de Pesos 00/100 M.N.), o su equivalente en Unidades de Inversión ("UDIS") o en Veces de Salario Mínimo ("VSM"), por medio del presente se llevó a cabo la Primera Emisión de 8,238,523 (Ocho millones doscientos treinta y ocho mil quinientos veintitrés) Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CBF's") que se describen en este Suplemento (el "Suplemento"), con valor nominal de 100 (cien) UDIS cada uno.

MONTO TOTAL DE LA OFERTA:

823,852,300 (Ochocientos veintitrés millones ochocientas cincuenta y dos mil trescientas) UDIS
Equivalente a: \$3,499,999,737.07 (Tres mil cuatrocientos noventa y nueve millones novecientos noventa y nueve mil setecientos treinta y siete Pesos 07/100 M.N.)

NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS:

8,238,523 (Ocho millones doscientos treinta y ocho mil quinientos veintitrés) CBF's

CALIFICACIONES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS:

Fitch México S.A. de C.V.: AAA(mex); Moody's de México, S.A. de C.V., Aaa.mx y
Standard & Poor's, S.A. de C.V.: mxAAA

CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

Fiduciario Emisor:	HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.
Fideicomitente, Cedente y Administrador:	Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a través de su fondo de vivienda (el "FOVISSSTE").
Claves de Pizarra:	TFOVIS 09 U.
Tipo de Valor:	Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CBF's").
Denominación de los CBF's:	UDIS.
Valor de la UDI en la Fecha de Emisión:	4.246334 (cuatro punto dos cuatro ocho tres tres cuatro)
Monto de Emisión:	\$23,852,300 (Ochocientos veintitrés millones ochocientas cincuenta y dos mil trescientas) UDIS.
Monto de Emisión en Moneda Nacional:	\$3,499,999,737.07 (Tres mil cuatrocientos noventa y nueve millones novecientos noventa y nueve mil setecientos treinta y siete Pesos 07/100 M.N.)
Valor Nominal de los CBF's:	100 (cien) UDIS.
Precio de Colocación:	100 (cien) UDIS.
Monto total del Programa:	\$20,000,000,000.00 (Veinte mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS o VSM, con carácter de no revolving.
Plazo de Vigencia del Programa:	El Programa de CBF's tendrá una vigencia de 5 (cinco) años contados a partir de la autorización de la CNBV.

Características de la Oferta* y *Sección 3.2.4 – Contratos y Acuerdos – Descripción del Contrato de Fideicomiso).

Fines:	El Fideicomiso tiene como fin principal que el Fideicomitente afecte los Derechos de Crédito, para que el Fiduciario Emisor (i) lleve a cabo la Emisión; (ii) utilice los Recursos Derivados de la Emisión que reciba como se establece en el Contrato de Fideicomiso; y (iii) proceda al pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y los Gastos utilizando para ello exclusivamente el Patrimonio del Fideicomiso como se establece en el Fideicomiso.
Fuente de pago:	Los CBF's se pagarán exclusivamente con los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso.
Garantía:	Los CBF's son quirografarios por lo que no cuentan con garantía específica.
Características de los Derechos de Crédito:	Los Créditos Hipotecarios que respaldan los Derechos de Crédito que conforman el Patrimonio del Fideicomiso son administrados por FOVISSSTE y a la Fecha de Corte cuentan con las características que se mencionan a continuación:

Número de Créditos Hipotecarios:	18,482
Saldo Insoluto Remanente:	\$4,861,111,111.14
Saldo Promedio Original ¹ :	\$335,894.02
Saldo Promedio Remanente ² :	\$263,018.67
Plazo Promedio Ponderado Original ³ :	360 meses
Plazo Promedio Ponderado Remanente ⁴ :	322 meses
Antigüedad Promedio Ponderada ⁵ :	38 meses
Promedio Ponderado del Importe del Crédito al Inmueble (%LTV) ⁶ :	64.80%
Tasa de Interés Promedio Ponderada ⁷ :	VSM + 5.75%
Estados con Mayor Concentración (Saldo Insoluto Remanente):	
Estado de México:	20.19%
Distrito Federal:	11.79%
Jalisco:	5.97%
Michoacán:	5.77%
Nuevo León:	4.18%
Dependencias y Entidades:	389 centros de pago

Los Créditos Hipotecarios que documentan los Derechos de Crédito que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso son en esencia, contratos de crédito o de mutuo con interés, con garantía hipotecaria en primer lugar sobre un inmueble adquirido con las cantidades dispuestas bajo dichos contratos, a una tasa de interés fija. Los Inmuebles adquiridos a través de los Créditos Hipotecarios son Inmuebles unifamiliares que en general se ubican en conjuntos urbanos nuevos en distintas localidades del país. La totalidad de los Créditos Hipotecarios serán administrados por FOVISSSTE bajo el Contrato de Administración.

Fuente: (FOVISSSTE, 2013).

El anterior ejemplo es una muestra de las características de la primera emisión, las subsecuentes emisiones son similares pero en diferentes montos y costos ya mostrados en el cuadro anterior, los costos no han aumentado y del mismo modo los montos, lo que ocasiona que la diferencia a favor sea positiva.

La credibilidad, la confianza y las calificaciones permiten que continúen emisiones y sea más utilizado por diversas instituciones y hasta por los estados para obtener liquidez, su funcionamiento es bueno y es de las mejores alternativas que se utilizan para financiamiento, no se debe olvidar que nuestro país lleva un retraso, pero esa brecha podría servir para valorar problemáticas presentadas en otros países, evitarlas y que no sean presentadas en el nuestro.

V CONCLUSIONES

El crédito es una forma importante para la adquisición de bienes en general y en particular de inmuebles, actualmente ha cobrado importancia el crédito al consumo, pero debemos tener en cuenta el plazo de este crédito y sí se tienen los ingresos necesarios para solventar el compromiso, de lo contrario comienza la problemática de la cartera vencida, en el caso del crédito hipotecario se debe recordar que es a largo plazo, por lo cual la cartera vencida no se cuenta en el mismo tiempo, para algunas instituciones se considera vencido después de 90 días, sin embargo, el organismo e instituciones otorgadoras donde puede buscarse la recuperación mediante el ejercicio de garantías, reestructuración o la venta de carteras.

Una cartera de crédito, además de la cartera vencida también se compone de la cartera vigente, donde en la mayoría de los casos es superior, lo que ayuda a mantener sanas las finanzas, el tener cartera vencida no es malo si se sobrelleva de la manera correcta y se mantenga liquidez para subsanar deudas y nuevas inversiones, también debemos tener en cuenta que es imposible tener una cartera de crédito sólo compuesta por cartera vigente dadas las condiciones de la economía mundial actual y tampoco se puede abstener de la utilización del crédito.

El crédito hipotecario es un canal para obtención de una vivienda, derecho contemplado en la constitución dentro de las garantías individuales en el artículo cuarto que enuncia: *“Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo”*, de igual forma, es contemplado como uno de los rubros para el índice de calidad de vida para México y para el cumplimiento de esta garantía también se contempla en el artículo 123 de la carta magna el derecho a la vivienda por obligación de los patrones a proporcionar este derecho, por este motivo se han creado instituciones que ofrezcan los medios para satisfacer esta necesidad, no obstante, no son suficientes, ni cubren todos los sectores de la población, dado que se han contemplado los principales canales de distribución que son los sociales y los

privados, iniciando con los sociales encontramos la INFONAVIT y FOVISSSTE, la problemática de ellos primordialmente tenemos el rezago habitacional, la mala calidad de construcciones, alto costo de pequeñas viviendas, construcciones en zonas protegidas o de siembra, falta de servicios o vivienda vertical sin opción a crecimiento, sin contar que sólo cubre a los trabajadores que cotizan a estas instituciones, dejando de lado a los trabajadores informales y por cuenta propia, aclarando que a fecha posterior de este estudio se ha implementado el programa contra la informalidad denominado “Crezcamos juntos”, donde se pretende incorporar a la formalidad con el pago de impuestos y viéndose beneficiados de prestaciones como la afiliación al IMSS y por ende posibles sujetos a créditos hipotecarios de INFONAVIT, por lo que esta limitante podría hacerse más estrecha; retomando las problemáticas de igual manera a fecha posterior al estudio se modifica la forma de cuantificar los montos anteriormente en VSM⁴⁶ y a partir del 21 de enero de 2015 serán en pesos, dado el cambio en el salario mínimo.

Profundizando en la problemática, aunque esta aplica en mayor parte a instituciones privadas, es la poca información de cómo elegir el mejor crédito, por lo cual, es necesario tomar en cuenta las sugerencias de CONDUSEF, sobre todo en cuestión de pagos, ya que de no ser aclarados se puede pagar más de lo que se ha pensado por algo que es muy común, como el no leer el contrato.

Dependiendo de las condiciones de cada persona puede optar por los dos canales de distribución mencionados, pero también se debe ser consciente de los límites de préstamo y tipo de vivienda que se desea adquirir, por ello la mayoría de los créditos sociales son para vivienda de interés social.

Nuestro país se ha encontrado en crisis por diversos factores, principalmente por liberalización económica de mercados y no por que esto sea malo para la economía, por el contrario, debería incentivarla, la problemática se encuentra en la desregulación y una política de crédito no supervisado.

⁴⁶ Veces Salario Mínimo

Para el caso de las crisis hipotecaria no es una contrariedad exclusiva de nuestro país, solo somos efecto colateral de la onda expansiva de lo sucedido mundialmente, debido a la dependencia con el principal afectado, siendo este el país con el que mantenemos mayores relaciones comerciales, es decir, Estados Unidos de América, iniciada por una oferta indiscriminada de hipotecas a baja tasa de interés a personas no aptas para liquidarlos en condiciones adversas, las denominadas hipotecas subprime o de riesgo, creando una burbuja inmobiliaria, se tiene el ideal que las mejores inversiones son en bienes inmuebles ya que nunca se devalúan, recordando las leyes de oferta y demanda al poner en el mercado una mayor oferta los precios tienden a caer, aunado al juego que se tiene en la bolsa de valores, donde los precios pueden tener tendencias poco estables, no obstante, se debe tener una contraparte y el mercado de vivienda en el sector bursátil se mantenía creciente por más de una década, pero no se recordó que esta tendencia en 1991 fue negativa.

Con este estudio se pretende tener una idea del impacto económico en nuestro país, el cual no se considera directo en el mercado de vivienda, ya que predominan las hipotecas sociales y no las de alto riesgo o del mercado bursátil, pero sí se ven afectados por factores económicos de nuestro país, como por el desempleo, inflación y crecimiento económico.

En nuestro país se han detectado diversos factores, que varias fuentes coinciden como detonantes de la cartera vencida, en este caso específico se pueden señalar: el desempleo, empleo informal, tasas de interés, falta de solvencia y deuda de los hogares. En el documento se puede conocer cada elemento y su comportamiento en el período de estudio, pero es importante destacar que los factores mencionados tienen una causante que influye en la cartera vencida al tornarse negativos y se debe buscar frenar o corregir este tipo de comportamientos; como ejemplo tenemos la creación de más empleos formales y con acceso a prestaciones, como ya se ha mencionado con anterioridad el gobierno federal ha implementado el programa “Crecamos juntos”, sin embargo, debe tener un impacto mayor en la población para ser eficiente y de alguna manera es injusto para los trabajadores formales. La

contratación temporal también es una problemática que no ayuda a corregir el impacto en la cartera vencida por despidos, desempleo o informalidad. Para estos puntos se ha comparado la correlación existente entre la desocupación, la informalidad y los Estados de la República Mexicana con mayor morosidad mostrada en el INFONAVIT y se encuentran coincidencias entre sí, aunque no en los tres aspectos, en la siguiente tabla se puede observar:

Cuadro 16 Correlación de estados de la República

Estados de la República Mexicana		
Desocupación	Informalidad	Mayor morosidad INFONAVIT
Aguascalientes		
Baja California		Baja California
		Baja California Sur
	Chiapas	
Chihuahua		
		Coahuila
Edo. Méx		
D.F		D.F
		Durango
	Guerrero	Guerrero
	Michoacán	
	Oaxaca	Oaxaca
	Puebla	Puebla
Guanajuato		
Sonora		Sonora
Tamaulipas		Tamaulipas
	Tlaxcala	Tlaxcala
	Veracruz	Veracruz

Fuente: Elaboración propia con base a información de INFONAVIT e INEGI.

Es importante mencionar que como se proponía al principio del trabajo los estados de la zona norte del país son los más afectados, debido a su condición de trabajo en la maquila y si se recurre a la Noticia 7 (ver Anexo página 152), donde INEGI denota que Tamaulipas y Baja California tienen las tasas más altas de desocupación, pero también acepta que el desempleo es causal de la cartera vencida, como lo ocurrido en 2008 en la zona fronteriza debido a las problemáticas financieras en Estados Unidos, lo que ratifica la tesis de los causales de la cartera vencida.

En cuanto a las tasas de interés deben ser menores, para hacer más atractiva la adquisición de un inmueble, sin embargo, justas no regaladas, como ha sucedido en otros países que en vez de ser una opción de adquirir un patrimonio se convierte en una oportunidad de negocio especulativo. Los bancos muestran tasas parecidas no fuera del rango, pero sí más altas que las hipotecas sociales, esto no es malo, ya que para los bancos es un negocio y para su contraparte es la responsabilidad de colocar créditos sin fines especulativos, pero sí se deben realizar reformas en el otorgamiento, como el verificar que se cumplan con los pagos, mantener contacto con el acreditado para en caso de ser necesario ofrecer una reestructuración de deuda y acciones preventivas como informar a los acreditados sobre las penalizaciones y problemáticas de impago. Otro aspecto muy importante es conocer todos los costos que se deben solventar adicionalmente al crédito como el CAT.

Debido al aumento de la población puede continuar vigente el otorgamiento del crédito, principalmente el social dirigido al segmento más amplio de la población, aunque el bancario puede llegar a ser atractivo gracias a la baja de las tasas de interés. Por ejemplo Moody's considera que de acuerdo a información demográfica de la población y el inventario actual de la vivienda de interés social, se tiene un déficit de entre 5 y 6 millones de casas, donde el demandante potencial es la población joven de aproximadamente 25 años.

Por otro lado, la falta de solvencia es una situación que aqueja a la población, por ello es necesario recurrir al crédito, debido a que un salario reducido no permite el

pago al contado, nuevamente es necesario aclarar que el crédito no es malo, el problema es no saber manejarlo y caer en el impago, pues se considera como una extensión del salario entre la mayoría de la población, este mismo factor incide en la deuda de los hogares porque ésta incluye la cartera de vivienda y de consumo.

La legislación es una parte importante en este contexto, permite huecos y problemáticas, la política macroeconómica es una herramienta para enfrentar las adversidades ya mencionadas, como ejemplo tenemos la crisis hipotecaria a nivel mundial, que los países enfrentaron utilizando estas políticas, como el seguro de desempleo, reestructuraciones, estímulos o condonaciones, sin embargo, en nuestro país es más difícil, por el contrario en Islandia se condonó una parte importante de su deuda, esto debido a que los bancos son nacionales.

De acuerdo al análisis hecho, el crédito social no ha tenido mayor problemática, al grado de tener que intervenir el Estado, ya que sí se modificaron los comportamientos de otorgamiento de vivienda y de morosidad, la cartera vencida no es mayor al 4% de la cartera total y el resto es cartera vigente

Se debe ser más riguroso en el otorgamiento, pero también en la rendición de cuentas y transparencia, por ejemplo tenemos al FOVISSSTE que es muy complicado el acceso a sus datos y sobre todo a los montos de su cartera vencida, lo que puede causar un desfase en sus datos, ya que se consideran en mayor medida los comportamientos del IMSS que es el que más otorga.

La banca comercial presenta menor morosidad, debido a ser más riguroso, condiciones que se deben tratar de imponer al crédito social y a las SOFOLES, que debido a cambios en la legislación podrían no ser reguladas correctamente.

La cartera vencida de la vivienda, no representa un amplio porcentaje, ni en el social ni en el privado, ya que su cartera vigente es mayor, pero se puede influir en la creación de nuevos créditos.

No se espera un repunte de cartera vencida por ninguno de los otorgadores de crédito, pero se debe contemplar de nuevo el panorama internacional.

Nuestro país se encuentra rezagado de las innovaciones mundiales, pero de alguna forma da el lapso necesario para saber si es viable, no obstante, no todo se puede aplicar del mismo modo que en otros países por condiciones económicas, sociales, tecnológicas y legales. Por lo anterior, se ha estancado un poco el avance, pero debido a la relación con Estados Unidos se sigue buscando la implementación, en este caso tenemos la bursatilización, iniciada para el financiamiento de obra pública.

La bursatilización tiene un esquema fiduciario, a pesar que se tiene un respaldo, en este caso de las hipotecas, donde se obtiene un financiamiento bursátil para dar liquidez u obtener recursos a proyectos, mediante certificados de participación inmobiliaria con cargo a un fideicomiso, donde los inversionistas reciben su pago principalmente del interés pagado por los promotores sobre los créditos y de los recursos de los créditos hipotecarios que financian la compra de vivienda por los compradores. De este modo, surgen los BORHIS, donde la garantía es sobre el inmueble a cambio de dinero, aunque continúa en poder del deudor, si no es solventada la deuda el acreedor no toma posesión del inmueble, sino que se remata y de lo obtenido se cobra el crédito. Lo cual tiene varias ventajas ya mencionadas como la confianza, liquidez y la reducción de costos, aunque también desventajas pero en menor proporción, sin embargo, coinciden con otras problemáticas que afectan la cartera vencida como la complejidad de transacciones, un marco normativo incierto o enredado y una regulación legal insegura.

En muchos casos no son respetadas las especificaciones y cronogramas de construcción, lo que afecta el financiamiento, del mismo modo es evadido el financiamiento de hasta 65% del desarrollo de la vivienda y no siempre son contempladas las tasas específicas para entidades cuasi-gubernamentales, en este caso las otorgadoras de crédito social, beneficiadas por tasas de absorción, que son

más estables ya que se calculan de un estimado de qué tan rápido se venderán las viviendas en un mes.

Otra de las problemáticas es la venta de la cartera vencida a particulares, ya que a partir de tres meses de moratoria, se considera cartera vencida, lo que ocasiona que no se tenga liquidez y para obtener recursos son vendidas las carteras a particulares, obviamente a precios menores al monto de la cartera vencida, ellos continúan con el proceso para recuperar esos pagos, a pesar de que para el caso de INFONAVIT esto ha sido restringido a partir de febrero del 2011, ya que las empresas privadas al no obtener el pago desalojan a los ciudadanos. Para lo cual se puede consultar la Noticia 6 (ver anexo página 147), es sabido que al momento de ser vendidas a particulares, éstos se encargan de contactar al deudor y a veces hasta intimidar u hostigar para conseguir el pago, sin embargo, esta práctica no es correcta y debe ser regulada. A parte de ser incorrecta es ilegal y se contempla en la Ley del INFONAVIT en el artículo 49, de igual manera se advierte el uso indebido de las prácticas de hostigamiento e intimidación. No sólo existe la venta sino también la contratación de recuperadoras de crédito que también actúan en la búsqueda del pago del moroso.

Algunas de las principales soluciones propuestas se pueden resumir en los siguientes puntos:

- El 80% de las familias mexicanas tienen un ingreso de 2 a 8 salarios mínimos, los cuales son una demanda potencial de vivienda social y con el déficit de vivienda y nuevos matrimonios en la población joven, el mercado hipotecario continúa siendo de importancia. Por ende se debe ampliar el otorgamiento de crédito hipotecario social, pero no debe ser otorgado indiscriminadamente.
- INFONAVIT recibe aportaciones patronales y retenciones obligatorias salariales, por lo que el incluir a más derechohabientes sus recursos pueden ser utilizados a la creación de más vivienda y a mantener una cartera vigente mayor y hacer compatibles sus esquemas, ya que existen personas que cotizan para las dos instituciones.

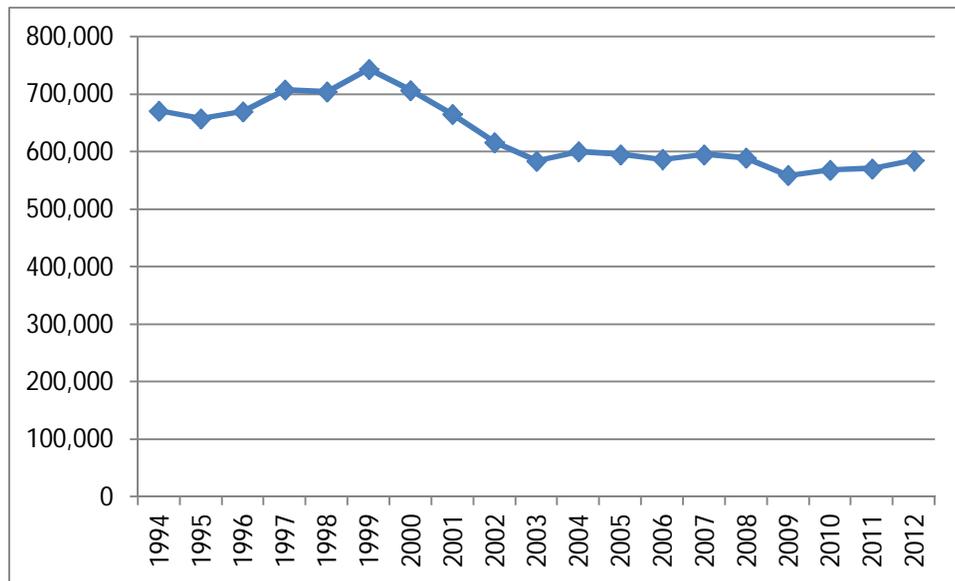
- La compatibilidad de las instituciones es problemática, pero se debe contemplar para ayudar a la población.
- Se debe co-crear una política de créditos adecuada, para emitir a aquellas personas que puedan solventar el gasto y de ser posible buscar un tipo de vivienda más accesible.
- Algunos países incorporan el seguro de desempleo que incluye el no aplicar el cargo de vivienda, no se condona simplemente se posterga, pero para ello se necesitará mayor intervención del Estado.
- Ser riguroso con el seguimiento de impago, para evitar la morosidad, algunas de las acciones pueden ser el uso de la tecnología para rastrear a los derechohabientes con ligeros retrasos y buscar soluciones tempranas para no caer en cartera vencida, como las reestructuraciones.
- En estados del norte como Tamaulipas y Baja California, con la problemática del desempleo en la zona de la frontera norte afectó la situación de crédito a la vivienda, por lo que se implementaron prórrogas de pago hasta por un año en estados como Nuevo León, que es uno de los que presentan menor cartera vencida.
- Buscar que los créditos no sean a tasas variables, debido a que esta es una de las causas que han originado problemáticas, ya que al subir estrepitosamente se vuelven impagables.
- INFONAVIT contempla un segundo crédito, debe ser bien estudiado y otorgado cuando no se haya caído en cartera vencida.
- Promover la cultura financiera entre la población mexicana, así como información de créditos y los pagos que se solventarán, enseñarles cómo utilizar la tecnología a su favor para saber cómo van sus pagos y de algunos asuntos importantes como devoluciones.
- Crear la legislación adecuada para no dejar huecos que perjudiquen a los acreditados y una regulación a las Instituciones.

- Creación y capacitación de personal de cobranza, que se encuentre al pendiente de los créditos, que puedan implementar la restructuración.
- Evitar llegar a la cartera vencida amplia, implementar acciones como las de la banca comercial (estudio, seguimientos, etc.), para evitar caer en cartera vencida.

VI ANEXOS

6.1 Gráficas Adicionales

Gráfica 41 Matrimonios 1994-2012



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI

6.2 Noticias Complementarias

Noticia 1 Acreditados con tarjeta de crédito y con crédito hipotecario

Los bancos conceden varios tipos de créditos a las personas físicas. En términos de saldo los más importantes son el crédito a la vivienda y el crédito al consumo otorgado a través de tarjetas. Hay un grupo de acreditados que cuentan con ambos tipos de crédito y sus características son distintas a las del grupo de acreditados que solo cuentan con tarjeta.

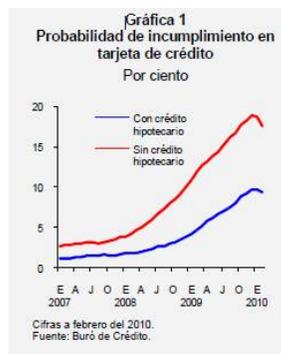
Uno de los problemas más importantes que enfrenta un banco antes de conceder un crédito es descubrir la calidad crediticia del solicitante del crédito; ello se debe a que tiene menos información que los solicitantes del crédito sobre la probabilidad de que estos incumplan sus obligaciones. Esta situación, que se conoce como información asimétrica, ocasiona problemas de selección adversa y riesgo moral que suelen traer como consecuencia resultados subóptimos en la operación de los mercados de crédito.

Para determinar la probabilidad de incumplimiento, el banco puede realizar un análisis basándose en las características del acreditado. Después de determinar a qué tipo de acreditado atenderá, el banco decidirá el monto, la tasa de interés, las garantías y el tipo de crédito que le otorgará en función de dichas características. Así, por ejemplo, los acreditados de mayor calidad y que ofrecen garantías obtendrían los créditos con las mejores condiciones, ya que representan un menor riesgo.

Por lo anterior, una de las funciones más importantes de los burós de crédito es proveer de información a las entidades que otorgan crédito sobre las personas que lo solicitan. Dicha información incluye los créditos contratados, el saldo deudor y el historial de pagos, entre otros, de los acreditados. La disponibilidad de esta

información ayuda a las entidades y a los acreditados. A las primeras les facilita la evaluación del perfil del acreditado mientras que a los segundos les permite acceder a mejores productos y condiciones de financiamiento.

La información del Buró de Crédito muestra que en febrero del 2010 el 81.6 por ciento de los acreditados de la banca que había contratado algún crédito hipotecario también tenían alguna tarjeta de crédito. Este grupo de acreditados ha registrado en los últimos tres años una menor probabilidad de incumplimiento en los pagos de sus tarjetas de crédito en relación con aquellos tarjetahabientes que no tienen crédito hipotecario (gráfica 1).



Indicadores como el índice de morosidad y la razón de uso,¹ también señalan un menor riesgo para los tarjetahabientes con crédito hipotecario (cuadro 1). Asimismo, estos tienen mayor antigüedad en el Buró de Crédito.²

Cuadro 1
Indicadores promedio de las tarjetas de crédito

Indicador promedio	Sin crédito hipotecario	Con crédito hipotecario
Saldo (\$)	11,801	20,026
Límite de crédito (\$)	28,331	51,177
Razón de uso (%)	41.7	39.1
Índice de morosidad de tarjeta (%)	19.3	10.2

Cifras a febrero del 2010.
Fuente: Buró de Crédito.

Aun cuando el grupo de acreditados que tiene ambos tipos de crédito representa un menor riesgo para los acreedores, la crisis deterioró su capacidad de pago. El porcentaje de individuos de este grupo que se mantuvo puntual en el pago de ambos tipos de crédito disminuyó del 80.0 por ciento en enero del 2007 al 70.0 por ciento en diciembre del 2009, mientras que el porcentaje de los que tienen ambos tipos de crédito vencidos aumentó del 0.5 al 3.0 por ciento en el mismo periodo (gráfica 2).



En conclusión, disponer de mayor información permite a los prestamistas distinguir entre los diferentes tipos de clientes para asignarles productos de acuerdo con su perfil de riesgo. Aun si no tuvieran acceso a información “dura”, algunas variables podrían proveerles información sobre dicho perfil. Por ejemplo, la tenencia de un crédito hipotecario sugiere un menor riesgo de incumplimiento en tarjetas de crédito.

1 La razón de uso de una tarjeta de crédito se define como el cociente entre el saldo dispuesto y el límite de crédito.

2 El 94.1 por ciento de los acreditados con ambos tipos de crédito se registraron en el Buró antes del 2004. En contraste, solo el 65.8 por ciento de los tarjetahabientes que no tienen crédito hipotecario se registraron antes de ese año.

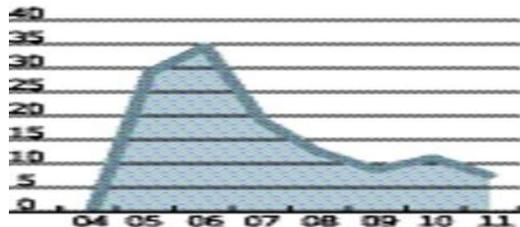
(Banco de México, 2010)

Noticia 2 Se frena crédito para la vivienda

COMPLICADO

El problema es la colocación de créditos entre el público

Tasa de crecimiento crédito banca comercial adquisición de vivienda (var. %)



Fuente: Banxico

El sector hipotecario mexicano se encuentra con fuertes obstáculos de financiamiento a la vivienda actual, debido a que la banca comercial le cuesta trabajo llenar el lugar que las Sofoles y Sofomes ocupaban.

El principal problema de las desarrolladoras de vivienda es la colocación de créditos de casas, sobre todo a partir de 2011, pues el número de préstamos hipotecarios mediante las instituciones financieras ha disminuido, aunque la proporción entre crédito residencial/crédito interés social se ha mantenido sin cambios.

El monto de créditos originados bajo los programas de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) cambió de 11 mil 381 millones durante 2007 a mil 157 millones de pesos en 2011, lo cual representa una disminución de 884% durante ese periodo.

Por otro lado, la tasa de crecimiento del crédito otorgado por la banca comercial a los desarrolladores de vivienda registra un saldo negativo desde finales de 2009, sin que se llegue a observar un cambio de tendencia.

Lunes 05 de marzo de 2012

Ricardo Jiménez

ricardo.jimenez@eluniversal.com.mx

El Universal

En un reporte de la SHF se establece que la colocación de créditos puente no es suficiente para cubrir la falta de fondeo derivado de la ausencia de emisiones respaldadas por créditos puente. Bajo este escenario, entre 2009 y 2010 el monto invertido en créditos puente disminuyó en 47%.

Es importante señalar que al cierre del tercer trimestre de 2011, el monto colocado resultó de 3 mil 664 millones de pesos, lo cual representó sólo 23.72% de la meta establecida por la SHF para el año antes mencionado.

El escenario del sector hipotecario también se empeoró, porque de acuerdo a cifras de la SHF los gastos de administración de promoción en 2007 eran de 684 millones y pasaron a 753 millones de pesos, es decir, un aumento de 10%.

Una situación más delicada viven las emisiones respaldadas por créditos puente que han desaparecido del mercado de deuda mexicana desde 2009. (Jiménez, 2012)

Noticia 3 Deuda de los hogares prolonga la crisis: FMI

Baja en el ingreso dificulta el pago de hipotecas

Miércoles 11 de abril de 2012

La recesión mundial puede ser más grave al ir acompañada de un alto endeudamiento de los hogares, con lo cual la crisis puede prolongarse por cinco años más, informó el Fondo Monetario Internacional.

El organismo internacional advierte que estudios realizados en los últimos 30 años en economías avanzadas, sostienen que los colapsos del mercado inmobiliario y las recesiones se hacen más graves y duran más tiempo cuando les precede una mayor acumulación de deuda de los hogares.

“El consumo de los hogares y el PIB real se contraen más, el desempleo aumenta más, el despalancamiento de los hogares —ya sea por pago o por incumplimiento de las deudas— es más pronunciado, y la desaceleración de la actividad económica dura por lo menos cinco años”, informó el FMI al difundir los capítulos analíticos “Medidas frente al endeudamiento de los hogares”, de su nuevo reporte sobre las Perspectivas Económicas Mundiales que se presentará la semana próxima.

El FMI planteó que, en muchos países, los hogares hacen frente a la “pesada carga de su endeudamiento” tras la caída de sus activos. “Es hora de que las familias reciban apoyo de los programas estatales, como antes lo tuvieron los bancos”, dijo Daniel Leigh, funcionario del organismo y director de uno de los estudios.

jose.arteaga@eluniversal.com.mx

Agregó que al bajar los precios inmobiliarios, la riqueza de muchos hogares se redujo en relación con su nivel de deuda.

“A esos hogares les fue más difícil cumplir con los pagos de las hipotecas. El incumplimiento de los hogares y las ventas forzosas son ahora fenómenos endémicos en varios países”, detalló.

Según el FMI, las transferencias del gobierno a los hogares desempleados a través de una red de protección social pueden apuntalar sus ingresos y reforzar su capacidad de servicio de la deuda.

“La aplicación de políticas focalizadas para la reestructuración de la deuda de los hogares puede dar importantes ventajas”, detalló.

En su reporte, el FMI destacó que una de las consecuencias de este tipo de crisis son el alto nivel de desempleo y caída de la demanda interna que es más pronunciada que otras crisis.

El organismo también advirtió que es poco probable que los precios de las materias primas se incrementen al mismo ritmo que la década pasada.

“Los exportadores deben ahorrar los ingresos fiscales extraordinarios percibidos en las fases ascendentes, y desahorrar durante las fases descendentes para estabilizar la economía”, concluyó.

(Arteaga, 2013)

Noticia 4 Tasas hipotecarias, en niveles mínimos

La tasa promedio para adquirir una vivienda con la banca comercial cerró el año en 10.88%; los préstamos al sector hipotecario representan el 18.6% del financiamiento total bancario.

CIUDAD DE MÉXICO (CNNExpansión) — Las tasas promedio del crédito hipotecario en México que ofrece el sistema bancario cerraron el año pasado en un nivel mínimo histórico de 10.88%, cifra que implicó una reducción de 125 puntos base respecto al mismo periodo previo, señalan datos del Banco de México (Banxico).

En diciembre de 2004, el promedio de las tasas para un crédito a la vivienda se ubicaba en 14.15% y a partir de ese punto iniciaron una tendencia descendente.

"En 2000, los niveles de tasas hipotecarias rondaban el 17%. La reducción de tasas ha permitido que una familia pueda comprar una vivienda de casi el doble de valor con el mismo ingreso y pago mensual de hipoteca que en esos años. En el año 2000, sólo 7.1 millones de familias tenían la capacidad de adquirir una vivienda, hoy 15.8 millones poseen dicha capacidad", indicó Alfredo Nava, director de relación con inversionistas y financiamiento corporativo de la desarrolladora de vivienda Vinte.

En algunos casos, la tasa promedio para un crédito hipotecario llega a ser menor a los dos dígitos, aunque esta cifra se llega a incrementar al considerar el Costo Anual Total (CAT) de un préstamo.

El CAT promedio del sistema se ubicó al cierre de 2013 en 13.43%, una disminución de 42 puntos base respecto a 2012.

"El resultado de menores tasas de interés en la vivienda es el reflejo de fundamentales macroeconómicos sólidos, un control inflacionario, un sistema bancario con mayor experiencia y competencia, así como el apoyo gubernamental", aseveró Pedro Venegas, director de la consultora Succes Desarrollo Organizacional.

Datos de Banxico señalan que en 2013 el financiamiento hipotecario bancario aumentó 6.9%, mientras que el índice de morosidad se ubica en 3.6%, niveles similares a los de diciembre de 2010.

Por: Gustavo de la Rosa |

Martes, 11 de febrero de 2014 a las 06:01

"Instituciones como HSBC, Scotiabank, Banorte y Santander son jugadores importantes en este rubro y están ofreciendo tasas y productos competitivos a pesar de la desaceleración de la economía. 2013 fue un gran año para el sector y los bancos han mostrado crecimientos sostenidos", dijo Fernando Abusaid, presidente de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (Canadevi)

Como proporción del crédito total que otorgan los bancos, los préstamos hipotecarios representan el 18.6% del sistema pero han mostrado un incremento de 8 puntos porcentuales en una década.

"Los bancos se han encargado de generar una oferta atractiva para esa gran demanda que existe, hay calidad en las hipotecas, se cuenta con programas de Gobierno y la expectativa es mantener y elevar las tasas de crecimiento en los préstamos hipotecarios. Hasta el momento no hay riesgos al momento de solicitar un préstamo, con mayor demanda se impulsa el sector, se generan más empleos y hay crecimiento económico", explicó Abusaid.

La banca fue la gran protagonista en 2013 en materia de otorgamiento de créditos hipotecarios, su crecimiento fue importante y dio un impulso en particular al segmento de vivienda media y media residencial

"La reducción en tasas favorece el desplazamiento de vivienda de interés popular, medio y medio residencial. El impulso de estos segmentos es una oportunidad para la mejora de la rentabilidad de la empresa (banco) al propiciar el impulso de estos segmentos de vivienda, los cuales poseen en promedio mejores márgenes. Vinte podrá verse beneficiado dado que su oferta se encuentra diversificada, incluyendo vivienda desde los 350,000 hasta los 2.5 millones de pesos", dijo Nava.

(De la Rosa, 2014)

Noticia 5 Prohiben diputados venta de cartera vencida del Infonavit

JESUSA CERVANTES

22 DE FEBRERO DE 2011

NACIONAL

MÉXICO, DF, 22 de febrero (apro).- La Cámara de Diputados aprobó, con 397 votos a favor, cambios a la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) que impiden que dicho organismo continúe cancelando créditos vencidos de los trabajadores, venda las deudas a empresas privadas y éstas desalojen a los ciudadanos.

Desde 2005, y contraviniendo la propia ley, el Consejo de Administración del Infonavit emitió una norma a través de la cual autorizaba que la cartera vencida –es decir, los créditos que miles de ciudadanos dejaron de pagar ante las crisis económicas– se vendiera a empresas privadas, las que bajo amenaza de desalojo pretendieron que se les liquidara todo el adeudo.

Durante 2006, 2007, 2008, 2009 y 2010, miles de familias fueron despojadas de sus viviendas, incluso residentes de varios estados se organizaron y llevaron el caso ante la Suprema corte de Justicia de la Nación (SCJN), respaldados por la diputada del PT, Laura Itzel Castillo; finalmente la Corte dejó el fallo en suspenso mientras que a la par se iniciaba el cabildeo para sacar adelante la reforma que este martes se aprobó.

El PRI, a través del diputado David Hernández Pérez, dijo que por la venta de la cartera vencida el Infonavit obtuvo ingresos, sólo en 2010, de unos 112 millones de pesos. Finalmente celebró la reforma.

En tanto que el PAN, en voz del legislador Juan Pablo Escobar Martínez, recordó que desde el 2005,

“contraviniendo su vocación social”, el Consejo de Administración del instituto adoptó, como estrategia para depurar su cartera vencida, la venta de créditos vencidos, “poniendo en peligro el patrimonio de miles de familias mexicanas que con gran esfuerzo lo había hecho”.

Demandó que se aprobara la reforma para “no permitir que se continúe con esta práctica que beneficia únicamente a unas cuantas empresas”.

La iniciativa fue presentada al pleno por la Comisión de Trabajo y Previsión Social, aunque fue promovida desde el inicio de esta Legislatura por el Partido del Trabajo.

De acuerdo con los cambios, se modificó el artículo 3° y se adicionó un cuarto párrafo al artículo 41 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, para establecer que el Instituto no puede ceder los derechos de los trabajadores. “En ningún caso podrá el Instituto ceder a título gratuito u oneroso, enajenar o transferir a particulares, créditos otorgados de conformidad con esta ley que, de acuerdo con los criterios y disposiciones emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, se consideren vencidos”, refiere el cuarto párrafo del artículo 41 de la ley del Infonavit.

(Cervantes, 2011)

Noticia 6 Acusan a ex funcionario de Infonavit por venta ilegal de créditos vencidos

■ Los cede en 10% de su valor, sostiene Laura Itzel Castillo

Roberto Garduño y Enrique Méndez

Laura Itzel Castillo, secretaria de vivienda del “gobierno legítimo”, documentó ayer la venta indebida de 55 mil créditos vencidos del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), por parte del ex subdirector de Planeación y Finanzas de ese organismo David Leopoldo Sánchez, quien también se hace llamar David Tembleque Cayazzo, a las empresas Recuperadora de Deuda Hipotecaria y Scrap II, además de que benefició con créditos directos a la empresa Homex, de la que ahora es director.

En conferencia de prensa, aseguró que este personaje es originario de Vigo, España, y que durante su paso por el Infonavit trabajó con dos formas migratorias distintas y con diferentes nombres.

“Este empresario es otra pieza más del grupo de traficantes de influencias que asaltaron el poder para hacer negocios”, declaró. Refirió que entre 2002 y 2006, con el traspaso ilegal de la cartera vencida, benefició a Homex, un consorcio que en 2001 sólo había construido y vendido 4 mil 700 viviendas, pero al final del sexenio foxista comercializó 42 mil 500, un crecimiento de 904 por ciento.

Además, “en octubre de 2006, como ‘pago’ a sus servicios, fue nombrado director general de Homex, en abierta violación a la ética y la legalidad”.

Laura Itzel Castillo aseguró que además de ilegalidad de la venta de la cartera vencida, “es indignante que sea un extranjero quien autorice una operación por la que se compromete el patrimonio de miles de familias mexicanas”.

Planteó que ese hecho es aún más censurable si se toma en cuenta que los créditos fueron vendidos en promedio a 10 por ciento de su valor, es decir, entre 20 mil y 30 mil pesos, a dos empresas que fueron beneficiarias del rescate bancario que realizó el IPAB, y posteriormente las vendieron “en más de mil por ciento” a los trabajadores.

El abogado René Sánchez explicó que la estrategia de Recuperadora de Deuda Hipotecaria es cambiar de nombre en los países donde opera, y entre las razones sociales que se le han detectado están Capmark, Amresco, Gmac y Lend Lease, nombre este último con el que adquirió cartera del IPAB.

Refirió que Capmark se asoció con la trasnacional Obres, cuyos accionistas “tienen nexos con los más altos niveles del gobierno de Estados Unidos”.

(Garduño & Méndez, 2008)

Noticia 7 La cartera vencida del estado fue de 8.89% en el 2011

Tamaulipas encabeza morosidad con Infonavit

De las 32 entidades federativas, Tamaulipas y Tlaxcala registraron el mayor nivel de cartera vencida con el Infonavit en el 2011, revela el director senior de Administración de Cartera del Instituto, Agustín Paulín.

YOLANDA MORALES / EL ECONOMISTA

MAR 18, 2012 |

De las 32 entidades federativas, Tamaulipas y Tlaxcala registraron el mayor nivel de cartera vencida con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) en el 2011, revela el director senior de Administración de Cartera del Instituto, Agustín Paulín.

Mientras la media nacional fue de 5%, la morosidad en Tamaulipas mostró una tasa de 8.89% y en Tlaxcala de 7.77%, detalla.

En el extremo opuesto se encontraron Nayarit y Nuevo León, con niveles de 2.64 y 2.92%, respectivamente.

En entrevista, el funcionario explica que entre los factores que determinan la gestión financiera de las entidades se encuentra -principalmente- el desempleo, aunque también destacan la cultura financiera y los procesos dispuestos por el propio Instituto para la recuperación de cartera, como el esquema Garantía Infonavit.

De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Tamaulipas registró la segunda tasa más alta de desocupación en el cuarto trimestre del 2011, sólo detrás de Baja California.

De la Población Económicamente Activa (PEA) en el estado, 6.8% se encontraron sin empleo. Nuevo León, en cambio, generó 48,065 plazas formales en el 2011, más del doble del aumento que mostró la PEA en el periodo.

De acuerdo con el funcionario, tras la turbulencia del 2008 en Estados Unidos, las entidades de la zona fronteriza sufrieron una crisis de empleo que terminó por impactar en su situación crediticia.

De ahí -acota- nació Garantía Infonavit, cuyo objetivo es que cualquier acreditado que enfrente un problema

económico pueda conservar su financiamiento sin caer en una mora.

LOS BENEFICIOS

Como resultado de ese esquema -afirma-, se redujo efectivamente la cartera vencida. Así se entiende que a mediados del año pasado el índice de morosidad estaba en 5.95% y, sin embargo, cerró el 2011 en 5.15 por ciento.

El esquema de garantías, que incluye prórrogas de pagos hasta por un año, reducciones de la mensualidad y seguros de desempleo, motivó la reestructura de unos 461,000 créditos en el 2011.

En ausencia de estos esquemas, los acreditados habrían engrosado el índice de la cartera vencida, asegura.

De las entidades del país que el año pasado resultaron las más activas en el uso de ese tipo de reestructuras, destacó Nuevo León, que es también una de las dos entidades con menor cartera vencida.

Según Paulín, los determinantes de este mayor uso de garantías en la entidad son el tamaño del estado, la proporción poblacional y el número de trabajadores acreditados.

NUEVO LEÓN DESTACA EN COLOCACIÓN DE HIPOTECAS DEL INSTITUTO

Una quinta parte de los créditos que pretende otorgar el Infonavit este año serán colocados en cuatro entidades: Nuevo León, Estado de México, Jalisco y ciudad de México.

De los 490,000 que se supone colocará el Instituto en este año, proyecta que 53,470 serán en Nuevo León, es decir, 10.91 por ciento.

Le siguen el Estado de México, con 49,710 financiamientos; y Jalisco, con 41,350 créditos.

De acuerdo con el funcionario, el tamaño de las hipotecas colocadas y de aquellas que se canalizarán en lo que resta del año, depende de la dimensión de la delegación de los trabajadores inscritos.

EL DATO

Para este año el Instituto entregará cerca de 490,000 financiamientos en el país, de los cuales 53,470 serán

canalizados en Nuevo León. El Estado de México y Jalisco destacan también en la recepción de hipotecas.

EN NÚMEROS

5 por ciento es la cartera vencida promedio a nivel nacional con el Infonavit.

2.64 por ciento fue la morosidad de Nayarit en el 2011, el nivel más bajo de las 32 entidades.

461,000 acreditados reestructuraron su financiamiento con Garantía Infonavit.

(Morales, 2012)

VII Bibliografía

7.1 Bibliografía básica

AR Regional año 1 núm 1. Mayo (2011). "*Empleo formal: poco, malo y vulnerable*". Revista Ar. 90 pp.

Banco de México. (2010). *Reporte Sobre el Sistema Financiero*. México. 130 pp.

Banco de México. (2011). *Reporte sobre el sistema financiero*. México. 132 pp.

Banorte-IXE. (2011). *Evolución de BORHIS Desacelerando la Cartera Vencida*. México. 10 pp.

Beteta V, I. (2006). *Vivienda y Crédito Hipotecario en México*. México: Centro Urbano. 191 pp.

Calderón Hinojosa, F. d. (2008). *Programa Nacional de Vivienda 2007-2012: Hacia un desarrollo habitacional sustentable*. México: Conavi. 84 pp.

Cárcamo Solís, M. d., & Arroyo López, M. d. (2009). "La crisis hipotecaria de Estados Unidos y sus repercusiones en México". *Economía y Sociedad*, XIV(Julio-Diciembre), (93-104 pp). México.104 pp.

Castaingts Tellery, J. (1997). Hacia un proyecto para la solución de las carteras vencidas. En A. Girón, E. Correa, & I. UNAM (Ed.), *Crisis bancaria y carteras vencidas* (149-154 pp.). México: Documento elaborado en el Programa de Apoyo a Proyectos de Investigación e Innovación Tecnológica (PAPIIT No. IN301196). 154 pp.

Centro de Capacitación Investigación y Estadística. (2012). *Boletín "Panorama del Mercado Inmobiliario"*. México: Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, A.C. 6 pp.

CONDUSEF . (2014). *Cómo seleccionar un crédito hipotecario*. México: Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de los Servicios Financieros. 3 pp.

CONDUSEF. (2009). *ABC De Educación Financiera*. México DF. 79 pp.

Cruz Serrano, N. (8 de junio de 2012). El Infonavit subasta casas abandonadas. *El Universal*.

Fondo Monetario Internacional. (2012). *Perspectivas de la Economía Mundial*. Washington. 249 pp.

- Girón González, A., & Levy Orlik, N. (2005). *México: ¡Los bancos que perdimos! De la desregulación a la extranjerización del sistema financiero*. México, México: IIEC, Instituto de Investigaciones Económicas. UNAM. 113 pp.
- Gobierno de los Estados Unidos Mexicanos. (2012). *Quinto Informe de Ejecución del Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012*. México: Presidencia de la República. 801 pp.
- Guillén Romo, H. (1994). *Orígenes de las crisis en México*. México: Ediciones Era. 144 pp.
- Gullén Romo, H. (1985). *Orígenes de la crisis en México. Inflación y endeudamiento externo (1949-1982)*. México, DF: Ediciones Era. 140 pp.
- INEGI. (2012). *Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE)*. México: INEGI. 305 pp.
- La Jornada. (2007). Crisis hipotecaria en EU: riesgo de colapso mundial. *La Jornada*(11 de agosto).
- Poó Rubio, A. (2007). *El financiamiento de la vivienda media y residencial*. México: UAM-AZC. 77 pp.
- Rozo, C. A. (2005). Inflación, bursatilización y política monetaria. En M. G. Mántey Bastón, & N. O. Levy Orlik, *Inflación, crédito y salarios:nuevos enfoques de política monetaria para mercados imperfectos* (pág. 492). México: Miguel Ángel Porrúa. 504 pp.
- Samuelson, P. A. (1996). *Economía*. España: McGraw-Hill. 808 pp.
- Shiller, R. J. (2009). *El estallido de la burbuja: Cómo se llegó a la crisis y cómo salir de ella*. Barcelona: Ediciones Gestión 2000. 141 pp.
- Vega Rodríguez , F. J., Gamboa Ortiz, G. J., Espinosa de los Monteros G, M., Robles Ferrer , J. J., & Caro Razú, E. (1995). *La bursatilización de activos financieros* (primera ed.). México, D.f: Ariel. 339 pp.

7.2 Páginas de internet y documentos en línea

ALEGSA. (s.f.). *alegsa.com.ar*. Recuperado el 5 de noviembre de 2012, de <http://www.alegsa.com.ar/Dic/burbuja%20puntocom.php>

Arteaga, J. M. (15 de marzo de 2013). <http://www.eluniversal.com.mx/>. Recuperado el 11 de abril de 2012, de <http://www.eluniversal.com.mx/finanzas/94292.html>

Asociación Hipotecaria Federal . (17 de enero de 2012). <http://www.ahm.org.mx/>. Recuperado el 20 de mayo de 2013, de <http://www.ahm.org.mx/120122grandes%20proyectos/Fovissste%20del%20presidente.pdf>

Asociación Hipotecaria Federal. (enero de 2013). <http://www.bbvaresearch.com/>. Recuperado el 24 de junio de 2013, de <http://www.bbvaresearch.com/>

AUTORIDAD DE SUPERVISIÓN DEL SISTEMA FINANCIERO. (2009). *RECOPIACIÓN DE NORMAS PARA BANCOS Y ENTIDADES FINANCIERAS*. Bolivia.

Banco de México. (2013). <http://www.banxico.org.mx/>. Recuperado el 30 de julio de 2013, de http://www.banxico.org.mx/CatInst_Consulta/sistemafinanciero.BuscaSector.do?sector=67&seccion=2

Banco de México. (s.f.). <http://www.banxico.org.mx/>. Recuperado el 30 de junio de 2012, de <http://www.banxico.org.mx/sistema-financiero/material-educativo/basico/fichas/estructura-del-sistema-financiero/%7B2B7B661D-368D-BCC5-7B7C-EB7E764FF408%7D.pdf>

Banco Multiva. (2011). *Banco Multiva*. Recuperado el 3 de mayo de 2011, de Banco Multiva: <http://www.bancomultiva.com.mx/wps/wcm/connect/cab7a10043e201688e66bede8583b0dd/INTERNET+NOTAS+BANCO+JUNIO+2009.pdf?MOD=AJPERES>

BANXICO. (s.f.). Recuperado el 4 de noviembre de 2012, de <http://www.banxico.org.mx/sistema-financiero/material-educativo/basico/fichas/actividad-financiera/%7B4E2D9308-710F-D6C2-71A0-79D540690807%7D.pdf>

BANXICO. (2011). *Banco de México*. Recuperado el 28 de mayo de 2011, de <http://www.banxico.org.mx/sistema-financiero/material->

educativo/basico/fichas/indicadores-financieros/%7BE2EEFEBA-4E08-3E0A-2E2F-91AE4C2D3E06%7D.pdf

BANXICO. (Febrero de 2012). *BANCO DE MÉXICO*. Recuperado el 25 de febrero de 2012, de <http://www.banxico.org.mx/divulgacion/sistema-financiero/sistema-financiero.html>

BANXICO. (s.f.). *BANXICO*. Recuperado el 28 de septiembre de 2013, de <http://www.banxico.org.mx/sistema-financiero/material-educativo/basico/fichas/actividad-financiera/%7B6E5CBAA5-95F8-8E2D-CE23-51034C58D13C%7D.pdf>

BANXICO. (s.f.). *Sistema financiero*. Recuperado el 23 de enero de 2012 de <http://www.banxico.org.mx/sistema-financiero/material-educativo/basico/fichas/estructura-del-sistema-financiero/%7B2B7B661D-368D-BCC5-7B7C-EB7E764FF408%7D.pdf>

BBVA Research. (20 de marzo de 2013). *Asociación Hipotecaria Mexicana*. Recuperado el 15 de mayo de 2013, de http://www.ahm.org.mx/docs/osBBVA/130320_FlashInmobiliarioMexico.pdf

BBVA Servicio de Estudios Económicos. (julio de 2012). *Situación Inmobiliaria México*. México: https://www.bbvaresearch.com/wp-content/uploads/migrados/1207_SituacionInmobiliariaMexico_Jul12_tcm346-348280.pdf.

Beteta V, I. (2011). *Vivienda y Crédito Hipotecario en México*. Recuperado el 2011 de Mayo de 8, de http://www.ibeteta.com/El_riesgo_Cr%C3%A9dito_Hipotecario.asp

Beteta, I. (21 de Marzo de 2012). *Once Noticias Blog*. (Once Noticias tv) Recuperado el 2012 de Abril de 5, de <http://oncetv-ipn.net/noticias/blog/economia/?p=633>

Buró de entidades financieras. (2014). <http://www.buro.gob.mx/>. Recuperado el 2 de mayo de 2014, de <http://www.buro.gob.mx/>

Cámara de Diputados. (7 de junio de 2014). *CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS*. Recuperado el 24 de septiembre de 2014, de Constitución publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917: <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/htm/1.htm>

Cámara de Diputados. (s.f.). *Política de vivienda en México*. Recuperado el 16 de febrero de 2014, de <http://www.diputados.gob.mx/cronica57/contenido/cont13/masalla3.htm>

Cárcamo Solís, M. d., & Arroyo López, M. d. (2009). "La crisis hipotecaria de Estados Unidos y sus repercusiones en México". *Economía y Sociedad*, XIV(Julio-Diciembre), 93-104.

Casa de bolsa Banorte-Ixe. (5 de agosto de 2014). <http://casadebolsabanorteixe.com/>. Recuperado el 20 de enero de 2015, de <http://casadebolsabanorteixe.com/>: <http://casadebolsabanorteixe.com/analisis/DeudaCorporativa/especiales/Bursatilizaciones.pdf>

Castaingts Tellery, J. (1997). Hacia un proyecto para la solución de las carteras vencidas. En A. Girón, E. Correa, & I. UNAM (Ed.), *Crisis bancaria y carteras vencidas* (pág. 154). México: Documento elaborado en el Programa de Apoyo a Proyectos de Investigación e Innovación Tecnológica (PAPIIT No. IN301196).

Centro de Capacitación Investigación y Estadística. (2012). *Boletín "Panorama del Mercado Inmobiliario"*. México: Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, A.C.

Cervantes, J. (22 de febrero de 2011). <http://www.proceso.com.mx/>. Recuperado el 28 de diciembre de 2011, de <http://www.proceso.com.mx/?p=263864>

CNN Expansión. (6 de diciembre de 2010). www.cnnexpansion.com. Recuperado el 18 de enero de 2011, de <http://www.cnnexpansion.com/obras/2010/12/06/sofoles-sofomes-credito-financiera-2012>

CNNExpansión. (23 de abril de 2012). <http://www.cnnexpansion.com/>. Recuperado el 14 de junio de 2012, de <http://www.cnnexpansion.com/mi-carrera/2012/04/23/el-mejor-credito-hipotecario>

Código Civil Federal. (10 de septiembre de 2013). *Instituto de Investigaciones Jurídicas*. Recuperado el 19 de septiembre de 2013, de <http://info4.juridicas.unam.mx/>: <http://info4.juridicas.unam.mx/adprojus/leg/10/343/2976.htm?s=>

CONAFOVI. (12 de diciembre de 2011). *Comisión Nacional de Fomento a la vivienda*. Recuperado el 15 de diciembre de 2011, de <http://www.conafovi.gob.mx/>:

<http://www.conafovi.gob.mx/documentos/boletines/2011/Vivienda%20motor%20del%20crecimiento.pdf>

CONAVI. (s.f.). *Comisión Nacional de Vivienda*. Recuperado el 2012, de <http://www.conavi.gob.mx/>

CONDUSEF. (2013 de julio de 2013). Recuperado el 2 de septiembre de 2013, de <http://www.condusef.gob.mx/index.php/instituciones-financieras/otros-sectores/sociedades-financieras-de-objeto-limitado-sofoles>

CONDUSEF. (2014). *Simulador de Crédito Hipotecario*. Recuperado el 21 de febrero de 2014, de <http://e-portalif.condusef.gob.mx/condusefhipotecario/>

Coyuntura Económica. (2011). *Coyuntura Económica*. Recuperado el 30 de abril de 2011, de <http://coyunturaeconomica.com/hipotecas/que-es-una-hipoteca>

Crédito Hipotecario. (2011). *Creditohipotecario.info*. Recuperado el 28 de abril de 2011, de <http://www.creditohipotecario.info/que-es-una-hipoteca.html>

Cruz Serrano, N. (8 de junio de 2012). El Infonavit subasta casas abandonadas. *El Universal*.

De la Rosa, G. (2 de junio de 2014). <http://www.cnnexpansion.com/>. Recuperado el 11 de febrero de 2011

df.gob.mx. (2013). *Programas de vivienda*. Recuperado el 14 de diciembre de 2014, de <http://www.df.gob.mx/index.php/rescate-de-cartera-hipotecaria>

Diario Oficial de la Federación. (2008). *Programa Nacional de Vivienda 2008-2012: Hacia un desarrollo habitacional sustentable*. México: <http://www.dof.gob.mx/>.

eco-finanzas.com. (s.f.). *Diccionario Economía - Administración - Finanzas - Marketing*. Recuperado el 23 de diciembre de 2013, de http://www.eco-finanzas.com/diccionario/R/REACTIVACION_ECONOMICA.htm

EL País. (14 de Marzo de 2007). www.elpais.com. Recuperado el 25 de Mayo de 2011, de http://www.elpais.com/articulo/economia/crisis/hipotecaria/Estados/Unidos/golpea/Bolsas/internacionales/elpepueco/20070314elpepueco_2/Tes

El Universal. (5 de Marzo de 2012). *el universal*. Recuperado el 2012 de abril de 1, de http://www.vanguardia.com.mx/sube_morosidad_en_vivienda_pero_baja_en_tarjetas:_banxico-1233109.html

- FOVISSSTE. (2013). *fovissste.gob.mx*. Recuperado el 5 de mayo de 2014, de <http://www.fovissste.gob.mx/>
- Garduño, R., & Méndez, E. (13 de marzo de 2008). <http://www.jornada.unam.mx/>. Recuperado el 29 de junio de 2012, de <http://www.jornada.unam.mx/2008/03/13/index.php?section=politica&article=008n2pol>
- Gutiérrez Fernández, M. (s.f.). *Expansión.com*. Recuperado el 28 de octubre de 2012, de Diccionario económico: <http://www.expansion.com/diccionario-economico/burbuja-especulativa.html>
- IMSS. (3 de Septiembre de 2010). *IMSS*. Recuperado el 24 de Mayo de 2011, de <http://www.imss.gob.mx/NR/rdonlyres/AF8CF063-E5F0-42FA-ACEC-C2F0147E47D5/0/030910Com122.pdf>
- INEGI. (enero-abril de 2011). *www.inegi.org*. Recuperado el 30 de mayo de 2013, de http://www.inegi.org.mx/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/integracion/especiales/revist-inter/Revista%20Digital%202/RDE_02_5g.html
- INFONAVIT. (2012). *Informes, planes y presupuestos*. Recuperado el 5 de mayo de 2014, de <http://infonavitpublica.org.mx/2012/?q=node/403>
- INFONAVIT. (27 de febrero de 2015). *Portal Infonavit*. Recuperado el 10 de marzo de 2015, de <http://portal.infonavit.org.mx/>
- InfoRed. (2011). *InfoRed*. Recuperado el 5 de Mayo de 2011, de <http://www.infored.com.mx/articulos/creditos-hipotecarios-la-llave-a-una-casa-propia.html>
- Jiménez, R. (5 de marzo de 2012). *El Universal*. Recuperado el 15 de marzo de 2012, de <http://www.eluniversal.com.mx/finanzas/93497.html>
- La Jornada. (2007). Crisis hipotecaria en EU: riesgo de colapso mundial. *La Jornada*(11 de agosto).
- Manuales. (s.f.). *Manuales.com*. Recuperado el 23 de noviembre de 2013, de <http://www.manuales.com/manual-de/que-es-la-burbuja-inmobiliaria>
- Mirelles, V. F. (12 de junio de 2013). *El Financiero*. Recuperado el 18 de junio de 2013, de <http://www.elfinanciero.com.mx/opinion/columnas/victor-felipe-piz-mirelles/18170-guerra-de-precios-en-hipotecas.html>

Morales, Y. (18 de marzo de 2012). *El Economista*. Recuperado el 22 de abril de 2015, de <http://eleconomista.com.mx/>: <http://eleconomista.com.mx/finanzas-publicas/2012/03/18/tamaulipas-encabeza-morosidad-infonavit>

Moro, M. (13 de Mayo de 2011). *MILENIO ONLINE*. Recuperado el 23 de Mayo de 2011, de <http://impreso.milenio.com/node/8958187>

Organización Editorial Mexicana. (11 de mayo de 2011). <http://www.oem.com.mx/>. Recuperado el 20 de julio de 2011, de <http://www.oem.com.mx/elheraldodechihuahua/notas/n2069676.htm>

Presidencia de la República. (s.f.). pnd.calderon.presidencia.gob.mx. Recuperado el 15 de abril de 2011, de <http://pnd.calderon.presidencia.gob.mx/index.php?page=documentos-pdf>

Ríos, G. (7 de marzo de 2012). http://www.oem.com.mx. Recuperado el 3 de diciembre de 2012, de <http://www.oem.com.mx/elsoldemorelia/notas/n2457260.htm>

Secretaría del Trabajo y Previsión Social. (s.f.). stps.gob.mx. Recuperado el 28 de octubre de 2014, de Glosario de términos laborales: http://www.stps.gob.mx/bp/secciones/conoce/areas_atencion/areas_atencion/web/Glosario/glosario.htm

Segovia Guerrero, A., & García Soto, C. E. (28 de Noviembre de 2012). *PROFECO*. Recuperado el 5 de Diciembre de 2013, de <http://www.profeco.gob.mx/>: http://www.profeco.gob.mx/encuesta/brujula/bruj_2012/bol235_inmobiliario.asp

Sociedad Hipotecaria Federal. (s.f.). *Sociedad Hipotecaria Federal*. Recuperado el 24 de febrero de 2015, de <http://www.shf.gob.mx/>