



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN ARQUITECTURA

MODELO ALTERNATIVO DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA:
HACIA UNA CREACIÓN DEL CRÉDITO CON ENFOQUE SOCIAL

TESIS
QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE
MAESTRO EN ARQUITECTURA
En el campo de conocimiento de Arquitectura, Desarrollo y Sustentabilidad

PRESENTA:
LIC. EN ARQ. JORGE FEDERICO RIVAS LUENGAS

TUTOR PRINCIPAL
MTRO. ENRIQUE MIGUEL MARÍN
FACULTAD DE ARQUITECTURA

MIEMBROS DEL COMITÉ TUTOR
MTRO. FRANCISCO MORALES SEGURA
FACULTAD DE ARQUITECTURA

DR. FERNANDO PALMA GALVÁN
FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES DE ARAGÓN

Ciudad Universitaria, Cd. Mx.

Enero de 2021



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.

ABSTRACT

Crédito y vivienda tienen una relación estrecha, siendo que la segunda es con frecuencia uno de los productos más costosos que se adquirirán durante toda la vida, es común que se recurra a algún tipo de financiamiento para su compra.

La práctica del crédito en su forma actual, con una tasa de interés positiva, significa una transferencia de riqueza del sector productivo (trabajadores y empresas) hacia los banqueros. Quienes forman una clase extractiva con un poder inaudito sobre la distribución de la riqueza, gracias al privilegio legal que ostentan sobre los medios de pago, en particular, la capacidad de crear dinero de la nada.

El funcionamiento prevalente de la banca no solo es contrario a los derechos humanos, la utopía socialista y la moralidad religiosa, sino a los valores del capitalismo más puro, en tanto que las ganancias no resultan de una aportación discernible a la transformación física del entorno.

Técnicamente la reforma a la práctica bancaria es simple, pero políticamente sumamente compleja, en tanto que significa afectar los intereses de una clase poderosa y bien conectada, así como transformar la forma de pensar alrededor del dinero de la mayor parte de la población.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	i
CAPÍTULO 1. FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA DENTRO DEL CAPITALISMO	1
1.1 VIVIENDA: DELIMITACIÓN CONCEPTUAL Y PROBLEMATIZACIÓN	2
1.1.1 Conceptualización	3
1.1.2 Origen del derecho	7
1.1.3 Problemática general contemporánea	11
1.2 GENEALOGÍA DEL MODO DE PRODUCCIÓN CAPITALISTA	16
1.2.1 Esbozo del modo de producción capitalista	16
1.2.2 Centralidad del mercado como mecanismo para el intercambio de productos	24
1.2.3 Productivismo y meritocracia productiva	28
1.2.4 Renta, el vestigio feudal irresoluto	33
1.2.5 Esquema de clases socio-productivas	36
1.2.6 Dinámicas socioeconómicas generales	40
1.2.7 Estado capitalista, papel fundamental y distintos modelos	47
1.3 CRÉDITO BANCARIO: MOTOR DE LA PRODUCCIÓN Y EXTRACTOR DE RIQUEZA	53
1.3.1 Financiamiento: conceptualización y definición	53
1.3.2 Dinero: definición técnica y función social	54
1.3.3 Tipos de dinero	61
1.3.4 Mecánica básica del crédito	64
1.3.5 Delimitación conceptual del crédito y términos afines	74
1.3.6 Creación del crédito bancario	81
1.3.7 Extracción de riqueza mediante el crédito bancario	92
1.3.8 Visión sistémica: transferencias de riqueza entre clases	97
1.3.9 Función social de la banca y el crédito	111
1.3.10 Cerrando el círculo: crédito y vivienda	117
CAPÍTULO 2. FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA EN MÉXICO: ESTADO, MERCADO Y CRÉDITO	119
2.1 DESARROLLO HISTÓRICO DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA	122
2.1.1 Reseña histórica	122
2.2 ANÁLISIS Y CRÍTICA A LA LEGISLACIÓN FEDERAL MEXICANA VIGENTE [2020]	131
2.2.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	131
2.2.2 Leyes federales: articulación de las normas que regulan el financiamiento de la vivienda	140
2.3 ESTRUCTURA INSTITUCIONAL DEL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA	158
2.3.1 Entidades del Estado reguladoras de la vivienda, del financiamiento e instituciones de crédito hipotecario	158
2.3.2 Financiadoras de vivienda públicas, privadas y sociales	163
2.4 SITUACIÓN ACTUAL DE LA VIVIENDA EN MÉXICO [2020]	170
2.4.1 Déficit de vivienda	170
2.4.2 Necesidad social vs demanda efectiva	172
2.4.3 Cobertura social del financiamiento de vivienda	173

CAPÍTULO 3. DEFICIENCIAS DEL LOS MECANISMOS FINANCIEROS PARA ACCEDER A LA VIVIENDA	177
3.1 CLASIFICACIÓN DE LOS MECANISMOS DE ACCESO A LA VIVIENDA	178
3.1.1 Acceso a la vivienda dentro y fuera del mercado	178
3.1.2 Mecanismos mercantiles para acceder a la vivienda	179
3.2 MECANISMOS FINANCIEROS PARA ACCEDER A LA VIVIENDA EN PROPIEDAD	181
3.2.1 Funcionamiento general de los mecanismos	181
3.2.2 Comparativo entre mecanismos de adquisición	184
3.3 ANÁLISIS DEL CRÉDITO COMO MECANISMO PARA ACCEDER A LA VIVIENDA	189
3.3.1 Comparativo del costo de la deuda con plazos distintos	189
3.3.2 Contradicciones entre la forma actual del crédito y su misión social	193
 CAPÍTULO 4. MODELO ALTERNATIVO DE FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA	 197
4.1 CREACIÓN DEL CRÉDITO CON UN ENFOQUE SOCIAL	198
4.1.1 Principios rectores para el crédito (para vivienda)	198
4.2 CRÉDITO SOCIAL PARA VIVIENDA	203
4.2.1 Características del Crédito Social para Vivienda	203
4.2.1 Preferencia institucional para el desarrollo del modelo	206
4.2.2 Mecánica del Crédito Social para Vivienda	207
4.3 SIMULACIONES Y CONTRASTE CON OTROS PRÉSTAMOS HIPOTECARIO	212
4.3.1 Simulación I. Amortización del crédito en 20 años.	212
4.3.2 Simulación II. Mantenimiento de la Deuda	225
4.4 VIABILIDAD DEL CRÉDITO SOCIAL PARA VIVIENDA	229
4.4.1 Evaluación de cada faceta de la propuesta	229
 CONCLUSIONES	 231
 ANEXOS	 239
A. Plan autofinanciamiento	240
B. Comparación créditos con plazos distintos	244
C. Comparación Crédito Social para Vivienda e instrumentos existentes	265
 REFERENCIAS	 277

ÍNDICE DE FIGURAS

CAPÍTULO 1

1.01	Financiamiento dentro de la problemática general de la vivienda	13
1.02	Producción de subsistencia y producción mercantil	26
1.03	Clases socio-productivas	37
1.04	Distribución del ingreso	42
1.05	Evolución histórica del gasto público como porcentaje del PIB de 1800 a 2010	45
1.06	Sistema de partida doble: activos y pasivos	66
1.07	Mecánica del crédito personal	67
1.08	Desenlace del crédito personal	68
1.09	Costo de la Deuda	71
1.10	Proceso financiero y proceso mercantil	78
1.11	Constitución del banco y captación de recursos	82
1.12	Creación de dinero según la teoría de la reserva fraccionaria	85
1.13	Error contable en la explicación de la teoría de la reserva fraccionaria	86
1.14	Fracaso contable de la teoría de la reserva fraccionaria I	88
1.15	Fracaso contable de la teoría de la reserva fraccionaria II	89
1.16	Proceso de la creación del crédito	90
1.17	Mecánica del crédito bancario	94-95
1.18	Crédito al consumo	98-99
1.19	Crédito productivo	104-105
1.20	Resumen crédito productivo	107

CAPÍTULO 2

2.01	Artículos constitucionales relacionados con vivienda y financiamiento	133
2.02	Leyes reguladoras de la vivienda y las finanzas	143
2.03	Sistema nacional de vivienda	145
2.04	Inflación y participación laboral	152
2.05	Entidades del estado relativas a la vivienda y el financiamiento	159
2.06	Entidades financiadoras de vivienda	164
2.07	Necesidad social y demanda de vivienda en 2016	171
2.08	Distorsión del mercado de vivienda en México	173

CAPÍTULO 3

3.01	Mecanismos de acceso a la vivienda	179
3.02	Compra de contado	182
3.03	Autofinanciamiento	183
3.04	Comparación mecanismos de adquisición de vivienda	185
3.05	Comparación costo total de los actos de crédito	190

CAPÍTULO 4

4.01	Porcentaje del PIB correspondiente a servicios financieros en México	201
4.02	Mecánica del crédito social para vivienda	208
4.03	Resultado buscador de crédito hipotecario en el simulador de la CONDUSEF	212
4.04	Comparativa gráfica del costo anual	226

ÍNDICE DE TABLAS

CAPÍTULO 2

2.01 Abreviaturas	121
-------------------------	-----

CAPÍTULO 3

3.01 Parámetros de la simulación de compra	186
3.02 Parámetros de la simulación del crédito	191
3.03 Costo final para el usuario	191
3.04 Costo final para el usuario normalizado	192
3.05 Ratio entre costo total y costo de contado	192
3.06 Ratio entre costo total y costo de contado normalizado	193

CAPÍTULO 4

4.01 Parámetros generales de la simulación	213
4.02 Parámetros particulares de la simulación.....	213-214
4.03 Desembolso inicial	214
4.04 Monto financiamiento	215
4.05 Esquema de pagos anual, Crédito Social para Vivienda	217
4.06 Esquema de pagos anual, Crédito Social para Vivienda normalizado	217
4.07 Esquema de pagos anual, Patrimonio Hipotecaria	218
4.08 Esquema de pagos anual, Patrimonio Hipotecaria normalizado	218
4.09 Esquema de pagos anual, Hipoteca Fija BBVA	219
4.10 Esquema de pagos anual, Hipoteca Fija BBVA normalizado	219
4.11 Ratio entre financiamiento y el costo total la deuda	220
4.12 Ratio entre financiamiento y el costo total la deuda normalizado	221
4.13 Esquema de pagos del primer año, Crédito Social para Vivienda	221
4.14 Esquema de pagos del primer año, Patrimonio Hipotecaria	222
4.15 Esquema de pagos del primer año, Hipoteca Fija BBVA	222
4.16 Cálculo ingreso mínimo	223
4.17 Costo total de la vivienda	224
4.18 Costo total de la vivienda normalizado	224
4.19 Esquema de pagos del primer año, Crédito Social para Vivienda	225



La gente está del lado del dinero contante y sonante. Está tan inexorablemente de su lado, que se convierte en una cuestión sumamente importante, la opinión que tendrían del sistema bajo el cual viven, una vez enterados de lo que los iniciados pueden hacer con él.

The people are on the side of sound money. They are so unalterably on the side of sound money that it is a serious question how they would regard the system under which they live, if they once knew what the initiate can do with it.

Henry Ford

Henry Ford

El crédito y la vivienda tienen una relación estrecha y profunda; recurrir a este mecanismo para acceder a este bien de consumo, es un suceso común en México y en todo el mundo. El objetivo de este tipo de instrumentos financieros es permitir la adquisición de un producto con un precio elevado en el mercado difiriendo el pago. El problema es que grandes sectores de la población no pueden acceder, ni siquiera al instrumento facilitador, en este caso un préstamo hipotecario.

Esta investigación surge con la inquietud de generar una alternativa para los sectores descartados por la oferta financiera existente. En México la población excluida es considerable y variada, que en la generalidad contempla a los hogares con menores ingresos y a los jóvenes.

En las primeras etapas del desarrollo de la investigación varias opiniones me sugirieron restringirme a un grupo específico y establecerlo en el objeto de estudio. Seguir este camino probablemente hubiera resultado en un desarrollo técnico de la propuesta más completo, pero hubiera hecho endeble la crítica sistémica. Seguramente la proporción del documento dedicada al marco teórico, desarrollo histórico y crítica institucional, se hubiera invertido con la destinada a la propuesta. La decisión final de mantener como objeto de estudio los mecanismos financieros para acceder a la vivienda de forma más general, resulta en una análisis con mayor trascendencia, poniendo en tela de juicio al sistema bancario en su conjunto, mediante un argumento construido desde el crédito hipotecario.

Nunca se pierde de vista que el objetivo principal de la investigación era generar una propuesta. El énfasis que se colocó en el desarrollo teórico no es contrario a este objetivo, provee de mejores herramientas para evaluar si esta en última instancia se alinea adecuadamente con una vocación social. Varios instrumentos legales y financieros que se revisaron, probablemente se elaboraron con buenas intenciones, pero al no contar con un respaldo adecuado, en última instancia se contradicen con su función social.

La discusión se desarrolla alrededor del fenómeno de la creación del crédito, en particular el destinado a la distribución de vivienda. Práctica mediante la cual sectores privilegiados de la sociedad, en este caso los banqueros, pueden extraer riqueza de los sectores productivos, en particular de los trabajadores. La clase bancaria es privilegiada en un sentido profundo, no solo en cuanto a un nivel de acumulación superior a otros sectores, sino a que legalmente tienen un poder especial alrededor de la creación y distribución del dinero.

Como respuesta a esta situación, se origina esta investigación que tiene la finalidad de conocer si es posible, dentro del marco legal e institucional mexicano, desarrollar un instrumento financiero incluyente y flexible, que utilice la creación del crédito de tal forma que no destituya la capacidad de compra de los consumidores, no degrade al aparato productivo y tampoco desestabilice al sistema económico en su conjunto.

La estructura de la discusión es la siguiente: inicia 1) con la relación particular de la vivienda, el crédito y el Estado en el modo de producción capitalista; 2) continúa con las políticas públicas alrededor del financiamiento de vivienda en México; posteriormente 3) se analiza el funcionamiento de los mecanismos para acceder a este bien, en particular el crédito hipotecario en México y finalmente 4) se desarrolla una propuesta que responde a las deficiencias de este mecanismo en su forma actual. Cada una de estas partes corresponde a un capítulo.

El primero es el más extenso de todo el documento, se divide en tres secciones en las cuales se analizan la vivienda, el sistema económico en general y el funcionamiento específico del crédito, respectivamente.

En la sección de vivienda se establece una definición suficiente de este producto para continuar con la discusión, esta es suficientemente amplia como para funcionar en otros contextos civilizados, sin restringirse al modo de producción capitalista. También se enfatizan ciertas características particulares de este bien de consumo que lo distinguen de otros productos, como su cualidad inmóvil. Posteriormente se revisa el origen de la vivienda como una preocupación social y se fija una posición con respecto al derecho a la vivienda. Finalmente se elabora un esquema analítico para estudiar la problemática contemporánea alrededor de la vivienda y dentro de este se ubica el objeto de estudio de esta investigación.

El segundo bloque dentro del primer capítulo contiene el análisis del sistema productivo. A consecuencia de los evidentes fracasos del capitalismo, la crítica suele enfocarse hacia este en su conjunto, aquí se dirige a la clase y prácticas bancarias, que son ideológicamente antagónicas a los valores fundamentales de este sistema.

Se retoma la crítica a la extracción de renta, argumento fundamental de la incipiente teoría burguesa (Smith, 2007/1776) (Ricardo, 2001/1821), para resaltar la superioridad del capitalismo sobre el feudalismo. Discusión que desafortunadamente pasó a un segundo plano sin jamás resolverse satisfactoriamente, a tal grado que parte de estos mecanismos extractores de riqueza perviven en las prácticas de la clase financiera.

Generalmente el reflector teórico que estudia al modo de producción capitalista, se enfoca en las tensiones entre los trabajadores y la patronal, aunque se les asignen otros nombres: proletariado-capital, asalariados-empresarios, etcétera; o desde perspectivas más reaccionarias se niegan las clases sociales.

Aquí el centro de gravedad cambia y el antagonismo que se resaltará es entre el sector productivo y el financiero en general o bancario en particular. Esto significa dejar de lado el esquema de clases de Marx (1985/1867) o de las escuelas clásica y neoclásica, para fundamentar el argumento en autores que estudian el capitalismo

como una economía monetaria (Schumpeter, 2003/1976) (Graziani, 1989) (Hudson, 2015) (Graeber, 2011) (Keen, 2011) (Werner, 2016).

Se establece un esquema de clases tripartito: trabajadores, capitalistas y banqueros; que permite analizar con mayor precisión los flujos de riqueza dentro del sistema económico; la paulatina socialización de la economía y los modelos de capitalismo que puede impulsar el Estado.

La tercera sección del primer capítulo contiene el análisis del fenómeno de la creación de crédito y en la generalidad la práctica financiera. Comenzando con el dinero, sus diferentes encarnaciones y sus límites como herramienta para la distribución social de la producción. Señalando las características que tiene actualmente, así como señalando una serie de conceptos equivocados con una enorme inercia ideológica, que han nublado el debate alrededor de esta herramienta.

Establecidos los conceptos de financiamiento, dinero y otros términos relacionados, arranca la discusión alrededor de la creación del crédito y su papel redistributivo. No solamente se revisa desde una perspectiva restringida a la interacción entre el consumidor y el acreedor, sino desde el esquema sistémico tripartito de clases sociales.

Tras este análisis se señalan las contradicciones entre la práctica y la misión social de la banca o, más bien, el sistema financiero en general. Y se recupera el tema inmobiliario, debido al significativo peso que tiene en relación al crédito.

En el segundo capítulo se aborda la situación particular del financiamiento de vivienda en México en cuatro secciones: en la primera se hace una reseña histórica de las políticas públicas desde que la vivienda se establece como derecho en 1917; a continuación, se revisa la legislación vigente [2020] que regula al financiamiento de este producto; posteriormente se expone la estructura institucional resultante del desarrollo histórico y la normatividad actual; y finalmente se recuperan algunos indicadores del mercado de vivienda con el fin de darle dimensión a la problemática del financiamiento.

Desde la perspectiva del marco teórico del primer capítulo se analizan las políticas públicas de vivienda y el financiamiento de la misma, señalando varias contradicciones entre los objetivos declarados en la legislación y la instrumentalización.

En cuanto al crédito, sucede una situación interesante, a consecuencia de la pobre producción teórica alrededor del fenómeno durante el último siglo (Werner, 2016). La legislación se concibe desde ideas imprecisas o de plano incorrectas, pero al mismo tiempo regula una cuestión eminentemente práctica, por lo cual emergen contradicciones entre las propias leyes, y ya no digamos con sus supuestos objetivos. La mayor dificultad de esta sección es navegar los vacíos entre la teoría, la legislación y la práctica bancaria.

La reseña histórica y la revisión legislativa, se aterrizan en un esquema institucional, donde podemos identificar a los diversos actores que intervienen en el financiamiento de vivienda, señalar al sector al cual están dirigidos y así encontrar a la población desatendida que requiere de instrumentos financieros adecuados a su contexto.

Cierra el segundo capítulo, con un panorama general del mercado de vivienda, donde se le da dimensión a esta problemática. Es breve, no se cuestionan los indicadores, pues incluso considerando que estos se establecieron para iluminar la situación con una luz favorable para el gobierno como uno de sus objetivos, estos revelan enormes carencias sociales.

En el tercer capítulo se revisan los mecanismos para acceder a la vivienda en México. Incluyendo aquellos que se desarrollan fuera del mercado, pero enfatizando los instrumentos financieros, en particular el crédito hipotecario.

Esta parte es breve pues únicamente se busca establecer con claridad la diferencia en el costo total desembolsado por una vivienda según el instrumento financiero que se utilice y la duración del mismo. Lo cual es fácil de demostrar con algunas tablas de amortización y gráficas. Las dinámicas de extracción de riqueza que se establecen en el primer capítulo adquieren formas específicas en cada nación, en esta parte se muestra específicamente como operan en México, con el fin de lograr una respuesta que atienda a las carencias específicas de estos instrumentos en este país.

El desarrollo teórico, la crítica legislativa y el análisis de los instrumentos culmina con la propuesta del cuarto capítulo. Este comienza estableciendo una serie de principios para el crédito hipotecario, los cuales pueden trasladarse a la práctica bancaria en general. El ejercicio plantea un instrumento financiero más amigable con el consumidor que las opciones en el mercado mexicano, pero sobre todo establece un marco de referencia que permite evaluar como se corresponden las prácticas bancarias con su misión social.

El capítulo cierra con una simulación del *Crédito Social para Vivienda*, con un plazo de amortización a 20 años y una comparación con dos instrumentos existentes: el que significa un costo menor para el usuario y el que requiere comprobar de un ingreso menor (CONDUSEF, 2020). Tras este análisis es posible establecer cual de los tres se alinea mejor con su misión social.

En esta sección, también se establecen las condiciones que deben cumplirse para que un instrumento de esta clase pueda implementarse, si es necesaria una reforma legislativa o si es suficiente con ajustar las variables del crédito, en particular las tasas de interés. Así mismo, en el entramado institucional mexicano se encuentran las instituciones más adecuadas para implementarlo.

Aterrizan en este documento las ideas de una indagación que se ha extendido durante varios años, incluso antes de cursar la maestría, alrededor del funcionamiento del dinero y las finanzas. La crisis financiera del 2008, conocida como la *Gran Recesión* formó un puente entre mi formación arquitectónica y estudio de la economía, a raíz del protagonismo que tuvieron los productos financieros hipotecarios.

Adentrarse en el estudio del funcionamiento del dinero es francamente desolador, hay un nivel de corrupción enorme en las prácticas financieras: desde una escala muy personal como los cobros indebidos, hasta cuestiones de importancia sistémica como el lavado de dinero y la evasión fiscal. Varias de estas prácticas son legales incluso cuando son francamente antisociales, pero eso lo tenía claro incluso antes de regresar a la universidad.

La intención nunca fue crear un documento que denunciara prácticas ilegales, ya existen varias investigaciones periodísticas y judiciales que las exponen; sino investigar el funcionamiento básico de la práctica bancaria, sus mecánicas y su papel en el aparato productivo. Por lo tanto, la investigación no se enfoca en instituciones cooptadas, agentes malintencionados actuando dentro y fuera de la ley, sino con la redistribución de riqueza que ocurre mediante el crédito bancario en su forma más pura, despojado de prácticas corruptas de cualquier clase.

Una de las perspectivas que más contribuyó al desarrollo de la discusión fue distinguir a la clase bancaria de otros sectores productivos, desde luego de los trabajadores, pero también de los capitalistas (Graziani, 1989) (Hudson, 2015) (Keen, 2011). Si bien este esquema puede entrar en conflicto con otras ramas del pensamiento económico, en particular el marxismo, esta distinción permite realizar un análisis más preciso del sistema productivo, sobre todo del fenómeno monetario.

Antes de iniciar con la lectura del trabajo una advertencia alrededor de una tendencia que observé en mi persona al momento de pensar alrededor del dinero: la inclinación a relacionar la experiencia propia con la práctica del Estado. Tal defecto desde luego no es exclusivamente mío, basta con escuchar a los líderes electos alrededor del mundo hablar de la falta de dinero y la implementación de la austeridad a causa de esta, como diría Keynes: la "dificultad reside no en las nuevas ideas, sino en rehuir las viejas" (2017/1936, p. 19).

1

En la intersección de dos esferas del conocimiento: vivienda y finanzas, se encuentra la problemática que aquí se trata. La primera se refiere a un producto cuyo consumo es fundamental para lograr el pleno desarrollo de las personas. Este bien tiene implicaciones ambientales, biológicas, culturales y productivas profundas; aunque aquí se aborda principalmente desde una perspectiva de derechos.

La segunda comprende un conjunto de herramientas, que tienen en común la utilización del dinero. Estas tienen implicaciones en prácticamente todos los ámbitos de la sociedad en el sistema productivo prevalente. Aquí, con una perspectiva crítica, se explica una de las dinámicas financieras fundamentales: la creación del crédito.

Este capítulo se divide en tres partes, las cuales tienen la siguiente secuencia: en la primera se conceptualiza la vivienda, su emergencia como preocupación social y su posterior consolidación como derecho, para cerrar con la esquematización de su problemática general contemporánea y la ubicación del tema de la presente investigación al interior de la misma.

En la segunda sección se realiza un esbozo general del sistema económico: los valores que lo distinguen, un esquema básico de clases productivas, la forma particular que adquiere el Estado y las dinámicas distributivas generales.

Finalmente, en la tercera parte, se aborda la práctica financiera en general y la creación del crédito en particular. Se establece un concepto de dinero, crédito y términos afines; se discuten las teorías de la práctica bancaria y se desarrollan las dinámicas redistributivas con el esquema de clases productivas establecido anteriormente.

En los apartados que siguen a la conceptualización de la vivienda, esta se retoma con el fin de exponer como se relaciona con ciertas dinámicas de producción y consumo específicas.

1.1 VIVIENDA: DELIMITACIÓN CONCEPTUAL Y PROBLEMATIZACIÓN

Siendo un bien de consumo¹ de enorme relevancia, la discusión alrededor de la vivienda puede llevarse por senderos antropológicos, psicológicos, sociológicos, entre muchos otros. La revisión que se realiza a continuación, dista mucho de ser exhaustiva, pues responde a tres objetivos básicos: en primera instancia, establecer una definición mínima pero suficiente de vivienda que permita desarrollar el argumento; en segundo término, subrayar la importancia de atender este derecho para justificar la pertinencia de la propuesta y, finalmente, ubicar el aspecto financiero dentro de la problemática contemporánea alrededor de este producto.

¹ Definición traducida y adaptada de la Enciclopedia Británica:

Es cualquier producto o servicio que satisface las necesidades percibidas y los deseos del consumidor.

Traducción propia, texto original:

Consumer good, in economics, any tangible commodity produced and subsequently purchased to satisfy the current wants and perceived needs of the buyer (Encyclopædia Britannica, 2020).

1.1.1 Conceptualización

A continuación, se desarrolla un concepto general de vivienda que no se restringe necesariamente al sistema económico actual, sino a este bien de consumo de forma amplia. De esta forma permite extenderse a otros proyectos civilizatorios previos al capitalismo, pero, sobre todo, puede utilizarse para imaginar formas futuras de ser en el mundo.

En primer lugar, se define la vivienda en su forma más general y posteriormente se exponen sus particularidades como producto. Su inserción en el modo de producción actual, es decir como capital, mercancía y activo financiero; se revisa en los apartados siguientes.

a. Desarrollo conceptual de la vivienda

Las limitaciones biológicas del ser humano imposibilitan su sobrevivencia sin resguardo en la mayoría de los territorios a los que se ha extendido. Las características de los accesorios externos para mantener la homeostasis² varían según la ubicación geográfica.

En un clima benévolo se puede sobrevivir con ropa escasa y un refugio básico, en cambio en un ambiente frío o con precipitaciones intensas, un día sin protección suficiente conducirá a la muerte. La vivienda junto con el vestido son las respuestas a la necesidad de resguardo de los seres humanos.

En México, y a nivel global, se habla de un déficit de viviendas, pero esto no significa que exista una falta de refugios en su forma más esencial. Si este fuera el caso acontecería una disminución de la población, parte de la cual, sin la posibilidad de resguardarse adecuadamente de los elementos naturales, padecería de hipotermia, sería atacada por animales, etcétera.

El acceso al refugio como simple escudo de los elementos ambientales es suficiente para la humanidad en su conjunto la mayor parte del tiempo, esto es simplemente un techo que proteja de la lluvia y alguna barrera lateral que junto al vestido ayude a mantener la temperatura corporal.

La idoneidad de un espacio como refugio es cuestión de grado, un indigente bien puede protegerse en un portal y sobrevivir la noche, pero la situación precaria probablemente tendrá repercusiones a largo plazo en su salud.

Desde luego, esta situación es dinámica, sobre todo ante situaciones extraordinarias como desastres naturales o aquellos, como las guerras, causados por el hombre. Contingencias que resultan en un déficit de refugio en su forma más elemental, pero incluso en estos casos, suele responderse a esta emergencia de manera rápida con un resguardo elemental: un techo suficiente para pasar la noche³.

² Definición homeostasis:

Conjunto de fenómenos de autorregulación, que conducen al mantenimiento de la constancia en la composición y propiedades del medio interno de un organismo (RAE, 2019a).

³ Un ejemplo de la rápida provisión de refugio en caso de emergencia sucedió durante la elaboración de esta investigación [2020/08/04]. Una explosión en el puerto de Beirut, Líbano, dejó a cerca de

La carencia de viviendas se debe a que este término tiene otras implicaciones, que van más allá de un accesorio homeostático. El diccionario la define como “un lugar cerrado y cubierto para ser habitado por personas”⁴ (RAE, 2019b). Habitar viene del latín *habito* que a su vez se originó en la palabra *habeō* que significa tener, tomar, poseer u ocupar. La vivienda sería entonces un espacio cerrado para ser ocupado por personas. Este concepto, también es insuficiente, ya que podemos decir lo mismo de prácticamente cualquier edificación cerrada.

Los seres humanos ocupan diversos espacios en el transcurso de su existencia; el habitar en cada uno de estos se da en grados distintos, en la vivienda, es intensivo. Esta ocupación puede tomar múltiples formas y generar significados diversos para cada usuario, pero dentro de esta variedad de ser en el espacio, para que un lugar en particular adquiera esta connotación, debe darse ahí el acto de dormir⁵.

Integraré al concepto la función de almacén primario del excedente⁶, es decir, donde se acumulan y resguardan los objetos con los que el ser humano habita. Donde se preservan aquellos utensilios mediante los cuales transforma y ocupa el mundo, así como los que tienen un valor simbólico⁷. Para la inmensa mayoría de la población es la principal reserva de riqueza y solo ante una situación desesperada, en la cual peligra la vida misma, esta se abandona.

El excedente se manifiesta en la vivienda, tanto en esta misma, como en los objetos que se resguardan en su interior. Solo hasta que se ejerció un control suficiente sobre las fuerzas de la naturaleza, mediante el cual se pudo concentrar la producción de alimento en un solo lugar, surgió la necesidad de un refugio inmóvil.

La misma vivienda, una vez que va más allá de la cueva, es una extensión de la ocupación del hombre en el mundo. El objeto también *habita* un espacio, este ya no es parte del territorio donde se desarrolla libremente la naturaleza, es predominantemente cultural. Al menos a mediano plazo, se lo ha apropiado el ser humano, dejando de manera literal, su huella sobre la Tierra.

300,000 personas sin hogar (Allahoum, et al., 2020), sin embargo, más allá de las víctimas iniciales, no existió una mortalidad elevada atribuible a la falta de refugio.

⁴ Vivienda también tuvo anteriormente el significado de forma de vivir (RAE, 2019b).

⁵ Es una reflexión tangencial al eje de la discusión principal, pero cada vez me sorprende más la exclusión del acto de dormir de la definición de vivienda. Otro diccionario la establece como “lugar protegido o construcción donde vive alguien” (COLMEX, 2020c).

Estas definiciones son insatisfactorias, vivimos en muchos lugares, ocupamos las escuelas, las oficinas, las tiendas, el espacio público, el entorno natural, etcétera. Todos estos espacios se habitan de cierta forma, pero pensando en la cotidianidad, más allá de reflexiones barrocas ¿no es acaso tu vivienda dónde duermes y guardas tus cosas?

⁶ Excedente se conforma por los bienes de consumo que no corresponden a una necesidad inmediata, por ejemplo, acumulación de alimentos, vestido, jabones, etcétera; y aquellos bienes productivos (o de capital) los cuales se utilizan para transformar el entorno, pero no niegan una necesidad por si mismos.

⁷ El *valor de cambio simbólico* se asigna a un objeto que personifica un pacto transferencial entre dos personas. Está desligado de su utilidad y valor de cambio, ya que se da entre un objeto y un sujeto, fuera del ámbito económico (Baudrillard, 1978, p. 54).

En sintonía con la progresión técnica y cultural, incorporaré otro elemento al concepto. Para que un espacio cerrado, habitado y donde se conserva el excedente se convierta en vivienda, la apropiación debe estar sancionada por el Estado⁸. Una determinada sociedad debe avalar el uso de este lugar por un grupo o individuo, de otra manera no se trata de una vivienda, sino de un refugio y almacén temporal sobre el cual los ocupantes no tienen derecho alguno.

Cada sociedad institucionaliza de manera diferente el acceso a la vivienda, en el contexto capitalista las maneras prevalentes son por medio de la propiedad privada del inmueble o un contrato de arrendamiento, pero existen otras posibilidades en la propiedad comunal, social, o arrendamientos tan extendidos que diluyen las diferencias entre compra y renta.

La solidez del aval es variable; la apropiación de la residencia de un individuo privilegiado dentro de cierto arreglo social, con todos los documentos en regla es considerablemente más firme que la ocupación de casas de cartón y lámina asentadas sobre terrenos irregulares por personas de los estratos inferiores de la escala socioeconómica. Pero incluso en este último caso, el Estado a través de su inacción sanciona -sí de manera precaria y, desde muchas perspectivas, reprobable- la existencia y ocupación de estas viviendas.

Definición de vivienda

Para formular una definición de vivienda, lo expuesto anteriormente se aterriza utilizando como plantilla el *triedro de los saberes* de Foucault, quien propone abordar las ciencias humanas desde tres perspectivas: [1] biología, [2] economía y [3] lenguaje (1968, pp. 334-338). Con este esquema, se establece un concepto suficiente para continuar con el argumento, siguiendo la progresión de los párrafos precedentes, [1] accesorio homeostático, [2] expresión cultural-productiva y el [3] acuerdo institucional mediante el cual se legitima la ocupación:

vivienda

- [1] es un espacio cubierto y cerrado que sirve de refugio para un individuo o grupo, donde ocurre el acto de dormir;
- [2] donde se resguardan las herramientas con las que habita(n) el mundo y su fracción del excedente productivo; y
- [3] cuya apropiación está sancionada por la sociedad.

Bajo este modelo el concepto de vivienda sigue la evolución del ser humano: [1] la necesidad de refugio, el simple resguardo requerido por una especie que se ha extendido a lugares en los cuales su biología, por sí misma, no le permite habitar; [2] la generación del excedente a través de la tecnología, el hombre como ser cultural que es capaz de extraer cada vez más de la naturaleza y tiene una creciente huella -

⁸ En este caso, me refiero a una definición más amplia de Estado, a la estructura normativa que organiza a una población en un territorio determinado. Este concepto no se limita a los Estados modernos, también puede aplicarse a organizaciones sociales más simples en tanto se compongan por la tríada de población, territorio y gobierno.

literalmente una impresión en forma de construcción- en el ambiente; y [3] el hombre como parte de la civilización, en donde la normativa se ha extendido a la apropiación de estos espacios manufacturados y el territorio en donde se establecen.

b. Particularidades como producto

La vivienda es un bien de consumo singular, en la inmensa mayoría de los casos es un inmueble⁹, fija en un lugar determinado desde el momento de su construcción hasta el final de su vida útil. Esta inmovilidad la distingue de otros productos que pueden, con diversos grados de libertad, redistribuirse en el espacio, la sociedad y, en el contexto capitalista, dentro del mercado. También es un bien que requiere de un uso intensivo de recursos durante su construcción y funcionamiento, por lo cual la forma que adquiere es muy significativa en cuanto a nuestra relación con el medio ambiente. De igual forma es una de las expresiones culturales de mayor relevancia, nuestro hogar dice mucho de lo que somos como individuos y como colectividades.

La ubicación espaciotemporal es determinante para que la utilidad potencial de cualquier producto se consume. Un bien fuera del alcance del sujeto necesitado, es tan inútil como el que no existe. Esto es mucho más profundo en el caso de la vivienda inmueble; su relación espacial con centros de producción, distribución, socialización y el medio natural, determina en gran medida, que tan apta es para considerarse como tal.

Imaginemos dos casas con idéntica distribución, calidad constructiva, orientación, estilo y amueblado, pero con ubicaciones distintas. Estas pueden tener una utilidad totalmente dispar a consecuencia de su relación con la ciudad. Así mismo, un producto arquitectónico que en un contexto de costa tropical provee un refugio adecuado durante todo el año, colocado cerca de los polos es insuficiente durante los meses de invierno.

Deficiencias en la ubicación pueden diluir o anular cualquier utilidad que el producto tenga potencialmente por sus características físicas. Al considerar la construcción se deben contemplar no solamente las cualidades del proyecto en forma aislada, sino su relación con la urbanización. Ya que una vez que esta se asienta, no sólo acontece la destrucción del medio natural, también arranca una ocupación continua del territorio a mediano o largo plazo, que interrumpe los procesos naturales del ecosistema.

Así mismo, la vivienda es un bien duradero -o debería serlo- en el caso de un inmueble. Requiere de un uso intensivo de recursos para su construcción y a lo largo de su vida útil para funcionar. En primera instancia el terreno, los materiales y el trabajo dedicados a la edificación; a esto, sumemos toda la infraestructura alrededor de esta para que sea realmente habitable de acuerdo a nuestra forma de vida actual, como el tendido eléctrico, vialidades, redes de agua potable, drenaje, gas y datos; a

⁹ En México no hay datos oficiales, pero en Estados Unidos el 6.2% de los hogares son móviles y este se considera un país con un alto índice de viviendas con estas características (United States Census Bureau, 2017).

esto debemos agregar los vehículos y energéticos utilizados para transportar personas y productos desde y hacia esta.

El impacto ambiental es una de las preocupaciones contemporáneas más relevantes alrededor de este producto. La provisión de vivienda para la totalidad de la población en su forma actual conllevaría una degradación significativa del ecosistema. A lo cual debemos sumar el hecho de que el crecimiento demográfico continúa, aunque, afortunadamente, a un ritmo inferior que durante el Siglo XIX y el XX (ONU, 2019).

Finalmente, la vivienda se inserta y se integra la urbanización, es un producto que, individualmente, provee refugio, pero a la vez contribuye al tejido urbano; se incorpora al producto social más significativo: la ciudad. Aquel donde mejor se expresa la capacidad del ser humano para transformar su entorno.

Las edificaciones en general, son aportaciones a la construcción colectiva del espacio; por más que su utilidad principal sea hacia el interior, contribuyen a la experiencia estética común y son una manifestación de la cultura colectiva; una expresión de las posibilidades técnicas, formas de organización, de ver el mundo y valores. Recordemos que este término se utilizaba también para designar la forma de vida (RAE, 2019b).

1.1.2 Origen del derecho

Adopto como punto de partida el paradigma de los Derechos Humanos, entre los cuales se establece el acceso a una vivienda adecuada, como uno fundamental (ONU, 1948). Comparto que debe ser el objetivo principal del conjunto social, lograr la consecución de estos derechos por todos los integrantes de la humanidad; consecuentemente apoyo los esfuerzos enfocados en la expansión y consolidación de las libertades fundamentales, así como la toma de acciones colectivas para garantizar el nivel de consumo mínimo que permita a todas las personas desarrollarse integralmente.

La razón de ser de esta investigación, es plantear un instrumento que transforme las condiciones actuales en cuanto a este derecho en particular. Esto mediante el estudio y crítica de las prácticas financieras en su forma general y específicamente aquellas que afectan la distribución social de este producto.

Si bien, el ideal del acceso universal a la vivienda adecuada está bastante extendido en las sociedades y sus aparatos jurídico-políticos. Es importante entender el origen de este derecho y como se ha convertido en una de las principales preocupaciones, sobre todo en el discurso, pero también en la práctica de los Estados contemporáneos.

Este apartado también contiene un argumento dirigido hacia el poder, pensando a la vivienda como un asunto de estabilidad sistémica y, por lo tanto, una cuestión de sobrevivencia para los grupos privilegiados.

a. Revolución de los medios de producción y sus consecuencias demográficas

Producción y consumo se han transformado radicalmente durante los últimos tres siglos. Esto a consecuencia del desarrollo acelerado de las fuerzas productivas a partir del periodo conocido como la *Revolución Industrial*¹⁰. Avances en la técnica y la tecnología han permitido una explotación más extensa e intensa de los recursos naturales, particularmente los energéticos; lo cual resultó en un incremento continuo en la producción sin precedente en la historia del ser humano.

La continua expansión de la frontera productiva, se trasladó a la especie biológica y las ciudades. La primera ha experimentado un crecimiento exponencial durante los últimos dos siglos (ONU, 2019). Clive Ponting, en *La Historia Verde del Mundo*, explica el fenómeno demográfico poniendo sobre la mesa varios procesos simultáneos: la mejora en el nivel de consumo, la inmunidad de rebaño y la mejora en el abastecimiento de agua (1992, pp. 325-360).

Cualesquiera que hayan sido las causas, la población humana se incrementó a un ritmo inusitado en la historia, lo que significó desafíos a una escala sin precedentes. El mismo autor señala que los retos ambientales y sociales de la especie han sido constantes, tales como la degradación ambiental o la pobreza; lo que ha cambiado es el grado, la escala y manifestaciones específicas de estos problemas.

A partir del Siglo XIX, la vivienda adquiere relevancia, como resultado de la migración masiva a las ciudades y la explosión demográfica resultante de los cambios sociales y tecnológicos. En gran medida es un problema novedoso, en tanto que la concentración y el tamaño de la población no tenían precedente.

Esto significó un desafío enorme para los Estados, sectores que podrían ser fácilmente controlados en entornos rurales, encuentran fuerza en su número y concentración. Aunque el nivel de consumo de las clases más bajas, no fuera distinto y el descontento social subyacente igual o menor al de otros sistemas económicos, la densidad resultante de la urbanización se traduce en un riesgo creciente de estallido social si no se atienden sus demandas.

Incluso aunque los sectores más pobres no estén particularmente organizados, siempre está presente la amenaza de un brote violento si la clase gubernamental no ofrece al menos un discurso favorable.

A este riesgo latente debemos sumar la preocupación burguesa por las condiciones de vida del proletariado, la cual surgió de manera temprana en el desarrollo capitalista. En *La Situación de la Clase Obrera en Inglaterra en 1844*, Friedrich Engels, él mismo un heredero industrial, expone y denuncia las condiciones de vida de los trabajadores manufactureros (2010/1845).

¹⁰ *Revolución Industrial* es como se conoce al periodo de desarrollo acelerado de la industria que ocurrió en Gran Bretaña a finales del siglo XVIII y XIX, que se caracterizó por la introducción de maquinaria en el proceso de manufactura. Se distingue por la invención de la máquina de vapor, la multiplicación de las fábricas y la producción en masa.

Sin importar, si estos sentimientos surgían de una sincera inquietud por el bienestar de las masas o desde el miedo a un colapso sistémico y la pérdida de la posición de privilegio; gracias a estas presiones los Estados han hecho suya esta inquietud y se han ocupado en cierta medida en atender el problema de la vivienda; al menos en un número suficiente que se traduzca en estabilidad y compromiso de la sociedad con el sistema económico y las instituciones prevalentes. El asunto de la vivienda es en gran medida una cuestión de seguridad nacional.

Paulatinamente la preocupación por dar un refugio adecuado a toda la población se ha incorporado a las metas conjuntas de la humanidad y se ha consolidado en un derecho universal. También los Estados, en diversos grados, han incorporado, al menos a la letra de la ley y en el discurso, su obligación de garantizar o al menos promover el acceso a la vivienda para todos sus habitantes.

b. Desconexión entre el derecho y el acceso a la vivienda

Distingo dos grandes grupos de derechos: el primero engloba aquellos que enuncian una libertad, como sería la de expresión o reunión, estos únicamente requieren una retracción de la esfera social por parte del gobierno y el reconocimiento de una mayoría de sus integrantes como ciudadanos. En el segundo coloco aquellos, como la vivienda, que implican una contraprestación por parte del Estado, ya sea un producto o un servicio. Karel Vasak, hace una distinción similar y los engloba en derechos humanos de primera generación, aquellos civiles y políticos; y segunda generación: económicos, sociales y culturales (1977, p. 29).

En aquellos contenidos en este último grupo es donde el fracaso de las instituciones contemporáneas es palpable. Realizar esta distinción es fundamental al momento de plantear estrategias para hacer realidad los derechos de una u otra clase. Con preocupante frecuencia, particularmente durante las últimas décadas, se establece una misma estrategia para solucionar ambos: la retracción del gobierno. Esta es sumamente apropiada en el caso de las libertades de prensa o de reunión, pero es inadecuada en el caso de la salud o la vivienda, en donde se requieren importantes acciones redistributivas.

Dentro de las posibilidades tecnológicas colectivas actuales, esta el proveer de vivienda a todas las personas, no obstante, ni las instituciones internacionales ni el Estado mexicano garantizan este derecho a toda la población. Esta deficiencia, de ninguna manera es exclusiva de esta Nación, de hecho, es compartida por la inmensa mayoría de los países, incluso por aquellos donde existe un mayor desarrollo de las fuerzas productivas e instituciones consolidadas. Reino Unido es un caso extremo, en donde por cada familia sin hogar había seis viviendas desocupadas (Ceranica, et al., 2006), pero este fenómeno sucede a menor escala en otras naciones ricas¹¹.

¹¹ En 2014, se calculaba que había 11 millones de viviendas vacías en Europa, en un contexto de aumento de la población sin hogar (Neate, 2014).

Este hecho invita a indagar acerca de cuál es el verdadero obstáculo para que una sociedad pueda proveer de vivienda a la totalidad de su población y mediante esta reflexión, enfocar adecuadamente la acción política y las propuestas tecnológicas.

En algunos casos la falta de inventario es la causa principal, sobre todo en países con economías poco desarrolladas o intermedias, como es el caso mexicano. Pero la experiencia de las naciones ricas, deja una valiosa lección: un aumento en la producción o un inventario suficiente, no garantizan el acceso universal si no vienen acompañados de mecanismos de distribución adecuados.

Tal observación puede aplicarse a otras esferas de la actividad económica. La estrategia de gran parte de los Estados contemporáneos es promover el crecimiento, sin atender adecuadamente la repartición del excedente, cuando para lograr un resultado óptimo, ambas tareas deben atenderse simultáneamente. De otro modo el aumento de la producción solamente traerá depredación ambiental sin un beneficio social extendido. No debe sorprender que este abandono de la tarea redistributiva, haya degradado el nivel de consumo en países prósperos y estancado el desarrollo de naciones emergentes¹².

c. Transformación pendiente del pensamiento y las instituciones

La universalización y automatización del discurso de los derechos humanos en nuestras sociedades, se tradujo en que sus profundas implicaciones distributivas se pasen por alto. Significa otorgar, a todos los miembros de la sociedad, una serie de productos y servicios que consideramos básicos, independientemente de sus méritos, por el simple hecho de ser humanos. Expresado así es una obviedad, pero lograr esta aspiración requiere un cambio de paradigma a todo lo ancho del espectro ideológico, junto a una reforma jurídico-institucional de gran calado.

Demasiado extendido está el planteamiento de que el excedente debe repartirse de acuerdo a la aportación que se tiene -o tuvo- en la producción. Perdura la idea de que la participación en la maquinaria económica es un prerrequisito para acceder a los bienes básicos. Esta perspectiva productivista, que se explora a detalle más adelante, es en el fondo contraria a los derechos humanos, sin embargo, predomina en gran parte del discurso y determina el diseño de las políticas públicas. Incluso dentro de sectores antagónicos al estado actual de la distribución de la riqueza y a la institucionalidad que la sostiene, se adopta frecuentemente la meritocracia productiva como punto de partida para elaborar la crítica.

Lo verdaderamente grave, es que incluso desde este paradigma productivista, la institucionalidad ha fracasado. Ser un empleado de tiempo completo o tener un pequeño negocio, no garantiza un nivel de consumo satisfactorio en gran parte del Mundo. En México, país pionero en establecer el derecho laboral a la vivienda, una

¹² Branco Milanovic y Christoph Lakner, analizaron el comportamiento del ingreso desde 1988 hasta 2008 de los diferentes sectores de la población mundial categorizados por el ingreso. Encontrando que el ingreso se había deprimido para las clases medias de los países industrializados y semiperiféricos, lo cual se observa en la gráfica "del elefante" la cual se hizo popular en los medios después de la publicación del estudio (Lakner & Milanovic, 2016).

parte significativa de la población económicamente activa no tiene acceso a una habitación adecuada.

Desde ambas perspectivas, las instituciones y los mecanismos existentes han demostrado ser inadecuados e insuficientes. Son necesarias reformas urgentes, pero para que estas cumplan su cometido es fundamental alinearlas adecuadamente a las metas conjuntas de la humanidad, así como tener un panorama amplio de esta problemática y sus diferentes dimensiones.

1.1.3 Problemática general contemporánea

La vivienda puede abordarse desde múltiples perspectivas y escalas. Siendo un fenómeno complejo con vastas interacciones, la aplicación de ciertas soluciones atacando un aspecto específico puede tener efectos inesperados en otro ámbito¹³. Por lo cual, es sumamente importante integrar áreas de conocimiento que nos permitan abordar y navegar en esta complejidad.

a. Esquema general de la problemática de la vivienda

En esta investigación se propone una estructura general de cuatro grupos como eje rector para clasificar los problemas específicos que conciernen a la vivienda. Este desarrollo gira entorno a las preocupaciones contemporáneas alrededor de este producto [2020] y, si bien, podría utilizarse para hacer un estudio de otros momentos históricos, está específicamente adecuado al contexto actual. Aclarado lo anterior, se plantean los siguientes grupos para esquematizar el fenómeno de la vivienda:

[1] Producción

Comprende las implicaciones productivas de la vivienda en un sentido amplio; es decir la manera en que una sociedad determinada se organiza para dirigir los recursos necesarios para la construcción y mantenimiento de este bien. Es un asunto esencialmente de economía política, abarcando a las instituciones que se enfocan en la producción de este bien, los recursos tecnológicos y estructura legal que la rigen.

[2] Distribución

Se refiere a la forma en que se distribuyen socialmente los derechos de ocupación de las viviendas y como se reparten los usuarios entre estas. En este apartado se ubica el tema de esta investigación, en tanto que los instrumentos

¹³ En un ejemplo relacionado con esta investigación; en Chile se estableció un modelo de financiamiento y producción 'exitoso' en los 1980's y 1990's, pero al no contemplar adecuadamente la forma de vida, en particular las relaciones sociales de los ocupantes, el modelo de vivienda construida, resultó en desintegración social (Ducci, 2008).

En México a principios del Siglo XXI, sucedió un fenómeno similar al establecerse un sistema de producción en masa bastante efectivo, pero que resultó en desarrollos en la periferia urbana que por sus características habitables fueron abandonados (Salinas Arreortua & Pardo Montaña, 2020) (Peña Barrera, 2017).

financieros son una de las herramientas principales que median en la ocupación social de los inmuebles.

[3] Habitabilidad

Este apartado engloba la relación entre la vivienda y la forma de vida de los usuarios. La manera en que se corresponden las características del espacio con las actividades que las personas realizan en él. Es aquí donde encontramos una mayor riqueza dentro del estudio de la vivienda, pues cada usuario significa un contexto distinto.

Abarca el aspecto urbano ya que la relación entre el hogar y los centros de consumo, producción y recreación es un factor determinante de la habitabilidad.

[4] Sustentabilidad

Aquí se engloban aquellos aspectos de la vivienda que la relacionan con el medio ambiente. Los impactos negativos sobre el entorno a consecuencia de su construcción y ocupación.

Esta ha cobrado relevancia ante la posibilidad de que nos enfrentemos a los límites físicos del planeta para absorber el impacto de las actividades humanas. Siendo la construcción una de las que implican mayor gasto de recursos naturales, la relación entre la vivienda y el medio ambiente es profunda.

Adoptar este esquema se debe en cierta medida a que permite enunciar de manera simple la solución general al problema contemporáneo de la vivienda: [1] construir vivienda suficiente [2] distribuirla de manera equitativa entre toda la sociedad, que esta [3] corresponda a la forma de vida de sus ocupantes y [4] que su consumo no suponga desestabilizar los procesos naturales del Planeta.

Aunque la implementación de esta receta es sumamente complicada en la realidad, requiriendo de estrategias específicas a cada contexto y la organización de grandes sectores sociales; es de utilidad para el análisis de propuestas de distinta naturaleza relativas a la vivienda. Por ejemplo, si se establece una forma de producción masiva muy efectiva, pero cuyo resultado son casas que no corresponden a la forma de vida o no se garantiza su distribución social, la solución es inefectiva desde una perspectiva amplia.

Estas cuatro grandes esferas están siempre interconectadas, cada problema específico tiene implicaciones en dos o más de estas. El diseño, por ejemplo; responde a cierta forma de vida [3], que generalmente es el aspecto que adquiere mayor relevancia; así mismo, durante su ejecución deberían contemplarse sus consecuencias medioambientales [4]; está restringido por las posibilidades tecnológicas, económicas y políticas [1]; y como parte de sus objetivos comprende crear una edificación atractiva para distribuirla fácilmente entre la sociedad por medio del intercambio mercantil [2].

b. Financiamiento de la vivienda dentro del esquema general

Si bien cada problema específico está relacionado con todos los demás, algunos se encuentran más restringidos a una esfera en particular. Esto sucede con el tema del financiamiento, el cual atañe sobre todo a la producción y distribución. En la *Figura 1.01* se ubica este fenómeno dentro del esquema general.

Observamos dos papeles relevantes para el financiamiento: destinar recursos a la construcción de nuevas viviendas y circular el inventario existente entre la sociedad, generalmente mediante préstamos y créditos.

La construcción tiene una relación directa con la habitabilidad y la sustentabilidad, pues determina en gran medida a que tipo específico de edificación se destinarán los recursos. Las decisiones que se toman durante este proceso productivo definirán en gran medida su relación

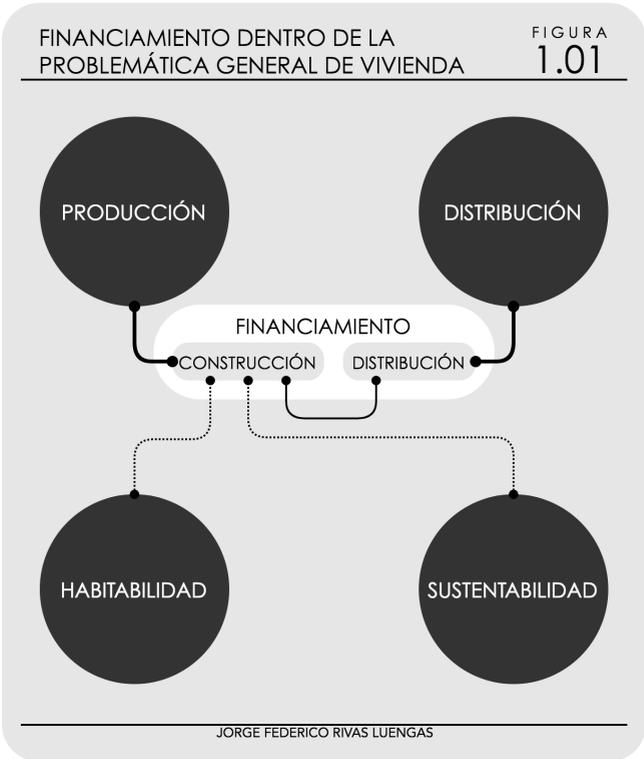
con el ambiente, para que clase de usuarios se diseña y su correspondencia con la forma de vida de estos.

El modelo que se propone aquí, está diseñado para atacar el problema de la distribución social y se ubica en este aspecto del financiamiento. Tiene un vínculo más estrecho con el aspecto productivo y una conexión indirecta con otras esferas. En relación a la sustentabilidad, si existiera un método eficaz para repartir a la población entre las viviendas el proceso de producción podría racionalizarse para evitar la construcción de unidades desocupadas o subutilizadas, esto a su vez reduciría la presión sobre el medio ambiente.

Estas relaciones indirectas, permiten el desarrollo de mecanismos con cierta autonomía con respecto a las otras esferas. Hay una razón profunda que explica esto: producción, habitabilidad y sustentabilidad están firmemente anclados en la materialidad, suponen la transformación tangible del medio, relaciones físicas y flujos de energía considerables, lo cual no sucede nuestro caso.

c. Naturaleza del problema del financiamiento de vivienda

Para encontrar soluciones a los diversos problemas que aquejan a la humanidad, no solo en lo concerniente a la vivienda, es esencial discernir su verdadera naturaleza.



En donde se encuentra dentro del espectro político-tecnológico y sobre esa base plantear estrategias efectivas.

Imaginemos un abanico donde se despliegan las posibilidades que tiene la humanidad para transformar el Mundo con los medios tecnológicos actuales, en un extremo una sociedad sana en equilibrio con el entorno, en el otro la destrucción metódica de toda la vida en la Tierra.

El punto en el que nos encontramos dentro de esos límites es el resultado de decisiones políticas¹⁴, así mismo, hacia donde nos dirigimos dentro de estas posibilidades es una cuestión de organización y participación social. El desarrollo tecnológico, abre este abanico de posibilidades, pero última instancia, sin un método político que permita modificar nuestra dirección, esta innovación científica será en vano.

En particular, en lo concerniente a la sustentabilidad, suele darse un análisis equivocado del conflicto fundamental o simplemente este no existe. Predomina el planteamiento de soluciones técnicas, enfocadas en expandir las posibilidades transformadoras de la humanidad, encontrando maneras de producir y consumir menos agresivas con la naturaleza. Esto es inútil, si no reorganizamos a la sociedad para implementarlas.

De muy poco sirve una celda solar híper-eficiente, si como conjunto subsidiamos a los combustibles fósiles; no ayuda en nada aumentar la producción de alimentos sin organizarnos para repartirlos entre quienes más los necesitan. Con respecto al tema que nos atañe, de nada sirve construir más vivienda, si no establecemos mecanismos efectivos para repartirla entre la sociedad.

El problema de distribución es más bien un asunto político, una cuestión de organizar a la sociedad de cierta manera, crear dinero, títulos de propiedad, leyes, etcétera. En síntesis, es una cuestión que se resuelve con flujos de información, más que con transformaciones físicas. Técnicamente es el más fácil de resolver, pues no requiere grandes inversiones de recursos materiales, solamente que el conjunto social se organice para solucionarlo.

El asunto financiero en general e hipotecario en particular; a quien se le otorga el poder sobre el dinero, con que fines y bajo que condiciones, es resultado de la forma en que se organiza la sociedad y puede modificarse si -como es el caso actualmente- no sirve a la población en su conjunto.

Esta discusión en la generalidad es urgente, por sus graves implicaciones en todos los ámbitos del quehacer humano, después de todo, el dinero es la forma principal para determinar la distribución de la riqueza.

Las soluciones financieras, desde luego, tienen también un aspecto técnico; de hecho, la propuesta que se esboza en el último capítulo de este documento, es

¹⁴ Decisiones políticas en el sentido amplio del término, acuerdos asumidos por la sociedad en su conjunto, ya sea de forma activa o a través de la inacción. Sin restringirse a aquellos tratos parlamentarios logrados por los políticos profesionales.

esencialmente una solución de este tipo a un problema específico: la distribución de vivienda a través del crédito bancario.

Desde ciertas perspectivas, el análisis y crítica sistémicos de esta primera parte podrían juzgarse innecesarios o exagerados por el peso que tienen dentro de la discusión y el documento. Al contrario, son fundamentales para constatar la alineación de la propuesta con las aspiraciones adoptadas por el conjunto social manifestadas en los derechos humanos.

Una revisión completa, que verifique la correspondencia entre los principios y la especificidad del instrumento es necesaria para evitar que la propuesta final sea uno más de los planteamientos bienintencionados que, tras un análisis lógico más profundo, resultan inadecuados para cumplir su misión social o peor aún, son contrarios al interés común o, incluso, la vida misma.

1.2 GENEALOGÍA DEL MODO DE PRODUCCIÓN CAPITALISTA

Antes de discutir la dinámica del crédito y su relación con la vivienda en particular, es importante hacer un esbozo del modo de producción prevalente. Esto con el fin de construir una base sobre la cual realizar la crítica a la práctica financiera en su forma actual. La cual no depreda solamente a la clase trabajadora, sino también a los mismos industriales y comerciantes, por lo cual en el fondo es anticapitalista.

Para establecer un marco de referencia general sobre sistema político-económico en el cual nos desenvolvemos, el primer paso es definir a grandes rasgos qué es el capitalismo, así como algunos términos, principios y Valores¹⁵ fundamentales que lo rigen.

Estando en un sistema económico que ha existido por varios siglos, tanto las prácticas como los Valores que las respaldan se han naturalizado. Como resultado las dinámicas generales y/o justificaciones ideológicas se aceptan sin mayor reflexión en el día a día.

De forma similar a una peste que resulta imperceptible a quienes están inmersos en ella, hay argumentos y principios que sostienen este modo de producción, que se dan por válidos tanto por adeptos como por detractores. Se trata de construcciones ideológicas con gran inercia cultural, que definen y justifican gran parte de las prácticas sociales, pero que no soportan una revisión lógica profunda, a veces ni siquiera una superficial.

1.2.1 Esbozo del modo de producción capitalista

El punto de partida es la definición de sociedad comercial que Schumpeter establece en *Capitalismo, Socialismo y Democracia*:

Sociedad comercial está definida por un patrón institucional del cual solo debemos mencionar dos elementos: propiedad privada de los medios de producción y regulación del proceso productivo por medio de contratos (o gerencia o iniciativa) privados. (...) Una sociedad comercial no es idéntica a la sociedad capitalista. La última es un caso especial de la primera definida por el fenómeno de la creación del crédito; por la práctica, de la cual derivan varias características destacadas de la vida económica moderna, como financiar empresas con crédito bancario, i.e., con dinero (papel moneda o depósitos) manufacturados para ese propósito¹⁶ (2003/1976, p. 167).

¹⁵ Usaré *Valor(es)* con mayúscula cuando me refiera a los principios mediante los cuales se evalúa la realidad y con minúscula cuando se trate de la comparación y estratificación entre diversas entidades.

¹⁶ Traducción propia de la versión inglesa, texto original:

Commercial society is defined by an institutional pattern of which we need only mention two elements: private property in means of production and regulation of the productive process by private contract (or management or initiative). (...). Nor is commercial society identical with capitalist society. The latter, a special case of the former, is defined by the additional phenomenon of credit creation—by the practice, responsible for so many outstanding

Utilizo esta definición como punto de inicio, porque a diferencia de otras más sintéticas como las de Samuelson & Nordhaus¹⁷ (2010, p. 656), Astudillo & Paniagua¹⁸ (2012, p. 12) o la RAE¹⁹ (2019c), contempla el aspecto monetario. Alrededor de este fenómeno, en particular el crédito para la vivienda gira la crítica de esta investigación. Pero tiene un alcance mayor, en tanto que ayuda a delinear un sistema de clases más amplio que explica las transferencias de riqueza, así como las crisis constantes de este modo de producción.

No se retoma la estructura social-productiva capital-proletariado de Marx, porque es insuficiente para comprender, incluso en su forma más elemental, las dinámicas distributivas de este tipo de sociedad comercial. Al no contar con una teoría adecuada sobre el dinero, intuiciones acertadas de este autor acerca de la naturaleza distinta del *dinero-crédito* en relación al oro (1985/1867, pp. 164-173) y el privilegio de ciertos actores alrededor de la manufactura de medios de pago (2009/1894, pp. 671-703), nunca maduran en “la correcta comprensión de que el funcionamiento de un sistema económico (capitalista) únicamente se puede adquirir cuando la economía se analiza desde el principio como una economía monetaria”²⁰ (Graziani, 1989, p. 1).

Curiosamente Schumpeter no menciona explícitamente al mercado en su definición. No obstante, el intercambio mercantil, es implícitamente una operación contractual privada, en la cual dos partes acuerdan las condiciones de un canje. Este puede ser sumamente breve como una compra que se decide y salda inmediatamente o extendido como la adquisición de una vivienda o la venta de la fuerza de trabajo durante un periodo prolongado.

Esta definición inicial es útil para delinear la estructura institucional, de clases sociales y, en cierto grado, la forma particular que adquiere el Estado; pero es pertinente adicionar un objetivo general que de pie a un sistema de Valores e ideas

features of modern economic life, of financing enterprise by bank credit, i.e., by money (notes or deposits) manufactured for that purpose (Schumpeter, 2003/1976, p. 167).

¹⁷ Definición de Samuelson y Nordhaus:

Un sistema económico en el cual la mayor parte de la propiedad (tierra y capital) es privada. En tal economía, los mercados privados son el vehículo principal para asignar recursos y generar ingresos.

Traducción propia, texto original:

An economic system in which most property (land and capital) is privately owned. In such an economy, private markets are the primary vehicles used to allocate resources and generate incomes (2010, p. 656).

¹⁸ Esta definición tiene un énfasis marxista, estableciendo el sistema de clases en el corazón del concepto. Tal distinción de clases que aquí se ha descartado, no obstante, tiene un aspecto a destacar, el establecimiento del objetivo general del lucro:

Sistema basado en el predominio de la empresa privada en la organización económica. Los medios de producción son propiedad de cierto sector de la sociedad: los capitalistas; el resto de los miembros de la sociedad (la gran mayoría), no posee sus propios medios de producción; trabajan como asalariados. La producción de bienes y servicios están a cargo de empresas cuyo objetivo es obtener el máximo de ganancias posible (Astudillo Moya & Paniagua Ballinas, 2012, p. 12).

¹⁹ Definición del diccionario de la Real Academia de la Lengua:

capitalismo. Sistema económico basado en la propiedad privada de los medios de producción y en la libertad de mercado (RAE, 2019c).

²⁰ Traducción propia de la versión inglesa, texto original:

a correct understanding of the workings of the economic system can only be acquired if the economy is analyzed from the outset as a *monetary economy* (Graziani, 1989, p. 1).

que expliquen y justifiquen este patrón jurídico. Como primer paso hacia este objetivo, definamos al elemento que le da nombre al modo de producción.

a. Conceptualización de capital

Solamente una fracción de los medios de producción, puede considerarse capital. Samuelson & Nordhaus lo establecen de forma muy vaga, como “parte de la triada de entradas (input) productivas (tierra, trabajo y capital)”²¹ (2010, p. 656). Esta base es insuficiente, para comprender el paso de un medio de producción a esta categoría.

Para que esta transmutación suceda se debe cumplir una condición indispensable: que el mencionado *medio de producción* sea susceptible a generar una ganancia. Idea que revela otra deficiencia de esta definición, ya que la tierra y el trabajo en si mismos pueden adquirir esta connotación bajo ciertas condiciones, convirtiéndose en *capital natural* y *capital humano* respectivamente. Estos autores más bien describen al conjunto de técnicas y herramientas, dedicadas a la producción: el *capital tecnológico*.

Es más útil regresar al origen de la teoría burguesa con Adam Smith quien lo conceptualiza como aquella parte de la acumulación o valores (stock) de la cual se espera obtener ganancias, distinguiéndola de la fracción que está destinada al consumo (2007/1776, p. 214).

Entonces las materias primas, técnicas, tecnología, etcétera, serán capital cuando posibiliten la producción o intercambio de bienes y servicios con el fin último del beneficio económico para la entidad que los ostenta.

Sobre la base de Adam Smith y lo que enuncia el diccionario²² (RAE, 2019d) (COLMEX, 2020a), para fines de esta discusión se establece:

capital

Aquella parte del conjunto de bienes tangibles o intangibles destinados a producir mayor riqueza.

Aunque están íntimamente ligados el *capital* es distinto a la *mercancía*, esta última es el producto incorporado al mercado para su intercambio. Por otro lado, el primero son aquellos instrumentos que posibilitan la creación y el canje de mercancías.

Van desde aquellos que transforman físicamente a la materia como sustancias químicas, herramientas, maquinaria, energéticos, etcétera; hasta aquellos que modifican su percepción o estatus legal, tales como el marketing, un cambio legislativo que permite la participación privada en una industria determinada o que

²¹ Traducción propia, texto original:

In economic theory, one of the triad of productive inputs (land, labor, and capital) (Samuelson & Nordhaus, 2010, p. 656).

²² Definición del diccionario de la Real Academia de la Lengua:

capital. Conjunto de activos y bienes económicos destinados a producir mayor riqueza (RAE, 2019d).

Definición del diccionario del español de México:

capital. (Economía) Conjunto de bienes, como los medios o instrumentos de producción, que invierte un empresario para producir mercancías y otros satisfactores, cuya venta le dará una ganancia (COLMEX, 2020a).

abre una reserva territorial a la explotación comercial. Un elemento de la naturaleza o la sociedad, puede convertirse en capital sin pasar por ser mercancía.

La educación, por ejemplo, puede concebirse -y muchas veces así sucede- como la mera formación de habilidades para obtener ganancias, es decir, generación de *capital humano*. Esto puede darse incluso cuando esta sea un monopolio del Estado, accesible y gratuita para todos sus integrantes; encontrándose en efecto, fuera del ámbito mercantil.

Cotidianamente se utiliza el término *capital* para denominar a cierta acumulación de dinero que puede destinarse con libertad a una inversión productiva. En adelante a este conjunto de valores se le denominará *capital financiero*. Esto con la finalidad de evitar la riesgosa equivalencia semántica y conceptual entre dinero y capital; distinguiendo claramente la tarea productiva, transformadora del mundo, de la mera provisión de medios de pago.

Vivienda como capital

El problema de la mercantilización de la vivienda ha sido discutido ampliamente (Palma, 2014) (Pírez, 2014) (Salinas Arreortua & Catelan, 2016) (Rolnik, 2017), y si bien este fenómeno no se niega, aquí señalaré uno paralelo, pero fundamentalmente distinto: la concepción de vivienda como capital.

Me refiero a la idea alrededor de los inmuebles, de ser siempre o casi siempre susceptibles a generar una ganancia. Esta premisa suele aceptarse incluso cuando su primer objetivo, al momento de la compra, es el consumo propio.

Normalmente se espera que una vivienda al regresar al mercado, obtendrá más valor del que se empleó en su adquisición. Tratándose de un bien no productivo, la única alternativa disponible para lucrar mediante la reventa de un inmueble, sería gracias al aumento del precio de la misma²³.

Además, cuando tomamos en consideración que la vivienda muchas veces es la propiedad más valiosa de los hogares, es natural que esta premisa tenga un apoyo social extenso, al incidir directamente en la percepción del nivel de riqueza. Esto tiene implicaciones profundas para las políticas de vivienda.

Reducir el valor de este bien para hacerlo accesible a sectores más amplios de la sociedad, significa afectar intereses individuales, no solo de los grandes industriales o banqueros, sino de un sector significativo de la población que ya es propietario o está pagando un préstamo hipotecario.

²³ En el caso de que la vivienda se modifique, ya no es exactamente el mismo producto que se adquirió en primera instancia.

Para estos últimos significaría reembolsar un monto, ya de por sí inflado por los intereses, pero ahora además por un bien devaluado²⁴.

La conceptualización de la vivienda como parte de la riqueza, en términos monetarios, antes que pensarla como un producto para habitar es problemático. Resulta en dinámicas que pueden tener graves consecuencias sociales, tales como los créditos al consumo con un inmueble como garantía²⁵.

b. Acumulación continua de capital como la razón de ser de la producción

De las variadas motivaciones humanas, en el capitalismo, el lucro tiene un lugar predominante. Existen, desde luego, otros impulsos que nos hacen participar en la sociedad de diversas maneras: compartiendo con o perteneciendo a un grupo; así como realizando acciones productivas que no necesariamente están orientadas al intercambio mercantil, sino que se realizan porque se disfrutan. Hay motivaciones internas, que incluso se podrían considerar egoístas, pero no necesariamente implican lucro, como el reconocimiento de nuestros pares o la búsqueda de prestigio. Todas estas quedan en segundo plano ante la acumulación de capital.

Esta avidez por obtener cada vez más, adquiere una forma particular. Para Wallerstein, este modo de producción se distingue del de otras sociedades que tuvieron prácticas económicas similares, por la dinámica perpetua de formación y acumulación de capital; así mismo, por la priorización mediante mecanismos estructurales de aquellas prácticas que tienen este fin (2006, p. 24). Es decir, se acumula riqueza con el objetivo de generar más y más en un ciclo interminable, y a aquellos actores que operan y prosperan bajo este principio se les celebra y promueve.

Esta acumulación es la medida del éxito individual que predomina en la sociedad, se venera a quienes han obtenido o creado gran cantidad de capital y continúan aumentándolo, sin importar la irracionalidad de esta dinámica productiva. Se les admira incluso cuando para lograr este fin, se convirtieron, en términos cuasi religiosos, en una fuerza de muerte: destruyendo a los ecosistemas, a los seres vivos que habitan en estos, a sus congéneres e incluso a ellos mismos.

Desde el origen de la teoría burguesa encontramos esta tendencia. Adam Smith exagera la importancia de esta motivación egoísta enunciando que "no es por la benevolencia del carnicero, el cervecero o el panadero que ellos producen, sino por un beneficio propio" (2007/1776, p. 16). El argumento es parcialmente válido, porque

²⁴ Esto sucede con el crédito al consumo en general, donde no se espera que el bien mantenga o aumente su precio, algo que sí sucede con la vivienda. No encontré información al respecto, pero sería interesante indagar si un cambio en la percepción de la vivienda, como un capital que generará un retorno a largo plazo, incidiría en su precio.

²⁵ Es necesario hacer una precisión, ya que todos los préstamos hipotecarios tienen esta característica. Me refiero a los créditos al consumo que se otorgan con una garantía inmobiliaria de por medio, en particular cuando esta es la vivienda principal.

naturalmente aquellos que producen esperan una recompensa a sus esfuerzos; pero también es cierto que hay múltiples instancias en las que se distribuyen productos por otros motivos, ya sean afectivos o solidarios.

La donación es el medio de transmisión primario de productos, como sucede entre madre e hijo. El alimento entregado sin recibir nada a cambio, es un acto que no se explica con el interés propio, sino por el impulso de la especie en particular y la vida en general por perpetuarse. Esta fuerza reproductiva colectiva es la que dirige fundamentalmente la transferencia de excedentes y haríamos bien en reconocer este hecho y trasladarlo a la organización social²⁶.

Tampoco hay que romantizar las donaciones, sobre todo en las formas que han adquirido en las sociedades contemporáneas. En gran medida la desigualdad prevalente se debe a transmisiones intergeneracionales de riqueza al interior de los sectores más privilegiados, las cuales no han sido debidamente restringidas por el Estado.

Más que el trabajo de Adam Smith, resulta problemática la interpretación que sus seguidores han hecho de sus palabras. En una lectura matizada, la recompensa individual que tanto se celebra, bien podría tener otra naturaleza: desde el sentimiento de superioridad, hasta una sensación de pertenencia. En cambio, los promotores del capitalismo, han hecho análogo el interés propio con ganar dinero. Extendiendo la idea de que el beneficio económico privado es la condición básica para emprender cualquier actividad productiva.

Esta premisa junto a otra interpretación, también muy extendida, y en realidad fabricada de la *mano invisible*²⁷, han creado una combinación poderosa. Por un lado, las decisiones productivas deben justificarse por sus posibilidades de lucro; a lo que debemos sumar la creencia de que al cumplirse tal requisito el resultado será socialmente óptimo.

Anwar Shaikh crítica esta conclusión trasladando términos psicológicos al análisis económico; un individuo que se comporta de esa forma, pensando únicamente en sí mismo, es un psicópata (2012/06, p. 5). Cuanto crédito se le puede dar a la idea de que si todos actuamos como tales el resultado será un sistema productivo y distributivo que beneficiará a la sociedad en su conjunto.

²⁶ Todos los seres humanos que hemos llegado a la adolescencia, existimos gracias a la donación recibida de nuestros padres o de alguna otra entidad como un orfanato. Por más que la presencia del mercado en el discurso y la ideología sea tan preeminente, es gracias a la transmisión unidireccional de la donación que podemos trascender la infancia.

²⁷ En *The Wealth of Nations (La Riqueza de las Naciones)* la mano invisible es proteccionista. Se refiere a la preferencia que tendría el capitalista en promover la industria doméstica, porque este comprendería que el interés nacional se alinearía con el propio (Smith, 2007/1776, p. 349).

Por otro lado, en *The Theory of Moral Sentiments (La Teoría de los Sentimientos Morales)* esta imagen se refiere al altruismo, aquella fuerza impalpable que provoca la distribución de los bienes necesarios para preservar la vida a los pobres por parte de los ricos (Smith, 2005/1790, p. 165).

Paulatinamente la alegoría de la *mano invisible* se pervirtió en una imagen religiosa, que equilibra el sistema económico capitalista y el intercambio mercantil, de tal suerte que sus resultados serán justos y benéficos para la sociedad en su conjunto.

Sería injusto culpar a Smith, pues sus ideas han sido deformadas considerablemente por su cohorte, en particular la alegoría de la *mano invisible*, que ha llevado el análisis económico por el camino de la fe.

Mientras que las motivaciones que dirigen las decisiones productivas siguen siendo variadas, sobre todo en lo individual; a nivel social la ganancia para la formación de capital, se ha consolidado como el fin último de las decisiones económicas y la concepción de políticas públicas. Esta premisa tiene sentido en el caso particular de la corporación capitalista, pero únicamente para una entidad de este tipo, nunca debería trasladarse al resto de las instituciones ni a los individuos.

La normalización del fin de lucro parece una obviedad, pero igualmente debe observarse, ya que está presente a tal grado en la forma de pensar que se ha invisibilizado. Incontables discusiones se hacen dentro de este paradigma en lugar de empezar cuestionándolo; como la peste imperceptible a la que me refería al principio del apartado.

Ganancias y acumulación se establecen como metas de entidades que deberían regirse con principios muy distintos, tales como las instituciones religiosas, de la sociedad civil, de salud, educación o el Estado en su conjunto. Se supondría que estas se encargan del bienestar material y espiritual de la sociedad, en lugar de enfocarse en extraer valor de la misma y/o mantener la ficción del equilibrio o ganancia contable. Así mismo, estos Valores han sido interiorizados por amplios sectores de la población, lo cual resulta en el sacrificio de la salud, la felicidad y el amor personal, a cambio de la formación y acumulación de capital²⁸.

La educación, una vez más, es un buen ejemplo. Tener una carrera universitaria, desde esta perspectiva, es la formación de un capital propio; algo mediante lo cual se puede acceder al mercado y obtener una mayor parte del excedente a través de una mejor remuneración. En lugar de concebirse principalmente como un proceso que mejorará la comprensión del mundo, para posteriormente a través de este conocimiento transformarlo para bien o simplemente disfrutar con mayor intensidad de nuestra existencia.

Esto también sucede con otros recursos. El agua, únicamente adquiere valor en el sistema convertida en capital, cuando mediante mecanismos legales se puede acaparar, embotellar y, eventualmente, intercambiar con el fin de obtener una ganancia. La lluvia, aunque esté constituida por la misma sustancia, no es capital, por la imposibilidad de lucrarse con ella, al menos hasta el momento.

Este ciclo perpetuo va devorando cada vez más aspectos de nuestro ser humano y del entorno natural: la selva tropical por si misma es inútil para el sistema económico

²⁸ El caso más extremo, es lo que en Japón se denomina *karoshi*, que designa a la muerte repentina por sobre-trabajo, en este país es un fenómeno suficientemente común como para ameritar un término específico. Así como lo es el que designa al suicidio derivado del estrés laboral: *karojisatsu* (International Labour Organization, 2013).

Si bien en otros contextos la muerte repentina por el estrés laboral es menos frecuente, la degradación de otros aspectos de la vida personal es un fenómeno dolorosamente común. Por ejemplo, en la Ciudad de México se pierden 158 horas al año en el tráfico en promedio por persona (INRIX, 2020).

analizándola desde la inmediatez del lucro, por lo tanto, se justifica su devastación para criar ganado, cultivar soja o hacer condominios; para transmutarla en capital.

Esta presión va íntimamente ligada con el proceso de privatización. La ganancia como proceso individualizado, entra en conflicto constante con la creación de riqueza desde una perspectiva de cooperación y, sobre todo, con la distribución de la producción. La personalización del beneficio, resulta también en un énfasis competitivo, que se manifiesta a nivel individual, corporativo e inclusive en las relaciones económicas entre los Estados.

c. Conceptualización del capitalismo

Incorporando la aportación de Wallerstein a la base de Schumpeter, es posible establecer una definición del modo de producción adecuada para continuar la discusión. Esta es al mismo tiempo suficientemente amplia como para abarcar variadas expresiones del capitalismo, pero a la vez apta para distinguir este modo de producción del feudalismo y el socialismo.

Si se intenta utilizar la plantilla aplicada para la construcción de la definición de vivienda, adoptada de Foucault (1968), surge una diferencia significativa. No hay una base biológica directa que sustente esta forma de producir. Economía y lenguaje están presentes de manera clara y, desde luego los agentes siguen siendo animales. Pero no hay una causalidad *natural* directa para ser en el mundo de esta manera, por lo tanto, podemos transformarla sin dejar de ser humanos.

Capitalismo

Sistema económico caracterizado por la propiedad privada de los factores de producción²⁹ y la regulación del proceso productivo por medio de contratos, gerencia y/o iniciativa privados.

Se distingue de otras sociedades comerciales por el fenómeno de la creación del crédito, es decir la manufactura de medios de pago para promover empresas productivas y fomentar el consumo.

El objetivo primordial es la continua formación y acumulación de capital, que consiste en aquellos bienes tangibles e intangibles destinados a incrementar la producción y esta finalidad se promueve estructuralmente.

De las características mencionadas, la investigación se enfoca en el fenómeno de la creación del crédito, el cual se ve con detalle en la tercera parte del capítulo. La definición, como indiqué al principio de esta sección, no se menciona explícitamente al mercado, pero es dentro de este espacio en donde se establecen la mayoría de los acuerdos mediante los cuales se intercambian dinero, fuerza de trabajo, productos y servicios. A continuación, se discute este mecanismo y su relación con los derechos humanos.

²⁹ Suele enfatizarse la propiedad privada de los medios de producción, como rasgo distintivo, aquí se utiliza el término factores que es más amplio, contemplando también la fuerza de trabajo, que se constituye como propiedad privada. El Estado capitalista no tiene un reclamo sobre el potencial creador de sus habitantes, debe adquirirlo como si fuera un agente privado.

1.2.2 Centralidad del mercado como mecanismo para el intercambio de productos

La discusión acerca de los méritos y flaquezas del mercado está sumamente ideologizada, tanto defensores como detractores se aferran a sus posiciones con fervor y fundamentalismo religioso. Los primeros le atribuyen virtudes fuera de contexto y abogan en demasía por permitir que las dinámicas intrínsecas a este mecanismo guíen los procesos económicos; o bien, en el otro extremo, se le atribuyen todas las injusticias distributivas presentes en nuestras sociedades³⁰.

Independientemente de preferencias ideológicas, es un mecanismo sumamente útil, capaz de incorporar los ciclos de retroalimentación de un sistema productivo tan complejo como el que existe actualmente. Reacciona y se adapta a los cambios sociales y tecnológicos con relativa rapidez, sobre todo si lo comparamos con la planeación centralizada; además permite el intercambio de bienes y servicios de una diversidad desconcertante. Adicionalmente, en sus dinámicas participa prácticamente la totalidad de la población por lo cual, potencialmente podría utilizarse como una herramienta de planeación descentralizada y democrática de la producción.

Desde luego para que esto suceda deben cumplirse una serie de condiciones sociales y económicas radicalmente distintas a las actuales, en particular, paliar las asimetrías entre los participantes. La posibilidad de que el mercado se convierta en un espacio democrático implica que la mayor parte de la población pueda participar en él con decisiones informadas y, desde luego, con poder de compra.

En un debate generalmente estrecho, entre adversarios intransigentes, la discusión pierde matices y se concentra en la bondad o perversidad intrínseca de este mecanismo. En lugar de reflexionar alrededor de la manera de mejorar las condiciones en que la mayoría de la población accede a este, o comprender con mayor profundidad sus límites como herramienta de distribución social, y de esta manera aprovecharlo apropiadamente.

El canje de excedentes ha existido a lo largo de la historia, pero estos nunca habían sido tan significativos como en el periodo posterior a la *Revolución Industrial*. En una sociedad comercial, en la cual se produce predominantemente para el intercambio, ante la multiplicación y especialización de los productos, el mercado es el espacio ideal para realizar transacciones y como fuente principal de información para aquellos que toman decisiones productivas.

Tampoco perdamos de vista que gracias a las interacciones que se dan dentro de él, se forman relaciones que frecuentemente van más allá de lo económico de gran

³⁰ Al inicio de esta investigación, me encontraba más cerca de esta última opinión, y a lo largo del desarrollo de la discusión paulatinamente me aproximé a la primera. Evitando conscientemente los excesos comunes de sus promotores quienes defienden la aptitud del mercado para resolver todos los problemas distributivos de la humanidad.

importancia para la sociedad. Vínculos afectivos y relaciones de confianza que transforman nuestras vidas, además del aparato productivo.

Este mecanismo se ha vuelto primordial para distribuir bienes, aunque se trata más bien de mercados especializados, que suelen enfocarse en algún tipo de producto o servicio cada uno con reglas y códigos particulares. Dentro de esta diversidad, generalmente comparten el uso de alguna encarnación del dinero como herramienta para mediar el intercambio; en unidades monetarias se tasan los valores y por medio del dinero o el crédito se finalizan las transacciones.

a. Distorsión mercantil³¹

Suele hablarse de mercados distorsionados, lo hacen sobre todo aquellos que defienden el libre comercio y atacan la intervención gubernamental en la economía³². No obstante, en principio, estos son una distorsión en el proceso de producción-consumo; un paso extra entre la generación del bien satisfactor y la negación de la necesidad o el deseo. Cuando observamos la relación entre estos y el producto fuera del mercado, en una economía de subsistencia, distinguiremos claramente como este distorsiona la distribución y la producción.

En la *Figura 1.02* se muestra como opera la producción de subsistencia comparada con la mercantil, en la primera las necesidades determinan la producción de bienes; la relación es muy sencilla pues en este caso se generan productos que las niegan directamente. Los individuos de la sociedad primitiva con urgencia por comer recolectaban, cazaban, pescaban, en resumen: producían alimento. Si carecían de refugio, entonces fabricaban tiendas, construían chozas o se alojaban encuevas.

Esta relación predomina en aquellos modos de producción enfocados en el autoconsumo, no únicamente en sociedades incipientes; también en civilizaciones complejas y con culturas ricas.

Por su naturaleza, puede coexistir con una economía de mercado, Wallerstein observa que cualquier actividad realizada por los miembros del hogar para solucionar una necesidad propia es parte de la economía de subsistencia, tales como prepararse los alimentos o lavar los trastes (2006, p. 33).

En una sociedad comercial la relación con el producto es más compleja, ante la prevalencia del mercado como mecanismo de adquisición. Un bien que se incorpora

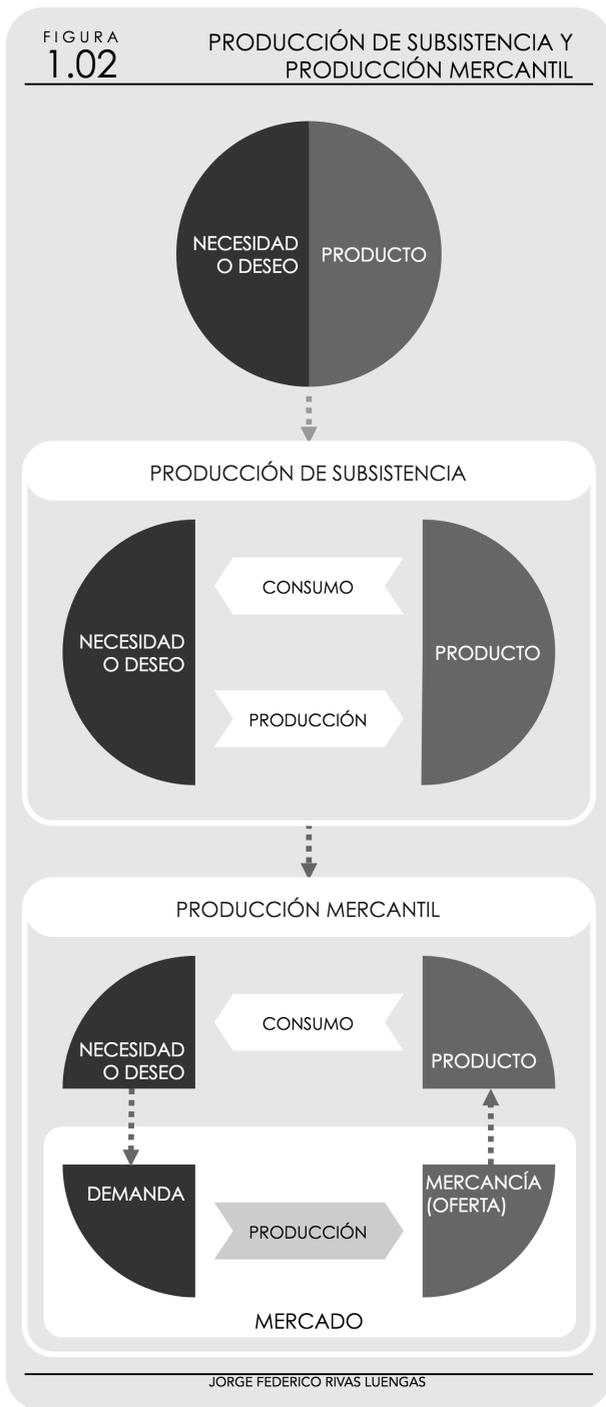
³¹ La exposición a la idea del mercado como una distorsión del proceso productivo, sucedió cuando la enunció Steve Keen (1958, Sídney, Australia) en su podcast [Programa grabado demandable inmediatamente]: *Debunking Economics*. Si bien no profundizó al respecto, pues no era el tema en cuestión, la frase inició la reflexión que se plasma en este apartado.

Naturalmente revisé sus publicaciones académicas, pero estas tratan sobre otros aspectos de la economía. Así mismo reconozco que no recuerdo el episodio específico en donde lo mencionó. En la fuente coloco la referencia donde se encuentran todos los programas (Keen & Dobbie, 2020).

³² En particular los promotores del modelo neoliberal (destaca Milton Friedman; Brooklyn, 1912), influenciados por la Escuela Austríaca del pensamiento económico que tiene una posición antagónica a prácticamente cualquier intervención gubernamental en el proceso económico más allá de la protección de los derechos de propiedad (Friedrich Hayek; Viena, 1899) (Ludwig von Mises; Lemberg, 1881).

FIGURA 1.02

PRODUCCIÓN DE SUBSISTENCIA Y PRODUCCIÓN MERCANTIL



a este se convierte en mercancía y, para poder intercambiarse, este debe responder a la demanda.

La necesidad o el deseo por sí mismos no transmutan en demanda, para que esto suceda deben estar acompañados de solvencia, métodos de pago o crédito suficientes para realizar la transacción.

La distorsión ocurre debido a que la producción responde a la demanda, no a las necesidades urgentes. Por lo cual es común observar la manufactura de bienes superfluos en lugar de aquellos básicos.

Además, existe un enorme espacio para la interpretación por parte de los productores en cuanto a las necesidades y deseos de los consumidores. El mercado provee de información fidedigna con respecto a ciertos productos, pero cuando se introduce una mercancía novedosa, hay un enorme grado de especulación.

Con la expansión de las posibilidades productivas ocurre otro fenómeno, la inversión causal. En una economía de subsistencia, surge la necesidad y se responde a esta con un producto que la solventa: hambre-alimento, sed-agua, resguardo-vestido, etcétera.

Ahora ocurre lo contrario, nuevas mercancías se incorporan a la oferta y crean su propia demanda. Surgen constantemente productos novedosos que se convierten en carencias entre los consumidores y, si el capitalista es hábil, las convertirá en un deseo para un grupo solvente, se creará la demanda y se concretará el ciclo de producción e intercambio.

El consumo³³ sigue quedando fuera del ámbito del mercado, es una relación entre el producto y el usuario. Depende de la correspondencia del bien con la necesidad o el deseo del consumidor.

b. Derechos humanos y mercado

La aproximación mercantil para solventar los derechos básicos se ha extendido durante las últimas cuatro décadas en todo el mundo. Más que tomar una posición a favor o en contra, en principio, señalaré un hueco lógico en el corazón del argumento de quienes defienden esta postura.

Aquellos que abogan por dejar que los bienes de primera necesidad se distribuyan exclusivamente por medios mercantiles, apartan la mirada de la imposibilidad de grandes sectores sociales de acceder a los bienes dentro del mercado. El mecanismo será democrático, pero la posibilidad de cada individuo de participar depende de su nivel de acumulación. El cual, frecuentemente está determinado por factores fuera de su control, ajenos a su participación en la producción u otro tipo de méritos sociales o económicos.

Como señalé en el primer apartado los derechos humanos pueden separarse en dos grandes grupos, los que contemplan las libertades civiles y aquellos que significan una prestación. La vivienda se encuentra en el segundo, requiere de la provisión de un bien de consumo para su consecución.

Aceptando que estos derechos son universales, si se opta por la distribución mercantil de los productos que los materializan, entonces, necesariamente el Estado, debe proveer de los medios -ya sean monetarios, cupones u otro instrumento- para que todos los sujetos de derecho puedan adquirirlos. De otro modo el mercado es simplemente un mecanismo de exclusión, pues la necesidad social no se convierte directamente en demanda efectiva.

Adicionalmente, si se defiende esta postura con el argumento de que 'los servicios serán mejores gracias a la competencia entre proveedores', se debe dar suficiente poder de compra a los derechohabientes para elegir entre al menos dos opciones en el mercado: ya sea entre una pluralidad de seguros de salud, entre varias viviendas, dos o más escuelas, etcétera.

Reconociendo lo que esta postura mercantilizadora implica, esta puede ser discutida y eventualmente aceptarse o descartarse por sus propios méritos. En ciertos casos, como la distribución de alimentos, el mercado es apropiado, en tanto que los gustos y necesidades son variados. Una distribución centralizada y uniforme es poco deseable en este caso.

En el tema de la salud, la inherente ineficiencia del mercado lo descarta como solución óptima para solventar este derecho, es mejor tener un producto único -el sistema de seguridad social universal- al cual se puede acceder en los momentos de

³³ Se considera consumo como el acto personal de la negación de la necesidad, desligado del término de la *Sociedad de Consumo*, que se refiere a aquel arreglo institucional en el cual la multiplicación de necesidades y deseos se promueve estructuralmente.

urgencia. Esto no significa necesariamente que no existan alternativas en cuanto a doctores y procedimientos, pero el acceso al producto general, el sistema de salud, debe estar fuera del ámbito mercantil.

Referido a la vivienda, una aproximación híbrida resulta más apropiada. Esto significa la provisión de alojamiento básico garantizado para todas las personas, evitando la exclusión de los sectores cuya necesidad no se traslada a la demanda por su escaso poder adquisitivo; y, de forma paralela, un mercado bien regulado para aquellos con medios para acceder a la vivienda por sí mismos.

En cualquier grado que se aplique la estrategia mercantil como solución distributiva para los productos y servicios básicos, esta siempre debe ir acompañada del poder de compra para no convertirse en un mecanismo de exclusión. De otro modo, el Estado debe garantizar la prestación fuera del ámbito mercantil.

Distribuir productos de consumo básico universalmente, no debería dar pie a polémica ninguna, se trata simplemente de la consecuencia lógica de la adopción de los derechos humanos. No obstante, existe una contradicción entre este paradigma y la forma en que nos entendemos dentro del sistema productivo, valorándonos principalmente por nuestro papel económico.

1.2.3 Productivismo y meritocracia productiva

La evolución acelerada de los medios de producción y las relaciones sociales alrededor del sistema económico, hace obsoletas ideas revolucionarias relativamente rápido. Por ejemplo, el respeto a la propiedad privada que en el contexto de la transición feudal-capitalista significaba una emancipación de las estructuras dominantes, ahora es un mecanismo que calcifica la estructura social. En esta sección se discuten dos ideas asociadas, el productivismo y la meritocracia productiva.

Juzgar positivamente a aquellos que aportan con su trabajo a la producción y a los que crean nuevas tecnologías no es nada nuevo. Lo que ha cambiado es la manera en que esta valoración se realiza, cuales son los otros aspectos que se toman en cuenta y que espacio ocupan en la ideología.

La idea de la meritocracia productiva se arraiga cuando el incipiente capitalismo tenía todavía un carácter revolucionario. Con independencia de la explicación que se adopte con respecto a su origen, agrario o mercantilista; una vez que las relaciones de producción se trastocaron, fue necesario crear una forma de pensar distinta que creara el espacio y posteriormente justificara el ascenso de la burguesía, es decir, que contemplara la movilidad social ausente en gran medida durante el feudalismo.

a. Papel revolucionario, movilidad (e inestabilidad) social

Los primeros teóricos pro-capitalistas sostenían que era deseable la transformación que convertía a los burgueses en la clase dominante en detrimento de los terratenientes feudales. Cualesquiera que hayan sido las deficiencias del análisis de Adam Smith o David Ricardo, este argumento en particular es bastante

sólido: priorizar a las clases productivas sobre las rentistas en el arreglo social (Smith, 2007/1776) (Ricardo, 2001/1821).

Después de todo, los primeros son una fuerza productiva y no simplemente extractores de renta. Desacreditada la idea de que la clase social está determinada por la cuna, el aporte a la producción se convierte -o debería convertirse- en la variable principal para determinar el lugar en la jerarquía social: la meritocracia productiva.

Paulatinamente esta idea se extendió más allá de la pugna entre la nobleza y la burguesía y se incorporó de forma más extensa a la ideología. Anthony Giddens define productivismo como el "ethos en el cual el *trabajo*, como empleo pagado, se ha separado de otros aspectos de la vida" y este "define si los individuos se sienten o no valorados" ³⁴ (1994).

Este punto de vista rebasa la percepción individual, los emprendimientos sociales se justifican ante todo por su generación de empleo, incluso cuando tengan consecuencias negativas en otros ámbitos sociales y ambientales. Esta idea productivista resuena con el objetivo sistémico de perpetua formación y acumulación de capital de Wallerstein (2006, p. 24). Bajo esta perspectiva la principal razón de ser de las personas es producir y acumular capital dentro de un sistema económico en perpetuo crecimiento.

Esta idea se encuentra enraizada en lo más profundo de la modernidad, en las construcciones teóricas capitalistas y socialistas. Marx coloca el foco en la labor transformadora de los trabajadores para criticar el nuevo orden social y su gran costo humano, pero desde este enfoque productivista; el argumento central de *El Capital*, es que el mérito de los asalariados es mayor que el de los burgueses (1985/1867). La valoración de las personas de acuerdo a su aportación a la producción se mantiene intacta, simplemente se hace la estratificación desde perspectivas distintas.

Michael Hudson sugiere que la *teoría del trabajo-valor* establecida por los economistas clásicos, que posteriormente afinó Marx, surge más bien, para desacreditar a los rentistas que para justificar la estructura capitalista; mediante esta se establece un antagonismo entre las clases productivas y las meramente redistributivas, con un énfasis en la burguesía que todavía tenía un papel revolucionario (2015, pp. 14-15). Esta idea fundamental como justificación del capitalismo, transformó radicalmente la forma de pensarnos, pero sin resolver la crítica central: la extracción de renta, que simplemente adoptó nuevas formas.

Esto no significa que no hubiera avances, el derecho a gobernar se ha socializado en gran medida, cuando hace algunos siglos estaba restringido -o privatizado- a un grupo selecto, la ciudadanía se ha extendido a sectores impensables durante el feudalismo. También, el tránsito entre clases socioeconómicas está incorporado

³⁴ Traducción propia, texto original:

an ethos in which "work", as paid employment, has been separated out in a clear-cut way from other domains of life.

[work] defines whether or not individuals feel worthwhile or socially valued (Giddens, 1994).

ideológicamente al sistema, el cual teóricamente y en varios aspectos prácticos es más justo que los precedentes³⁵.

Aunque en la realidad, el grado de movilidad es limitado y la distribución de la riqueza no refleja de manera fidedigna el aporte a la producción³⁶. La imposibilidad de establecer un sistema de clases estático, como en modos de producción anteriores, resulta en una inestabilidad en la estructura social sin precedente. El Estado capitalista tiene entre sus prerrogativas ofrecer y promover oportunidades de movilidad social.

Esta existe en cierto grado, al momento de escribir estas líneas [2020], el hombre más rico del mundo es Jeff Bezos, quien, si bien creció en un entorno de privilegio en comparación a la población en su conjunto³⁷, no heredó la posición suprema como hubiera sido el caso en el feudalismo.

Carlos Slim tampoco heredó la riqueza que lo hace la persona más adinerada de México, también surgió de un entorno de privilegio, pero el grueso de su fortuna es resultado de la suerte de encontrarse en un momento de gran coyuntura privatizadora³⁸ en los 1990's y su habilidad para cultivar relaciones con el poder político que finalmente le resultaron extremadamente provechosas.

Desde este paradigma productivista es fácil desacreditar al feudalismo o a cualquier otra estructura social predominantemente hereditaria, sin embargo, es insuficiente e inadecuado para abordar la estructura de una sociedad tecnológicamente avanzada. La discusión de los méritos productivos personales o de clase ha demostrado ser inútil, pues cada grupo lo hace desde su perspectiva propia.

En el contexto del cambio climático, los límites del productivismo son evidentes, es antagónico con la sustentabilidad -de hecho, con la propia física-, el planeta tiene recursos limitados, por lo cual un crecimiento perpetuo es imposible. El nivel de consumo de los recursos naturales es insostenible, pero detenerlo es contrario a esta manera de pensarlos y concebir al sistema económico.

³⁵ Los problemas con el modo de producción capitalista son evidentes, pero es importante tener una perspectiva histórica para evaluarlo con justicia. La explotación que sucede con frecuencia en las economías contemporáneas queda bien parada cuando la comparamos con la posibilidad, durante el esclavismo, de que alguien fuera dueño absoluto de una vida.

Existen mecanismos que calcifican la estructura social, pero estos generalmente son residuos feudales, más que institucionalizaciones verdaderamente capitalistas, según el sistema de valores que se revisó con anterioridad.

³⁶ Durante la crisis desatada por la pandemia del COVID-19, se observó que aquellos que realizaban actividades que se juzgaban esenciales tenían una remuneración relativamente baja, considerando que si detenían su labor productiva la sociedad humana organizada entraría en crisis (McNicholas & Poydock, 2020).

³⁷ Jeff Bezos recibió de sus padres un préstamo por USD 250,000.⁰⁰ para iniciar la compañía que hoy es Amazon (Mejía, 2018). Si bien parece poco ante la valoración actual [2020/11/20] de su fortuna en USD 182,000,000,000.⁰⁰, es una cantidad inalcanzable en un préstamo para miles de millones de personas.

³⁸ Una persona con una habilidad similar o superior para especular en la bolsa y los negocios, no contaría con un ambiente tan favorable a las privatizaciones, como cuando Carlos Slim adquirió teléfonos de México en 1990.

El productivismo abarca al capitalismo y, en gran medida, al socialismo. El equilibrio con la naturaleza no está contemplado particularmente en el primero y varias iteraciones del segundo, como lo demostró la experiencia del Siglo XX.

En cuanto a la meritocracia productiva esta sirvió muy bien como idea revolucionaria social, pero es incapaz de adaptarse a una realidad en la cual cada vez la aportación humana directa en la producción es menor³⁹.

b. Obsolescencia de la meritocracia productiva ante la Revolución Industrial

El empuje constante de la frontera productiva contrasta con la evolución a un ritmo mucho menor de las instituciones que regulan a las sociedades humanas y el propio entendimiento del sistema productivo.

No se han desarrollado mecanismos institucionales efectivos ni -en mi opinión - una narrativa ideológica alterna coherente y convincente que permita a la sociedad transformar la manera de dirigir la producción y distribuir el excedente; de tal forma que la primera no devaste al entorno natural y la segunda resulte en el mayor beneficio social. Es decir que se garantice un nivel de consumo mínimo que materialice lo que hoy tenemos entendido como derechos humanos.

Al contrario, la desigualdad económica se dispara de la mano de la depredación ambiental. En la búsqueda de un crecimiento perpetuo que disipe las tensiones sociales, se confía en el desarrollo tecnológico como respuesta a las carencias de la población.

Pero más que un déficit material, existen bloqueos institucionales e ideológicos. Las soluciones técnicas resultan insuficientes, están construidas sobre un sustento endeble, ya que la problemática se encuentra esencialmente en el orden político: decidir qué y cómo producir, y la manera de distribuir los frutos de esa producción⁴⁰.

En relación al tema en particular de esta investigación, recursos técnicos, materiales y humanos para proveer de vivienda a la totalidad de la población, al menos en el caso de México, y en gran parte de las naciones del mundo, existen. El problema fundamental es la carencia de un sistema sociopolítico que canalice los recursos a la solución de vivienda, en detrimento de obras tales como centros comerciales, rascacielos corporativos, edificios de gobierno lujosos y redundantes, por mencionar algunas.

La falta de un método político que priorice la producción desde un enfoque social, es un fenómeno global que se da en el conjunto de los Estados. Tal condición es

³⁹ Me refiero a la contribución que, como individuos, hacemos a la producción. La acumulación de técnicas, herramientas, conocimiento y formas de organización (Capital social) desde luego son una aportación fundamental a la producción.

⁴⁰ Esta idea no es de ninguna manera novedosa; en sus inicios el estudio de las relaciones de producción se denominaba *economía política*, entendiéndose que el arreglo institucional de la sociedad era fundamental para comprender la forma de producir. Fue hasta finales del siglo XIX con el desarrollo de una visión más matematizada de la economía que el aspecto político se fue empujando a un segundo plano.

histórica, pues siempre han existido problemáticas que no han permitido conciliar el desarrollo acelerado de los medios de producción con la lenta evolución de las formas de organización social y las ideas que la explican, e incluso aquellas que pretenden revolucionarla. La discusión alrededor del trabajo humano, sirve para ejemplificar esta disparidad de los ritmos evolutivos.

La automatización es un tema que se ha vuelto relevante ante la posibilidad de que ciertas tareas que emplean a un sector importante de la población, como el transporte, sean ejecutadas por máquinas. Este problema no es novedoso, solo su escala y sus particularidades han ido cambiando, en lugar de los "oscuros molinos satánicos"⁴¹ ahora son los 'fríos robots sin alma', aquellos que supondrían importantes riesgos a nuestras formas de vida actuales.

Las primeras innovaciones de la *Revolución Industrial* disminuyeron drásticamente la contribución humana en la producción textil: un ejemplo es la *lanzadera volante* la cual redujo a la mitad el trabajo humano necesario para crear un lienzo ancho de tela. Un caso mucho más dramático es la *hiladora Jenny*, pues antes de su introducción cada operador tejía un solo hilo a la vez. Los primeros modelos permitían a cada trabajador producir ocho hilos simultáneamente y en pocos años el número llegó a ciento veinte por cada empleado (Espinasse, 1874, p. 322).

La paulatina reducción del trabajo humano en la producción no es necesariamente negativa, de hecho, debería ser todo lo contrario, pues tiene el potencial de librarnos de tareas y esfuerzos indeseables. El conflicto radica en no poder reconciliar este potencial liberador con el constructo ideológico que valora particularmente la aportación, o aparente aportación, productiva y un sistema distributivo que requiere de la participación del consumidor en la maquinaria económica remunerada para ser merecedor de los frutos de la producción.

La *renta universal* debería haberse planteado en el Siglo XVIII, como la distribución social del aporte de la naturaleza en forma de materias primas y sobre todo energía; así como la contribución de la técnica y la tecnología, el conocimiento colectivo y herramientas acumuladas por la humanidad.

Pero esta es impensable, ante la prevalencia del paradigma que valora a los individuos de acuerdo a sus méritos productivos. En cambio, continúan las discusiones estériles acerca de cual es la aportación de determinada clase socio-productiva.

Al extenderse el arreglo contractual entre la burguesía y el salariado en las incipientes ciudades industriales del Siglo XIX, este se convirtió en la principal fuente de tensión social y paulatinamente atrajo el reflector teórico. El toma y daca entre patronal y trabajadores es central en la arena política, pues aspectos muy

⁴¹ El poema *And did those feet in ancient time* de William Blake (1811), contiene la frase *Dark satanic mills* que interpreta frecuentemente como una crítica a la destrucción de las relaciones sociales por las nuevas formas de producción. Esta connotación negativa del avance tecnológico permanece desde los inicios de la *Revolución Industrial*, la obsolescencia del trabajador es su mayor amenaza, pero también resuena con otras críticas a los cambios en la forma de ser que acompañan ciertas innovaciones, como la televisión o los teléfonos móviles.

significativos de la vida cotidiana dependen de las condiciones de estos acuerdos. Pero de manera preocupante se ha dejado de discutir el aspecto fundamental que dio pie a esta idea: el antagonismo fundamental entre productores y no productores, por lo tanto, rentistas.

El arreglo social estático del feudalismo, desde luego, no pudo acomodar esta nueva realidad de innovación constante, pero la idea protocapitalista de la meritocracia productiva se mantuvo y es ahora, uno de los mayores obstáculos para lograr un arreglo distributivo más armonioso. Se convirtió en un estorbo sin siquiera resolver el asunto esencial, la extracción de riqueza mediante la renta por parte de unos cuantos gracias a privilegios legales.

1.2.4 Renta, el vestigio feudal irresoluto

El simple hecho de abordar este tema, después de tres *Revoluciones Industriales*⁴² es evidencia del retraso ideológico e institucional de las sociedades humanas contemporáneas. El argumento de la meritocracia productiva, debió resultar en la socialización de la riqueza colectiva para que, por fin, nos distinguiéramos por el papel económico, y, eventualmente, trascender esta condición.

En cambio, mecanismos extractivos y privatizadores de los recursos comunes se han multiplicado. En la siguiente sección, se analiza la creación del crédito, probablemente el que tiene mayor relevancia en el sistema económico actual. Pero antes de criticarlo específicamente, conceptualicemos a la renta en su forma general, para desacreditar su apropiación individual.

En la forma más general, la renta es todo aquel ingreso no ganado⁴³. El origen de esta es natural, pero conforme la cultura y tecnología se desarrollan, va adquiriendo un carácter social y cultural.

a. Renta natural

En su forma primigenia, la renta es lo que Henry George llama el "regalo gratuito de la Naturaleza" (sic) (2011/1879, p. 7), es decir, aquellas cosas útiles que han sido creadas por la acción de las fuerzas naturales sin intervención alguna del hombre: la tierra, el agua, los metales, etcétera.

En esta categoría están también aquellos procesos que generan y circulan los recursos naturales tales como los ecosistemas, ciclos del agua y del carbón; así como los seres vivos que transforman elementos ambientales en cosas aprovechables por los humanos como nutrientes o madera. La expresión máxima de esta renta es la radiación solar, sin esta aportación energética constante toda la actividad económica, los procesos productivos y la mayor parte de la vida se detendrían.

⁴² 1ª *Revolución Industrial*: invención de la máquina de vapor. 2ª *Revolución Industrial*: petroquímica. 3ª *Revolución Industrial*: electrónica y telecomunicaciones.

⁴³ Desde luego juzgar si cierto ingreso ha sido ganado depende de la manera en que esto se conceptualice, los criterios contables que se utilicen para cuantificar la aportación a la producción.

El trabajo consiste en dirigir estos procesos naturales para que resulten en recursos útiles al ser humano o algunos seres humanos. Este término tiene una connotación metafísica pues se le da un carácter especial a la transformación en la que media el esfuerzo del hombre, cuando en realidad es un proceso más de la materia y la energía, pero adoptaré tal paradigma en tanto que lo que se trata aquí es un aspecto de la producción social.

Aquellas utilidades de origen natural se encuentran distribuidas de forma desigual en el Planeta, la renta diferencial son aquellas ventajas productivas de un espacio sobre otro; David Ricardo lo expresa claramente: “la diferencia entre la producción obtenida cuando se emplea la misma cantidad de capital y trabajo” (2001/1821, p. 42). Este diferencial surge de las condiciones naturales de un espacio determinado: latitud, longitud, contenido mineral del suelo, topografía, precipitación, etcétera. El ser humano no tuvo injerencia alguna en estas divergencias.

b. Renta cultural

Paulatinamente la renta va adquiriendo un carácter social y cultural que la va desligando de las capacidades productivas naturales. Conforme la intervención humana en el medio va aumentando, lo que denominé *renta natural*, va perdiendo este carácter y se vuelve cultural.

Tomemos el ejemplo de la producción agrícola, los procesos biológicos que transforman la energía solar en energía química almacenada en los alimentos en forma de nutrientes, se desarrollaron sin la intervención del *homo sapiens*. No obstante, la selección y reproducción de aquellos organismos que realizan estos procesos de una manera más provechosa para fines del consumo humano, es fruto del trabajo. Las variedades resultantes de la domesticación de plantas y animales son parte del acervo común de la especie, así como el lenguaje y la mayor parte de la tecnología.

Estos procesos naturales y el conocimiento, pueden ser aprovechados por el conjunto de la humanidad; si son útiles para obtener una ganancia se convierten en *capital social*. Es decir, aquellos saberes que son comunes a todos, pero que pueden aprovecharse individualmente con fines de lucro.

En el estado actual de la producción humana, la mayor parte de la renta es cultural, es resultado de la capacidad creciente de intervenir en el ambiente por el ser humano gracias a las herramientas y técnicas que ha desarrollado al lo largo de la historia y sigue generando.

La definición de renta que se enuncia a continuación, abarca este continuo entre el aporte natural y el cultural:

renta

Ingreso no ganado, resultante de la privatización del aporte natural y/o cultural a la producción; aquel que se obtiene gracias al reconocimiento social de cierta apropiación y no como recompensa a una contribución discernible a la transformación del medio.

Aunque en la práctica la extracción de renta es sumamente común, en las leyes, se ha establecido en cierta forma la propiedad común como la originaria y otras formas como accesorios para promover la producción y la formación de capital (Ver 2.2.1 para el caso de México).

Si bien resulta contradictorio, difícilmente puede legitimarse la propiedad privada, si no se asume que en un principio fue de todos y gracias a la evolución social, quedó en unas pocas manos, que la han ganado por sus propios méritos.

c. Encarnaciones de la renta dentro del capitalismo

Siendo el capitalismo una sociedad comercial, esta privatización se establece por medio de contratos entre entidades particulares y el Estado. Los títulos de propiedad tangible como intangible, concesiones y monopolios son ejemplos de acuerdos mediante los cuales se permite la extracción de renta.

Los títulos de propiedad más comunes son aquellos relacionados con el territorio, estos se han hecho más diversos ante el desarrollo de las fuerzas productivas. Las concesiones para extraer recursos naturales, como madera, minerales, petróleo o gas son otra manera de privatizar el regalo de la Tierra. Aunque no se transfiera legalmente la propiedad desde el Estado estrictamente hablando, si se genera una ganancia sin mérito, al permitirse la mercantilización de la creación natural, por parte de una entidad individual.

Derechos sobre bienes intangibles como la propiedad intelectual o los procesos industriales, son una manera de privatizar la cultura y la tecnología. Así mismo otorgar un monopolio sobre cierto mercado resulta en una fuente de renta al beneficiario, ya que puede mediante este acaparamiento de los consumidores, extraer más valor del que resultaría de la misma inversión de capital y trabajo en un contexto de competencia.

En el caso particular del mercado inmobiliario, las posibilidades de extracción de renta son cada vez más relacionales, es decir surgen de las conexiones entre el lote y otras entidades en el espacio, tales como lugares de producción y de consumo, así como la infraestructura que lo sirve. Gran parte de la renta se genera socialmente gracias a las actividades realizadas por terceros: un barrio de moda lo es a consecuencia de las acciones de agentes distintos al dueño, que de cualquier manera se beneficia al incrementarse el precio de su inmueble.

Esta resulta fundamentalmente de la condición espacial, pero también hay elementos jurídico-políticos relevantes; un predio en litigio, sin los documentos que acreditan la propiedad o muy restringido por la legislación territorial verá afectada su capacidad de proveer renta y por lo tanto su valor en el mercado. Modificar cierta regulación puede incrementar radicalmente el precio de un terreno, esta diferencia constituiría renta pues no fue resultado del trabajo del dueño.

Michael Hudson, sostiene que la tierra ha perdido relevancia como mecanismo para obtener renta -aunque no ha desaparecido- y en cambio es ahora la clase bancaria la que extrae valor del sector productivo (2015, pp. 1-9). El privilegio de crear dinero que ostentan los bancos les da un poder extractivo en relación a otros agentes

sociales, por medio de una concesión legal obtienen un ingreso mayor que su aporte a la producción -si es que la tienen-.

El sistema de extracción del excedente correspondiente a los trabajadores es finalmente una evolución de la renta feudal, solo que ahora se da en parte a través de la banca, no es casualidad que el centro financiero más grande de las principales economías⁴⁴ se encuentra en la *City of London*, cuya organización política misma es un vestigio feudal.

La socialización del regalo de la naturaleza y del conocimiento acumulado nunca se consumó, en cambio, la distracción en la discusión alrededor de la meritocracia productiva permitió la creación de nuevas entidades rentistas; estas ya no sustentadas por derechos divinos transmitidos por sangre, sino establecidas mediante contratos, títulos y concesiones respaldados por el aparato jurídico político y ocultas tras constructos ideológicos obsoletos.

1.2.5 Esquema de clases socio-productivas

El reflector teórico que observa las dinámicas sociales y contradicciones del capitalismo apunta a la relación burguesía-proletariado. Este antagonismo tiene una enorme relevancia, no obstante, es un esquema insuficiente para comprender las dinámicas redistributivas que se exponen a continuación, sobre todo el papel de la clase bancaria como extractora de riqueza.

Si bien limitarse a definir las clases sociales únicamente en términos económicos puede ser riesgoso para el análisis, en tanto que otras filiaciones y tribalismos sumamente relevantes pasan a un segundo plano. En este caso resulta útil pues aísla a un grupo que tiene un poder excesivo gracias a un privilegio que difícilmente puede sustentarse según el sistema de valores del capitalismo, del socialismo ni de los derechos humanos.

El primer criterio para distinguir las clases socio-productivas, es el mecanismo por el cual obtienen sus ingresos. Partiendo de este punto se distinguen dos grandes grupos: los banqueros, quienes lo hacen mediante el cobro de intereses y cuotas derivadas del manejo del dinero y, por otro lado, los capitalistas y los trabajadores, quienes obtienen sus ingresos mediante el intercambio mercantil.

Además de la distinción entre la forma fundamental de obtener su ingreso existe una diferencia entre el papel productivo de la clase capitalista industrial y la financiera, Graziani lo establece claramente:

Bancos y empresas deben considerarse como dos clases distintas de agentes. Las empresas están presentes en el mercado como vendedores y compradores de mercancías (commodities) y recurren a los bancos para realizar sus pagos;

⁴⁴ El centro financiero de la *City of London* es el segundo más grande del Mundo, destaca su tamaño mucho más significativo en relación a la economía huésped, comparado con Nueva York o Hong Kong (Z/Yen, 2019/09).

los bancos, por otro lado, producen medios de pago y actúan como cámaras de compensación entre las empresas⁴⁵ (1989).

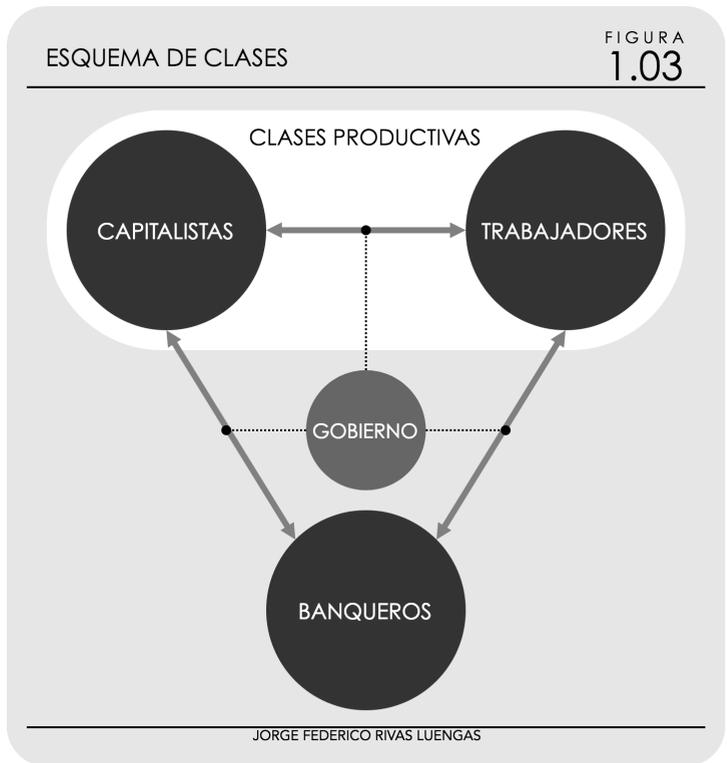
El antagonismo principal en el esquema, desde el cual se analizará la práctica financiera, es entre lo que denomino el binomio productivo, capital-trabajadores, y los banqueros, quienes son una clase fundamentalmente redistribuidora y en su forma actual extractiva.

a. Binomio productivo: capital-trabajadores.

Las tensiones entre estas dos clases predominan en la discusión crítica a este modo de producción, sobre todo, a partir del trabajo de Marx. Para sus seguidores, supongo que causa cierta sorpresa que aquí se les agrupe, no obstante, al dirigirse la crítica a la práctica bancaria, el antagonismo entre estas dos clases, pasa a un segundo plano.

Ambas obtienen su ingreso de manera similar, mediante el intercambio mercantil: burgueses ofrecen productos y servicios en tanto que el salariado su fuerza de trabajo, ambos a cambio de dinero. El esquema marxista clásico distingue estas dos clases por los derechos de propiedad que los primeros ostentan sobre los medios de producción. Esta distinción pasa a un segundo plano en el análisis que se presenta aquí, pues la crítica se enfoca al sistema financiero.

Cabe mencionar que, en la economía actual, un creciente número de profesionales ofrecen servicios de forma independiente y son dueños de sus propios medios de producción, sin embargo, operan en condiciones precarias. El énfasis en la división de clase según la propiedad de medios de producción, desvía la atención de la



⁴⁵ Traducción propia, texto original:

Banks and firms must be considered as two distinct kinds of agents. Firms are present in the market as sellers or buyers of commodities and make recourse to banks in order to perform their payments; banks on the other hand produce means of payment, and act as clearing houses among firms (Graziani, 1989).

diferencia de escala de los agentes que muchas veces tiene un papel determinante para alterar el arreglo político.

Las relaciones de poder entre la patronal y los trabajadores tienen una relevancia enorme en la vida de estos últimos: la duración de la jornada laboral, las condiciones en el lugar de trabajo, por mencionar unos pocos ejemplos, son elementos que inciden notablemente en la calidad de vida. Pero su impacto en cuanto a la distribución de la riqueza y la tendencia que esta sigue se ha exagerado⁴⁶, como veremos a continuación.

Siendo que este conflicto queda en un segundo plano en esta discusión, no hace falta profundizar ni complejizar estas clases sociales. Se mantiene la distinción marxista entre estas dos clases, los dueños de los medios de producción y aquellos que obtienen su ingreso vendiendo su fuerza de trabajo.

b. Banqueros

Esta clase a diferencia de las anteriores, obtiene sus ingresos por medio del cobro de intereses u otros accesorios derivados del privilegio de crear y manejar dinero. Son un subgrupo de una clase financiera extendida que se dedica a circular activos financieros, un sector más amplio en donde también se incluyen, entre otros, a los especuladores bursátiles y administradores de fondos de inversión.

Si bien las prácticas de la clase financiera en su conjunto son sumamente cuestionables por su dudosa aportación social, dentro del conjunto están quienes obtienen ingresos por medio del intercambio mercantil y aquellos que lo hacen gracias a un privilegio social: la creación del crédito.

Los banqueros, y financieros en general, no son una clase productiva propiamente, son redistribuidores de la riqueza generada por otros y cuando se les da mucho poder, se convierten en los dirigentes generales de la producción y el consumo. En parte gracias al crédito y en parte por el control que tienen sobre el dinero de terceros.

Esta capacidad tiene repercusiones enormes en el funcionamiento de la economía en su conjunto. Dirigidos por la motivación suprema del lucro, los banqueros frecuentemente conducen la producción al interior de los países con fines antisociales, pero redituables; y, en el ámbito supraestatal, subyugan a naciones enteras por medio de la deuda. A este poder, que es de por sí considerable, se suma su desconexión con la transformación del entorno por el ser humano, por lo tanto, del sufrimiento y destrucción que la acompañan.

Críticas válidas pueden dirigirse a los grandes burgueses industriales, pero al final de cuentas se dedican a actividades productivas. En última instancia son dependientes de los asalariados en dos momentos: desde luego para producir, pero también para cerrar el proceso de generación -o extracción de valor, según la perspectiva que se tenga- por medio de la transacción mercantil. La banca en cambio

⁴⁶ En cuanto a la distribución del ingreso me refiero al conjunto de la clase trabajadora. A nivel individual, desde luego, las experiencias son distintas y variadas.

simplemente por el acto crediticio y el cobro de intereses extrae valor de circulación, sin aportar ella misma a la transformación física del mundo.

Marx desconocía el proceso de la creación del crédito⁴⁷ que veremos más adelante; imaginemos la furia con la que los habría condenado, si desde una concepción equivocada y más benévola de la práctica bancaria sentenció:

¡Y aún se habla de centralización! El sistema crediticio, que tiene su punto central en los bancos presuntamente nacionales y en los grandes prestamistas de dinero y usureros que pululan en torno a ellos, es una enorme centralización, y le confiere a esta clase parasitaria un fabuloso poder no sólo de diezmar periódicamente a los capitalistas industriales, sino de intervenir de la manera más peligrosa en la producción real; y esa banda nada sabe de la producción, y nada tiene que ver con ella. (2009/1894, p. 702)

Inclusive se atisba el antagonismo entre las clases capitalistas industrial y bancaria, pero los confines de su teoría del dinero, no le permitieron llevar esta distinción al límite. No se le puede reprochar gran cosa en tanto que, como veremos más adelante, la teoría que se enseña a los economistas neoclásicos no es significativamente mejor, más de ciento cincuenta años después de la edición de *El Capital*.

c. Clase gubernamental

Es la que se dedica a mediar entre todos los actores sociales dentro del Estado. Siendo el capitalismo fundamentalmente una sociedad comercial, el papel principal de este sector es regular los contratos privados y castigar su incumplimiento. Pero también adoptan frecuentemente otras tareas productivas y redistributivas, a favor de diversos grupos sociales.

A pesar de que en las conceptualizaciones del capitalismo se suele destacar la propiedad, gestión e iniciativa privada; en los hechos se observa un crecimiento de la clase gobernante, como veremos en el siguiente apartado. Ante el desarrollo de los mercados y las fuerzas productivas, se requiere de una infraestructura creciente para gestionar las diversas interacciones entre los trabajadores, el capital y los banqueros; esto podría explicar en cierta medida por qué la burocracia gubernamental continúa en aumento a pesar de los discursos privatizadores y desreguladores.

d. Multipertenencia y complejidad de los actores

Existen agentes en la sociedad que forman parte de dos o más de estos grupos simultáneamente, de ninguna manera son excluyentes: un asalariado, puede tener al mismo tiempo una empresa capitalista y un fondo de retiro financiado; un

⁴⁷ La teoría alrededor del dinero en *El Capital* está construida alrededor del dinero-mercancía (Marx, 1985/1867) el cual se discute más adelante. Aunque en el texto se observa que Marx detectó la naturaleza distinta del crédito cuando habla de medios de pago, no contaba con la información para desarrollar los mecanismos cabalmente. Poco que reclamarle cuando observamos las teorías del funcionamiento bancario de la escuela neoclásica expuestas en sus libros de texto, las cuales también se refutan más adelante.

gobierno además de regular, también puede controlar bancos y entidades productivas; así mismo, es común que una gran empresa establezca una rama financiera; una cooperativa es la expresión máxima de la simbiosis burguesía-salariado. Aquí se acepta la complejidad y diversidad dentro de estos grupos, simplemente se establecen las características fundamentales de cada clase socio-productiva.

Por el momento, con la finalidad de ser más claros, se distinguen las clases según su papel productivo principal, más por la forma que por el nivel de ingreso, lo cual es una distinción más intuitiva.

En nuestras sociedades los estratos más altos de cada una de estas, suelen tener una convivencia social intensa, por lo cual se asocia a los altos funcionarios gubernamentales, con los grandes empresarios y poderosos banqueros como una unidad. Ciertamente, como es un grupo reducido, pueden coordinarse para establecer políticas públicas que los beneficien mutuamente, pero sus papeles productivos son, en el fondo, distintos.

También es importante señalar que en tanto más privilegiada sea la situación de un determinado actor es más probable que tenga una participación en diversas clases socio-productivas, por ejemplo: un industrial [capitalista] que se vuelve prestamista [financiero] o un representante sindical [asalariado] que después se convierte en diputado [gobierno] y que con sus conexiones pone una constructora [capitalista], etcétera.

Pero esto tampoco se restringe a las más altas esferas, de hecho, cualquier persona con una cuenta bancaria de la cual obtiene ingresos por intereses, por marginales que estos sean, es en cierta medida parte de la clase financiera. Esta pequeña participación de grandes sectores de la población genera una presión social para mantener el sistema financiero en su versión contemporánea, incluso aunque sus reclamos financieros sean relativamente modestos y lo que perderían en caso de una reforma integral sería poco en comparación al avance institucional.

1.2.6 Dinámicas socioeconómicas generales

Marx teoriza sobre una constante transferencia de riqueza desde el salariado hacia la burguesía que finalmente resultaría en un colapso sistémico (Marx, 1985/1867), que él suponía, era inminente; de ahí la urgencia de plantear las primeras reformas post-capitalistas en *El Manifiesto del Partido Comunista* (Marx & Engels, 2017/1848).

Ante el fracaso de sus predicciones, los herederos de Marx han hecho múltiples revisiones a su trabajo tratando de explicarlo. No obstante, la dinámica establecida entre el proletariado y el capital como transferencia principal de riqueza, suele estar fuera de la discusión y las mencionadas revisiones. La construcción teórica y, sobre todo, la predicción final del triunfo de la clase trabajadora descansa sobre la premisa de una extracción de valor constante por parte de los burgueses.

Con la aparición de computadoras que permiten modelar sistemas complejos no lineales, se han podido simular las dinámicas generales del capitalismo, delineando como operan efectivamente las transferencias de valor.

Richard M. Goodwin en los 1960's construye un modelo matemático de la interacción del binomio capital-salariado. El resultado obtenido fue que, en ausencia de otros agentes, la proporción del excedente correspondiente a cada uno de los grupos es cíclica. Ganancias y salarios oscilan alrededor de la trayectoria de crecimiento, la proporción de ninguno de los dos aumentaba permanentemente, es decir no había un traslado de valor continuo en una sola dirección a favor de una clase en particular, los mecanismos de retroalimentación interrumpen tales tendencias (Goodwin, 1965).

El capital requiere del consumo de los asalariados para poder reproducirse; la proporción del excedente que va al burgués, por lo tanto, no puede crecer indefinidamente, no habría quien adquiriera sus mercancías. Así mismo, los salarios no pueden incrementarse constantemente a costa de las ganancias, porque los capitalistas perderían todo incentivo para producir. La relación entre estos dos agentes es cíclica, el modelo se comporta de manera análoga al de depredador-presa, donde curiosamente el primero son los asalariados.

Sin embargo, en los hechos, la desigualdad ha aumentado, la fracción correspondiente a los trabajadores se ha reducido, particularmente durante las últimas décadas. Se requieren más elementos para explicarlo, el modelo marxista de dos clases simulado por Goodwin no es capaz de explicar este fenómeno, para entender cómo se pierde el equilibrio cíclico, se debe incorporar otra clase: los banqueros.

a. Circulación del valor, extracción de riqueza por parte de la banca

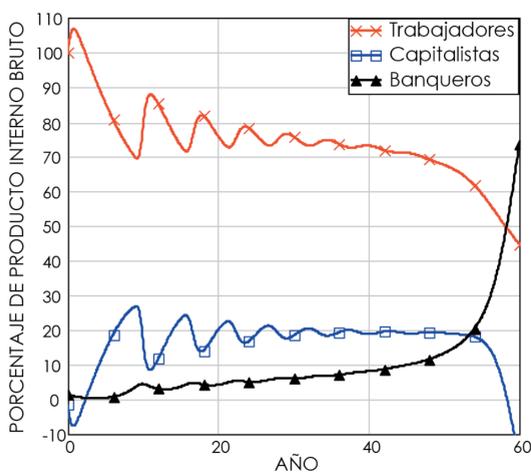
El sistema productivo es sumamente complejo, no obstante, hay dinámicas generales que pueden identificarse en una sociedad comercial con las características actuales. El economista australiano Steve Keen, ha desarrollado un modelo del capitalismo (2011), sobre la base del trabajo de Goodwin (1965), al que ha sumado la *Hipótesis de Inestabilidad Financiera* de Hyman Minsky (1992).

Aunque es relativamente simple, dejando de lado una importante cantidad de variables, este modelo estilizado explica el aumento de la desigualdad debido a la disminución de la fracción de la riqueza de los trabajadores en favor de los banqueros. Incluso en esta versión simplificada, la simulación contempla las crisis financieras como fenómenos emergentes del funcionamiento *normal* del modo de producción capitalista, en lugar de justificarlas como anomalías inexplicables o resultado de *shocks* externos.

Usando este modelo predijo la *Gran Recesión* del 2008, además de la *Gran Moderación*, que fue el periodo inmediato anterior, en donde las variaciones del empleo y la inflación se atenuaron. La simulación de la cual se toma la *Figura 1.04* resultó de un modelo estilizado en donde solo se contemplan las tres clases socio-productivas mencionadas anteriormente: trabajadores, capitalistas y banqueros.

FIGURA
1.04

DISTRIBUCIÓN DEL INGRESO



FUENTE: KEEN (2011) / TRADUCCIÓN: JORGE FEDERICO RIVAS LUENGAS

Este modelo usa definiciones macroeconómicas simples e incontrovertibles⁴⁸, para revelar las dinámicas fundamentales de transferencia de riqueza en una economía capitalista (Keen, 2011). En la gráfica resultante del modelo observamos que la transferencia del excedente inicial no es desde el salariado hacia la burguesía sino hacia los banqueros.

El antagonismo entre el capital y los trabajadores, tan prevalente en la teoría económica crítica, discursos de la izquierda política y, en general, en la manera de entender el

modo de producción, no contiene la transferencia de valor específica⁴⁹ más significativa: la de los trabajadores hacia los banqueros.

La proporción del PIB del salariado y la burguesía va fluctuando alrededor de la trayectoria de crecimiento. Salarios y utilidades intercambian periodos de crecimiento y contracción. Las ganancias del burgués solamente se consolidan a través del intercambio de sus productos, por lo cual el traslado del excedente sucede en dos tiempos, en el primero de los capitalistas hacia los trabajadores en forma de salario y en el segundo, durante el intercambio, en dirección opuesta. Es una relación simbiótica que se quebraría en caso de un movimiento de valor exclusivamente a favor de alguna de las dos clases.

⁴⁸ Definiciones del modelo matemático:

1. El nivel de inventario (stock) de capital determina el nivel de producción anual.
2. El nivel de producción determina el nivel de empleo mediante la productividad.
3. El nivel de empleo determina porcentaje de ocupación.
4. El porcentaje de ocupación determina el poder de compra de los salarios reales según la curva de Philips.
5. La proporción de los salarios restada a la producción determina el nivel de ganancia.
6. Ganancias determinan la inversión (en el modelo simple de Goodwin, todas las ganancias se reinvierten).
7. Inversión menos depreciación determina la velocidad de cambio del inventario de capital.

Traducción propia, texto original:

1. The level of capital stock K determines the level of output per annum Y via the accelerator v .
2. The level of output determines the level of employment L via labor productivity a .
3. The level of employment determines the employment rate \bar{n} (the ratio of L to population N).
4. The employment rate determines the rate of change of real wages w via a Phillips curve.
5. Subtracting the wage rate w times labor L from output Y determines the level of profit.
6. Profit determines investment I (in the simple Goodwin model, all profits are invested). (Keen, 2011)
7. Investment minus depreciation $\bar{\delta}$ determines the rate of change of capital stock K , closing the model.

⁴⁹ Específica, porque si bien contempla la transferencia hacia los financieros, a estos se les agrupa con el capital industrial.

La extracción que ocurre en realidad, se da paulatinamente desde el salariado hacia los financieros. Esta propiedad emergente del sistema sucede incluso cuando todas las deudas son adquiridas por los burgueses y estas se utilizan con fines productivos⁵⁰.

El ingreso de los trabajadores se degrada paulatinamente hasta el momento de crisis, alrededor del año 55 del modelo. Cuando esta finalmente sucede la proporción salarial del PIB colapsa, pero el cambio más violento se da en la participación de los capitalistas, la cual cae de manera aun más abrupta y severa.

En la realidad estas caídas no ocurren con el dramatismo del modelo, son atenuadas por el gasto del Estado y por acciones contra cíclicas gubernamentales: ya sea transferencias directas a los trabajadores y programas de empleo o, más frecuentemente, rescates financieros a las empresas y los bancos. El Estado actúa para evitar el colapso del sistema con todas sus herramientas, desde el fomento de la producción y/o el consumo, discursos nacionalistas, hasta la represión de aquellos que abogan por una transformación radical.

Lo que vale la pena resaltar de este modelo es que pone el foco en el antagonismo entre las clases productivas y las no productivas, particularmente los banqueros. Ciertamente este grupo ya está desacreditado ante la sociedad, a causa de su comportamiento especulativo y la impunidad que lo acompaña, pero esta crítica debe convertirse en un cuestionamiento al sistema de crédito en su conjunto.

Dirigir las decisiones económicas mediante el dinero no es necesariamente antisocial, es una herramienta muy útil para distribuir el excedente de un sistema productivo complejo de la mano del mercado. Simplemente hay que conocer sus dinámicas para reformarlos y democratizarlos, así como entender sus límites con el fin de aplicarlos cuando sea apropiado y resulten en el beneficio de la sociedad en su conjunto.

b. La lenta marcha hacia el socialismo

Una vez más retomo a Schumpeter para establecer la definición de sociedad socialista como aquella con un "patrón institucional en el cual el control sobre los medios de producción y la producción propiamente están en manos de una autoridad central o, bien podríamos decir, es aquella en la cual, en principio, los asuntos económicos de la sociedad pertenecen a la esfera pública"⁵¹ (2003/1976, p. 167).

Con este punto de partida es posible establecer un parámetro para indicar en que medida un determinado Estado es socialista: el porcentaje del PIB que corresponde

⁵⁰ En el modelo la interacción que se establece entre capitalistas y banqueros es únicamente de préstamos con fines productivos. La especulación financiera, impunidad y/o corrupción descaradas que suceden en la realidad desde luego agravan esta dinámica, pero incluso suponiendo un comportamiento óptimo y legal por todas las partes, la extracción de riqueza por parte de los banqueros es inherente al sistema capitalista.

⁵¹ Traducción propia, texto original:

By socialist society we shall designate an institutional pattern in which the control over means of production and over production itself is vested with a central authority—or, as we may say, in which, as a matter of principle, the economic affairs of society belong to the public and not to the private sphere.

al Gasto Público⁵². Este indicador desligado de discursos ideológicos permite comparar el grado de socialización de economías diversas, así como observar tendencias históricas, en concreto lo que denomino la *lenta marcha hacia el socialismo*.

La participación económica de la mayoría de los gobiernos aumentó constantemente durante la expansión del capitalismo. Un estudio patrocinado por el *Fondo Monetario Internacional* (IMF) muestra una tendencia histórica generalizada con datos de todo el mundo (Mauro, et al., 2015); con esta información se construyó una herramienta de visualización en la página de esta institución (IMF, 2013), donde se observa gráficamente la socialización de las economías de todo el orbe. Con los datos y las gráficas generadas por esta herramienta se elaboró la *Figura 1.05*, en donde se observa el comportamiento del gasto público de varias naciones a partir de 1800 -según la disponibilidad de los datos- hasta el 2010.

La lenta marcha hacia el socialismo como tendencia histórica se observa en todos los países, en ninguno desde la primera fecha con información disponible, se revela una reducción del gasto público. Naturalmente, el comportamiento de cada país tiene sus particularidades, como consecuencia a su contexto y desarrollo histórico propio.

En el caso de los Estados Unidos y el Reino Unido se observan con claridad los picos del gasto público en ambas *Guerras Mundiales* y la *Guerra Civil* en el caso del primero. La gráfica de Chile refleja un aumento acelerado durante el periodo de Salvador Allende y luego variaciones significativas. México sigue la tendencia histórica, con una volatilidad considerable desde los 1980's hasta la fecha.

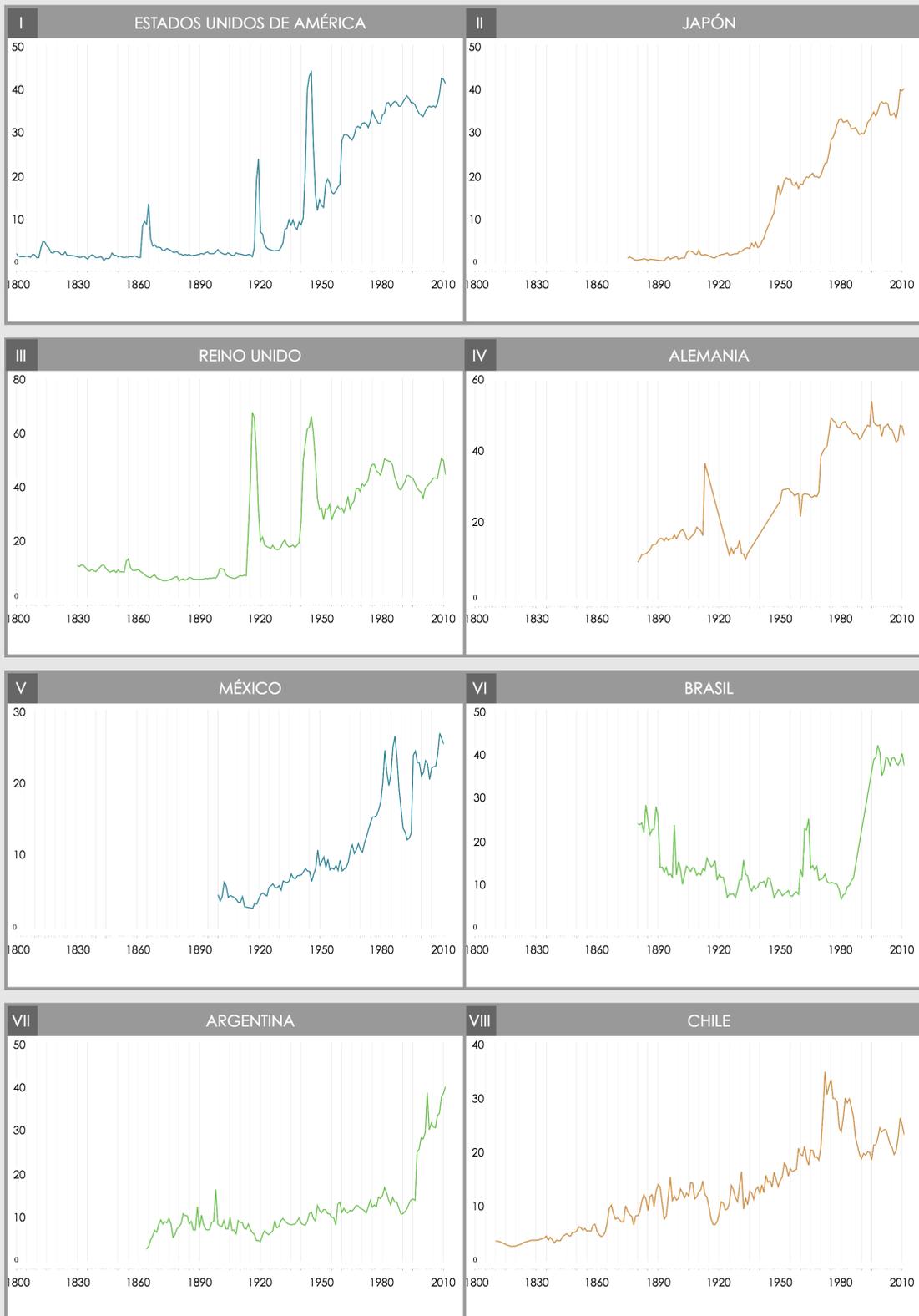
Este parámetro permite hacer una comparación más allá de los discursos a favor o en contra del capitalismo, se evalúa de manera objetiva el grado en que la economía a pasado a la esfera pública. También podemos contrastar la disociación entre las palabras y las acciones de los gobernantes. En la *Gráfica I* de la *Figura 1.05* se observa que el 'camarada' Ronald Reagan, a pesar de su potente discurso en contra del Estado, aumentó la participación de este en la economía⁵³.

Al respecto, registro aquí un dato, que se puede calificar como irónico, encontrado por casualidad en la base de datos del *Fondo Monetario Internacional*: en el 2011, último año recopilado por esta herramienta, los Estados Unidos de América estaban una posición arriba de Venezuela en cuanto a la socialización de su economía: 41.45% del primero, contra 40.68% del segundo (IMF, 2013).

Profecías marxistas y *schumpeterianas* de la transición al socialismo se cumplen, incluida la condición de que esta sucederá en las economías con un mayor desarrollo

⁵² Aquí el principio (matter of principle) de la definición de Schumpeter se vuelve sumamente relevante para aplicar su definición a la práctica socialista. El gasto público que debería incorporar una discusión social amplia, es delegado a los representantes que, de forma cuestionable, representan a la población en su conjunto. No obstante, en principio son asuntos económicos pertenecientes a la esfera pública.

⁵³ Ciertamente no fue un incremento dramático, pasando del 34.28% en 1980 a 36.28% en 1988 (IMF, 2013); no obstante, considerando el grado de hostilidad en el discurso hacia el Estado como agente económico, es sumamente contradictorio.



En todas las gráficas: **EJE X** (horizontal) indica el período de 1800 a 2010, **EJE Y** (vertical) indica el porcentaje del PIB que corresponde al gasto público. **IMPORTANTE:** La escala varía.

de las fuerzas productivas⁵⁴ (Marx, 1985/1867) (Schumpeter, 2003/1976). Pero el mecanismo no es ni la revolución proletaria que infirió el primero, ni el traslado de los grandes monopolios a la esfera pública como planteó el segundo; sino un aumento paulatino de la participación económica del Estado, sobre todo en el ámbito financiero.

Este socialismo no se manifiesta en el traslado de la propiedad de los medios de producción a la esfera pública. Desde luego, hay tareas productivas que el Estado ejecuta directamente como la educación, el gasto militar o gran parte de los servicios de salud. Pero es fundamentalmente el financiamiento el cual recae en la autoridad central: el presupuesto público.

Cabe resaltar que este incremento de la economía pública no necesariamente significa resultados socialmente deseables, incluso en naciones con instituciones consolidadas. El presupuesto del Estado bien puede utilizarse para enriquecer a unos cuantos si no se discute efectivamente en la arena pública.

En los Estados Unidos de América, donde la economía está considerablemente socializada, el gasto público fue del 37.8% del PIB en el 2018 (OECD, 2020c), se dedica una fracción inaudita de este a las Fuerzas Armadas⁵⁵ sin antes tener un sistema de salud universal.

Por válidas que sean muchas críticas a los gobiernos por las maneras en las que utilizan el erario público, el gasto del Estado es un estabilizador de los indicadores macroeconómicos y del consumo de la población. Las consecuencias sociales de la *Gran Recesión* del 2008 fueron significativamente menores a las de la *Gran Depresión* de 1929 gracias, en parte, a que una mayor proporción de la economía está respaldada por el Estado. Tal situación también tiene un carácter conservador, resultando en una menor presión para realizar cambios sistémicos fundamentales, como en su momento fue el *New Deal*⁵⁶.

Aunque sin duda su característica más peligrosa y de donde parten las críticas más efectivas, es que permite transferencias de riqueza sumamente cuestionables a discreción de la clase gobernante. La cual tiene a su disposición un creciente poder económico, junto a poca y/o inefectiva vigilancia social. Según en donde se encuentre el péndulo de la historia y la calidad de sus integrantes, las acciones del gobierno pueden estar a favor o en contra de la sociedad en su conjunto.

Reducir esta participación económica es una tarea compleja y difícilmente se hace de forma acelerada, ya sea porque signifique un beneficio social extendido o una transferencia de recursos constante para un grupo privilegiado.

Es tarea de cada pueblo generar un método político en donde la clase dirigente promueva el bienestar general de la sociedad. Gracias a la considerable porción de

⁵⁴ Existen economías poco desarrolladas o intermedias, con un gasto público relativamente grande, pero como tendencia general los Estados más socialistas son los más desarrollados.

⁵⁵ Estados Unidos realiza el 38% del gasto militar en el mundo (Woody, 2020).

⁵⁶ Se conoce por este nombre a una serie de programas, proyectos y reformas que se dieron de 1933 a 1939 en los Estados Unidos como respuesta a la *Gran Depresión*.

la economía que depende del Estado, estos cambios pueden hacerse con gran legitimidad una vez que se logre un acuerdo político.

1.2.7 Estado capitalista, papel fundamental y distintos modelos

La principal tarea del Estado en una sociedad predominantemente comercial es regular los contratos privados estableciendo límites por medio de la legislación y sancionando a los que no los cumplen mediante el aparato jurídico. Esta regulación puede adquirir muchas formas, en el discurso desde el poder se resalta la importancia de cuidar los derechos de propiedad privada, porque gracias a estos se mantiene la jerarquía social, pero en la práctica también se responde a los intereses de otras clases.

Como respuesta a su creciente huella en la economía nacional, el Estado es ahora principalmente un redistribuidor, fin para el cual cuenta con diversas herramientas: los impuestos, que pueden ser un mecanismo para retirar dinero de circulación y evitar la acumulación desorbitada por parte de un grupo, así como una manera de desincentivar el consumo de determinados productos; también realiza transferencias directas de fondos para promover el consumo de una parte de la población o el crecimiento de algunas industrias. El gobierno también puede ejercer directamente actividades productivas mediante las empresas del Estado e incidir mediante el banco central en el suministro de dinero y el costo del mismo.

Dada la centralidad del mercado como espacio para hacer contratos, tarea central del gobierno es regularlo para facilitar el intercambio. Una de las formas fundamentales es estableciendo una moneda única para el mercado interno, al tiempo que provee el dinero base sobre el cual se construye un sistema de pagos y de crédito. Así mismo, hay otras que están tan integradas a la cotidianidad que se nos han hecho invisibles pero que son sumamente importantes, como establecer un sistema de medidas común.

Si bien es más frecuente que el Estado responda con mayor énfasis y velocidad a los intereses de grupos poderosos, lo cierto es que la regulación de los acuerdos da protecciones a distintos participantes; por ejemplo: los límites a la jornada laboral, la prohibición del trabajo infantil y otras consideraciones con respecto a la clase trabajadora. Desde luego, se pueden considerar insuficientes, incluso si se cumplieran cabalmente, pero las protecciones y prestaciones para los trabajadores se han integrado a la estructura jurídico-política y han mitigado muchos de los abusos del capitalismo temprano.

El Estado debería garantizar oportunidades de progreso económico para todos sus integrantes, al menos en el discurso todos lo han interiorizado, en la práctica la situación es bastante diferente.

Los privilegios provenientes del Estado suelen asociarse a sistemas corruptos, desde luego, esto es dolorosamente común, pero incluso dentro de la legalidad y lo que consideramos lícito existen condiciones que favorecen a ciertos grupos sobre otros, la práctica bancaria es el ejemplo más claro.

a. Modelos de Estado capitalista

El esquema de clases del punto anterior permite hacer una lectura más clara de los posibles modelos de Estados capitalistas, que en la forma más general son dos: el *Estado capitalista burgués* y el *Estado capitalista financiero*.

Se vuelve sumamente importante distinguir al burgués del financiero, que suelen agruparse en una sola clase capitalista, pero juegan un papel sumamente distinto en el aparato económico, los primeros son productores y los segundos meramente redistribuidores.

i. Estado capitalista burgués

Este puede tomar muchas formas y ser más o menos democrático, las características principales son la reducción del conflicto entre las clases productivas: los trabajadores y el capital industrial; junto a la subordinación de la clase financiera al aparato productivo o al menos su contención.

La reducción de esta tensión puede tomar varias formas, desde la provisión de derechos sociales por parte del Estado, para que la fuerza de trabajo tenga un nivel de vida adecuado y se comprometa con el sistema; o la mera coacción de la clase trabajadora por las fuerzas represivas del orden. Generalmente, son varias estrategias simultáneas.

Para la clase trabajadora, desde el punto de vista del consumo, este es la mejor versión que el capitalismo tiene para ofrecer. Constreñir el sistema económico a un espacio relativamente cerrado, facilita que los frutos de la producción tengan un impacto social más extendido. Si la industria nacional se desarrolla, incrementando la producción en cantidad, calidad y variedad; y los productos están restringidos a circular en el mercado local, con mayor facilidad beneficiarán a la población en su conjunto. Se generan industrias domésticas y se profundiza el capital⁵⁷, es decir mejora la capacidad tecnológica del país.

Los Estados de bienestar posteriores a la Segunda Guerra Mundial, son el mejor ejemplo. Acompañando a la expansión de los derechos sociales, el sistema financiero fue contenido de manera efectiva mediante los *Acuerdos de Bretton Woods*⁵⁸, restringiendo los flujos internacionales de capitales financieros y facilitando el intercambio mercantil.

⁵⁷ *Capital deepening*, término que se utiliza para describir una situación en la cual los medios productivos mejoran. Sería parte de la composición orgánica del capital de Marx, pero referido en particular a un incremento en la calidad y no la cantidad; lo cual se denomina ensanchamiento del capital (*Capital widening*).

⁵⁸ Conferencia monetaria y financiera realizada en 1944, para establecer un sistema global para las naciones aliadas capitalistas, que mitigara las medidas nacionalistas que había precipitado la *Segunda Guerra Mundial*, así como contener la influencia de la Unión Soviética.

Establecer alianzas entre la clase trabajadora y la burguesía, es la mejor manera de establecer un orden capitalista funcional⁵⁹. Desafortunadamente pocos industriales comprenden su dependencia de la clase trabajadora para cerrar el ciclo del consumo y, por lo tanto, el beneficio eventual que significa dar mejores salarios y tiempo libre para consumir.

Del lado de los trabajadores, el esquema incompleto de clases sociales, que únicamente los distingue del capital, establece antagonismos generalizados a las clases altas en espacios donde podría existir cooperación. Ya se lamentaba Henry Ford: "es inusual hablar del empleado como un socio, sin embargo, ¿qué otra cosa es?"⁶⁰ (1922, p. 116).

Aunque este modelo significa ventajas para los trabajadores desde el punto de vista del consumo, no necesariamente se traslada a otros aspectos como las libertades civiles. Las economías fascistas, antes de la *Segunda Guerra Mundial*, forzaron la alianza capital-trabajadores, mediante la represión sindical y política. Aunque eventualmente también tomaron acciones para mejorar las condiciones de la fracción de la clase trabajadora *elegida*, aplastando el desempleo y con productos de consumo masivo como el escarabajo de Volkswagen. El lado oscuro de tales proyectos fue la represión brutal de aquellos grupos o individuos fuera de la norma, ya sean aquellos con una cultura diferente o con cierta orientación sexual; así mismo suelen establecer modelos sociales bastante rígidos en cuanto al género.

En Latinoamérica hubo una desafortunada coincidencia entre el modelo de *Estado capitalista burgués*, que generó una clase media considerable en varios países de la región después de la *Segunda Guerra Mundial*, y regímenes políticos antidemocráticos entre los que se cuentan numerosas dictaduras militares. Esta contemporaneidad en un análisis superficial, puede llevar a la interpretación del autoritarismo como una condición necesaria para el desarrollo económico en el contexto latinoamericano, cuando había otras condiciones más relevantes como la acotación de la clase financiera a nivel mundial.

Esta versión está íntimamente ligada al Estado nación, la alianza entre la clase capitalista y los trabajadores muchas veces pasa por enfatizar filiaciones tribales de otro tipo, como la cultura común o la ciudadanía. La restricción geográfica del sistema económico, facilita un desarrollo compartido, al hacer evidente la interconexión entre la suerte de los trabajadores y la patronal.

ii. Estado capitalista financiero.

Bajo este modelo el Estado, mediante sus políticas públicas prioriza a las clases y prácticas financieras, del cual el *Neoliberalismo* es una forma particular. Este nombre es un tanto desafortunado porque hace equivalentes un modelo económico con los derechos civiles del liberalismo clásico o la libertad en un sentido más amplio. No

⁵⁹ La economía alemana tan celebrada últimamente, tiene establecidas en la ley tales alianzas. Los representantes de los trabajadores tienen una participación permanente en la toma de decisiones.

⁶⁰ Traducción propia, texto original:

It is not usual to speak of an employee as a partner, and yet what else is he?

debe sorprender que David Harvey, una de las voces que mejor articula la crítica a este sistema económico, dedica el primer capítulo de su *A Brief History of Neoliberalism (Breve Historia del Neoliberalismo)* a desmitificar la palabra libertad contrastándola con los resultados de este modelo (2005, pp. 5-39).

Analizando desde el esquema tripartito de clases, el resultado de este modelo es evidente: la degradación del sistema productivo y el crecimiento de la desigualdad. Siendo que la clase financiera únicamente se dedica a recircular la producción física existente, el nivel de vida de los trabajadores se reduce o se financia con deuda, pero esto último no puede continuar indefinidamente. Acelerar la transferencia de riqueza de la clase trabajadora hacia los banqueros, eventualmente incide en el capital industrial que depende directamente del consumo masivo de sus mercancías.

La iteración neoliberal del *Estado capitalista financiero*, arranca a raíz de una crisis inflacionaria en los 1970's en las economías de centro, que se contagió a la semiperiferia latinoamericana en los 1980's. Este trauma se trasladó a la legislación, convirtiendo al mantenimiento del valor de la moneda en uno de los objetivos o el objetivo principal de los bancos centrales (Para el caso mexicano, ver 2.2.2, h).

Esta política que parecería neutral en realidad tiene un sesgo marcado a favor de la clase bancaria, pues sus reclamos [deuda] sobre el ingreso de los trabajadores y el capital, no pierden valor con el paso del tiempo.

Bajo este modelo, a la banca se le van retirando los frenos institucionales, quedando en libertad de proveer con dinero barato a toda clase de operadores y especuladores financieros, quienes con un poder desmedido sobre los medios de pago se hacen de toda clase de activos y propiedades en un proceso que David Harvey denomina apropiadamente *acumulación por desposesión* (2004) (2005).

Se relaciona el modelo neoliberal con la reducción del Estado, esto es parcialmente cierto. En la práctica, esta entidad abandona actividades productivas y delega servicios a la iniciativa privada, pero como se observa en las gráficas de la *Figura 1.05* su participación económica continúa con la tendencia alcista histórica, lo cual significa que las sigue financiando el erario público.

El argumento de que la privatización de la gestión de los servicios públicos los hará más baratos es sumamente discutible por una razón lógica dolorosamente simple, se le agrega una *capa de lucro* al proceso. El empresario que provee el servicio, naturalmente quiere obtener una ganancia, la cual debe añadirse al costo que paga el público -ya sea por sus propios medios o el financiamiento del Estado-. La supuesta eficacia de la gestión privada tendría que absorber este sobrecosto, por la ganancia y un poco más, para que signifique un ahorro para el público en última instancia.

Otra característica del modelo neoliberal es la globalización de las cadenas productivas y las finanzas, tras el desmantelamiento de los *Acuerdos de Bretton Woods* y la implementación de la receta del *Consenso de Washington*⁶¹. Los

⁶¹ Consenso de Washington según la Enciclopedia Británica:

Son una serie de recomendaciones de política económica para las naciones en desarrollo, en particular para Latinoamérica, que se volvieron populares durante los 1980's. El término Consenso de Washington generalmente

ejemplos, más comunes son los tratados de integración comercial -mal llamados de libre comercio- que generalmente permiten el flujo libre de mercancías y capital financiero⁶².

Bajo esta luz, es evidente quienes son los principales beneficiados: por un lado, las grandes empresas industriales que pueden relocalizar su producción, aprovechando la mano de obra barata de mercados emergentes, mientras que siguen vendiendo en los mercados solventes de las economías de centro; por otro, los grandes bancos y fondos de inversión quienes tienen un menú creciente de oportunidades para invertir.

Los trabajadores, cuya movilidad queda en gran medida restringida legalmente a su Estado de origen, son los grandes perdedores a consecuencia de estos tratados de integración comercial, así como aquellas industrias locales que no pueden beneficiarse ni de la mano de obra barata, ni de los mercados internacionales más ricos.

b. Estado y vivienda

La participación Estatal en la producción y distribución social de la vivienda es terreno fértil para la experimentación. Existe una enorme variedad de esquemas de apropiación y financiamiento resultantes de la presión social para obtener una vivienda adecuada, resultante de la explosión demográfica y urbana de los últimos dos siglos en el mundo, la distorsión del mercado y la insuficiencia del ingreso de la clase trabajadora.

Algunos Estados toman un papel muy activo en la provisión de vivienda, construyendo y financiando de manera masiva, en otros casos ya sea por su incapacidad o con toda la intención, dejan que la vivienda se resuelva con una mezcla del mercado desregulado, producción de subsistencia y los mecanismos de solidaridad social.

Pero tengamos presente que incluso en aquellas naciones con instituciones creadas bajo un paradigma pro-mercado radical como es el caso de Chile, hay intervención directa del Estado por medio de subsidios (Chile, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2020).

En sintonía con el modelo neoliberal, la participación directa del Estado en la producción de vivienda, ha disminuido desde los años 1980's y se ha convertido

se refiere al nivel de acuerdo entre el Fondo Monetario Internacional, el Banco Mundial y el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos en tales recomendaciones políticas. Todos compartían la visión, denominada usualmente neoliberal, de que la liberalización del mercado y la reducción del Estado eran cruciales para el desarrollo del sur global.

Traducción propia, texto original:

Washington Consensus, a set of economic policy recommendations for developing countries, and Latin America in particular, that became popular during the 1980s. The term Washington Consensus usually refers to the level of agreement between the International Monetary Fund (IMF), World Bank, and U.S. Department of the Treasury on those policy recommendations. All shared the view, typically labelled neoliberal, that the operation of the free market and the reduction of state involvement were crucial to development in the global South (Hurt, 2020).

⁶² La Unión Europea es el área de libre comercio que si ha incorporado la movilidad ciudadana junto a la libre circulación de mercancías y capital financiero.

principalmente en un facilitador y un respaldo financiero (Rolnik, 2017) (Para el caso de México ver 2.1.1). Se observa durante esta etapa un crecimiento del costo de la vivienda en relación a los salarios sobre todo en países con sistemas financieros muy desarrollados (OECD, 2020e).

c. Democracia financiera: la reforma urgente

La creciente huella económica del Estado, sobre todo como financiador de la economía ofrece una enorme oportunidad. Difícilmente se puede argumentar contra la participación de la ciudadanía en su conjunto en la toma de decisiones acerca del gasto público, sin traicionar los ideales democráticos.

Sin duda el principal obstáculo es el poco conocimiento alrededor del dinero y su funcionamiento. Incluso entre aquellos que ocupan las posiciones más altas en la estructura gubernamental perviven demasiadas ideas equivocadas acerca de la maquinaria financiera, como el mito del origen del dinero en el trueque (Chapman, 1980) o la santidad de las deudas (Graeber, 2011) (Hudson, 2015).

El funcionamiento del dinero en general y los privilegios que los banqueros ostentan en su creación y distribución en particular deberían ser del conocimiento de toda la sociedad. Para quienes consideran urgente la reforma del aparato jurídico político, difundir esta información es sin duda útil como catalizador, pues alinea los valores del capitalismo con la crítica socialista en un argumento de méritos productivos contra el capital financiero; también coincide con críticas presentes en los textos sagrados de las grandes religiones del mundo.

Así mismo la democratización del aparato financiero no requiere de grandes reformas institucionales, la infraestructura y la tecnología existen; solo se trata de cambiar sus reglas de operación y democratizar la toma de decisiones. El primer paso es entender y difundir como operan, lo cual se realiza en la siguiente sección.

1.3 CRÉDITO BANCARIO: MOTOR DE LA PRODUCCIÓN Y EXTRACTOR DE RIQUEZA

Siendo un instrumento que utilizamos cotidianamente y una fuente constante de preocupación para toda clase de agentes en nuestra sociedad, no deja de sorprender la poca comprensión alrededor del dinero y su funcionamiento. Tal ignorancia trasciende clases sociales y niveles educativos⁶³.

Descartando la teoría conspirativa que supone la deliberada desinformación por parte de la elite económica al público en general, juzgando por declaraciones y documentos oficiales, es compartida por los reguladores del sistema bancario, la clase política, así como varios *Premios Nobel* de economía⁶⁴.

Del contenido de esta sección surge la propuesta desarrollada en el último capítulo y si bien el instrumento que se desarrolla esta enfocado a la vivienda, las mecánicas que aquí se analizan tienen implicaciones amplias y profundas para toda la sociedad y es información que debería ser del conocimiento público, incorporándose a la educación básica de toda la población.

1.3.1 Financiamiento: conceptualización y definición

El concepto prevalente de financiar es “proveer los recursos monetarios para realizar una empresa” (RAE, 2019e). Esta definición mínima, de diccionario, coincide de manera bastante precisa con su uso coloquial.

No obstante, en la morfología de la palabra se devela un origen diferente. *Finance*, el antecedente francés del término actual significaba pagar un rescate. A partir de ahí evolucionó, primero, a saldar una deuda satisfactoriamente y eventualmente se asoció con la administración de recursos monetarios de manera general⁶⁵.

Para fines de esta discusión se afina una definición a partir de la mencionada al inicio de este apartado:

Financiamiento

Acción de asignar recursos para una empresa por medio del dinero.

Superficialmente son similares, no obstante, hay una diferencia profunda. En esta última, el dinero, se establece claramente como una herramienta para asignar los

⁶³ Incluyo ahí mi propia ignorancia hasta hace al menos 5 años, cuando empecé a estudiar los mecanismos de la creación de dinero y el crédito. Considerando que he tenido acceso a una educación privilegiada en relación a la mayor parte de la población, tal desconocimiento es preocupante en tanto que si no hubiera sido por mi propia iniciativa seguiría en la absoluta oscuridad.

⁶⁴ Entre los autores de los libros de texto que reproducen una teoría equivocada del funcionamiento bancario se encuentran tres *Premios Nobel de Economía*: Paul A. Samuelson [1970], William Nordhaus [2018] y Paul Krugman [2008].

⁶⁵ El origen de la palabra resulta un tanto irónico, gran parte de las economías del Mundo son rehenes de la clase financiera. La deuda se convierte en un secuestro que se paga con los recursos públicos.

recursos, ya sean naturales, tecnológicos y/o humanos a determinada empresa; en lugar de definirse como un recurso en sí mismo. El dinero es un medio y no un fin.

1.3.2 Dinero: definición técnica y función social

Utilizar el dinero como herramienta para dirigir la producción y/o el consumo tiene implicaciones y mecanismos diferentes para el individuo o la empresa -microeconomía- y el Estado -macroeconomía-. Frecuentemente se trasladan funciones de este instrumento en ambos campos, aunque se trate de dos niveles de complejidad y análisis distintos⁶⁶.

La socorrida analogía entre el presupuesto del hogar con el gubernamental, para justificar la necesidad de balancear este último, debería estar ya completamente desacreditada. Sin embargo, se sigue utilizando como argumento a favor de la austeridad, particularmente para recortar el gasto social. La invalidez de tal analogía se revela fácilmente: un hogar no puede manufacturar dinero, un Estado sí⁶⁷; por lo tanto, las implicaciones en ambos casos son muy distintas (Kelton, 2020).

Además de los distintos niveles de complejidad, ciertas palabras se utilizan para designar funciones e instrumentos asociados, pero en el fondo diferentes, por lo cual a continuación se clarifican varios términos que se utilizarán en adelante⁶⁸.

a. Funciones del dinero

En primer lugar, en este inciso, se establece una definición práctica de dinero desde una perspectiva técnica, para posteriormente hacer algunas acotaciones con

⁶⁶ Para realizar un análisis más adecuado entre estos niveles de complejidad la aproximación más adecuada, superior a la dicotomía objetivo-subjetivo, es la de *contextualidad* (Gershenson, 2011) (Gershenson, 2002). Mediante este enfoque se revisa la validez de un precepto o una teoría en un contexto determinado y se evita el traslado automático de un análisis a un espacio-tiempo distinto o a un nivel de organización superior; como el salto de la microeconomía a la macroeconomía.

⁶⁷ La creación de dinero, desde luego puede tener consecuencias inflacionarias, en la confianza social en la misma o la redistribución inadecuada. Pero el problema de un Estado con moneda soberana, para realizar un proyecto nunca puede ser la falta de dinero.

⁶⁸ Si bien este ejercicio de delimitación conceptual sirvió para entender mejor las dinámicas de la creación del crédito y el funcionamiento bancario, así como para elaborar una crítica más contundente a la legislación y la producción académica. Es preocupante la falta de consenso en las cuestiones más elementales de la teoría económica, al menos en los términos básicos.

En todas las escuelas, en particular en la llamada neoclásica, existen huecos notables que si se aceptan resultarán en un análisis deficiente y propuestas antisociales. En cuanto a la doctrina marxista, aunque tiene una estructura general más sólida, hay elementos que deben descartarse, ya que han caducado por la propia evolución social y productiva; en particular la teoría del trabajo valor, que no puede acomodar la plasticidad que se observa en la creación y transferencia de valor que encontramos en la práctica monetaria contemporánea. La teoría subjetiva, de otras escuelas de pensamiento tampoco es adecuada, pues si no existiera cierta valoración compartida por diversos actores el intercambio se detendría. Una vez más es apropiado utilizar una aproximación según el contexto (Gershenson, 2002): individuo, sociedad o Estado.

respecto al papel que juega en la sociedad. Después de todo es la principal herramienta para ejecutar la distribución de la producción colectiva.

Como punto de inicio, consideremos las tres funciones básicas del dinero según uno de los principales libros de texto de economía⁶⁹: unidad de medida, medio de pago y reserva de valor (Mankiw, 2009, pp. 22-32); y observemos cómo se comportan en ambos niveles de análisis, para así establecer un concepto más adecuado para cada una.

i. Unidad Monetaria: el dinero como unidad de medida

La primera función, el uso del dinero como unidad de medida, es transversal a la microeconomía y macroeconomía. La expresión en unidades monetarias del valor de toda clase de entidades, por más dispares que estas sean, sucede tanto a nivel individual como Estatal. La discusión acerca de qué tan apropiadas son estas equivalencias queda de lado por el momento.

En esta función se encuentra el origen del dinero, cuando se estableció una equivalencia en grano o plata para los tributos en especie en los templos mesopotámicos (Hudson, 2019). El medio de pago de estas aportaciones no era necesariamente en plata o grano, sino en cualquier producto para el cual hubiera una equivalencia establecida.

La *medida del valor*, como lo denomina Marx (1985/1867, p. 115), varía según el contexto, cada Estado suele tener su propia unidad y los valores de las mercancías fluctúan con respecto a esta. En el mercado internacional el valor de las unidades monetarias de cada país se establece con respecto al dólar estadounidense, el cual toma el papel de la plata en los antiguos templos de Mesopotamia.

Para distinguir esta función de aquella del dinero como medio de pago, en lo subsiguiente utilizaré el término *unidad monetaria* para designar a la unidad de medida ya sean pesos, euros, dólares o bitcoin.

Por otro lado, el término *moneda* lo emplearé para referirme a los discos metálicos que junto a los billetes constituyen el dinero en efectivo.

ii. Dinero: medios de pago

Los instrumentos que pueden utilizarse para saldar una transacción pueden adquirir formas muy variadas y lo han hecho a lo largo de la historia, dependiendo de los recursos disponibles y el desarrollo tecnológico de cada sociedad.

Es una función en la cual ya surgen divergencias entre los dos niveles de análisis: desde el punto de vista individual de la persona o corporación -microeconomía-, la disponibilidad de estos instrumentos supone límites al consumo y la producción evidentes para los actores inmersos en una sociedad comercial.

⁶⁹ Se utiliza este esquema por su penetración social y académica, se comentará cuando resulte pertinente la teoría del dinero de Marx en *El Capital* (1985/1867, pp. 115-178). Aunque esta última resulta obsoleta ante el abandono de los metales preciosos como dinero-mercancía, tiene intuiciones acertadas en cuanto al crédito.

Participar en el mercado presupone contar con medios de pago. Este puede ser dinero obtenido por medio de la venta de la fuerza de trabajo, de mercancías y rentas, o alguna forma de crédito. Esta preocupación individual por hacerse de dinero no puede trasladarse de manera análoga al Estado, el cual tiene la capacidad de crearlo⁷⁰.

Cuando una nación requiere de dólares para obtener productos en el mercado internacional, la realidad es diferente. Se convierte hacia el exterior en un actor microeconómico, que realiza transacciones con otras entidades similares.

Con excepción de los Estados Unidos de América, no existe otro país que pueda manufacturar el dinero en la *unidad monetaria* universalmente aceptada para realizar aquellos intercambios: el dólar.

En lo sucesivo el término *dinero* designará aquellos objetos y registros verificables que sirven como medio de pago. Estos están cuantificados en una *unidad monetaria* que los restringe a un contexto espacio-temporal determinado, generalmente un Estado, el cual también debe sancionar su validez⁷¹.

iii. Reserva de valor: atribución descartada

Esta función, también tiene sentido únicamente desde el punto de vista microeconómico, es decir, para los individuos y las corporaciones, quienes pueden acumular dinero retrasando o evitando actos mercantiles.

Para el Estado en su conjunto esta propiedad no tiene ningún sentido; retirar circulante implica una reducción de la actividad económica. El 'ahorro' en la totalidad de la economía significa inhibir la producción. En algunas circunstancias puede ser el objetivo del Estado ralentizar la actividad económica, pero designarlo como 'ahorro' es impreciso.

Considerando una cantidad fija de dinero circulando en la economía, si un grupo obtiene más dinero del que gasta -superávit-, esto significa que alguno de los otros sectores está perdiendo desde el punto de vista contable -déficit-. La situación es grave cuando es el gobierno quien está 'ahorrando', pues significa que hay una transferencia del excedente de otros sectores productivos hacia este.

Por esta razón las medidas de austeridad gubernamental⁷², resultan en una reducción de la actividad económica en el Estado en su conjunto, incrementando de

⁷⁰ Esta facultad está restringida a los Estados con moneda soberana. Generalmente las naciones que carecen de soberanía sobre los medios de pago a su interior son pobres y poco desarrolladas, pero no siempre. Los países de la zona Euro han perdido este control sobre el dinero que circula en su mercado interno, sin establecer, al mismo tiempo, una unidad fiscal.

⁷¹ Las criptomonedas son una forma de dinero digital descentralizado sin respaldo de un Estado, pero no han sido adoptadas por el conjunto social a la fecha [2020], su uso es marginal.

⁷² Nota para el México actual [2020]. En el mandato del actual presidente, se ha enfatizado la austeridad en el discurso oficial. Hay una mezcla conceptual, pues el término se utiliza al menos para designar tres cosas distintas: [1] priorización social del gasto del Estado, (Ley Federal de Austeridad Republicana; Original: DOF, 2019/11/19; Art. 4); [2] mantener el equilibrio en las cuentas del Estado y [3] la reducción del consumo excesivo, característico de nuestros tiempos (Lopez Obrador, 2020).

forma irónica el porcentaje de la deuda con respecto al PIB, que suele ser la razón para adoptar tales medidas⁷³.

De nuevo, cuando trasladamos la nación al mercado internacional, sí es posible el ahorro, las llamadas *reservas internacionales*. Pero una vez más porque en este caso son actores microeconómicos que intercambian entre sí en un mercado global.

Esta función del dinero podría agruparse con la de *medio de pago*, pues una *reserva de valor* no es más que una acumulación de instrumentos monetarios que no han sido ejercidos.

Que tan adecuadamente funciona el dinero como reserva de valor es algo cuestionable, en un contexto inflacionario este se devalúa constantemente; y cuando genera un interés, no es el dinero en si mismo, sino por medio de su circulación como crédito, lo cual requiere de la participación de otros agentes sociales.

El dinero puede o no ser una *reserva de valor*, pero no es una función intrínseca, depende de otras variables. El *dinero mercancía*, aquel que tiene valor en si mismo porque tiene alguna utilidad adicional a ser un medio de pago, puede cumplir mejor tal función, pero su papel en el sistema monetario y de crédito actual es secundario⁷⁴.

b. Definición de dinero

Descartada una y redefinida otra de las tres funciones iniciales del dinero, es posible establecer una definición técnica mínima para continuar la discusión. Que parte de la de otro libro de texto muy difundido: "medios de pago o medios de intercambio"⁷⁵ (Samuelson & Nordhaus, 2010, p. 668). Pero se complementa con las aportaciones de Graziani quien establece que para que el dinero exista deben cumplirse tres condiciones:

- a) El dinero debe ser *simbólico* [token currency] (de otro modo daría pie al trueque y no al intercambio monetario).

Esta asociación es sumamente grave, pues el ejecutivo se coloca a si mismo grilletas que no le permiten afrontar con mejores herramientas la pandemia del virus COVID-19, o de hecho cualquier eventualidad. Con una idea más realista del dinero, podría haber incrementado la huella económica del Estado con un importante énfasis social y mitigado la crisis económica.

⁷³ Sin duda el ejemplo paradigmático del fracaso de esta política es Grecia, en donde a partir de La *Gran Recesión de 2008*, se le obligó al Estado a adoptar severas medidas de austeridad con el fin de reducir su *Deuda Gubernamental con respecto al PIB*.

Como resultado de tales medidas esta ha pasado del 117.5% en 2008 a 195.5% en 2019 (OECD, 2019c). Además de sufrir un costo humano enorme que se expresa en la reducción de su población en más de 350,000 personas (OECD, 2020a), gran parte de los cuales son jóvenes expulsados por falta de oportunidades, es decir: refugiados económicos.

⁷⁴ La marginalidad del dinero contante y sonante -oro y plata-, no solo en el mercado nacional, sino en el ámbito internacional, hace obsoletas varias observaciones de Marx y otros teóricos alrededor del dinero como forma de atesoramiento y de dinero mundial (1985/1867, p. 159 y 173), las cuales son dependientes de una visión mercantilista, que no corresponde con las prácticas actuales.

Particularmente después del abandono de cualquier pretensión de mantener el patrón oro por los Estados Unidos el 15 de agosto de 1975.

⁷⁵ Traducción propia, texto original:

The means of payment or medium of exchange.

- b) El dinero debe ser aceptado como el *medio de pago final* de la transacción (de otro modo sería crédito y no dinero)
- c) El dinero no debe conceder privilegios de señoreaje a ningún agente que realiza un pago⁷⁶ (1989, p. 3).

Esta definición es más completa y con una profundidad ausente en los libros de texto, pero no se adopta por la distinción cortante entre el dinero y el crédito, el cual más adelante se establece como una subcategoría del primero. Se adopta la naturaleza simbólica del dinero que establece este autor, acerca de la cual se profundiza en el siguiente apartado, donde se le distingue del dinero-mercancía.

La tercera condición se adopta entera, esta significa que aquellos agentes que manufacturan los medios de pago, no pueden realizar transacciones a su nombre. Es decir, el banco central no puede manufacturar medios de pago para adquirir en el mercado, bienes para sí mismo. Lo mismo ocurre con la banca comercial, la cual puede proveer de medios de pago a otros agentes, pero nunca, directamente a sí misma.

Con tales adiciones la definición queda de la siguiente manera:

dinero

Medios de pago simbólicos denominados en unidades monetarias restringidos a un mercado determinado que sirven para finalizar una transacción mercantil⁷⁷.

El dinero no debe conceder privilegios de señoreaje a ningún agente que realiza un pago.

En un aspecto práctico, esto significa que, al hablar de dinero, la expresión debe contener necesariamente tres elementos: cantidad, unidad monetaria e instrumento. Por ejemplo: "Karl tiene *quinientos* [cantidad] pesos [unidad monetaria] en *efectivo* [instrumento]" o "en la *cuenta* [instrumento] quedan *mil* [cantidad] euros [unidad monetaria]".

Si únicamente se expresa la cantidad en determinada unidad monetaria, es una medida de valor, pero no se trata realmente de dinero.

c. El papel social del dinero

Esta definición, aunque suficiente para la discusión técnica, es un tanto escueta para desentrañar las implicaciones que tiene este instrumento en nuestras vidas. Con

⁷⁶ Traducción propia, texto original:

In order for money to exist, three basic conditions must be met:

- a) money has to be a token currency (otherwise it would give rise to barter and not to monetary exchanges)
- b) money has to be accepted as a means of final settlement of the transaction (otherwise it would be credit and not money)
- c) money must not grant privileges of seignorage to any agent making a payment.

⁷⁷ En esta definición no se incluye la condición de que la transferencia de tal medio de pago signifique la finalización del proceso, porque el dinero-crédito que se ve más adelante, si bien concluye la transacción mercantil, va acompañado de una promesa de pago que se extiende más allá del intercambio.

el dinero se constituye un *sistema de crédito social*⁷⁸, mediante el cual se establecen relaciones de poder que determinan a quién le corresponde que parte de la producción.

Michael Hudson esboza un concepto que abarca sus implicaciones sociales: “no es un *factor de la producción*, es un reclamo en la producción o el ingreso que producen otros”⁷⁹ (2015, p. 28). El dinero es entonces una forma en la que nos apropiamos de los frutos de la naturaleza, del trabajo de nuestros congéneres y con el cual otros se apropian del nuestro.

Con este determinamos que puede consumir cada individuo en nuestra sociedad y a que fines dirigiremos los recursos físicos e intangibles. Es un vehículo que determina relaciones de producción y consumo sumamente complejas realizadas por un número incomprensible de actores sociales y ambientales.

d. Límites de la unidad monetaria

i. Equivalencias viciadas

Bienes tangibles, requieren para manufacturarse de materias primas y energía, así como de procesos naturales y del trabajo para dirigirlas. Este es el verdadero costo de la producción. La *unidad monetaria* es simplemente una forma de tasarlos con fines de comparación.

Esta equivalencia, naturalmente tiene límites. Existen afectaciones que difícilmente pueden tasarse adecuadamente en términos monetarios como la destrucción ambiental, el sufrimiento, la vida humana o los afectos.

Las unidades monetarias son, sin duda, medidas de valor útil que pueden aplicarse transversalmente a productos y servicios de toda naturaleza. En el estado actual de las fuerzas productivas, con la vasta diversidad de bienes y servicios es difícil imaginar el intercambio de excedentes sin una herramienta que permita asignar valores a entidades tan dispares como un submarino nuclear, una hora de clase, un pan o un diamante.

No obstante, la tendencia reduccionista de expresar el valor de una empresa o un bien en unidades monetarias, esconde su verdadero costo en términos ambientales y/o humanos. Esto nunca debe olvidarse, estamos acostumbrados a que todos los elementos de la naturaleza, las actividades del hombre, la vida misma, se tasen en unidades monetarias sin apenas cuestionarlo.

Reducir el valor de los productos a un número abstracto conlleva riesgos que han sido discutidos ampliamente. Marx conceptualizó este proceso como *fetichización*, la percepción de la relación entre las mercancías únicamente como interacciones entre objetos, ignorando las relaciones sociales subyacentes, así mismo, como

⁷⁸ Crédito no en relación a un proceso de préstamo, sino como la “situación económica o condiciones morales que facultan a una persona o entidad para obtener de otra fondos o mercancías” (RAE, 2019f). Un sistema para repartir los frutos de la producción distinguiendo a los individuos de una sociedad.

⁷⁹ Traducción propia, texto original:

Money is not a “factor of production.” It is a claim on the output or income that others produce.

conceptualizó al dinero como una *cuasi* mercancía este fenómeno también ocurre con este (1985/1867, pp. 83-103).

En el caso de las primeras, el término es un tanto desafortunado⁸⁰, el proceso que se da es más bien el de abstracción y simplificación del objeto, descartando el impacto verdadero que tuvo la producción. En cambio, tratándose del dinero, la atribución de propiedades mágicas a una entidad que es en principio un instrumento social para el intercambio, *fetichización* es una descripción sumamente apropiada.

El intercambio de la fuerza de trabajo o, en el caso de varios empleos actuales con horarios fijos, del tiempo de vida, es una equivalencia viciada desde varias perspectivas⁸¹. Pero esta práctica naturalizada en nuestras sociedades, se queda corta ante el grado de financialización que ha resultado en la creación de instrumentos sumamente complejos con equivalencias inauditas. Por ejemplo, el sistema de los *Bonos de Carbono*⁸² mediante los cuales se pone precio a las emisiones de CO₂ de cada país, tasando en unidades monetarias el futuro de la vida humana en la Tierra.

ii. Escasez y abundancia ficticias

Existen limitaciones para proveer de ciertos servicios y productos a toda la población, pero este nunca debe ser el dinero. En lugar de medir una empresa en recursos tangibles en primera instancia como: la cantidad de trabajo humano, materiales, herramientas, combustibles, conocimientos, etc., se salta directamente a términos monetarios, creándose la ilusión de escasez o abundancia ficticia.

Esta perspectiva crea una trampa cognitiva, que se ha extendido en la sociedad, desde la cual, parece que tener dinero es el prerrequisito indispensable para realizar una empresa de cualquier naturaleza, en lugar de entender que simplemente es una herramienta para intercambiar y cuantificar.

En el caso de los individuos este límite existe, la percepción es válida, pero nunca para la sociedad en su conjunto. El dinero puede crearse y destruirse, existen instituciones públicas y privadas con esta facultad: los bancos. A quien se le otorga este privilegio y con qué fines es una decisión política, por lo tanto, es una cuestión que debe discutirse en la arena pública.

⁸⁰ Según el diccionario, fetiche es "Ídolo u objeto de culto al que se atribuyen poderes sobrenaturales, especialmente entre los pueblos primitivos" (RAE, 2019g). En el caso de las mercancías el proceso es opuesto, se le despoja de sus atribuciones, en particular, su condición de resultado de relaciones sociales de producción.

⁸¹ Con la adopción de la Teoría del Trabajo Valor como punto de partida en *El Capital*, Marx tiene una posición muy crítica con respecto a la apropiación del poder creativo del trabajo humano (Marx, 1985/1867). Pero en muchos empleos actuales el salario supone la presencia física en el lugar de trabajo independientemente de si este se ocupa en actividades productivas (Graeber, 2018). La transferencia ya no es de la labor creativa sino el compromiso del tiempo de vida.

⁸² Definición:

Unidad que se utiliza en el mercado del carbono que representa el derecho de un negocio, fábrica, etc., de emitir una tonelada de dióxido de carbono al medio ambiente.

Traducción propia, texto original:

a unit used in carbon trading that represents the right of a business, factory, etc. to release 1000 kilograms of carbon dioxide into the environment (Cambridge University Press, 2020a).

Si un representante del Estado anuncia que no hay dinero para resolver una necesidad básica de la población como salud o educación, en el fondo está declarando que: ‘bajo el arreglo político existente, no se van a destinar recursos para resolver estas carencias’. La gravedad de tal aseveración yace en que no tiene ningún sustento real, surge de la interiorización de la ficción contable y se traduce en la creencia sincera de que el dinero es un factor de la producción, un recurso real.

Esta escasez ficticia, de la mano de una priorización productivista y con fines de lucro, resulta en que se favorezcan aquellas actividades de mayor impacto económico en lugar de estratificarlas desde un enfoque de derechos. Si en determinada sociedad no hay dinero para procurar el bienestar de sus habitantes, pero sí para construir tanques, inflar las acciones de la bolsa de valores, construir centros comerciales, pagarles sueldos estratosféricos a deportistas, presidentes de compañías, etcétera; entonces debe replantearse completamente el arreglo social y la estructura jurídico-política, que resulta en tal distribución de recursos.

Se está dando un reconocimiento paulatino de las posibilidades reales de manipular el dinero, la *Teoría Monetaria Moderna*⁸³ es un ejemplo académico y las intervenciones de la *Reserva Federal*⁸⁴ ante las crisis del 2008 y la causada por el COVID-19, son una demostración empírica. Estas dirigen la atención a una cuestión de fondo: si el problema inicial es la escasez de dinero, recurso que el Estado puede manufacturar por sí mismo, entonces esta puede subsanarse de manera simple: creándolo.

La discusión, entonces, se traslada a la forma en que el dinero debe crearse y distribuirse (Kelton, 2020), es decir a la transformación sistémica, la reforma del aparato jurídico-político. Llevando el debate a este contexto, el reflector se dirige hacia aquellos mecanismos y actores que evitan que lo “tecnológicamente posible - y yo añadiría, socialmente deseable- sea financieramente asequible” (Wray, 2012/11, p. 16).

El dinero, desde la perspectiva del Estado en su conjunto, es una decisión política. Desde luego existen componentes técnicos para lograr ciertos fines, pero estos no son el problema fundamental, el corazón de la discusión es como nos organizamos para manufacturarlo y distribuirlo, no si es posible crearlo.

1.3.3 Tipos de dinero

La clasificación más general distingue dos tipos: el *dinero mercancía* y el *dinero fiat*.

⁸³ Teoría económica heterodoxa que plantea que el monopolio que el gobierno tiene sobre la moneda le permite incidir en el empleo y la inflación sin tener que preocuparse por la deuda, ya que si está denominada en la moneda propia puede pagarse imprimiendo el dinero necesario.

Esta tiene deficiencias cuando se incorporan los mercados globales o los efectos en la confianza depositada en el dinero denominado en cierta unidad monetaria. Así mismo está centrada en las economías centrales con mayor autonomía monetaria, que en los países periféricos y semi-periféricos

⁸⁴ Banco Central de los Estados Unidos.

a. Dinero mercancía (*commodity*)⁸⁵

La definición establecida en el apartado anterior, descarta de inicio al dinero-mercancía como dinero propiamente, pero es importante discutirlo para entender el porque de tal exclusión.

Este es aquel con valor intrínseco (Mankiw, 2009, p. 81) (Samuelson & Nordhaus, 2010, p. 657). El ejemplo más común son los metales preciosos, particularmente el oro, pero cualquier mercancía con otra utilidad, que se acepte como forma de pago final en un contexto determinado es dinero ya sea ganado, cigarros o tabaco.

En este caso la división entre trueque y transacción monetaria, se difumina, en particular cuando la mercancía que hace de dinero tiene una utilidad que satisface una necesidad básica directamente como alimento o bebida.

El grado de aceptación de los metales preciosos varía, en algunas jurisdicciones de los Estados Unidos de América el oro y la plata son moneda de curso legal (Anderson, 2019); según la *Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos*, las monedas acuñadas de platino, oro y plata también son de curso legal y su valor está determinado por su contenido de metales preciosos y no por su valor nominal (Original: DOF, 1931/07/27; versión consultada, última reforma: DOF, 2009/01/20; Art 2º bis).

Actualmente, en la práctica, la utilización de metales preciosos como medio de pago es sumamente rara. Incluso cuando la confianza en la moneda nacional colapsa, suele recurrirse antes a dinero extranjero que a la circulación de oro y/o plata, como ocurre en Venezuela (Olmo, 2019), Zimbabue (Noko, 2011) o el mercado inmobiliario argentino (Gaggero & Nemiña, 2013).

Si bien se considera, en gran parte de la teoría económica, que el *dinero mercancía* es la forma originaria de este y surgió para suplir las deficiencias de una economía basada en el trueque (Smith, 2007/1776, p. 29) (Marx, 1985/1867, p. 158) (Mankiw, 2009, p. 81) (Samuelson & Nordhaus, 2010, p. 33) (Sowell, 2015), la evidencia antropológica apunta contundentemente en la dirección opuesta (Chapman, 1980) (Hudson, 2019).

Los vestigios arqueológicos y el estudio del intercambio en sociedades primitivas indica que el orden evolutivo no fue: trueque-dinero-crédito; sino: crédito-dinero-trueque (Graeber, 2011)⁸⁶. El origen del dinero fue el crédito palaciego en

⁸⁵ La traducción de *commodity* a *mercancía* es sumamente insatisfactoria. En el uso cotidiano, una mercancía tiene un carácter distintivo de otras (ej. Mercancía oficial de cierto artista o marca), al contrario de su uso en inglés que designa a una clase de productos que difícilmente pueden distinguirse según su productor, como los agrícolas.

La *commodity* en la cotidianeidad es más acorde a un producto que se vende a granel desprovisto de marca.

Resulta un tanto sorprendente que en el contexto académico del estudio de la economía no se haya desarrollado el neologismo *comodería* con el fin de crear una traducción más precisa de los textos económicos en lenguas germánicas. Teniendo *commodity* un origen latino (Dictionary LLC, 2020) el salto al español no era significativo y hubiera resultado en mayor claridad conceptual.

⁸⁶ David Graeber invierte completamente el orden evolutivo, pero es posible que dos grupos enemigos intercambiaran mediante el trueque, sin haber creado el dinero. De cualquier manera, la evidencia

Mesopotamia, cuando se estableció una medida única para tasar las aportaciones en especie a los templos (Hudson, 2019).

El dinero contante y sonante, que en la teoría económica se supone como la forma más pura del mismo es, según la evidencia disponible, la evolución de un sistema de crédito social. Entonces, El *dinero fiat*, que veremos a continuación y que aparentemente es una evolución posterior, es en el fondo más parecido al original, que las monedas de oro y plata.

b. Dinero fiat

Este tipo de dinero es aquel que no tienen ningún valor intrínseco, es simbólico (Mankiw, 2009, p. 81) (Samuelson & Nordhaus, 2010, p. 662). Puede adquirir muchas formas, pero las más comunes y con mayor aceptación social son el efectivo -monedas y billetes-; y los registros verificables -cuentas corrientes o de cheques-.

Pueden existir otras manifestaciones del dinero, pero estas se encuentran limitadas a contextos más reducidos y no se aceptan en el mercado nacional, tales como promesas de pago del Estado, de un individuo o compañía con cierta reputación, las criptomonedas, las fichas de casino o los *dólares Disney*.

i. Efectivo: Monedas y Billetes

Esta manifestación del dinero es lo que comúnmente se denomina efectivo y está conformado por las monedas y billetes de curso legal. Actualmente el monopolio de la emisión de estos instrumentos físicos la ostenta el Estado y la ejerce en la mayoría de los casos a través del banco central.

En algunas naciones la acuñación de moneda la realiza el equivalente a la *Secretaría de Hacienda*, como sucede en Estados Unidos donde el *Departamento del Tesoro* está autorizado exclusivamente para producir simbólicos metálicos mientras que la *Reserva Federal* emite los billetes.

Este privilegio del Estado es relativamente reciente, antes de la Revolución Mexicana [1917], por ejemplo, las entidades federativas y bancos podían emitir su propio papel moneda⁸⁷. Actualmente la producción y reproducción de estos instrumentos por cualquier entidad no autorizada por el Estado constituye un delito.

El monopolio ejercido sobre la manufactura de monedas y billetes, la manifestación tangible del dinero, genera la ilusión de que la creación de este es competencia exclusiva del Estado, lo cual como veremos a continuación es falso.

ii. Registros verificables

Esta forma del dinero lo constituyen las cuentas corrientes o de cheques, las cuales también sirven como medio de pago de manera análoga al efectivo. Para que estos

arqueológica y antropológica indica que la forma actual del dinero fue precedida por un sistema de crédito social.

⁸⁷ En realidad, existen ciertas lagunas debido a la redacción tanto de la *Ley Monetaria* como la Constitución Mexicana, las cuales se revisan en el capítulo siguiente.

registros tengan tal función, una institución bancaria debe asentarlos. Estas son las entidades con el privilegio legal de avalar este tipo de registros para que puedan utilizarse en transacciones mercantiles.

Una parte de este dinero lo crea también el banco central, en las cuentas que los bancos comerciales y otras entidades financieras tienen en esta institución⁸⁸, y se utiliza para saldar transacciones que realizan los clientes de las mismas. La otra parte es creada por los bancos comerciales y si bien, funciona perfectamente como método de pago, tiene otra faceta sumamente relevante con implicaciones micro y macroeconómicas profundas.

El dinero creado por la banca comercial *nace* junto a una obligación, ya sea una del banco hacia el que realizó el depósito, o una del que recibe un crédito hacia el banco: la promesa de pago o deuda.

El mecanismo de creación de este *dinero-crédito*⁸⁹ y sus implicaciones para el aparato productivo, es lo que revisamos a continuación.

1.3.4 Mecánica básica del crédito

Considerando que el capitalismo lleva existiendo alrededor de cuatro siglos, y la creación del crédito aún más tiempo, llama la atención la poca comprensión que existe acerca de este fenómeno. Si esta información tuviera la misma penetración que la doctrina marxista, probablemente la evolución social hubiera sido mucho más acelerada al trasladarse el centro de gravedad de la lucha social al conflicto entre clases productivas y no productivas, en lugar de enfocarlo en el antagonismo entre el capital y los trabajadores.

Mientras que los industriales pueden argumentar a favor de sus méritos productivos y/o gerenciales. La banca difícilmente puede justificar sus mecanismos de extracción de riqueza, relevancia distributiva, poder de decisión productiva ni su permanencia en manos privadas; una vez que conocemos que puede crear dinero de la nada, mediante un simple acto contable.

El proceso de creación del crédito no es particularmente complejo, pero resulta difícil de entender a partir de la experiencia personal, la cual generalmente consiste en las interacciones bancarias cotidianas y la dinámica del crédito informal fuera del sistema financiero comercial.

⁸⁸ En México, el *Sistema de Pagos Electrónicos Interbancarios* (SPEI) es esta infraestructura de cuentas electrónicas en BANXICO que permite realizar transacciones entre las cuentas de las entidades financieras autorizadas.

⁸⁹ Aun sin suficiente información para entender su funcionamiento y sus implicaciones macroeconómicas, Marx establece esta distinción entre el dinero que considera *real* (oro y plata) y los títulos de deuda que pueden utilizarse para saldar transacciones, que surgen directamente de la función de pago (1985/1867, pp. 164-173). En el ejemplar en español se traduce como *dinero crediticio*, pero después de revisar la traducción inglesa y el original alemán, consideré más apropiado utilizar el término *dinero-crédito*.

A esto debemos añadir que los términos especializados son engañosos. Algunos explican un fenómeno contable con palabras que describen acciones físicas concretas. Por ejemplo, *depósito* es un término que designa el resguardo de un objeto en un lugar, no un intercambio de información, como ocurre en el ámbito financiero. Lo mismo ocurre con *préstamo* o *transferencia*, el primero significa que se otorga un bien por un tiempo determinado lo cual es muy distinto al proceso de creación de crédito: el *bien* en este caso se manufactura al momento creando el registro por alguna cantidad de dinero.

Adicionalmente ciertos términos en español, son ejemplos de traducciones sumamente desafortunadas, entre las cuales destaco *activo* y *pasivo*⁹⁰. Profundizaré un poco en estas dos porque son relevantes para la discusión que aquí se desarrolla y fundamentales en la práctica bancaria.

a. Sistema de partida doble: activos y pasivos

En la contabilidad bancaria se utiliza el sistema de partida doble; que consiste en registrar cada operación dos veces, en tanto que para cada agente tiene un aspecto positivo y otro negativo⁹¹. Para clarificar qué significan ambos términos contables recupero y adopto las definiciones de Samuelson y Nordhaus:

Activo (Asset)

Es una propiedad física o un derecho intangible que tiene valor económico. Ejemplos importantes son inmuebles, equipo, tierra, patentes, propiedad intelectual e instrumentos financieros tales como el dinero o bonos⁹² (2010, p. 654).

Pasivo (Liability)

En contabilidad, deudas u obligaciones financieras hacia otras personas o corporaciones⁹³ (2010, p. 666).

En el proceso crediticio cada operación tiene estas dos facetas tanto para el acreditado como para el acreedor y, entre estos, se contraponen. El dinero disponible inmediatamente es el *activo* del usuario, en cambio, para el banco es un *pasivo* pues significa un flujo monetario negativo; al mismo tiempo, la deuda que para el usuario

⁹⁰ La terminología en español remueve el carácter positivo y negativo que tienen originalmente *asset* y *liability* respectivamente en el inglés original. Para alguien que no está familiarizado con los términos contables, una deuda de tarjeta de crédito que está desangrando su ingreso, bien podría describirse como una entidad activa, aunque con un impacto negativo. Así mismo pasivo en la cotidianidad expresa algo estático, no necesariamente nocivo, ni mucho menos una obligación.

⁹¹ Sistema establecido en Europa por Luca Pacioli en *Summa de arithmetica, geometria, proportioni et proportionalita* (1994/1494, pp. 25-26), esta práctica desde luego precede a esta obra que era un compendio del conocimiento matemático hasta ese momento.

⁹² Traducción propia, original:

Asset. A physical property or intangible right that has economic value. Important examples are plant, equipment, land, patents, copyrights, and financial instruments such as money or bonds.

⁹³ Traducción propia, texto original:

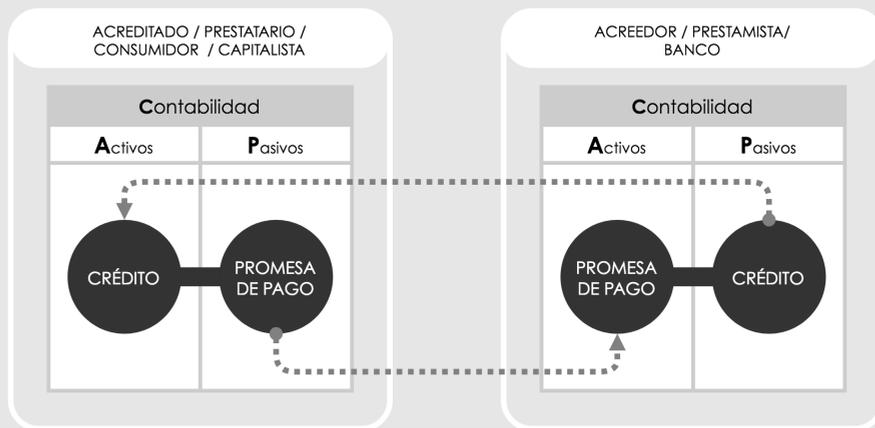
Liability. In accounting, debts or financial obligations owed to other firms or persons.

es un *pasivo*, para el banco, en forma de la promesa de pago es un *activo*, el derecho intangible que representa su ganancia potencial.

De igual manera cuando una entidad financiera recibe un depósito en una cuenta de cheques, es un *pasivo*, pues está obligada contractualmente a devolverlo cuando el cliente lo demande; por otro lado, para la misma entidad, este depósito significa un aumento de las reservas, un *activo*, en tanto que le permite realizar más préstamos. En la *Figura 1.06* se ilustra como se registra una sola operación en la contabilidad del acreedor y del acreditado, el carácter doble del crédito y la promesa de pago.

FIGURA
1.06

SISTEMA DE PARTIDA DOBLE: ACTIVOS Y PASIVOS



JORGE FEDERICO RIVAS LUENGAS

Aunque este sistema de contabilidad es útil para registrar las transacciones de toda clase de agentes en la economía capitalista, es fundamental para las corporaciones en general y los bancos en particular, cuya viabilidad financiera depende de tener un balance positivo.

En el caso de los trabajadores, o consumidores en general, este tipo de equivalencias se vuelven cuestionables, por decir lo menos, sobre todo cuando los actos de crédito se realizan para satisfacer una necesidad básica como es el caso de la vivienda. Cuando una persona adquiere una deuda que significó prolongar su vida, es inadecuado reducirlo a activos y pasivos.

Abrazando la reiteración de la advertencia alrededor de los límites del dinero, no hay que perder de vista, que la sociedad está formada en primera instancia por agentes biológico-culturales y que las organizaciones y tecnología surgen para satisfacer las necesidades y deseos de estos. Si el mantenimiento del equilibrio contable, supone la destrucción del ambiente o la degradación social, entonces sin lugar a dudas se deben sacrificar las cuentas, antes que el bienestar de las personas.

b. Mecánica básica del crédito

La palabra *crédito* se utiliza cotidianamente para designar varias cosas. Incluso cuando nos restringimos al ámbito financiero, el término carece de precisión: ¿se trata del proceso general del préstamo, el dinero o la confianza?

Aquí se muestra un acto crediticio entre dos individuos, una experiencia que probablemente todos hemos vivido.

I
 Carlos reconoce una necesidad que puede satisfacer mediante un producto disponible en el mercado. No obstante, en ese momento, no cuenta con los medios de pago para realizarlo. Beto si cuenta con ellos.

II
 Carlos y Beto, crean un contrato en el cual el segundo pone los medios de pago para realizar la transacción a cambio de una promesa de pago por parte de Carlos.

III
 Beto transfiere al Vendedor la cantidad de dinero estipulada por la manzana.

IV
 Carlos puede disfrutar del producto inmediatamente, pero tiene una deuda con Beto, por la cantidad que este desembolsó.

A continuación se desarrolla la contabilidad del acto de crédito

DECISIÓN COMPRA



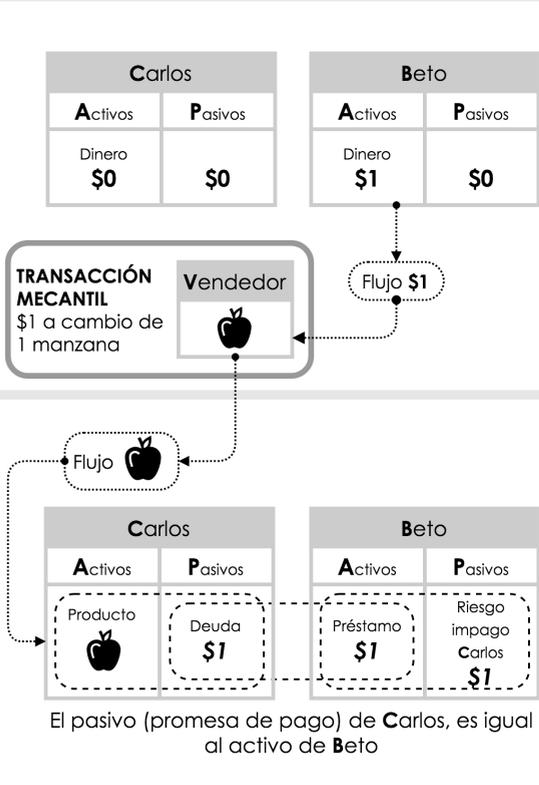
CONTRATO



ACTO MERCANTIL



CREACIÓN DEUDA

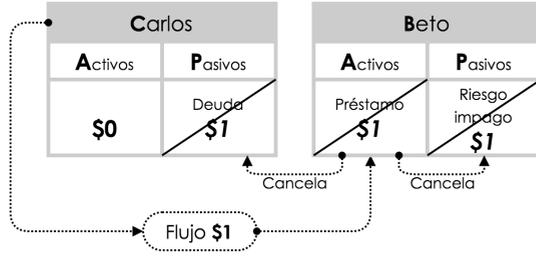




REEMBOLSO

ESCENARIO I

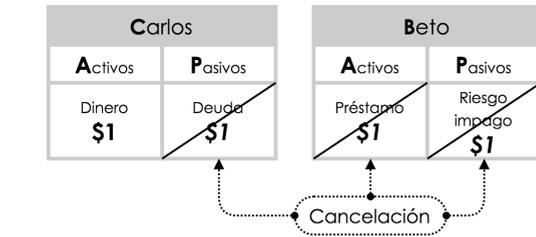
Carlos cumple con el acuerdo, desaparece la obligación con Beto, quien tiene su dinero de vuelta.



CONDONACIÓN

ESCENARIO II

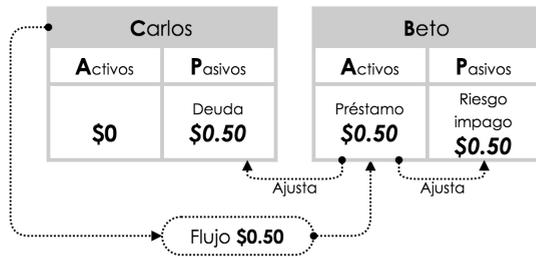
Beto decide cancelar la deuda, Carlos queda liberado de la obligación en términos monetarios.



REESTRUCTURACIÓN

ESCENARIO III

Carlos y Beto acuerdan cambiar las condiciones del crédito.



IMPAGO

ESCENARIO IV

Carlos nunca liquida la deuda, la obligación perdura hasta que finalmente decida pagarla o bien Beto la condone y pasemos a alguno de los primeros dos escenarios.

Cuando este proceso sucede entre individuos, lo más probable es que Carlos deje de ser sujeto de crédito para Beto.

Con otros actores tales como las instituciones de crédito, Carlos podría quedar señalado en alguna agencia calificadoras de crédito.

En el aspecto estrictamente contable, este escenario y el número II son iguales.

Esta vaguedad incluso se manifiesta, en documentos legales y en los espacios de difusión de los organismos reguladores nacionales e internacionales, como se detalla en el siguiente apartado.

Ante la indeterminación en otras fuentes, por razones metodológicas, aquí se describe primero la mecánica básica del proceso para después aterrizar definiciones y conceptos.

Gracias a que la curiosidad por el funcionamiento del dinero, así como el estudio del fenómeno de la creación de crédito, fue tardío en mi formación, tengo considerable empatía con el lector ajeno a estos temas⁹⁴. Con esta perspectiva la explicación que se desarrolla en las siguientes páginas está construida desde la experiencia cotidiana, incorporando paulatinamente actores y elementos adicionales.

En la *Figura 1.07*, se representa un acto de crédito entre dos personas, una experiencia familiar para la mayoría. Los créditos pueden tener fines de consumo, como se muestra en el ejemplo, o inversión, ya sea productiva o especulativa.

Sin importar su objetivo, la función del crédito es la misma: permitir el desplazamiento temporal de algún acto mercantil. En el ejemplo es la compra de una manzana, pero sucede lo mismo con un inmueble, un automóvil, la adquisición de cierta máquina para una industria o el pago de salarios.

Desde el punto de vista del deudor, **Carlos**-, la mecánica general de los créditos es igual sin importar cual sea el origen del dinero; si se realiza en el sistema financiero regulado o en la informalidad. Lo que cambian son las condiciones del título de crédito o del acuerdo -si es un préstamo entre privados- tales como: plazos, intereses, comisiones, penalizaciones, etcétera.

En el caso del ejemplo, el importe del crédito es muy bajo, el acuerdo es muy sencillo: el monto que se otorga es igual al que debe retribuirse. No hay intereses, comisiones ni penalizaciones; el acreedor, **Beto**, no persigue una ganancia como resultado del préstamo.

La dinámica que se muestra es un crédito en el sentido original de la palabra: **Beto** confía en **Carlos**⁹⁵. Lo único que existe es una promesa de pago y el contrato que realizan no prevé acciones punitivas explícitas en caso de que no se realice el reembolso.

En este ejemplo observamos que la palabra crédito tiene dos sentidos: por un lado, un acto mediante el cual se adelanta una transacción mercantil gracias a la provisión de medios de pago por un tercero y, al mismo tiempo, la colocación de confianza en un individuo: **Carlos**; por parte del acreedor: **Beto**.

⁹⁴ A consecuencia de la *matematización* de la disciplina económica, muchos de sus exponentes tienen la costumbre de apresurarse a plasmar sus teorías en fórmulas, en lugar de enfocarse en la explicación verbal, que generalmente es más útil para entender sus ideas y realizar una evaluación efectiva de su validez. En lo posible, aquí se evitan estas expresiones matemáticas y se opta por mostrar los flujos y los cambios en tablas contables que son, en mi opinión, más fáciles de seguir para los que tienen otro tipo de formación.

⁹⁵ Crédito proviene del latín *creditum* (RAE, 2019f) que designaba préstamos y créditos, que proviene del verbo *credere*, origen-traducción del verbo actual creer.

En la *Figura 1.08* se muestran algunos posibles desenlaces del acto de crédito, si bien en el acuerdo no se prevén castigos, debido a la informalidad del proceso, cada uno de estos escenarios tiene consecuencias en la relación personal.

En los primeros dos se refuerza el vínculo entre ambos actores, en el *ESCENARIO I*, el acreditado, refuerza su carácter de sujeto de crédito y si tuviera la necesidad de pedir dinero otra vez a **Beto**, probablemente se lo otorgaría o lo respaldaría ante un tercero. En el *ESCENARIO II* la deuda deja de existir en términos monetarios, pero genera prestigio y, tal vez, afecto entre los actores participantes.

En los *ESCENARIO III* y *IV* sucede lo contrario hay una degradación de la relación a causa del comportamiento de **Carlos**, en ausencia de otro tipo de vínculos probablemente dejaría de ser sujeto de crédito para **Beto**.

En esencia, las agencias calificadoras como el *Buró de Crédito*⁹⁶ o *Standard & Poor's*, realizan esta función de evaluar y clasificar, pero lo hacen a gran escala. Con base en el comportamiento previo, deciden si un individuo o una institución son sujetos de crédito y su grado de riesgo. El problema es que estas evaluaciones no pueden ser muy detalladas por el volumen de entidades que califican, sus parámetros dejan de lado variables relevantes que solo pueden conocerse por medio de la interacción personal y, hay que decirlo, estas agencias tienen también una agenda política y relaciones comerciales que influyen en sus evaluaciones⁹⁷.

El *Sistema de Crédito Social* que está implementando el gobierno chino es un intento para establecer un parámetro global para todos sus ciudadanos que les permita o prohíba acceder a ciertos servicios. Este va más allá del sistema financiero, tiene implicaciones en la movilidad y la educación (Boquen, 2020).

c. Costo de la deuda

Más allá de los préstamos personales en el círculo social y familiar inmediato, es inusual que los créditos no generen algún costo adicional para el solicitante. En la *Figura 1.09*, se desarrolla un escenario donde esto ocurre, un proceso de crédito formal, solicitado para adquirir un automóvil en el cual sí se incorpora un costo adicional por la deuda contraída.

En el ejemplo de la *Figura 1.09*, hay tres actores: **Carlos**, el acreditado; **B**, el acreedor, y el **Vendedor**. El contrato se genera entre el primero y el segundo. En este caso es importante hacer notar que **B** deja de ser una persona, se ha institucionalizado, lo cual cambia las implicaciones para ambos actores, transformando tanto las motivaciones como las consecuencias.

⁹⁶ *Sociedad de Información Crediticia* en México que se encarga de calificar a los usuarios de los servicios financieros, según su comportamiento en compromisos previos (Buró de Crédito, 2020).

⁹⁷ Uno de los agravantes de la crisis inmobiliaria que provocó la *Gran Recesión en 2008*, fue la calificación positiva de ciertos productos financieros respaldados por hipotecas otorgado por las tres grandes agencias calificadoras: *Moody's Investors Service*, *Standard & Poor's*, y *Fitch Ratings*. Estas por motivos comerciales dieron la calificación más alta -Triple A-, sin analizar adecuadamente las hipotecas que los sustentaban (Smith, 2008).

Aquí se muestra otro acto de crédito entre dos individuos. Los actores son distintos pero la dinámica general es la misma.

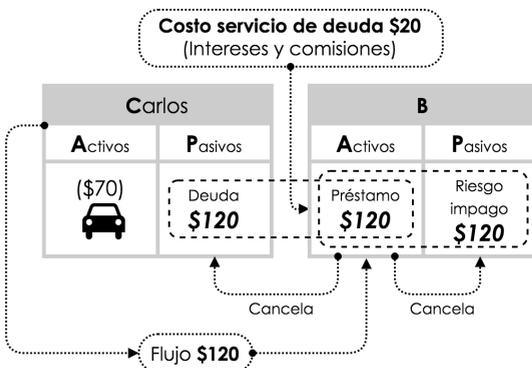
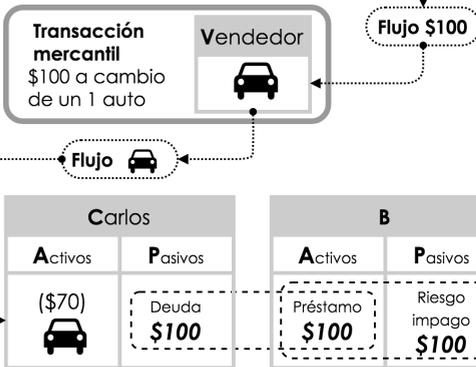
Se distingue del ejemplo anterior, en cuanto a que el préstamo genera un costo adicional para Carlos quien termina pagando \$120 por un monto inicial de \$100.

Este monto adicional se suma por el riesgo que el B corre al momento de otorgar el crédito.

En 2, 3 y 4 se muestra la transacción, junto la contabilidad de ambos participantes.

En el caso que se ilustra, las dos partes cumplen con lo acordado.

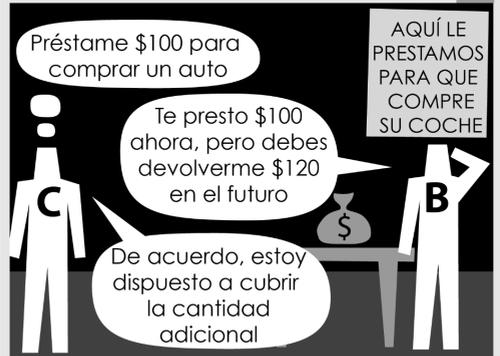
Carlos		B	
Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Dinero	\$0	Dinero	\$0
\$0	\$0	\$100	\$0



DECISIÓN COMPRA 1



CONTRATO 2



TRANSACCIÓN MERCANTIL 3



LIQUIDACIÓN 4



El proceso en la generalidad es el mismo, pero con una modificación importante: la cantidad que Carlos debe reembolsar es superior a la del préstamo original, en este caso 20% adicional. El propósito del préstamo, sigue siendo adelantar en el tiempo una transacción mercantil, pero a diferencia del ejemplo previo, en este caso, por permitir este desplazamiento temporal, B obtiene una ganancia, y Carlos, el Consumidor es penalizado.

Analizándose un acto de crédito en particular, mantener el balance activo-pasivo tiene diferentes implicaciones dependiendo de si se trata de una persona, una corporación o un banco. Para Carlos, mantener el equilibrio contable es una preocupación secundaria, es un agente biológico-cultural que consume y la evaluación final de la transacción responde a factores más allá de lo estrictamente monetario.

Si analizamos el saldo de esta operación, desde el punto de vista financiero exclusivamente, no tiene sentido alguno para el acreditado. Este termina pagando \$120, por un producto que en la transacción inicial valía \$100 y en caso de regresar de inmediato al mercado tendría un valor de \$70⁹⁸; el saldo negativo del proceso es de \$50.

Desde luego esto se debe a los límites del dinero para medir el valor de las cosas. Las utilidades que Carlos obtiene del automóvil van más allá de la evaluación financiera, por lo cual, el proceso puede tener todo el sentido del mundo para él. Esos \$50 pueden ser un precio más que aceptable a cambio de no tener que ir en el transporte público al trabajo, sentirse como un orgulloso miembro de la clase media, tener libertad de movimiento o simplemente disfrutar de su gusto por los coches.

En este caso, el dinero se utilizó para comprar un bien de duración media, pero el crédito al consumo puede utilizarse para pagar servicios, en cuyo caso el activo financiero resultante de las operaciones sería \$0 para el consumidor; teniendo aun menos sentido desde el punto de vista contable. Pero finalmente hablamos de un ser biológico y social que obtiene beneficios de otro tipo: el disfrute de experiencias de consumo: la satisfacción de necesidades y deseos.

Incluso aquellos que hacen de su misión de vida la acumulación constante de dinero, tienen en el fondo otras motivaciones, buscan una gratificación de otra clase, ya sea poder, la autosatisfacción de sentir el triunfo individual, etcétera. Dado el constructo ideológico capitalista, una acumulación importante de dinero es una de las fuentes principales de prestigio y el indicador supremo del 'éxito'; incluso cuando el fracaso en otros aspectos de la vida sea evidente.

Mantener este saldo financiero positivo, desde luego tiene relevancia personal, cuando los costos de la deuda comienzan a afectar la capacidad de compra del consumidor, quien incapaz de cumplir sus obligaciones con su ingreso actual, debe reducir su nivel de consumo.

⁹⁸ La devaluación del auto al salir de la agencia se redondea a 30%, de un promedio del 27% para el mercado mexicano (Rodríguez, 2018).

Para **B**, en el ejemplo, o una corporación en general, mantener este saldo financiero positivo tiene implicaciones muy diferentes. Su viabilidad misma depende de mantener un flujo positivo de dinero. Para el prestamista mantener la salud contable es prioritaria, en ningún momento los pasivos deben ser mayores que los activos totales.

Esta institución corre un riesgo con cada acto de crédito, pues el usuario puede por situaciones imprevistas encontrarse en estado de insolvencia. Teóricamente la institución financiera debería estudiar la situación de riesgo y mantener un portafolio variado y suficiente que le permita subsanar insolvencias particulares o establecer garantías en los contratos que sean equivalentes al saldo restante. No obstante, la posibilidad de quebrar está siempre presente.

Desde este esquema tan simple, es posible identificar el germen de una dinámica que explica en parte la extracción de valor y la desigualdad que prevalece actualmente. Productos y servicios tienden a devaluarse o, simplemente, consumirse, reduciendo o destruyendo su valor mercantil. En cambio, la deuda que se generó para su adquisición no se devalúa, sino que a causa de los intereses se revalúa.

Carlos debe \$120, mientras que tiene un producto que vale \$70. Si las obligaciones se cumplen cabalmente, acontece una transferencia de riqueza, en términos monetarios, al sector financiero, que no olvidemos, es finalmente improductivo. Esa diferencia, los \$50, podría haberse ejercido de otra forma en la economía, generando ganancias para otros capitalistas y/o salarios para los trabajadores; en cambio, los banqueros tienen un mayor reclamo sobre la producción.

Observemos que los \$100 de la transacción inicial cubren los gastos de la producción, incluidos los salarios, materias primas y la ganancia del capitalista. También están incluidos ahí costos de las deudas adquiridas con fines productivos. El crédito a cumplido su función social de promotor de la actividad económica, pero su gemelo, la deuda, está lista para sabotearla en el futuro.

En el ejemplo de la historieta el cliente cumplió con sus obligaciones, pero bien puede suceder que su nivel de ingresos no lo permitiera, o tuviera un imprevisto. En ese caso **B** podría reclamar los productos adquiridos o ejercer las garantías expresadas en el título de crédito.

Existe también la posibilidad de que la deuda no sea saldada. En este caso de insolvencia por parte de **C**, las consecuencias tanto para este como para **B**, dependen de muchos factores: las condiciones del título de crédito, así como la legislación específica de cada país.

B corre el riesgo de que el valor de las garantías del préstamo no cubran el importe de la deuda, en cuyo caso tendría que absorber la pérdida y compensarla con sus otros ingresos o su propio capital financiero.

Recuperando el ejemplo de la *Figura 1.09*, **B** tomaría posesión del automóvil, este se convertiría en un activo, pero su valor en el mercado de \$70, es considerablemente menor al flujo de \$120 contemplado en el título de crédito. Además, un coche o cualquier otro producto no tiene la liquidez del dinero. Considerando una circulación

rápida de la unidad en el mercado, **B** tendría una pérdida de \$50, asumiendo que no estuviera asegurado y que no existiera una garantía adicional.

Dependiendo de qué tan pro-acreedores sean las leyes, serán las consecuencias para el **C** Consumidor. Estas pueden ser entregar -cuando aplique- los productos que adquirió; así como reducir su calificación crediticia. Durante el Siglo XIX en varios países existía la posibilidad de ser encarcelado por estar endeudado; ahora, en los peores escenarios es imposible cancelar la deuda por insolvencia o bancarota, esta simplemente se mantendrá, esperando a que el usuario recupere su capacidad de pago, como sucede con las deudas estudiantiles en los Estados Unidos (United States, Department of Education, 2020).

1.3.5 Delimitación conceptual del crédito y términos afines

Establecida la dinámica básica, y antes de entrar de lleno al ámbito bancario, es pertinente clarificar algunos conceptos, comenzando por el mismo *crédito*. Esta palabra se utiliza para designar varias facetas en este tipo de contratos o acuerdos: puede emplearse para referirse al proceso en su conjunto, a la confianza que se deposita en el acreditado o también para designar a la suma que se otorga. Es un término fluido y los libros de texto, los organismos internacionales, así como las leyes en general, hacen poco para acotarlo y clarificarlo.

a. Crédito en la literatura académica, legal y uso cotidiano

Siendo un mecanismo central para dirigir la producción y el consumo, además de uno de los procesos financieros en los que participa gran parte de la población, es notable la poca claridad conceptual en los textos académicos. En el glosario de *Fundamentos de Economía*, crédito no está definido por sí mismo, únicamente hay una entrada para *crédito hipotecario* (Astudillo Moya & Paniagua Ballinas, 2012, p. 13). En los populares libros de texto de Mankiw: *Principles of Economics* (2008) y *Macroeconomics*, únicamente hay una entrada para *credit crunch* (crisis del crédito) en el segundo (2009, p. 576). En *Economics*, si encontramos una definición de crédito que lo establece como el proceso contractual en su conjunto:

En la teoría monetaria, el uso de los fondos de alguien más a cambio de una promesa de pago (generalmente con intereses) en una fecha posterior. Los principales ejemplos son los préstamos a corto plazo por parte de un banco, el crédito extendido por los proveedores y el papel comercial⁹⁹ (Samuelson & Nordhaus, 2010, p. 658).

⁹⁹ Traducción propia, texto original:

En la teoría monetaria, el uso de los fondos de alguien más a cambio de una promesa de pago (generalmente con intereses) en una fecha posterior. Los principales ejemplos son los préstamos a corto plazo por parte un banco, el crédito extendido por los proveedores y el papel comercial (Samuelson & Nordhaus, 2010, p. 658).

Traducción propia, texto original:

In monetary theory, the use of someone else's funds in exchange for a promise to pay (usually with interest) at a later date. The major examples are short-term loans from a bank, credit extended by suppliers, and commercial paper.

La definición anterior está restringida al fenómeno monetario. Con una perspectiva más amplia, Pierre Manigat Matari establece un concepto más en el cual contempla al aparato jurídico y la moralidad del proceso:

El crédito designa formalmente la posibilidad de disponer de bienes, mercancías o dinero por un tiempo acordado a cambio de una obligación moral y jurídica de restitución (2020, p. 709).

En esta última, se omite el costo adicional para el acreditado, que finalmente es lo que tiene mayores consecuencias sociales y económicas.

Aunque la poca claridad teórica en la producción académica, así como la falta de consenso en las definiciones más básicas es preocupante; son mucho más graves las omisiones y la vaguedad de los documentos legales que regulan la práctica crediticia y a las instituciones que la ejercen. El *Banco de Pagos Internacionales* (BPI), que actúa como el banco central mundial y realiza recomendaciones para la estabilidad del sistema financiero global, en su glosario técnico no tiene una definición de *crédito* en forma, únicamente con algún término adjunto (BIS, 2019).

En la ley estadounidense, la definición legal se refiere a la confianza o aprobación que el acreedor da al deudor: “el término *crédito* significa el derecho otorgado por un acreedor a un deudor para diferir el pago de una deuda o incurrir en ella y diferir su pago¹⁰⁰ (United States, Title of Commerce and Trade¹⁰¹; 15 U.S.C. § 1602).

Reino Unido es un caso interesante, en la legislación, *crédito* “abarca un préstamo en efectivo, así como cualquier otra forma de arreglo financiero”¹⁰² (United Kingdom, Consumer Credit Act¹⁰³, 1974, Art. 9), es decir, cualquier préstamo se considera un crédito. Al mismo tiempo, a raíz de la pandemia causada por el COVID-19, se estableció el programa del *Universal Credit (Crédito Universal)*, que consiste en un pago a grupos vulnerables similar a una renta universal. No es un crédito que genere una obligación de pago de dinero, pero si ciertos compromisos tales como buscar empleo y/o capacitarse. En este último caso, el uso del término es más próximo a un sinónimo de dinero (United Kingdom, 2020).

En la legislación latinoamericana¹⁰⁴ *crédito* se utiliza con desenfado, pero carece de precisión en las normas consultadas, con la excepción de Bolivia, en donde se define *crédito* como un “activo de riesgo, incluyendo contingentes, asumido por una

¹⁰⁰ Traducción propia, texto original:

The term “credit” means the right granted by a creditor to a debtor to defer payment of debt or to incur debt and defer its payment.

Credit, puede traducirse tanto como crédito o acreditar, aquí se utiliza la primera opción porque no va precedido por to, que indicaría un verbo.

¹⁰¹ Título de comercio.

¹⁰² Traducción propia, texto original:

In this Act “credit” includes a cash loan, and any other form of financial accommodation.

¹⁰³ Acta del Crédito al Consumidor.

¹⁰⁴ Legislación consultada: Argentina (Ley N° 21.526), Brasil (Ley 4.595, Sistema Financiero Nacional, 1964/12/31), Bolivia (Ley 1488, Ley de Bancos y Entidades Financieras, 1993/04/14), Chile (Ley General de Bancos, 1997/11/26), Colombia (Ley 45, 1990/12/18), Ecuador (Código Orgánico Monetario y Financiero, 2014/09/12), Perú (Ley No.26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, 2019/02/01).

entidad financiera autorizada con un prestatario” (Ley 1488, 1993/04/14, Art. 1º), es decir al proceso contractual en su conjunto.

En el caso de España, no se establece una definición concreta de crédito, sino que se le asocia con la función bancaria en general (Ley 10 de Ordenación, Supervisión y Solvencia de Entidades de Crédito, 2014/06/26). Mismo caso de México en la *Ley de Instituciones de Crédito* (Original: DOF, 1990/07/18; versión consultada: última reforma: DOF, 2020/03/27), no ahondaré por el momento en esta porque se revisa en el capítulo siguiente.

Esta indefinición se mantiene en los materiales de difusión del Banco de México y en sus lineamientos, en los cuales no hay una definición de crédito en sí mismo, únicamente complementado con otros términos (BANXICO, 2020b). Esta institución, para establecer definiciones, refiere al glosario del BPI que como ya mencioné no indica que es un crédito (BIS, 2019).

Aunque en términos legales y académicos es un término difuso, *crédito* es también un indicador estadístico que puede medirse y compararse con otros parámetros. En este caso es indispensable un concepto bien definido y cuantificable, y es por esta razón que, en el ámbito econométrico, es en donde al fin encontramos claridad. En el manual de *Estadísticas de la deuda externa: Guía para compiladores y usuarios*¹⁰⁵, crédito está definido como:

Monto sujeto a una obligación específica de reembolso. Los créditos incluyen préstamos, créditos comerciales, bonos, letras, etc., y otros acuerdos que originan obligaciones específicas de reembolso durante un periodo determinado, generalmente, pero no siempre, con intereses. El crédito se otorga para financiar el consumo, gasto de inversión, además de transacciones financieras (IMF, 2003).

Esta definición funciona para explicar desde la mecánica del crédito personal, hasta para realizar estadísticas macroeconómicas. El crédito es dinero, es decir un método de pago, pero no es solamente eso, tiene la peculiaridad de estar sujeto a una obligación de reembolso. Como indicaba Luca Pacioli hace más de quinientos años, “el mismo día que nace el débito, tiene un crédito gemelo, por lo cual es natural que siempre vayan juntos en los libros”¹⁰⁶ (1994/1494, p. 26). En resumen: el crédito es dinero acompañado de una promesa de pago.

Como último paso, antes de aterrizar un concepto de crédito y otros términos relacionados, se revisan las diversas acepciones cotidianas que tiene esta palabra, con el fin de establecer definiciones particulares para aquellas que se utilizarán durante la discusión. Empecemos por el uso para designar al proceso contractual en su conjunto:

¹⁰⁵ Este material se utiliza como referencia por parte de las instituciones internacionales como el Banco Mundial, la OCDE, el BPI, la Conferencia para el Comercio y el Desarrollo de las Naciones Unidas, entre otros (IMF, 2003).

¹⁰⁶ Traducción propia, del texto de la traducción al inglés:

The very day a debit is born, it has a twin credit. So is quite natural for them always to go together in your books.

- 1) Cantidad de dinero u otro medio de pago que una persona o entidad, especialmente bancaria, presta a otra bajo determinadas condiciones de devolución (RAE, 2019f).
- 2) Posibilidad de obtener algo, como dinero o mercancías, bajo ciertas condiciones y sin pagar de inmediato; deuda que alguien tiene por haber obtenido algo en esa forma: *crédito sin intereses, crédito a un año, cobrar un crédito* (COLMEX, 2020c).
- 3) *Abrir un crédito* Autorizar a alguien para obtener algo en un banco, una tienda, etc., bajo ciertas condiciones y sin pagar de inmediato (COLMEX, 2020c).
- 4) Un método para pagar por bienes y servicios de forma diferida, generalmente pagando interés además del monto original¹⁰⁷ (Cambridge University Press, 2020).

Tales definiciones se suman y complementan con conceptos expuestos anteriormente en textos académicos (Samuelson & Nordhaus, 2010, p. 658) (Manigat, 2020, p. 709) y algunas leyes (Bolivia, Ley 1488, 1993/04/14, Art. 1°) (United Kingdom, Consumer Credit Act, 1974, Art. 9).

Para esta acepción se empleará el término *acto de crédito*, que designará al proceso contractual en su conjunto. Este se establece formalmente mediante un *título de crédito*, un contrato legal¹⁰⁸ en el cual se establecen los derechos y obligaciones tanto del acreedor, como del prestatario.

Por otro lado, el sentido original de la palabra, fuera de un contexto financiero, es el de creer; depositar la confianza en una persona o entidad. No necesariamente para que retribuya una deuda, sino en un sentido más amplio, que tan apto es en cuanto a su carácter y habilidades, en relación a cierta tarea u obligación:

- 1) Reputación, fama, autoridad. Usado más en sentido favorable (RAE, 2019f).
- 2) Opinión que goza alguien de que cumplirá puntualmente los compromisos que contraiga (RAE, 2019f).
- 3) Confianza, buena opinión o fama que merece alguien: “Es una persona que goza de mucho *crédito*” (COLMEX, 2020c).
- 4) Alabanza, aprobación u honor¹⁰⁹ (Cambridge University Press, 2020).

Ya en un sentido financiero, en estas mismas fuentes también se establecen acepciones en relación a la acreditación para participar en contratos de esta naturaleza:

- 5) Situación económica o condiciones morales que facultan a una persona o entidad para obtener de otra fondos o mercancías (RAE, 2019f).

¹⁰⁷ Traducción propia, texto original:

a method of paying for goods or services at a later time, usually paying interest as well as the original amount.

¹⁰⁸ Los *actos de crédito* informales se establecerían entonces mediante un *acuerdo de crédito*, en cual sería el equivalente al *título de crédito*, distinguiéndose por ser únicamente un contrato de palabra.

¹⁰⁹ Traducción propia, texto original:

Praise, approval or honor.

6) Situación económica, o buena fama, que fundamenta la posibilidad de alguien para obtener algo, particularmente dinero o mercancías, bajo ciertas condiciones y sin pagar de inmediato: *sujeto de crédito* (COLMEX, 2020c).

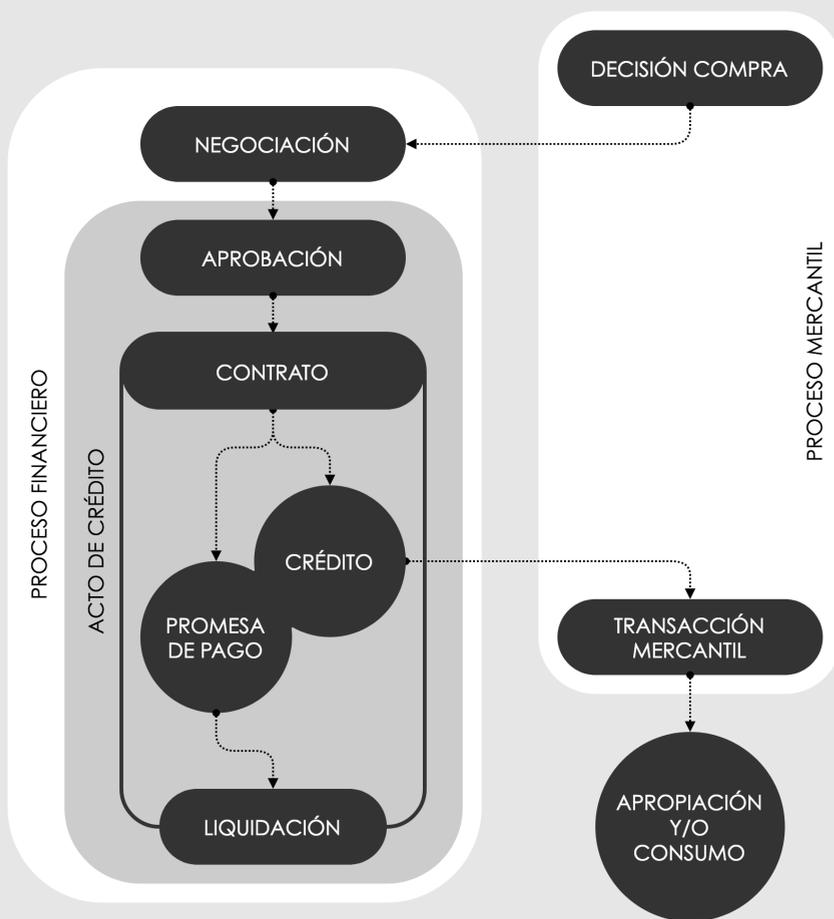
7) El nivel de riesgo cuando se presta dinero a una persona u organización particular, en relación a que tan probable es que lo reembolsen¹¹⁰ (Cambridge University Press, 2020).

Tales definiciones, complementan a la descrita previamente en la legislación estadounidense (Title of Commerce and Trade; 15 U.S.C. § 1602).

Siendo que, en lo sucesivo la relación que se establece mediante el acto de *crédito* será entre una entidad bancaria y un acreedor, que puede ser una persona física o una corporación, el término confianza es inadecuado. Usaré *aprobación*

FIGURA
1.10

PROCESO FINANCIERO Y PROCESO MERCANTIL



JORGE FEDERICO RIVAS LUENGAS

¹¹⁰ Traducción propia, texto original:

The amount of risk when lending money to a particular person or organization, based on how likely they are to pay it back.

crediticia para distinguir esta acepción del uso cotidiano del término crédito. Sobre todo, tomando en consideración que el proceso de acreditación por parte de una entidad financiera supone la evaluación del prestatario con parámetros medibles y el establecimiento de garantías en caso del incumplimiento del contrato. En tales circunstancias durante este proceso la confianza y la creencia en el carácter de cierto individuo pasan a un segundo plano.

b. Conceptos y definiciones

Sin claridad legal ni consenso académico, existe un espacio considerable para establecer definiciones propias para los componentes y el mismo proceso del crédito. Es importante tener en cuenta que las definiciones que se exponen a continuación se utilizan en el contexto de este documento y en otras fuentes, pueden tener connotaciones distintas. En la *Figura 1.10* se muestra la secuencia del proceso financiero en su conjunto y su relación con el mercantil en su forma más elemental.

Con esta imagen en mente comenzaré con las definiciones alrededor del mismo:

crédito

Suma de dinero o bienes o productos otorgada a cambio de una promesa de reembolso en un periodo determinado, generalmente con intereses.

Si bien en el uso cotidiano no es la acepción más común, es compatible con el indicador estadístico y, como veremos en la siguiente sección, con la práctica bancaria. El proceso no significa necesariamente otorgar dinero directamente al acreedor, también pueden ser productos o servicios, sin embargo, la promesa de pago se denomina en unidades monetarias.

Una obligación de otro tipo, como una estrictamente moral, quedaría fuera de la definición de crédito que aquí se establece.

promesa de pago / deuda

Obligación del prestatario con el acreedor de retribuir la suma del crédito y los accesorios, cuando sea el caso, en un plazo determinado.

Esta faceta del dinero-crédito, es aquella que lo distingue de los medios de pago que no tienen ninguna condición adicional específica, como una donación que, si bien puede tener cierta carga moral, no acarrea obligaciones concretas.

El término *promesa de pago* es más adecuado pues puede utilizarse en la contabilidad tanto del acreedor como del acreditado. También le quita peso moral a la obligación de reembolso en contraste con la palabra *deuda* que como veremos más adelante, tiene un origen sumamente cuestionable en el caso del crédito bancario. Ambos términos se utilizan en lo subsiguiente de forma intercambiable.

acto de crédito

Proceso que incluye la aprobación del crédito, la generación del acuerdo y la liquidación del mismo.

Si bien, depende de la jurisdicción, esto es lo más cercano a una definición legal de crédito, y es uno de los usos cotidianos más comunes de la palabra. Aquí se establece un término específico para distinguir el proceso en su conjunto del dinero y de la colocación de la confianza o en este caso aprobación del crédito.

negociación del crédito

Proceso mediante el cual se analizan los requerimientos y condiciones de ambas partes antes de comprometerse mediante un contrato.

En el caso de una persona o una corporación que busca un crédito, esta negociación empieza consigo misma, conciliando sus ahorros, nivel de ingresos, necesidades y deseos con la oferta financiera disponible. Si existiera espacio para la conciliación de las demandas de ambas partes, este proceso, también significa el establecimiento de condiciones mutuamente acordadas.

Cuando se trata de un crédito informal, el proceso varía significativamente, puede ser simplemente el intercambio de un par de frases o un proceso más complejo, con condiciones específicas.

aprobación crediticia

Acreditación del futuro prestatario por parte del acreedor.

En el sentido original, en un proceso informal, sería la colocación de confianza en quien solicita el crédito. Se utiliza aprobación, porque en el contexto institucional significa una evaluación de ciertas condiciones, así como la exigencia de garantías y no la acción de creer propiamente.

Cuando se trata de un proceso informal, esta acreditación sí implica la colocación de confianza en el individuo que recibe el dinero o los productos y servicios.

contrato de crédito

Pacto entre dos partes mediante el cual se establecen las condiciones para otorgar el crédito y liquidar la deuda.

acuerdo de crédito

Término para designar el pacto informal, aquellos contratos de palabra sin repercusiones legales.

título de crédito

Contrato legal mediante el cual se establecen las condiciones específicas para otorgar el crédito y liquidar la deuda.

En tanto que en esta investigación se habla del sistema financiero formal, contrato y título de crédito se utilizarán de manera indistinta.

liquidación

Finalización del contrato mediante la anulación de la promesa de pago.

Es importante hacer notar que esto no necesariamente significa el reembolso, pues una deuda puede ser perdonada por el acreedor, eliminando así las obligaciones del acreditado.

En la *Figura 1.08*, se reseñan cuatro desenlaces de un acto de crédito, en dos se liquida la deuda: en el *ESCENARIO I* al reembolsarse la suma del crédito y en el *ESCENARIO II* mediante la condonación unilateral por parte del acreedor. Aunque esto se asocia al proceso informal del crédito, también sucede en otros contextos, como ocurría en los años del jubileo judeo-cristiano o la condonación de las deudas contraídas por los nazis después de la *Segunda Guerra Mundial*.

Cualquier entidad con un *capital financiero* disponible puede otorgar un crédito, transfiriendo los fondos a cambio de una promesa de pago. En tal proceso las implicaciones macroeconómicas del crédito son menores, pues no se modifica la cantidad de dinero circulando en el sistema.

Por otro lado, existe una figura legal capaz de crear tales fondos, lo cual acarrea implicaciones profundas para el aparato productivo: los bancos. A continuación, se describe el proceso mediante el cual operan estas instituciones.

1.3.6 Creación del crédito bancario

La mecánica del crédito bancario en la generalidad es igual al que otorga cualquier otra entidad, la única diferencia es el origen del dinero. Sobre las dinámicas que se exponen en este apartado, se elabora la propuesta del último capítulo, también se fundamenta la crítica a la legislación mexicana y las políticas públicas alrededor del crédito a la vivienda.

a. Contabilidad bancaria básica y formación de la institución financiera

Al igual que en el ejemplo anterior, las operaciones del banco se registran como las contrapartes: *activos y pasivos*; dentro de este último se agrega una subcategoría: *capital*¹¹¹. Este consiste en los fondos iniciales que los inversores colocaron en el banco y con los que se constituye la reserva inicial de dinero, que permite a la institución operar. El balance contable del Banco se estructura entonces de la siguiente manera:

¹¹¹ Una vez más, la traducción de un término financiero resulta problemática. Si bien la palabra que se utiliza en inglés, *equity* – literalmente equidad-, no es lo más apropiado para describir “el valor de una compañía, dividida en partes iguales propiedad de los accionistas, o una de las partes iguales en las que la compañía está dividida” * (Cambridge University Press, 2020c). Quien haya tomado la decisión de denominarlo *capital* en los textos en español que abordan la contabilidad bancaria, hizo nada para clarificar la discusión.

Para evitar confusiones contradicciones con otras fuentes se utiliza el término *capital* con la advertencia de que no debe confundirse con la clase social capitalista ni el *capital financiero* en general ni el *capital* propiamente dicho, como se estableció en la segunda sección del capítulo.

*Traducción propia de la definición anterior, texto original:

the value of a company, divided into many equal parts owned by the shareholders, or one of the equal parts into which the value of a company is divided.

Banco				
A ctivos	=	P asivos	+	C apital

Activos y pasivos en la práctica pueden ser sumamente complejos, con diferentes periodos de vencimiento y multitud de actores detrás de cada uno de ellos. La diferente temporalidad de las obligaciones dentro de los actos de crédito se traslada al equilibrio contable, bien puede darse el caso de que los activos líquidos sean menores que los pasivos demandables inmediatamente.

Por complejos que sean los activos y pasivos en cuanto a composición y temporalidad; para que un banco sea solvente la condición básica es muy simple: los activos tienen que ser mayores o iguales que sus pasivos.

Existe una excepción: el banco central, el cual puede operar con un balance contable negativo en tanto que puede manufacturar el dinero base de la economía, ya sea en forma de billetes y monedas o como registros verificables.

FIGURA 1.11

CONSTITUCIÓN DEL BANCO Y CAPTACIÓN DE RECURSOS

ETAPA 0

CONSTITUCIÓN

Creación del banco, todos los registros están en \$0. Se muestra la estructura contable básica de la institución.

$A = P + C$

Banco				
A ctivos	=	P asivos	+	C apital
\$0		\$0		\$0

ETAPA 1

CAPITALIZACIÓN

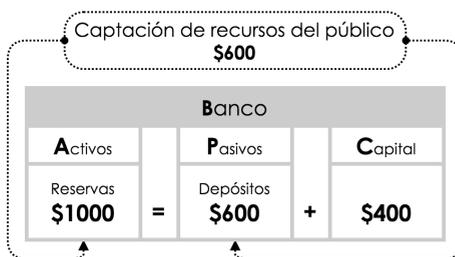
Siguiendo las reglas del sistema de doble entrada este flujo de dinero se registra dos veces: como **Capital**, que es una obligación del banco hacia sus propios socios, y al mismo tiempo esta inyección de recursos aumenta las reservas que forman parte de los **Activos**. En esta última faceta permiten hacer préstamos al público.



ETAPA 2

CAPTACIÓN DE RECURSOS

Siguiendo las reglas del sistema de doble entrada este flujo de dinero también se registra dos veces: como **Pasivos** porque el banco está obligado a regresar a sus clientes los depósitos a la vista y al mismo tiempo esta inyección de recursos aumenta las reservas que forman parte de los **Activos**. El banco tiene ahora \$1000 en reservas y puede empezar a otorgar créditos.



Para explicar el funcionamiento básico de este tipo de instituciones, se asume aquí que todas las obligaciones suceden al mismo tiempo, es decir: un depósito a la vista puede reclamarse en cualquier momento y, naturalmente, los créditos se utilizan inmediatamente al ser otorgados para realizar una transacción mercantil.

En la *Figura 1.11* se observa como evoluciona la contabilidad del Banco cuando este se constituye, se capitaliza y capta los primeros recursos del público.

Se respetan las reglas del *sistema de partida doble*, cada operación se registra dos veces, ya sea cuando se consolidan los recursos de uno o varios inversores, conformando su Capital inicial o posteriormente, cuando se captan depósitos del público para aumentar su capacidad para otorgar créditos.

En la *ETAPA 1, Figura 1.11* el Banco ya está en condiciones de otorgar préstamos incluso sin captar recursos del público; de hecho, existen este tipo de instituciones: los bancos de inversión¹¹². En el ejemplo que se presenta aquí, la entidad que se constituye es un banco comercial o múltiple, es decir, aquel que capta recursos del público que se constituyen en depósitos. Esto sucede en la *ETAPA 2, Figura 1.11*, cuando la institución recibe del público dinero mediante el cual aumenta sus reservas. Al final de este paso la entidad está lista para otorgar créditos sobre una cantidad de \$1000 de reservas.

Una vez establecido el esquema básico de la institución, a continuación se exploran las tres teorías que explican su funcionamiento.

b. Teorías del funcionamiento bancario

Existen tres teorías que explican el funcionamiento de la banca: [1] la *intermediación financiera*, como su nombre lo indica, sostiene que el dinero se transfiere de los depósitos de los ahorradores a la cuenta de los deudores, por lo tanto la banca no afecta el suministro de dinero de ninguna manera, simplemente media entre agentes 'pacientes' e 'impacientes'; [2] la *teoría de la reserva fraccionaria*, sostiene que los bancos pueden crear depósitos y por lo tanto dinero, pero únicamente mediante la interacción entre ellos, nunca por sí mismos, además están restringidos por los niveles de reservas a las que los obliga la ley; y finalmente [3] la *teoría de la creación de crédito*, la cual establece que los bancos pueden crear dinero de la nada por sí mismos, mediante la generación de títulos de crédito y cuentas corrientes.

Las aproximaciones de *intermediación financiera* y, sobre todo, la de la *reserva fraccionaria* son las que mayor apoyo tienen entre las corrientes de pensamiento económico dominante, de hecho, las regulaciones bancarias internacionales están modeladas de acuerdo a la segunda teoría (Basel Committee on Banking Supervision, 2011).

¹¹² Estas instituciones tienen mayor libertad para invertir gracias a que no utilizan recursos del público para constituir sus reservas, por lo cual no están sujetos a los controles más estrictos de la banca comercial, o múltiple, como se le denomina en México.

Así mismo este paradigma es el que se enseña en la mayoría de los cursos de economía, como lo reflejan los libros de texto (Samuelson & Nordhaus, 2010, pp. 463-465) (Mankiw, 2009, pp. 547-552) (Krugman & Wells, 2015, pp. 864-866). Los materiales de difusión más populares en YouTube¹¹³ también adoptan la *intermediación financiera* o la *teoría de la reserva fraccionaria* (Kurzgesagt, 2015) (Khan Academy, 2008) (Clifford, 2014) (Grupo Bancolombia, 2020), así mismo los espacios de difusión de la banca central latinoamericana¹¹⁴ (BANXICO, 2020b) (Banco Central de Chile, 2020a) (Banco de la República de Colombia, 2020a).

Esto no siempre fue así, Richard Werner realizó una revisión del debate a lo largo de la historia, encontrando que la *teoría de la creación de crédito* tuvo defensores notables como J. Schumpeter o el joven J.M. Keynes, pero paulatinamente pasó a un segundo plano conforme avanzó el Siglo XX. El debate perdió vigor y prácticamente se detuvo durante cien años, entonces las teorías de la *intermediación* y la *reserva fraccionaria* prevalecieron (2014) (2016).

Los argumentos a favor o en contra de estas ideas fueron teóricos hasta el Siglo XXI, cuando el mismo Werner realizó la primera observación empírica de la creación del crédito al interior de un banco privado. Obtuvo acceso a la contabilidad interna de una institución bancaria relativamente pequeña en Alemania y solicitó un crédito a su nombre por €200,000, una cantidad que fácilmente podría identificarse en la contabilidad de la institución. En los estados de cuenta se atestigua la creación del dinero de la nada mediante un acto contable, su transferencia a otra entidad bancaria y su destrucción al liquidarse el crédito¹¹⁵ (Werner, 2014).

Poco después, ese mismo año, el Banco Central de Inglaterra reconoció este fenómeno en una de sus publicaciones (Mcleay, et al., 2014), le siguió su contraparte alemana (Deutsche Bundesbank, 2017).

En México, la normativa está construida (Ver 2.2.1 y 2.2.2) y el banco central opera bajo el paradigma de la reserva fraccionaria; al menos eso indican, como ya mencioné, sus materiales de difusión (BANXICO, 2020b), así como los términos que este último adopta de organismos internacionales en sus lineamientos (Basel Committee on Banking Supervision, 2011).

Desde luego, los intermediarios financieros existen, es decir aquellos que captan recursos del público o un grupo de inversores, los prestan a sus clientes y cobran intereses sobre el crédito otorgado. Los *Fondos Nacionales de Vivienda* del Estado mexicano, que veremos en el siguiente capítulo, funcionan de esta manera, como mutuales.

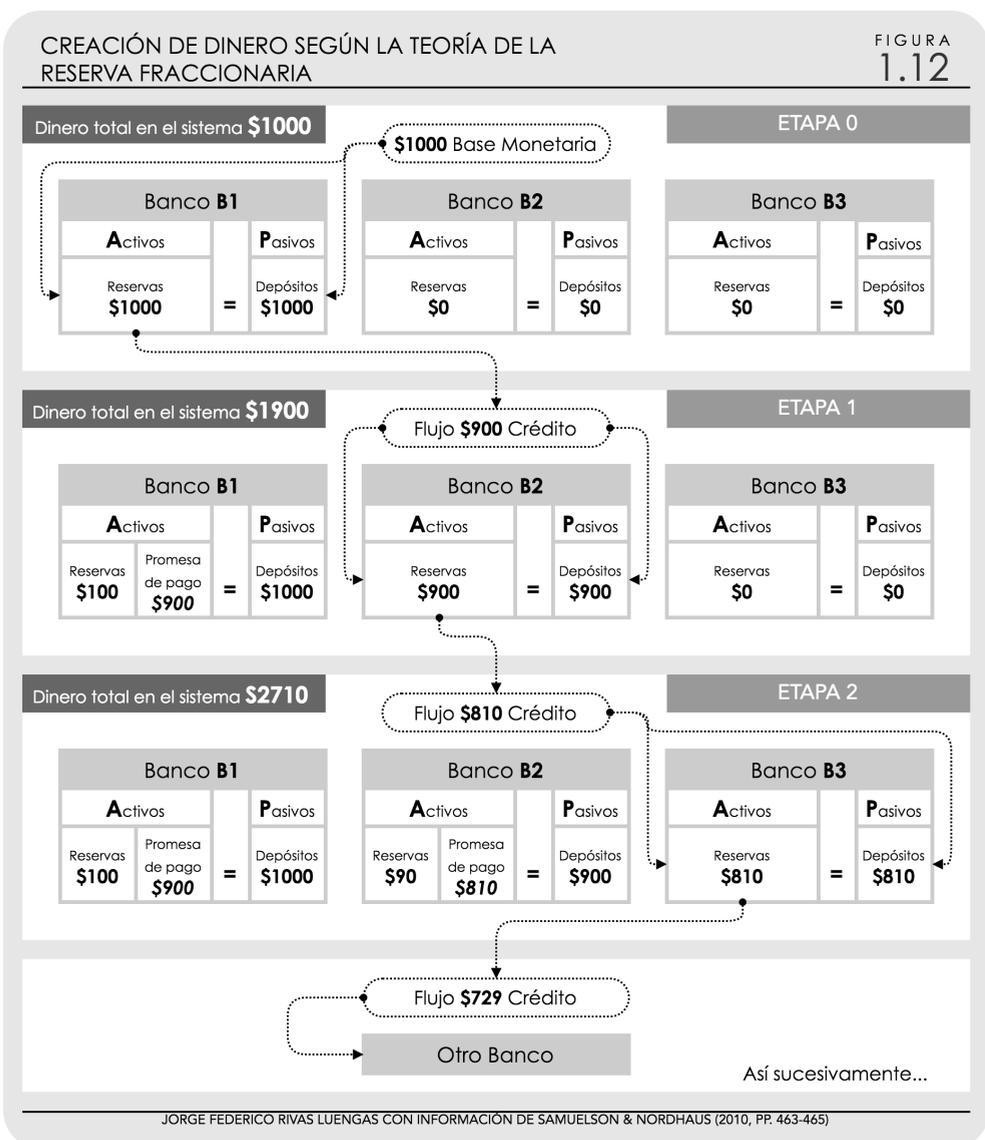
¹¹³ Al momento de escribir estas líneas (2020,09/25,) YouTube es la mayor plataforma para compartir videos en Internet. Los ejemplos que se citan, son los resultados más populares cuando se busca el funcionamiento bancario.

¹¹⁴ Por cuestiones de tiempo solamente se revisaron los espacios de difusión de los bancos centrales de Chile, Colombia y México. Pero la tendencia generalizada en los tres fue la concepción de los bancos como intermediarios financieros.

¹¹⁵ En este caso el crédito no se utilizó para ninguna transacción mercantil, simplemente se canceló.

Este tipo de figuras legales capaces de realizar créditos formales, se distinguen de los bancos en cuanto a que no pueden avalar el dinero en forma de registros verificables o cuentas corrientes por sí mismas. A consecuencia de esto, su impacto macroeconómico es mucho menor al no afectar el suministro de dinero a través de sus acciones.

La *Teoría de la Reserva Fraccionaria* contempla la creación del dinero por parte de los bancos, no por sí mismos de forma individual, sino a través de la interacción. En la *Figura 1.12* se reproduce la explicación del funcionamiento bancario acorde a esta teoría por Samuelson & Nordhaus en su popular libro de texto (2010, pp. 463-465); la lógica es la misma que los de Mankiw (2008, pp. 628-631) (2009, pp. 547-552) o Krugman & Wells (2015, pp. 864-866) y sus ejemplos casi idénticos, solamente cambian los montos y el nivel de reservas.



En el ejemplo que se reproduce la cantidad inicial de dinero en el sistema es de \$1000, y el nivel mínimo de reservas es del 10% de los pasivos. Esto significa que cualquiera de los bancos por cada \$100 que tiene en sus reservas puede prestar \$90.

ETAPA 0, Figura 1.12, el banco B1 tiene depósitos por \$1000 y reservas por la misma cantidad¹¹⁶ sobre las cuales puede otorgar créditos. Para fines de la explicación en esta entidad está depositada toda la base monetaria del sistema.

ETAPA 1, Figura 1.12, el B1 transfiere al B2 \$900 conservando \$100 para los requerimientos inmediatos de efectivo. Las demandas totales de sus depositantes son por los \$1000 iniciales. Los \$900 de los créditos se utilizan para pagar algún producto o servicio a un cliente del B2; este dinero se constituye como un pasivo para esta entidad bancaria, siendo una obligación para con sus depositantes, pero en su faceta de activo, se integra a las reservas a partir de las cuales B2 puede otorgar créditos.

ETAPA 2, Figura 1.12, el proceso anterior se repite entre el B2 y el B3, pero a partir de una base monetaria más reducida, se transfieren \$810 que se constituyen como las reservas del B3.

Ninguno de los bancos presta más del 90% de sus reservas, porque el ejemplo asume que estos mantienen reservas del 10%, en estricta observancia de la ley. El proceso de préstamos puede seguir indefinidamente, en cada paso la base monetaria se va reduciendo, por lo cual el dinero que puede crearse en este sistema tiene un techo. Si el nivel de reserva requerido es del 10% la cantidad máxima que se puede crear es diez veces la inicial, en este caso si el Estado inyecta \$1000, el monto máximo creado por los bancos sería \$9,000.

FIGURA 1.13

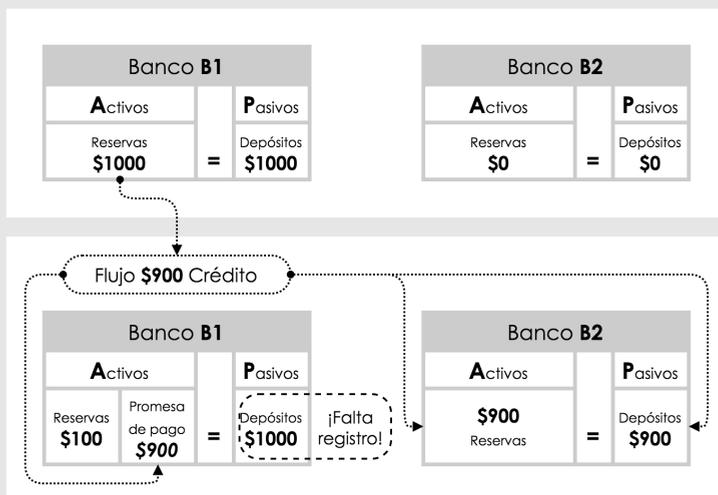
ERROR CONTABLE EN LA EXPLICACIÓN DE LA TEORÍA DE LA RESERVA FRACCIONARIA

¡REGISTRO INCOMPLETO!

El crédito debería registrarse cuatro veces, dos por cada institución bancaria.

B2 lo hace de manera correcta, ambos registros.

B1 solamente modifica su registro de activos. Por lo tanto no refleja todas sus obligaciones: sus clientes iniciales pueden demandar \$1000 y el B2 tiene derecho a \$900 en forma del crédito.



JORGE FEDERICO RIVAS LUENGAS CON INFORMACIÓN DE SAMUELSON & NORDHAUS (2010, PP. 463-465)

¹¹⁶ Desde el principio, esta explicación es problemática pues se asume que la totalidad de los fondos corresponden a entidades privadas, no son recursos que el gobierno podría tomar libremente para restringir la cantidad de dinero en el sistema.

Esta explicación del funcionamiento bancario, reproducida en los principales libros de texto de economía es incorrecta. Contiene un error contable insoslayable, no se anota cada operación dos veces en el libro de **B1**, el cual otorga el primer crédito. La explicación es tan endeble que no soporta un análisis contable simple. En la *Figura 1.13* se señala en donde está el registro faltante en los pasivos de **B1**.

Si bien mencioné que el propio esquema institucional bancario de la *Figura 1.11* es sumamente básico, el de estos textos es realmente primitivo. La inercia de esta formulación es tal que un error evidente es invisible para tres ganadores del *Premio Nobel de Economía* -Samuelson, Nordhaus y Krugman- y otro prestigioso profesor de Harvard -Mankiw-. Esta explicación teórica, aceptada por expertos es a su vez adoptada por gran parte de los que formulan las políticas públicas y aquellos que regulan a las instituciones financieras.

La teoría de la reserva fraccionaria, se queda a medio camino, pues acepta que los bancos, o más bien el sistema bancario, pueden crear dinero, pero no cada uno individualmente. Esta negación tiene graves implicaciones, pues impide una regulación adecuada de tales instituciones, así como la implementación de políticas públicas que al menos tengan un pie en la realidad del funcionamiento bancario.

Para descartar de una vez por todas esta teoría, a continuación, se hacen dos intentos por mantener las reglas del sistema de partida doble sin perder el equilibrio contable, ni tampoco defraudar a los clientes.

Retomo al banco establecido en la *Figura 1.11*. Observemos qué sucede cuando el préstamo se registra con el sistema de partida doble correctamente, aceptando la premisa de que el banco no puede crear dinero por sí solo, únicamente mediante la interacción con otros. Esto es irreconciliable, pero es importante enfatizar en donde fracasa esta teoría.

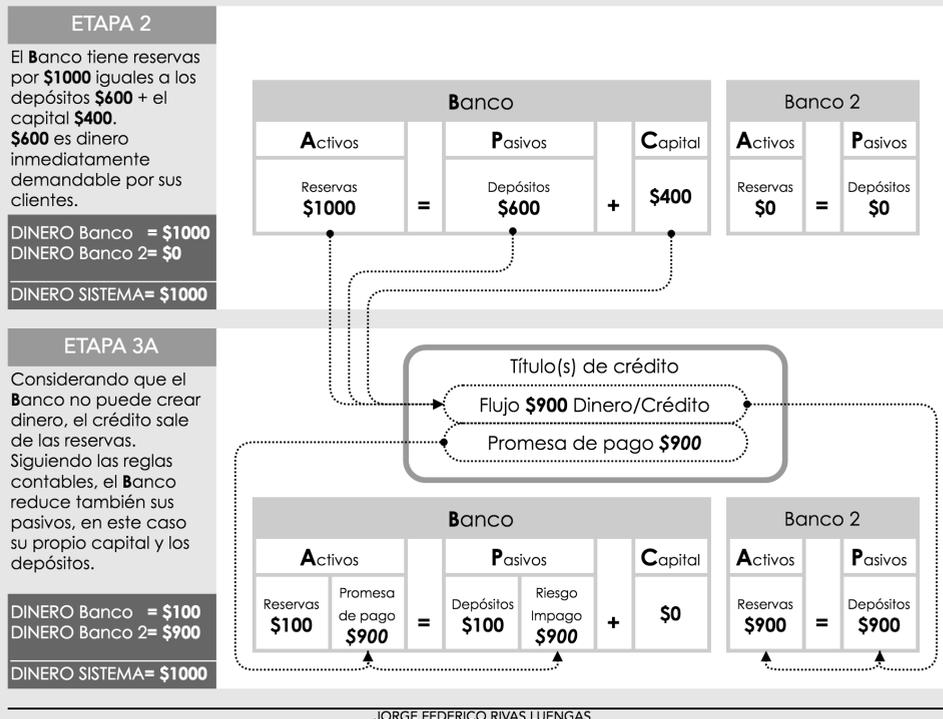
Las dos opciones se desarrollan en las *Figuras 1.14 y 1.15*. Ambas empiezan desde el mismo punto la *ETAPA 2, Figura 1.11*, el Banco capitalizado por sus accionistas y clientes. Las reservas se corresponden con los depósitos de los clientes y el capital social de la entidad, estos dos registros están ligados, lo cual debe tenerse siempre presente. Revisemos el primer intento por conciliar la contabilidad.

ETAPA 3A, Figura 1.14, se crean uno o varios títulos de deuda, por el monto máximo que el nivel de reservas requerido permite. Observemos la contabilidad del Banco, este ha prestado, más bien efectivamente transferido, \$900, de sus depósitos al Banco 2. Siguiendo las reglas del sistema de partida doble, esta operación debe registrarse también en sus pasivos. Para mantener el equilibrio contable, debería deducir al menos de manera temporal sus obligaciones con sus clientes originales, los que depositaron ahí su dinero.

Si tal cosa sucediera en la práctica, sería una experiencia común que un cliente con una cuenta de cheques, al intentar hacer un pago, descubriera que los fondos que depositó ahí ya no están. Al consultar con su banco, la respuesta sería simple, su dinero fue transferido para permitir la compra de una casa o un auto por parte de un tercero y se le daría una fecha en el futuro en la cual su dinero estaría disponible de nuevo.

FIGURA 1.14

FRACASO CONTABLE DE LA TEORÍA DE LA RESERVA FRACCIONARIA I



JORGE FEDERICO RIVAS LUENGAS

Los bancos comerciales desaparecerían en pocas semanas, nadie en su sano juicio depositaría su dinero ahí, corriendo el riesgo de que lo prestaran y no estuviera disponible permanentemente. A menos claro, que se le explicara claramente que su dinero está en riesgo al momento de abrir una cuenta bancaria y se concibiera a si mismo como inversor¹¹⁷.

Ni Samuelson & Nordhaus, Mankiw o Krugman & Wells reparan en que según su esquema el dinero sería efectivamente transferido entre las instituciones. El Banco tendría en realidad \$100 en sus reservas para pagar \$1000 de potenciales reclamos de sus clientes. Esto no es tan problemático, porque la demanda de efectivo no suele ser intensa. En efecto esto sucede en la práctica bancaria, en donde las reservas no cubren la totalidad de las posibles demandas inmediatas de los clientes.

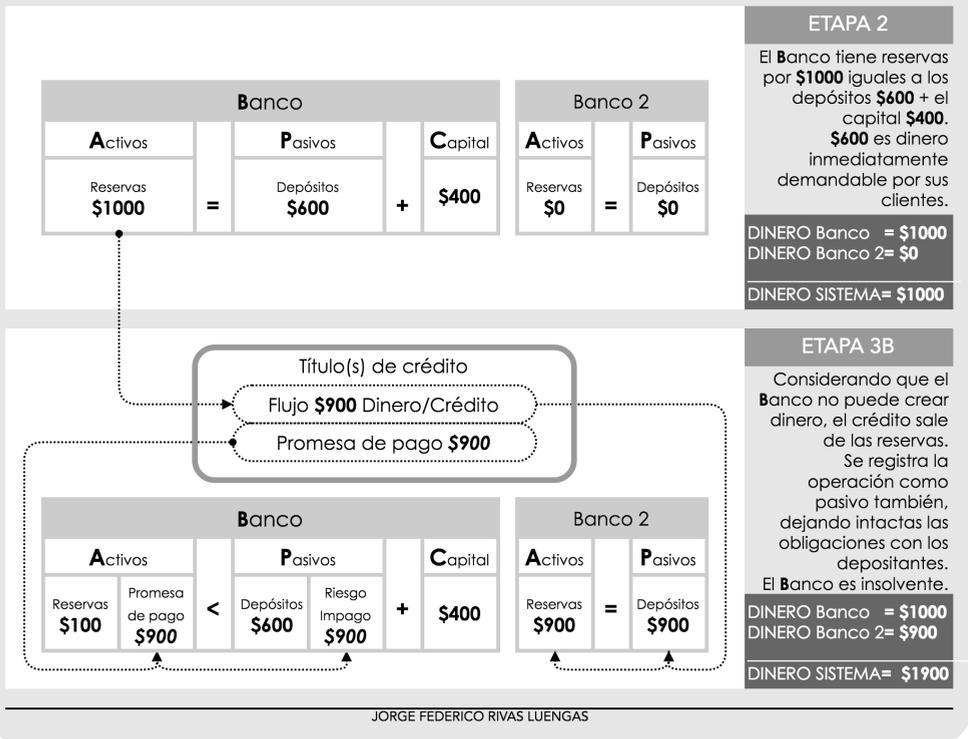
Según esta explicación, aquel banco que ha otorgado el monto máximo de crédito se encuentra en una posición sumamente precaria, cualquier transferencia significativa lo dejaría con reservas insuficientes ante la ley; incluso considerando demandas muy modestas por parte de sus clientes iniciales.

Para cumplir las reglas contables, el banco tendría que reducir el monto de los depósitos de sus primeros clientes. En los estados de cuenta se reflejaría un importe

¹¹⁷ Esto sucede en la práctica, cualquier cuenta corriente o de ahorro que pague intereses, convierte al depositante en un inversor. Esto significa una situación de riesgo: los bancos no son una bóveda el dinero se recircula y los acreditados pueden quebrar, afectando a los ahorradores.

FRACASO CONTABLE DE LA TEORÍA DE LA RESERVA FRACCIONARIA II

FIGURA 1.15



menor al que entregaron inicialmente, especificando que el total se puede demandar en una fecha posterior. Lo cual destrozaría la confianza en estas instituciones.

Al registrar el crédito de esta forma, el dinero total en el sistema no se incrementa, pues los pasivos bancarios que constituyen medios de pago demandables inmediatamente, únicamente suman \$1000 durante ambas etapas. La teoría de la reserva fraccionaria se convierte en la de intermediación financiera.

En la Figura 1.15 se intenta otra estrategia, registrar dos veces la operación, sin tocar las obligaciones con el cliente, al menos en un aspecto contable. En la ETAPA 3B, Figura 1.15, El crédito se registra en los pasivos y activos, se mantiene la premisa de que los recursos salieron de las reservas, pero las obligaciones con los primeros depositantes se mantienen.

El total de activos se mantiene en \$1000, pero en lugar de ser reservas en su totalidad, \$100 se constituyen como tales y \$900 son la promesa de pago. Por otro lado, los pasivos del primer Banco ahora suman \$1900, aumentando \$900 por el riesgo de la promesa de impago. La entidad ha quebrado.

$$\text{Activos} < \text{Pasivos} + \text{Capital}$$

Desde luego que el banco no realizaría actividades que lo harían quebrar de manera inmediata, simplemente al otorgar el primer crédito¹¹⁸. Es posible realizar préstamos y mantener el equilibrio contable, pero para esto es necesario que el banco pueda crear el dinero durante el acto de crédito.

c. La creación del crédito

La teoría que contempla que las cuentas de cheques mantengan su capacidad de pago, al mismo tiempo que el banco otorga préstamos, es la de la creación de crédito. A quién que esté familiarizado con la terminología bancaria, recomiendo revisar directamente el artículo de Richard Werner, apropiadamente titulado: *Can banks individually create money out of nothing? (¿Pueden los bancos individualmente crear dinero de la nada?)*. En este describe de primera mano el fenómeno de la creación del crédito, observando los registros contables de un banco real (2014).

El proceso que se describe a continuación es una versión simplificada del fenómeno expuesto en el mencionado artículo. El acto contable de la creación de crédito se desarrolla en la Figura 1.16.

En las Figuras 1.12 a 1.15, hay una transferencia de dinero desde los activos del banco al momento de otorgar el préstamo, este puede denominarse con esta palabra pues supone efectivamente la provisión del dinero del capital propio o de los

FIGURA 1.16

PROCESO DE CREACIÓN DE CRÉDITO

ETAPA 2

El Banco tiene reservas por \$1000 iguales a los depósitos \$600 + el capital \$400. \$600 es dinero inmediatamente demandable por sus clientes.

DINERO BANCO = \$1000

DINERO SISTEMA = \$1000

Banco			
Activos	=	Pasivos	Capital
Reservas \$1000	=	Depósitos \$600	+ \$400

ETAPA 3

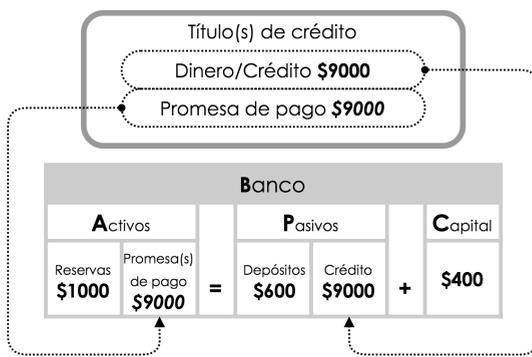
CREACIÓN DEL CRÉDITO

Creación de título(s) de deuda por \$9000. El dinero está disponible en la cuenta para realizar cualquier acto mercantil y/o de inversión. Al mismo tiempo, se establece el compromiso de reembolso: la(s) promesa(s) de pago.

En este escenario la contabilidad se mantiene equilibrada, los depósitos iniciales son demandables inmediatamente y el acto de crédito se registra dos veces. El dinero total en el sistema se incrementa sin incorporar a otros bancos.

DINERO BANCO = \$10,000

DINERO SISTEMA = \$10,000



JORGE FEDERICO RIVAS LUENGAS

¹¹⁸ Esto puede evitarse si el banco difiere sus obligaciones en el tiempo, pero entonces ya no hablamos de cuentas corrientes, sino de cuentas de inversión, las cuales no constituyen dinero disponible permanentemente.

depositantes. En cambio, en la *teoría de la creación del crédito*, el dinero en forma de registros verificables ha surgido de la nada, únicamente se requirió de un acto contable, escribir las cantidades en dos columnas a consecuencia de un acuerdo entre dos partes.

Este compromiso se consolida en un *título de crédito* en el cual se establecen las obligaciones de los contratantes: el Banco otorga una suma al momento con la promesa de que el cliente la regresará en el futuro con intereses. El dinero, el medio de pago surge de manera inmediata, el Banco es capaz de crearlo gracias a un privilegio legal.

A diferencia de las otras teorías, esta coincide con la realidad en tanto que los depósitos en las cuentas de cheques siguen disponibles -al menos contablemente- incluso cuando el Banco a otorgado una suma en créditos muy superior a sus depósitos. Estos pasivos en la entidad están desligados de otras operaciones, en particular los *actos de crédito*.

En el ejemplo se respeta el nivel de reservas requerido por la normativa. Aunque es pertinente mencionar que este límite tampoco funciona así, en la práctica los bancos no están limitados por estas; como indica Alan Holmes¹¹⁹: "en el mundo real, los bancos otorgan el crédito, creando depósitos durante este proceso, y obtienen las reservas después"¹²⁰ (1969, p. 73). Esto puede ser solicitando un crédito ellos mismos al banco central u a otros bancos comerciales.

Durante el experimento de Werner, el personal reconoció que nunca revisa las reservas antes de hacer un préstamo (2014, p. 15). Si estos niveles fueran una limitación, sería común ver en los bancos comerciales un letrero indicando que es imposible otorgar más préstamos por falta de reservas y que se encuentran esperando a que algún cliente realice un depósito o reciba un pago para poder crear más crédito.

Observando la forma en que opera el crédito bancario, es evidente que poner en riesgo los ahorros de los depositantes es innecesario, la banca bien podría otorgar créditos incluso sin tener reservas, si la ley así lo permitiera.

Las políticas públicas y la regulación serían radicalmente distintas si se basaran en la *teoría de la creación de crédito*. Se podría controlar el suministro de dinero para que este financiara una producción socialmente útil y una distribución más equitativa, en lugar de permitirse la constante transferencia de riqueza hacia la clase bancaria.

¹¹⁹ Sobre Alan Holmes, el New York Times publicó en su obituario:

hasta su retiro el año pasado (1981), el Sr. Holmes trabajó durante 33 años en el *Banco de la Reserva Federal de Nueva York* donde, desde 1965 a 1979 fue el administrador de la *Cuenta del Sistema de Mercado Abierto de la Reserva Federal*. En esta posición, él era responsable por la creación del dinero en los Estados Unidos.

Traducción propia, texto original:

Until his retirement last year, Mr. Holmes had worked for 33 years at the Federal Reserve Bank of New York, where from 1965 to 1979 he was manager of the Federal Reserve System Open Market Account. In that position, he was responsible for the creation of money in the United States (Bennett, 1982).

¹²⁰ Traducción propia, texto original:

In the real world, banks extend credit, creating deposits in the process, and look for the reserves later.

1.3.7 Extracción de riqueza mediante el crédito bancario

En las siguientes páginas se revisa la transferencia de riqueza hacia la clase bancaria desde los consumidores a consecuencia de la práctica crediticia en su forma actual.

Advertencia

Ya mencioné que, para cada uno de estos grupos, en particular para los trabajadores, riqueza tiene un significado distinto al tratarse de entidades biológicas y culturales antes que económicas o financieras.

Una persona que come y duerme bien, es vigorosa, tiene relaciones sociales y afectivas numerosas y profundas, un contacto cercano con la naturaleza, está en paz consigo mismo y sus semejantes. ¿No es acaso más rica que aquel individuo con un nivel de acumulación mayor, pero con unas condiciones de vida efectivamente pobres en estas facetas?

Valuar en unidades monetarias ciertos aspectos de la vida de las personas es bastante cuestionable, estas líneas fueron redactadas en consciencia de tal conflicto. Sin embargo, aquí mismo, a continuación, se realizarán ciertas comparaciones que pudieran resultar problemáticas desde ciertas posiciones éticas, incluida la propia.

Con la finalidad de tener presente en todo momento los límites de la unidad monetaria como medida del valor, en la nomenclatura de los activos y pasivos se aplican los siguientes criterios para distinguirlos en clases. Estos ya fueron utilizados en las figuras anteriores.

En letras **negritas** se expresan los activos o pasivos financieros que consisten exclusivamente en dinero, tales como las reservas bancarias, depósitos y el crédito; estos son demandables inmediatamente, tienen una enorme liquidez y permiten a quien los ostenta como activos realizar una transacción mercantil o financiera inmediata.

En **negritas itálicas**, se expresan los activos o pasivos exclusivamente financieros, pero que carecen de la liquidez del dinero, tales como promesas de pago o los riesgos asociados a que estas no se cumplan¹²¹.

Los números (entre paréntesis) indican el valor de aquellos activos que no son estrictamente financieros, tales como un automóvil o una casa, bienes tangibles para los cuales se puede establecer un precio, pero sin la liquidez del dinero.

Finalmente, hay ciertos aspectos en el caso de los trabajadores que se clasifican como activos o pasivos, pero van más allá del análisis financiero,

¹²¹ Estos activos o pasivos también pueden intercambiarse, por ejemplo, cuando cierta entidad financiera transfiere las promesas de pago hacia otra. Pero significan otro tipo de riesgos y sobre todo menor liquidez que los depósitos de dinero.

como las necesidades básicas de las personas, en estos casos únicamente se expresan en la contabilidad en forma verbal.

La urgencia por tener una vivienda por parte de un trabajador, fácilmente puede conceptualizarse como un pasivo, pues significará un flujo financiero negativo. Pero medir la necesidad en sí misma en unidades monetarias es problemático, sobre todo desde una perspectiva humanista. Por esta razón la negativa de establecer valores específicos en la contabilidad para tales necesidades, aunque si se conceptualicen como pasivos, pues significan un flujo negativo de dinero.

Por otro lado, desde el punto de vista de la corporación capitalista o el banco, la valoración en unidades monetarias de todos los activos y pasivos es imprescindible para iniciar cualquier empresa productiva, incluso cuando esta responde a una necesidad básica como la vivienda, la salud, la educación o la alimentación.

Para estos agentes la decisión en última instancia está determinada por la expectativa de generar más capital mediante los procesos productivos, mercantiles y de crédito¹²². Por esta razón, en las tablas de las figuras siguientes, para la clase capitalista y bancaria prácticamente todos los activos y pasivos tienen un valor en unidades monetarias.

a. Transferencia de riqueza mediante el acto de crédito

En la *Figura 1.17* se desarrolla un proceso crediticio bancario, desde la decisión de compra hasta la liquidación. A diferencia de los procesos que se muestran en las *Figuras 1.08 a 1.10* el dinero que se 'presta' en este caso es creado al momento, gracias al privilegio que tiene el banco de sancionarlo en forma de registros. En la primera fila de la *Figura 1.17*, se muestran los activos y pasivos de los actores en general, y en la segunda fila aquellos relacionados directamente con el acto de crédito.

Proceso

ETAPA 0, Figura 1.17, el Consumidor tiene una necesidad o un deseo y en el mercado existe el producto con el potencial para negarlo. Carece del dinero para realizar la transacción en ese momento, en cambio, tiene un ingreso potencial ya sea por salarios futuros o un pago pendiente por algún servicio profesional¹²³. Gracias a este activo, el Consumidor tiene una posición desde la que puede negociar con el Banco un *título de crédito*, el cual finalmente se aprueba.

¹²² Aquellos que proponen que el Estado se maneje como una empresa, parecen ciegos a esta contradicción entre las misiones fundamentales de estas entidades. El Estado debe encargarse de mantener el arreglo social, por medio de la provisión de servicios básicos, la incorporación de la sociedad a un proyecto común, la coacción y la represión de ciertos actores; no de obtener o ganar dinero, teniendo siempre presente que puede manufacturarlo por sí mismo.

¹²³ El ingreso potencial tiene una contraparte como pasivo, el riesgo de que tal ingreso nunca suceda, en el caso de que la contraparte del contrato no pueda asumir sus obligaciones.

ETAPA 0

NEGOCIACIÓN

El **Consumidor** decide comprar un automóvil, pero no tiene los **\$100** para adquirirlo en ese momento. Sin embargo tiene un ingreso potencial por **\$200** lo cual le permite negociar con el **Banco** un título de crédito con el fin de realizar la transacción mercantil. Ambas partes llegan a un acuerdo.

Consumidor		Banco		
Activos	Pasivos	Activos	Pasivos	Capital
\$200	\$200	\$1000	\$600	\$400
Ingreso potencial \$200	Riesgo impago \$200	Reservas \$1000	Depósitos \$600	\$400

Negociación del crédito

Aprobación del crédito

ETAPA 1*

ETAPA 1.1

CREACIÓN DEL CRÉDITO

Establecidas las condiciones del título de crédito: monto, intereses, comisiones y período de amortización. Ambas partes firman el contrato. El dinero/crédito es creado por el Banco y al mismo tiempo se establece la promesa de pago.

Título de crédito
Dinero/Crédito \$100
Promesa de pago \$100

Consumidor		Banco		
Activos	Pasivos	Activos	Pasivos	Capital
\$300	\$300	\$1100	\$700	\$400
Ingreso potencial \$200	Riesgo impago \$200	Reservas \$1000	Depósitos \$600	\$400
Crédito \$100	Promesa de pago \$100	Promesa de pago \$100	Crédito \$100	

ETAPA 1.2

TRANSACCIÓN MERCANTIL

Con el dinero recién creado se realiza la compra, en este caso un automóvil. Aquí se considera que el **Vendedor** tiene una cuenta en otro Banco. Por lo que se reducen las reservas de la institución, la cual debe transferir el monto del crédito. Esta operación también se registra dos veces, en los pasivos se deduce el capital de la institución.

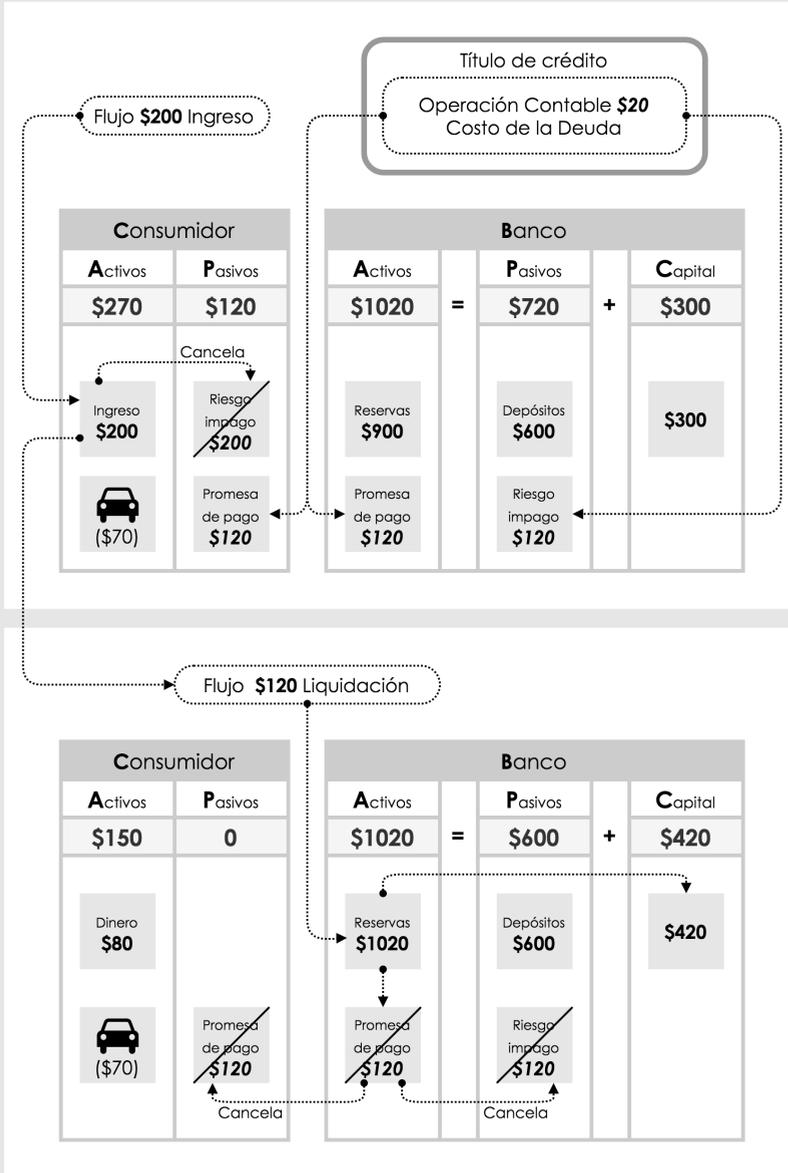
Flujo \$100 pago

Flujo

Vendedor **Transacción mercantil**
\$100 a cambio de un automóvil

Consumidor		Banco		
Activos	Pasivos	Activos	Pasivos	Capital
\$270	\$300	\$1000	\$700	\$300
Ingreso potencial \$200	Riesgo impago \$200	Reservas \$900	Depósitos \$600	\$300
(\$70)	Promesa de pago \$100	Promesa de pago \$100	Riesgo impago \$100	

* La creación del crédito y la transacción mercantil se consideran una sola etapa porque generalmente ocurren de manera simultánea. Aquí se subdivide para señalar el proceso de creación del crédito.



ETAPA 2
COSTO DE LA DEUDA

Se incorpora el costo de la deuda al monto de la promesa de pago. En este caso 20% de intereses.

Para fines de este ejemplo todo el sistema funciona adecuadamente, por lo cual el ingreso potencial del Consumidor se cumple. (Este flujo no es parte de la dinámica del crédito propiamente, pero se muestra con el fin de evitar los errores y omisiones de otros autores).

ETAPA 3
LIQUIDACIÓN

\$120 de los ingresos previos del Consumidor se utilizan para liquidar la deuda. Al depositar el monto acordado en el Banco se cancelan todas las obligaciones del título de crédito.

Los \$120 que ingresan al Banco, restituyen las reservas transferidas, además de pagar intereses a los depositantes iniciales y a los inversionistas.

Del ingreso potencial por \$200, al finalizar el proceso, el Consumidor se ha quedado con activos financieros con un valor de \$150.

RESUMEN CONTABLE POR ETAPAS ACTIVOS

	Consumidor		TOTAL	Banco		TOTAL
	ACTIVOS			ACTIVOS		
ETAPA 0	\$200 Ingreso potencial		\$200	\$1000 Reservas		\$1000
ETAPA 1.1	\$200 Ingreso potencial	\$100 Crédito	\$300	\$1000 Reservas	\$100 Promesa de pago	\$1100
ETAPA 1.2	\$200 Ingreso potencial	(\$70) Auto	\$270	\$900 Reservas	\$100 Promesa de pago	\$1000
ETAPA 2	\$200 Ingreso	(\$70) Auto	\$270	\$900 Reservas	\$120 Promesa de pago	\$1020
ETAPA 3	\$80 Dinero	(\$70) Auto	\$150	\$1020 Reservas		\$1020

ETAPA 1, Figura 1.17, suceden varios procesos de forma simultánea: el **Banco** crea el dinero que deposita de forma inmediata al **Vendedor**, quien transfiere el dominio del automóvil al **Consumidor** cuya necesidad y/o deseo han sido negados. En el caso del ejemplo, se asume que el **Vendedor** no tiene cuenta en el mismo **Banco**, por lo cual, al realizarse el pago, las reservas de la institución disminuyen.

En la transición entre la *ETAPA 1.1* y *1.2*, se da una transformación en la naturaleza del activo del **Consumidor** y el pasivo del **Banco** relativos al acto de crédito. En la *ETAPA 1.1*, el dinero-crédito aparece en ambas tablas como activo para el **Consumidor** y pasivo para el **Banco** respectivamente, este es netamente financiero.

Una vez que se paga al **Vendedor** y se transfiere el dominio sobre la mercancía; el automóvil se convierte en activo, pero este deja de ser financiero en primera instancia, para el **Consumidor** es ahora un bien de consumo. En cambio, para el **Banco**, el pasivo sigue siendo financiero, pero ahora tiene otras características, ya no es dinero, sino el riesgo de que el reembolso no ocurra o se realice parcialmente.

ETAPA 2, Figura 1.17, en esta se incorpora el costo de la deuda al monto inicial. Por fines didácticos, aquí sucede en un solo paso, pero es importante mencionar que, en el caso de los actos de crédito prácticos este proceso, así como el reembolso van ocurriendo continuamente.

El costo de la deuda se incorpora en la contabilidad bancaria como activos y pasivos, pero en el caso del consumidor únicamente como pasivo en tanto que el producto ya se encuentra en sus manos. Por lo tanto, el interés no incide en su valor.

Aunque es un proceso desligado del acto de crédito, en esta etapa se muestra el pago al **Consumidor**, el cual sucede sin ningún imprevisto. Se le transfieren los \$200, por lo cual se encuentra preparado para liquidar la deuda.

ETAPA 3, Figura 1.17. El **Consumidor** reembolsa la suma inicial más los intereses, cumpliendo con las obligaciones adquiridas al firmar el *título de crédito*. El **Banco** y el **Consumidor**, han terminado su relación contractual. Por fines ilustrativos se muestra al interior del **Banco**, como se restituyen las reservas y se distribuye el ingreso.

Balance Final

En el resumen contable se puede ver claramente el resultado del proceso del crédito: se ha dado una extracción de riqueza a favor del **Banco**, el cual extrajo \$20 de la economía en su conjunto, mientras que el usuario ha perdido dinero, pues de un ingreso de \$200, ha quedado con activos con valor de \$150, sin perder de vista que \$30 de esta pérdida se debe a la devaluación del producto.

Para el **Consumidor** desde el punto de vista estrictamente contable, la transacción no tiene ningún sentido, pero como mencioné hay otras valoraciones que el individuo realiza. Tener un automóvil puede representar cosas muy distintas para cada persona, la utilidad que el **Consumidor** percibe o recibe por el uso del mismo puede tener un valor muy superior a los \$50 que perdió desde el punto de vista contable.

También es pertinente aclarar que los \$20 que el **Banco** extrae de circulación por esta operación no necesariamente van a la clase financiera en su totalidad. Parte de

este ingreso recircula en la economía como salarios, renta de espacios, compra de productos, etcétera.

Durante la *ETAPA 1*, al momento de crearse el crédito, los beneficios son para el aparato productivo y los consumidores. Los bienes circulan en el mercado en dirección a los agentes necesitados, al mismo tiempo, las empresas obtienen sus ganancias y tienen la posibilidad de seguir produciendo.

La creación del crédito tiene la función social de permitir que actos mercantiles e inversiones se adelanten en el tiempo, dando fluidez a la economía, teniendo el papel de *medio de circulación* como establece Marx¹²⁴ (1985/1867, p. 127). La innovación continua que observamos en el capitalismo se debe en gran medida a estos créditos que permiten a ciertos actores ocuparse en desarrollar nuevos productos y servicios. Esta inversión de recursos en empresas que muchas veces fracasan, también tiene la función de ocupar a parte de la fuerza de trabajo que no tiene cabida en entidades productivas existentes ni en actividades esenciales.

En cambio, la incorporación del costo de la deuda de la *ETAPA 2*, no tiene una función social, únicamente significa una extracción de riqueza hacia grupos improductivos que, pudieron otorgar los medios de pago gracias a un privilegio legal y, en el mejor de los casos, realizaron una evaluación correcta del riesgo de la operación.

Es en esta dinámica tan simple, desarrollada en la *Figura 1.17*, en donde radica gran parte de la inestabilidad del sistema capitalista, en particular las frecuentes crisis financieras; así como una de las mayores causas de la desigualdad del ingreso y la riqueza.

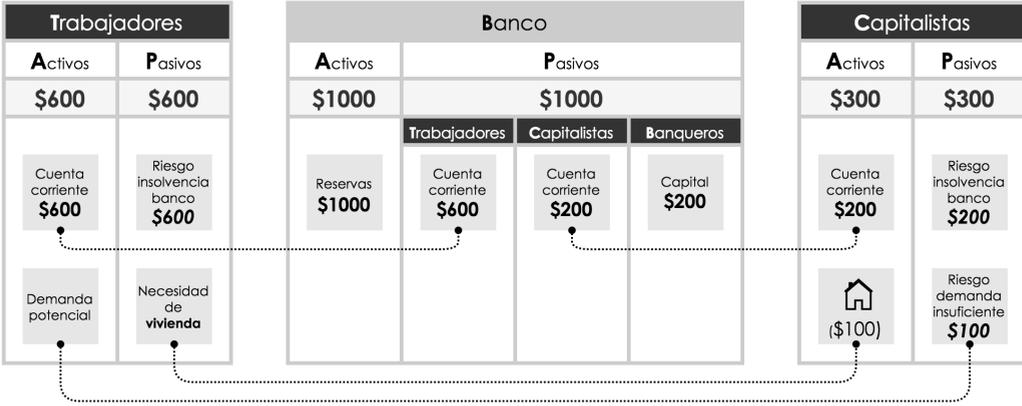
1.3.8 Visión sistémica: transferencias de riqueza entre clases

En el *Apartado 1.2.5*, se delinea un sistema básico de tres clases para analizar el modo de producción capitalista: **Trabajadores**, **Capitalistas** y **Banqueros**. Para desarrollar los últimos dos ejemplos se retoma este esquema, con la finalidad de entender mejor el papel del crédito en el sistema productivo, su dinámica redistributiva y como se reparten los riesgos sistémicos entre los diversos actores.

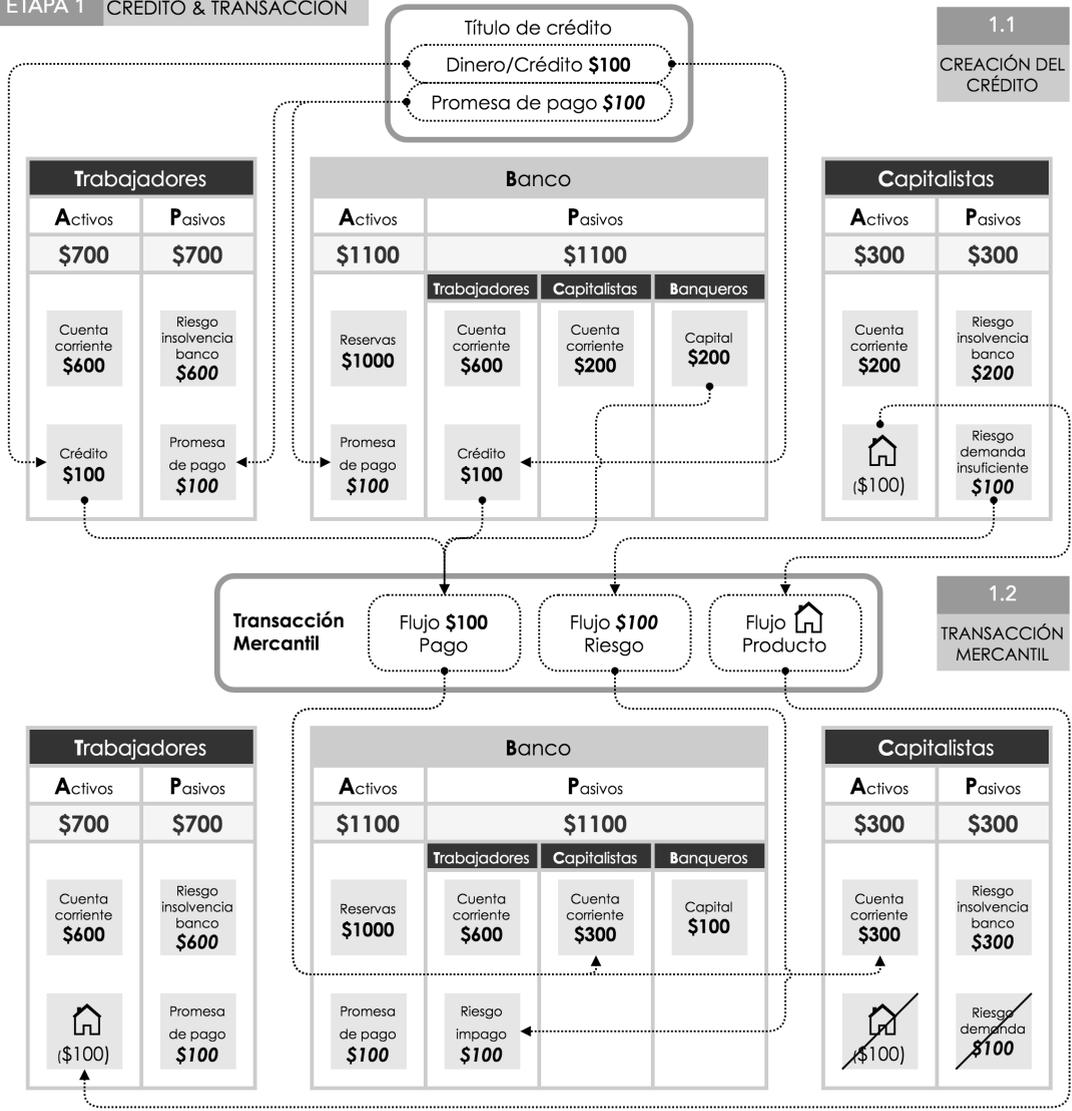
En todas las figuras previas se ha desarrollado una dinámica entre dos actores, el acreditado y el acreedor, el primero siempre fue un consumidor, que en lo subsiguiente se generalizará como los **Trabajadores**; mientras que el segundo paulatinamente evolucionó de individuo a **Banco**. El vendedor era poco más que una nota marginal en todas las mecánicas, en cambio, en los esquemas siguientes, toma su verdadero lugar en el aparato productivo en forma de **Capitalista**.

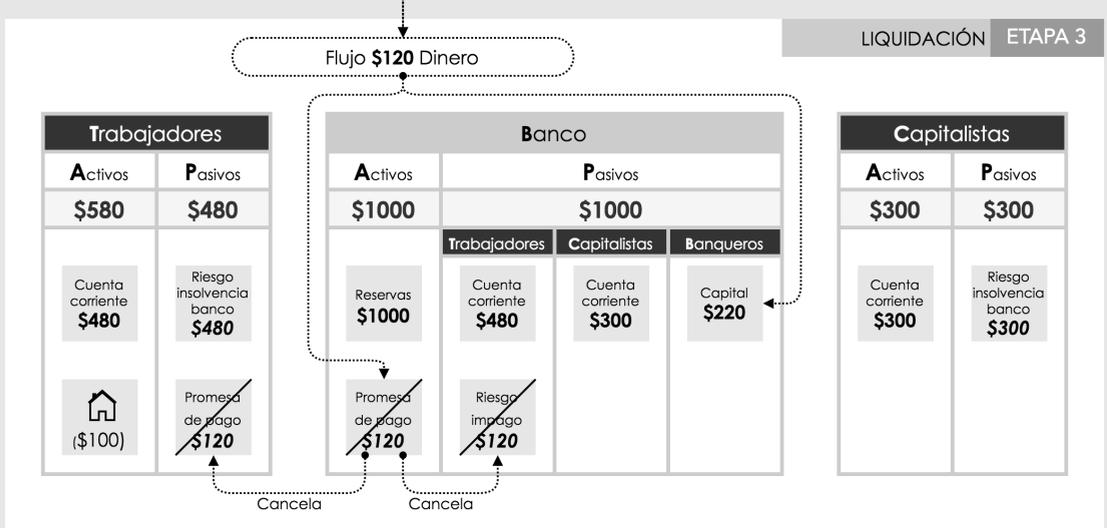
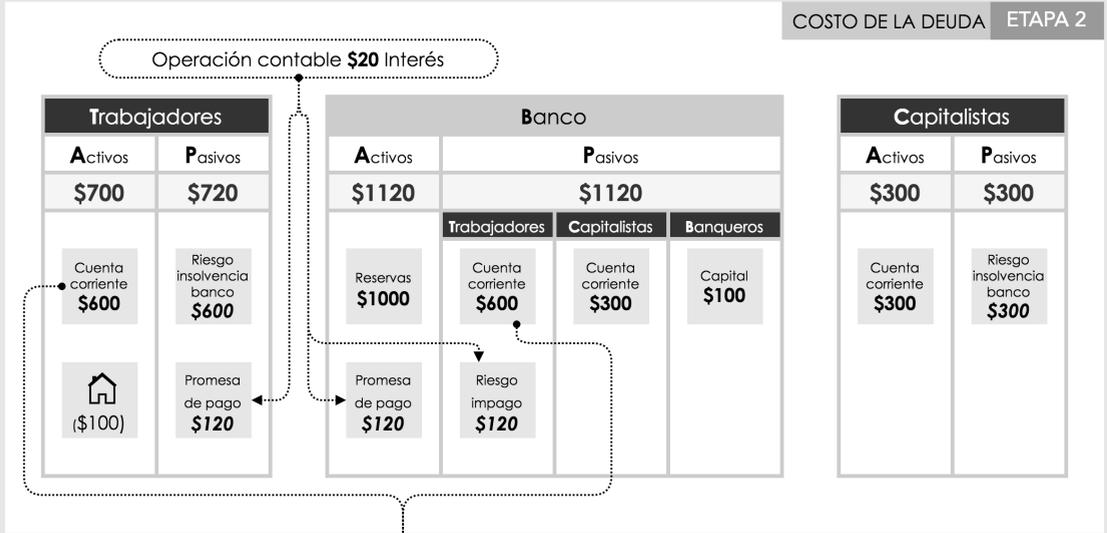
¹²⁴ Si bien lo establece como una función del dinero en general, es mucho más apropiada para el dinero-crédito que surge exclusivamente para dar liquidez a la economía, al contrario de otros medios de pago que también pueden acumularse.

ETAPA 0 ESTADO INICIAL



ETAPA 1 CRÉDITO & TRANSACCIÓN





RESUMEN CONTABLE POR ETAPAS ACTIVOS

	Trabajadores			Capitalistas			Banqueros		
	Cuenta	Activos Otros	TOTAL	Cuenta	Activos Otros	TOTAL	Capital	Activos Otros	TOTAL
0	\$600		\$600	\$200	Casa (\$100)	\$300	\$200		\$200
1.1	\$600	Crédito \$100	\$700	\$200	Casa (\$100)	\$300	\$100	P. de pago \$100	\$200
1.2	\$600	Casa (\$100)	\$700	\$300		\$300	\$100	P. de pago \$100	\$200
2	\$600	Casa (\$100)	\$700	\$300		\$300	\$100	P. de pago \$120	\$220
3	\$480	Casa (\$100)	\$580	\$300		\$300	\$220		\$220

	RIQUEZA EN EL SISTEMA			DINERO EN EL SISTEMA			DEUDA
	Cuentas corrientes / Capital	Otros	TOTAL	Cuentas corrientes / Capital	Crédito	TOTAL	Promesas de pago
0	\$1000	Casa (\$100)	\$1100	\$1000		\$1000	
1.1	\$1000	Casa (\$100)	\$1100	\$1000	\$100	\$1100	\$100
1.2	\$1000	Casa (\$100)	\$1100	\$1000		\$1000	\$100
2	\$1000	Casa (\$100)	\$1100	\$1000		\$1000	\$120
3	\$1000	Casa (\$100)	\$1100	\$1000		\$1000	

Las tablas contables son similares, pero hay algunas distinciones que es pertinente aclarar. El **Banco**¹²⁵ tiene pasivos relacionados con las tres clases, los **Trabajadores** y los **Capitalistas** tienen cuentas corrientes; y los **Banqueros** su participación en la institución. En gris oscuro se resaltan las clases productivas con sus activos y pasivos correspondientes, dentro de su propio balance contable y en el del **Banco**.

Al igual que en la *Figura 1.17*, en las siguientes, en la primera línea se muestra la contabilidad general de las clases sociales y el **Banco**, y en la segunda el balance específico del acto de crédito.

En ambos casos se desarrollan actos de crédito relacionados con la vivienda, esto tiene dos razones: por un lado, significa un acercamiento al tema específico de esta investigación; pero existe otra razón igualmente importante, en el caso del automóvil existe una devaluación inmediata, lo cual de entrada otorga una perspectiva negativa al acto de crédito. Una vivienda no se devalúa con la misma velocidad, lo cual permite ver de manera más clara la generación y transferencias de riqueza.

a. Crédito al consumo

En la *Figura 1.18* se desarrolla la mecánica del crédito al consumo. Un integrante de la clase **Trabajadora** solicita un crédito para adquirir una vivienda. En este caso el nivel de riqueza¹²⁶ en el sistema es constante, pues la vivienda está construida antes de que inicie el acto de crédito.

Proceso

ETAPA 0, *Figura 1.18*, estado inicial del sistema, los **Trabajadores** tienen una cuenta corriente en el **Banco** por \$600, esta se refleja tanto en la contabilidad propia como en la de la institución financiera. En el caso de los registros de los **Trabajadores**, el activo es el dinero a su disposición, el pasivo para ellos es el riesgo que significa tener el dinero en el **Banco**, ante la posibilidad de que este caiga en insolvencia y deba liquidarse.

Lo mismo sucede con la clase **Capitalista** que tiene una cuenta por \$200, en el mismo **Banco**. Estas dos cuentas junto al Capital que invierten los **Banqueros** para constituir la entidad constituyen las reservas [\$1000] a partir de las cuales se pueden realizar créditos.

En la segunda línea están los activos y pasivos relacionados con el acto de crédito. En esta etapa inicial, los **Capitalistas** tienen una casa con un valor en el mercado de \$100, el pasivo correspondiente es la demanda potencial por parte de los consumidores para adquirir tal producto.

¹²⁵ Con la finalidad de simplificar el esquema, el Banco se muestra como una sola entidad, pero bien podría ser un sistema bancario con varios actores. De cualquier manera, durante la verificación de la contabilidad, Werner demostró que estas instituciones pueden crear dinero por si mismas (2014), la interacción solo significa competencia y no es necesaria para generar crédito.

¹²⁶ Se considera riqueza al capital inicial de los banqueros, la vivienda y las cuentas corrientes de los trabajadores y los capitalistas.

Para los **Trabajadores**, este sistema contable es menos apropiado, pero se establece una equivalencia con los activos y pasivos de los **Capitalistas**, el producto se corresponde con la necesidad de vivienda y la demanda potencial es su contraparte.

ETAPA 1, Figura 1.18, se divide en dos partes, *1.1 Creación del Crédito* y *1.2 Transacción Mercantil*. Dependiendo del producto financiero que se utilice y el tipo de intercambio, estas dos sub-etapas pueden ocurrir de forma simultánea o escalonada. En este caso probablemente el crédito se tramite antes, ya que es una cantidad considerable, pero bien podría ser, como en el caso de una tarjeta de crédito, que el dinero se genere al momento de la compra.

ETAPA 1.1, es el proceso que vimos anteriormente, la creación del título, en este caso solo participan el **Banco** y los **Trabajadores** quienes llegan a un acuerdo generando el binomio crédito-promesa de pago. El dinero creado saldrá la primera parte de la obligación, la del **Banco** hacia el consumidor. Los medios de pago en el sistema se incrementan por la suma del crédito pasando de \$1000 a \$1100.

ETAPA 1.2, es la única en la que existe un flujo entre las tres partes: la vivienda pasa a manos de los **Trabajadores**, para ser consumida por un miembro de este grupo; el **Banco** transfiere a los **Capitalistas** la suma de dinero acordada y, finalmente, el riesgo pasa de los **Capitalistas** al **Banco**. En el escenario en el cual el contratante no liquida el crédito, la institución en riesgo es la entidad financiera y no el **Capitalista**, que ya ha solventado los gastos de la construcción y obtenido su ganancia correspondiente.

ETAPA 2, Figura 1.18. Aquí se muestra en un solo paso, no obstante, en la práctica, la generación de intereses y comisiones es un proceso continuo a lo largo de la existencia de la deuda. Las especificidades pueden ser complejas y variadas, pero en el fondo es muy simple: se incrementa el monto de la deuda por una cantidad acordada para pagar al **Banco** por la provisión de dinero. A diferencia de la *ETAPA 1*, en la cual se dio un flujo efectivo de productos, dinero y riesgo, aquí se trata simplemente de un acto contable.

ETAPA 3, Figura 1.18, se muestra la liquidación del crédito: los **Trabajadores** transfieren al **Banco** la suma del préstamo más los intereses pactados, dejando de ser un riesgo para la entidad financiera. El título de crédito se liquida y la vivienda es propiedad plena del consumidor.

Balance Final

Delineado todo el proceso podemos ver claramente la extracción de riqueza por parte de la clase **Bancaria** a las productivas, en particular el de la clase que tiene un menor nivel de acumulación per cápita, los **Trabajadores**, lo cual incide directamente en su calidad de vida.

Esos \$20 en manos de los **Capitalistas** estarían en posibilidad de financiar una nueva empresa o en manos de los **Trabajadores**, significarían demanda de nuevos productos lo cual también incrementaría la actividad económica.

Los **Banqueros**, desde luego consumen, recirculando parte de este ingreso en el mercado, el problema es que esta extracción de riqueza del sector productivo ocurre

a un ritmo mayor que el crecimiento de la economía¹²⁷. Sin un mecanismo integrado al sistema que compense este fenómeno, la deuda crecerá paulatinamente hasta que el ingreso de los **Trabajadores** no podrá sostener su costo; entonces se reducirá el consumo y el **Capital industrial** entrará en crisis, arrastrando eventualmente a los **Banqueros**; dinámica que se observa en la *Figura 1.04*.

En este caso se ha desarrollado la mecánica de un crédito al consumo. Desde ciertas posiciones es posible argumentar la justicia de este desenlace redistributivo. Finalmente, la penalización que paga la clase **Trabajadora** se debe a que realizó una compra para la cual no tenía dinero suficiente.

Aquellos que promueven la responsabilidad individual como última determinante de los desenlaces económicos, pueden utilizar este hecho para justificar el estado actual de la práctica bancaria, sobre todo en lo concerniente al crédito al consumo. A estas voces solamente señalo que esta extracción fue resultado de un privilegio legal y social alrededor de la creación del dinero. Además, en la práctica, el crédito al consumo es más caro para los sectores de menores ingresos (Ver 2.4.3), un castigo financiero a la población más pobre, lo cual desarticula cualquier argumento meritocrático.

Una aclaración en relación a la tabla del *Dinero en el Sistema, Resumen Contable, Figura 1.18* el incremento en la cantidad de dinero se contempla únicamente durante la *ETAPA 1.1*, para después regresar al monto inicial, incluso cuando continúa el registro del crédito. Esto se debe a que se consideran las cuentas corrientes y el crédito como dinero, es decir aquellos que pueden utilizarse como medio de pago. Una vez que el crédito a sido ejercido, si bien continúa el registro de la promesa de reembolso, los medios de pago disponibles para transacciones mercantiles en el sistema han disminuido, por lo cual se considera que el dinero se destruye desde que se intercambia y no al momento de la liquidación¹²⁸.

b. Crédito productivo

En la *Figura 1-19* se desarrolla la mecánica del crédito productivo, la provisión de dinero para que un **Capitalista** pueda realizar una actividad económica determinada. En este caso también se utiliza una operación inmobiliaria como ejemplo.

El proceso es más complejo que el crédito al consumo, con flujos de riqueza adicionales y la creación de la misma durante el acto productivo. El **Banco** está menos presente en el proceso en general, a diferencia del ejemplo anterior en el cual participa en cada una de las etapas.

¹²⁷ Con excepción a los periodos de crisis, la tasa de interés real es mayor que la de crecimiento de la economía (World Bank, 2019).

¹²⁸ Graziani considera que el dinero se destruye al momento de que la deuda se liquida (1989). En cambio, aquí la destrucción se contempla en el instante del pago. El débito, la promesa de reembolso o deuda sobrevive a la desaparición de su gemelo el crédito.

Proceso

ETAPA 0, Figura 1.19, en esta se describe el estado inicial del sistema: las cuentas corrientes están en el mismo estado del ejemplo anterior, los **Trabajadores** tienen una por \$600 y los **Capitalistas** otra por \$200.

En relación al acto de crédito, en esta etapa son más bien gérmenes de activos y pasivos. Los **Capitalistas** evalúan la situación y observan una oportunidad en el mercado, una necesidad de los **Trabajadores** desatendida y emprenden una tarea productiva para solucionarla, en este caso, la construcción de una vivienda. La posibilidad de un negocio se clasifica como activo, y su pasivo es la demanda para tal producto, que podría no darse.

ETAPA 1, Figura 1.19, esta contempla la creación del crédito, en este caso solo participan el **Banco** y los **Capitalistas**. Se genera el binomio crédito-promesa de pago, el dinero-crédito que saldrá la primera parte de la obligación, la del **Banco** hacia el empresariado. Al **Banco** le corresponde evaluar el riesgo de toda la operación con la información disponible, las características del solicitante y previsiones del mercado en cuestión.

Su extracción de riqueza se justifica en esta valoración de la situación económica alrededor del acto productivo, si esta es fallida, debería absorber tal pérdida, como se espera de un **Trabajador** que no hace bien su labor y pierde su empleo o un **Capitalista** industrial que manufactura un producto que no se vende.

ETAPA 2, Figura 1.19, siendo que en este momento sucede el acto productivo destaca la acción concertada del binomio **Trabajadores-Capital**. En este caso se da un aumento de la riqueza en el sistema a consecuencia de la transformación del medio físico para crear productos útiles a los seres humanos.

El **Banco** participa al proveer los medios de pago por la fuerza de trabajo de los que diseñan, construyen y supervisan. Para simplificar la explicación del proceso se considera lo siguiente: todo el monto del crédito se dirige a pagar salarios a los **Trabajadores**¹²⁹. En realidad, esto no sucede, hay flujos al interior de la misma clase **Capitalista**, en la compra de productos y servicios; además, existen impuestos y otro tipo de elementos en juego que quedan de lado en este esquema simplificado, pero ninguno de estos afecta la dinámica básica.

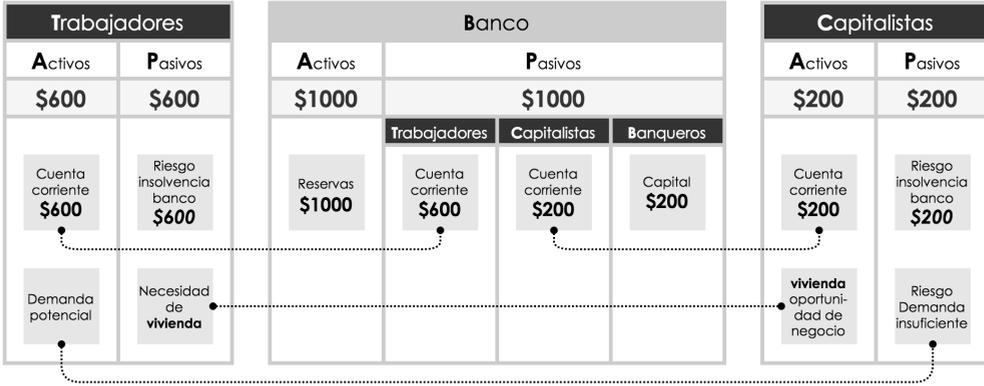
En el caso de la *Figura 1.18*, en la *ETAPA 1.2*, existe una transferencia de riesgo: lo que inicialmente era la posibilidad de una demanda insuficiente para el producto de los **Capitalistas**, pasa al **Banco** como posible insolvencia por parte del acreditado. En cambio, en el ejemplo de la *Figura 1.19*, el riesgo se va componiendo uno sobre otro.

Enfoquemos la atención en los pasivos tanto del **Banco** como de los **Capitalistas** en la *ETAPA 1.2*, ambos corren un riesgo ante la posibilidad de que el acto productivo no se traduzca en uno mercantil. Están en peligro de perder su equilibrio contable si

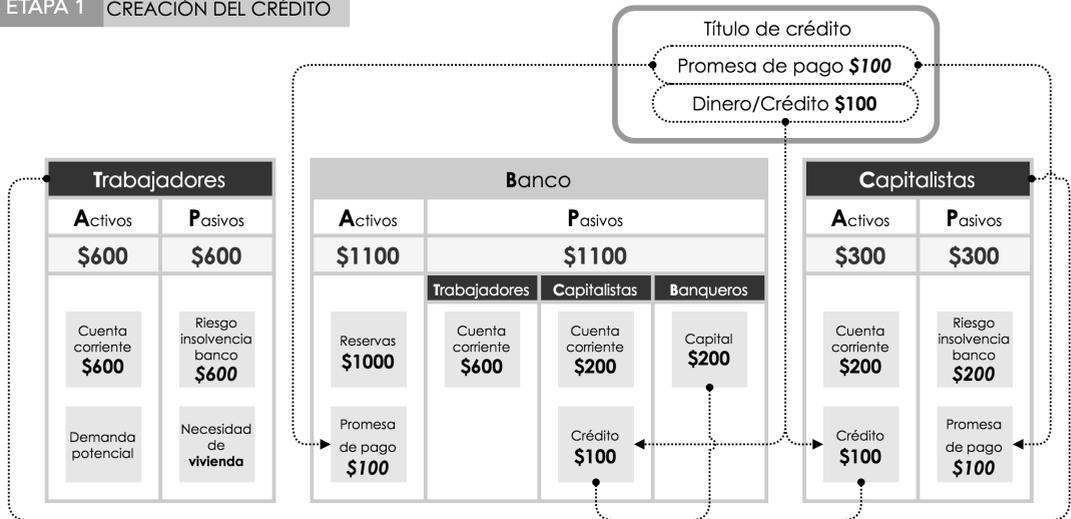
¹²⁹ Esta simplificación en realidad va en contra de lo que se pretende demostrar: la extracción de riqueza por parte de la clase **Bancaria**. A pesar de esta ayuda al contraargumento se observa la transferencia de dinero desde los **Trabajadores** hacia el **Banco**, lo que da contundencia a la crítica central.

CRÉDITO PRODUCTIVO

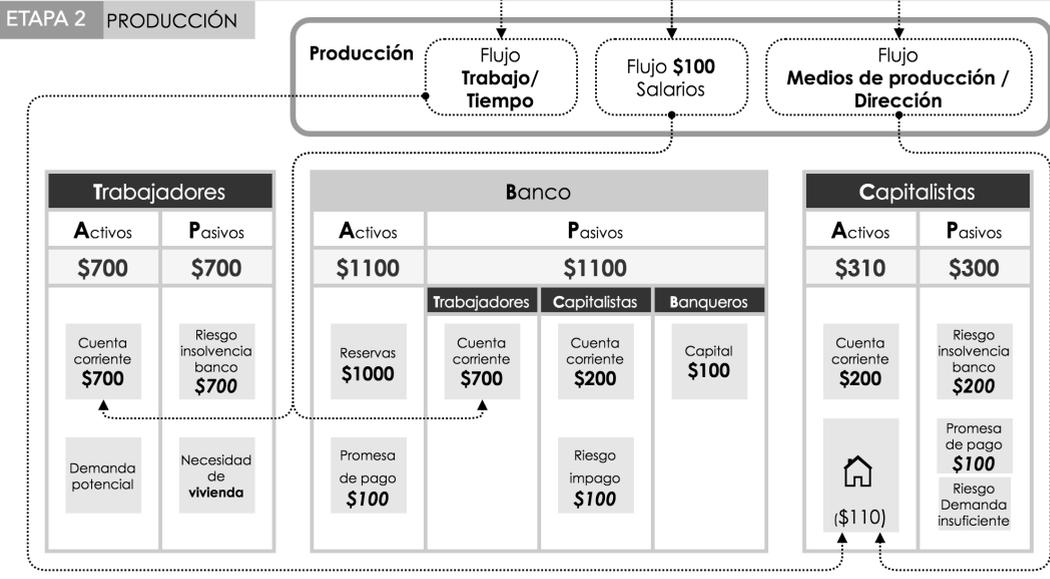
ETAPA 0 ESTADO INICIAL



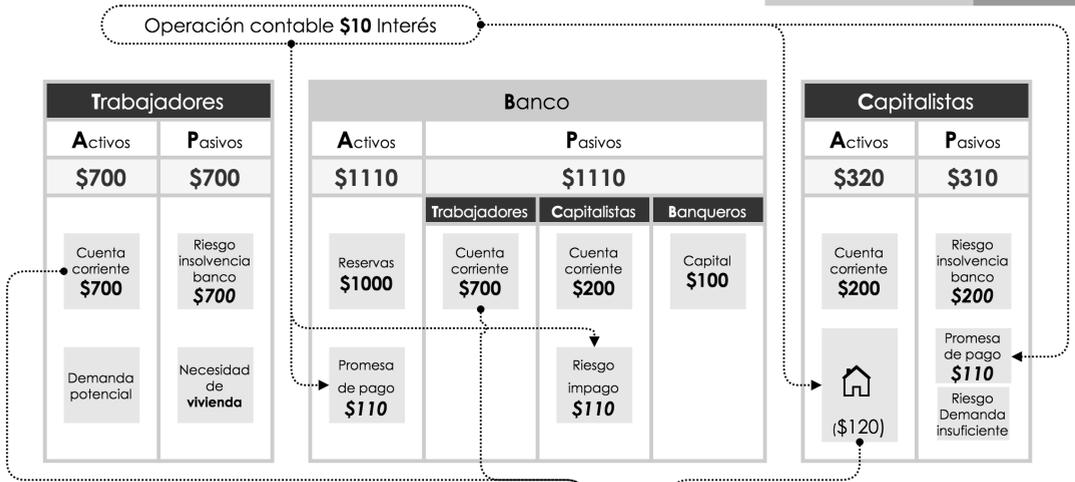
ETAPA 1 CREACIÓN DEL CRÉDITO



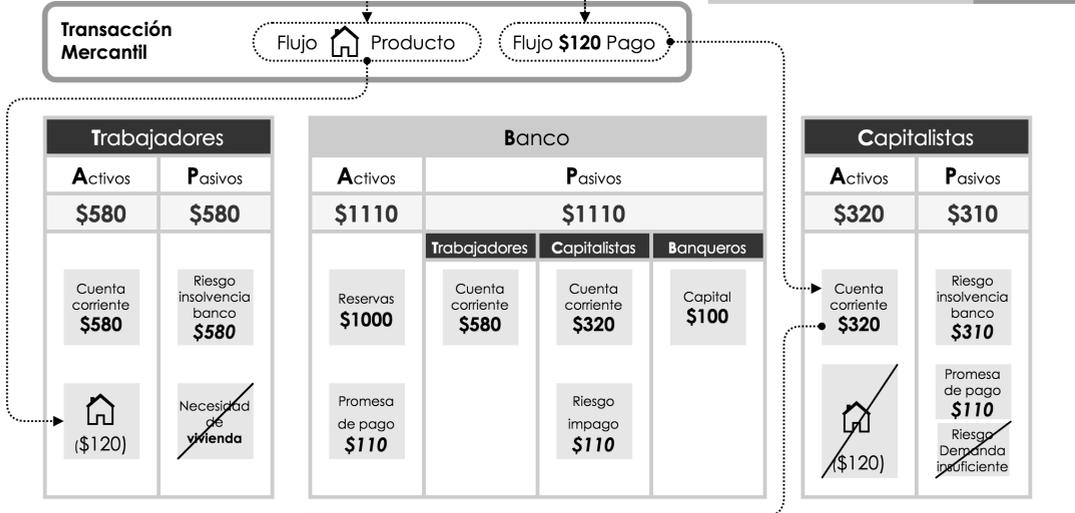
ETAPA 2 PRODUCCIÓN



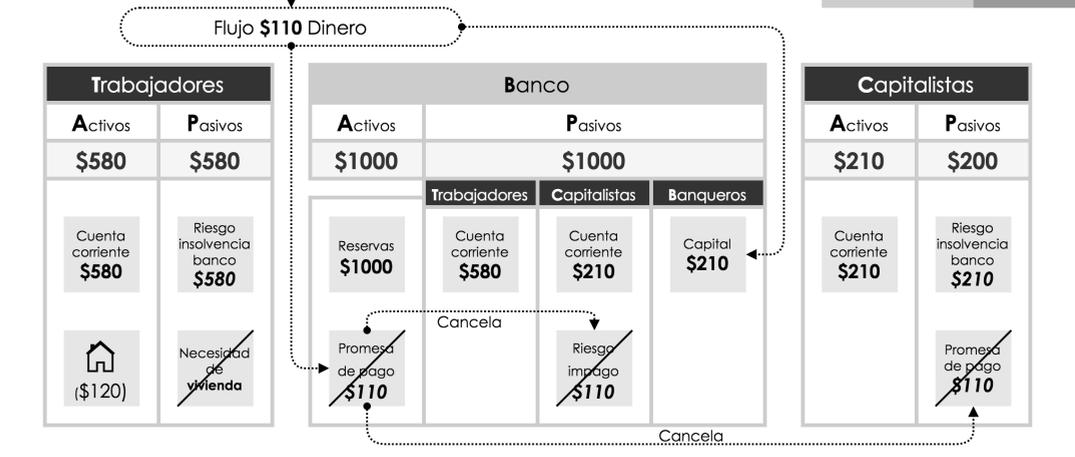
COSTO DE LA DEUDA ETAPA 3



TRANSACCIÓN MERCANTIL ETAPA 4



LIQUIDACIÓN ETAPA 5



la capacidad de pago o endeudamiento de los Trabajadores -o los consumidores en su conjunto- no puede absorber esta transacción.

ETAPA 3, Figura 1.19, en la práctica, la generación de intereses y comisiones es un proceso continuo a lo largo de la existencia de la deuda, aquí se muestra en un solo paso para simplificar la explicación. Aunque sus especificidades pueden ser complejas y variadas, en el fondo es simple: se incrementa el monto de la deuda por una cantidad acordada, a pagar al Banco por la provisión de dinero. A diferencia de la *ETAPA 1*, en la cual se dio un flujo efectivo de productos, dinero y riesgo, aquí se trata simplemente de un acto contable.

El costo de la deuda se incorpora a la contabilidad como activos y pasivos para los dos actores involucrados. A diferencia del ejemplo anterior donde, para los Trabajadores, es difícil cuantificar una equivalencia monetaria a esta suma adicional con la finalidad de evaluar el acto crediticio, para los Capitalistas la respuesta es más simple, esta debe incorporarse al precio de venta del producto en cuestión.

Este último grupo se encuentra en un estado de riesgo máximo, tiene un bien en el mercado relacionado con dos pasivos: la posibilidad de una demanda insuficiente por parte de los consumidores y la promesa de pago hacia el Banco. El costo de la deuda que se considera aquí es menor al del ejemplo anterior, 10%, para que el precio de venta final en ambos sea el mismo y se pueda establecer una comparación directa.

ETAPA 4, Figura 1.19, este paso es bastante simple, se intercambia el dinero por el producto; solamente participan los Trabajadores y los Capitalistas. El precio de venta incluye la ganancia de este último e incorpora el costo de la deuda. El riesgo por falta de demanda desaparece para la clase Capitalista y para los Trabajadores se resuelve la necesidad de vivienda.

ETAPA 5, Figura 1.19, sucede exactamente el mismo proceso del crédito al consumo, solo que los actores son distintos. La clase Capitalista transfiere la suma del préstamo más los intereses, se cancelan las obligaciones y el acto de crédito ha terminado.

Balance Final

De manera análoga a la discusión acerca de que tan apropiado es el PIB como indicador de la salud de la economía, nos topamos de nuevo con los límites del dinero como medida del valor.

En la *Figura 1.20*, se hace un resumen contable utilizando dos criterios: el *Resumen Contable I*, es meramente monetario, se detallan los flujos financieros para mostrar la extracción de dinero hacia los Banqueros desde las clases productivas; en el *Resumen Contable II* se contempla el producto, en este caso la vivienda, y se incorpora al conjunto de la riqueza en el sistema.

El caso de la vivienda es particularmente útil para entender la extracción de riqueza porque el valor del inmueble no varía de forma dramática como un automóvil que se devalúa o un alimento que se descompone. Estas dos tablas por separado pueden utilizarse para argumentar a favor o en contra del sistema mercantil y de

RESUMEN CONTABLE I: DISTRIBUCIÓN DEL DINERO EN EL SISTEMA

	Trabajadores		Capitalistas				Banqueros	DINERO EN EL SISTEMA
	Activos		Activos		Pasivos	Total	Activos	
	Dinero		Dinero	Otros			Dinero	
ETAPA 0	Cuenta		Cuenta				Capital	
ESTADO INICIAL	\$600		\$200			\$200	\$200	\$1000
	60.0%*		20.0%			20.0%	20.0%	100%
ETAPA 1	Cuenta		Cuenta	Crédito		Deuda	Capital	
CREACIÓN DEL CRÉDITO	\$600		\$200	\$100		\$100	\$200	\$1100
	54.5%		27.3%			9.1%	18.2%	100%
ETAPA 2	Cuenta		Cuenta		Casa	Deuda	Capital	
PRODUCCIÓN	\$700		\$200		Casa	\$100	\$100	\$1000
	70.0%		20.0%			10.0%	10.0%	100%
ETAPA 3	Cuenta		Cuenta		Casa	Deuda	Capital	
COSTO DE LA DEUDA	\$700		\$200		Casa	\$110	\$100	\$1000
	70.0%		20.0%			11.0%	10.0%	100%
ETAPA 4	Cuenta	Casa	Cuenta			Deuda	Capital	
TRANSACCIÓN MERCANTIL	\$580	Casa	\$320			\$110	\$100	\$1000
	58.0%		32.0%			11.0%	10.0%	100%
ETAPA 5	Cuenta	Casa	Cuenta				Capital	
LIQUIDACIÓN	\$580	Casa	\$210				\$210	\$1000
	58.0%		21.0%				21.0%	100%

* Todos los porcentajes se calculan en relación al dinero total en el sistema en la etapa correspondiente.

RESUMEN CONTABLE II: DISTRIBUCIÓN DE LA RIQUEZA EN EL SISTEMA

	Trabajadores		Capitalistas			Banqueros	RIQUEZA EN EL SISTEMA	
	Activos	Total	Activos	Pasivos	Total	Activos		
ETAPA 0	Cuenta		Cuenta			Capital		
ESTADO INICIAL	\$600	\$600	\$200		\$200	\$200	\$1000	
		60.0%*	20.0%		20.0%	20.0%	100%	
ETAPA 1	Cuenta		Cuenta	Crédito		Deuda	Capital	
CREACIÓN DEL CRÉDITO	\$600	\$600	\$200	\$100		\$100	\$200	\$1000
		60%	30%			10%	20%	100%
ETAPA 2	Cuenta		Cuenta	Casa**		Deuda	Capital	
PRODUCCIÓN	\$700	\$700	\$200	(\$110)		\$100	\$100	\$1110
		63.1%	27.9%			9.0%	9.0%	100%
ETAPA 3	Cuenta		Cuenta	Casa		Deuda	Capital	
COSTO DE LA DEUDA	\$700	\$700	\$200	(\$120)		\$110	\$100	\$1120
		62.5%	28.5%			9.8%	8.9%	100%
ETAPA 4	Cuenta	Casa	Cuenta			Deuda	Capital	
TRANSACCIÓN MERCANTIL	\$580	(\$120)	\$700			\$110	\$100	\$1120
		62.5%	28.5%			9.8%	8.9%	100%
ETAPA 5	Cuenta	Casa	Cuenta				Capital	
LIQUIDACIÓN	\$580	(\$120)	\$700				\$210	\$1120
		62.5%	18.8%				18.8%	100%

* Todos los porcentajes se calculan en relación a la riqueza total en el sistema en la etapa correspondiente.

** El precio de la casa incorpora la ganancia del empresario y el interés de la banca. Para fines de este ejercicio esta adición incrementa la riqueza en el sistema. Se considera que la vivienda mantiene el valor completo que tuvo en la transacción mercantil, una vez que está en manos de los trabajadores.

crédito, depende en gran medida de la posición de partida y el sistema de Valores en un sentido amplio.

Mostrar la situación contable de los tres actores sociales involucrados, ayuda a entender mejor la perspectiva de cada una de las clases socio-productivas. Con esta comprensión será más sencillo refutar, cuando sea necesario, los argumentos que sus representantes y defensores enarbolan.

En el crédito al consumo, bien podría justificarse la extracción de la riqueza hacia los **Banqueros**, ya que estos habían posibilitado una transacción a uno o varios miembros de la clase **Trabajadora**. En el caso del crédito productivo, este flujo de riqueza igualmente sucede, si bien a una menor escala y a un ritmo menor.

La clase trabajadora en última instancia absorbe el costo de la deuda a través del incremento del precio de mercado, incluso cuando esta no fue la que solicitó el préstamo. En el caso del crédito al consumo, se podría justificar tal extracción sobre todo si es un préstamo que no significa crear dinero, pero cuando no son ellos quienes en efecto se endeudan, tal transferencia es indefendible.

Es importante identificar en donde sucede la creación de riqueza: durante la producción. El dinero en general y la forma dinero-crédito en particular son únicamente una herramienta para activar la maquinaria económica, para dirigir los factores de producción a un empresa en particular.

Comparemos la contabilidad de la *ETAPA 0* y la *ETAPA 5*, en el *Resumen Contable I*, *Figura 1.20*. Al finalizar el acto crediticio observamos que hubo un flujo de riqueza, en el estricto sentido monetario hacia los **Banqueros**, desde las clases productivas. Este fenómeno es particularmente grave en el caso de los **Trabajadores**.

Con un criterio más incluyente, en el *Resumen Contable II*, *Figura 1.20* observamos el flujo de riqueza incorporando los frutos de la producción, en este caso la vivienda. Es importante observar que este ejemplo utiliza un bien inmueble, el cual mantiene utilidad y valor por un tiempo relativamente largo, sobre todo si se le compara con la mayoría de los productos y, desde luego, los servicios. En otros casos el valor total del sistema iría disminuyendo con la degradación paulatina o súbita de los bienes.

Teniendo esta particularidad en mente, comparemos igualmente la *ETAPA 0* y la *ETAPA 5*: el nivel de riqueza total se ha incrementado gracias a la producción de un bien útil, al mismo tiempo la proporción en manos de cada clase tiene un comportamiento distinto, los **Trabajadores** aumentan su fracción de la riqueza total¹³⁰.

¹³⁰ Considerando a los trabajadores como entidades biológicas y culturales, antes que económicas, su verdadera riqueza proviene del consumo y no la acumulación. El fracaso de la predicción marxista del colapso capitalista a causa de la pauperización del proletariado radica justamente en que considera la explotación en un sentido financiero -aunque no lo establece con estas palabras-. Los trabajadores pueden no recibir todo el *valor de cambio* que generan con su labor creativa, pero los *valores de uso*, es decir las cosas útiles para vivir se generan con una decreciente cantidad de trabajo. La producción de alimentos, vestido, vivienda, automóviles, teléfono, etcétera; requieren cada vez de una intervención humana menos intensa, gracias a la creciente composición orgánica del capital, en particularidad la profundización de este.

Según la perspectiva que se adopte y los criterios de evaluación de la riqueza, la clase Trabajadora, puede considerarse más rica o más pobre al final del proceso. Pierde desde el punto de vista financiero, pero niega sus necesidades y, en el caso de la vivienda, incrementa su riqueza relativa.

c. Transferencias de riqueza y distribución de riesgos

Hay un denominador común entre el crédito al consumo y el productivo, los que terminan absorbiendo el costo en última instancia son los consumidores en general y la clase Trabajadora en particular. Esto sucede incluso cuando no son estos quienes adquieren la deuda.

Aquí únicamente se muestra la mecánica de un crédito, sin embargo, este proceso ocurre varias veces de manera simultánea, lo cual significa que una proporción creciente de la riqueza, particularmente en forma de dinero, se va acumulando en manos de la clase financiera.

Las promesas de pago con una tasa de interés mayor a la tasa de crecimiento del ingreso significan la degradación paulatina del poder de compra de la clase más numerosa en la sociedad capitalista, los Trabajadores. Solventar esta erosión con más crédito es insostenible, eventualmente el porcentaje del ingreso dedicado a pagar los costos asociados a la deuda será inmanejable y vendrá una crisis financiera.

El esquema revela otros aspectos interesantes, la distribución de los riesgos entre las diferentes clases productivas, lo cual tiene implicaciones macroeconómicas profundas en la distribución de la riqueza y la implementación de las políticas públicas para paliar los excesos del modo de producción capitalista.

Todas las clases socio-productivas son interdependientes, pero las implicaciones para cada una de estas son distintas. En ambos ejemplos, en la ETAPA 0 de las Figuras 1.18 y 1.19, las clases productivas tienen cuentas en el Banco, este activo financiero tiene una contraparte que es el riesgo de que la institución caiga en insolvencia y sus reservas sean insuficientes para cubrir sus obligaciones.

Antes del reembolso, en la penúltima etapa de ambos ejemplos, si por alguna razón una cantidad suficiente de miembros de las clases Trabajadora o Capitalista no reembolsan las sumas de las promesas de pago, el Banco podría fallar en sus obligaciones para con otros actores.

Con base en el hecho de que gran parte de los agentes económicos tienen depósitos dentro del sistema financiero, se le puede atribuir un carácter social al rescate bancario. Siendo que los depósitos son simplemente registros, esto se puede resolver de manera muy simple, el banco central puede restituirlos en otra entidad financiera, sin necesidad de rescatar al banco insolvente.

Una clase trabajadora altamente explotada en el sentido marxista puede tener niveles crecientes de consumo, gracias a estos valores de uso cada vez más baratos. La consecuencia más evidente es la explosión demográfica y del consumo que ha ocurrido durante el capitalismo, incluso en lugares relativamente pobres y con poco desarrollo tecnológico.

La clase **Capitalista** en ambos casos esta en riesgo de que los consumidores no demanden los productos y servicios que ofrece en el mercado. Esto puede ser porque no nieguen ninguna necesidad social, pero también puede ser porque por su nivel de ingreso no tienen medios de pago ni acceso a crédito suficientes para crear una demanda efectiva correspondiente a la oferta.

El riesgo máximo para la clase **Capitalista** en el caso del crédito productivo, sucede en la *ETAPA 3, Figura 1.19*. Asociado a la vivienda construida tiene dos pasivos, la posibilidad de una demanda insuficiente y uno mucho más consecuente, la promesa de pago con el **Banco** que en este punto ya se incrementó por los intereses.

En la simulación graficada en la *Figura 1.04* el colapso de la clase **Capitalista** es tan abrupto, porque significa absorber tanto su pérdida de ingreso, como el costo de sus deudas simultáneamente. Incapaz de cerrar los ciclos mercantiles ni cumplir sus obligaciones crediticias, su fracción del excedente colapsa.

La mitificación de los empresarios y particularmente de los emprendedores, se debe a este riesgo que en efecto asumen en el aparato productivo. En particular el endeudamiento de estos últimos para generar una mercancía novedosa, para la cual no existe aun necesidad o deseo ni mucho menos demanda.

Por mucho que se les celebre su audacia y proactividad, finalmente son dependientes de los consumidores para que su emprendimiento sea exitoso, obteniendo una ganancia por medio del intercambio mercantil.

En la misma *ETAPA 3, Figura 1.19*, se observa un riesgo indirecto asociado a la vivienda para el **Banco**. Como fichas de dominó, si la clase **Trabajadora** no constituye demanda solvente para tal mercancía, tanto el **Capitalista** en primera instancia y luego el **Banco** no obtienen su ganancia, e incluso podrían perder parte de su acumulación inicial.

La creación del crédito en su forma actual significa un riesgo sistémico, tanto en el caso del crédito al consumo como el productivo, degradan paulatinamente el poder de compra de la clase **Trabajadora**. De este dependen el éxito de la clase **Capitalista** y **Bancaria**, por lo tanto, la salud general del sistema económico en su conjunto.

En las crisis en el sistema capitalista, uno de los síntomas más claros se da en las entidades financieras, pero dada la distribución de los riesgos los rescates deben enfocarse en los consumidores, en reestablecer y reforzar la demanda en el aparato económico. Entonces sí, con medios de pago distribuidos democráticamente, el mercado sirve para dirigir recursos a las empresas que realizan actividades socialmente útiles.

Recordemos además que los consumidores en general y **Trabajadores** en particular son agentes biológicos, para ellos la imposibilidad de obtener un ingreso no significa la bancarrota sino la degradación efectiva de su nivel de vida. Las consecuencias suponen enfermedades del cuerpo, la mente y el espíritu; estas se trasladan a la sociedad en violencia, destrucción e incluso la muerte. No atender directamente la capacidad de compra de este sector tiene implicaciones mucho más

profundas a diferencia de una crisis de corporaciones financieras o productivas cuyo riesgo es la bancarrota y liquidación.

1.3.9 Función social de la banca y el crédito

Si bien la posición en cuanto a la creación del crédito en su forma prevalente es crítica, esta práctica y las instituciones que la ejercen tienen una función básica en una economía monetaria como el capitalismo existente, e incluso podrían tenerlo en otro tipo de arreglos futuros.

Con un aparato productivo tan complejo, el efecto de ciertas actividades económicas es indiscernible. Se encuentran fuera de la percepción inmediata del participante. El dinero como recompensa, como motivación abstracta puede ser un motor importante para involucrar a las personas en actos productivos útiles.

El dinero, el crédito y las entidades que los manejan no tienen que ser necesariamente una fuerza destructiva de la vida ni desestabilizantes sociales. Pero para que sus efectos no sean tales, se requiere afinar su diseño, acotar sus funciones y restringir su tamaño.

Hemos llegado hasta este punto sin una definición concreta de banco, a pesar de conocer su funcionamiento con una profundidad considerable. No obstante, esta información era necesaria para establecer un concepto adecuado, pues en la teoría económica son entidades comprendidas de forma muy pobre.

a. Conceptualización de Banco

Aunque la definición de banco es sorprendentemente variada en la teoría económica, observando su funcionamiento es simple. En general, en la literatura, se les conceptualiza fundamentalmente como intermediarios financieros (Samuelson & Nordhaus, 2010, p. 655) (Basel Committee on Banking Supervision, 2011, p. 1) (RAE, 2019h) (BANXICO, 2020b) y en segundo término se les reconoce su capacidad de crear dinero -o crédito- (Sowell, 2015) (Mankiw, 2009), aunque de forma deficiente, pues únicamente suponen que esta capacidad surge por la interacción con otros bancos. Sowell incluso comienza conceptualizándolos como bodegas de valores, una perspectiva un tanto infantil considerando la sofisticación de la práctica bancaria y sabiendo que el ahorro en forma de metales preciosos es sumamente limitado.

La *Prudential Regulatory Authority*, entidad regulatoria bancaria del Reino Unido, define un banco como aquella institución de crédito que puede aceptar depósitos (2014, p. 2). Esta es más útil, pero sigue siendo insuficiente, pues dejaría fuera a los bancos centrales.

Después de revisar su funcionamiento, el concepto más sintético, que incluye a todas estas entidades tanto públicas como privadas resulta sumamente simple, sobre la base que establece Graziani (1989, pp. 3-4), estas entidades se definen como:

Banco

Institución financiera con la facultad legal de producir medios de pago universalmente aceptados como pago definitivo en un mercado determinado, pero sin capacidad de señoreaje.

Dentro de esta definición muy general podemos distinguir a los bancos centrales de cada Estado, los cuales ostentan el monopolio sobre el dinero físico: las monedas y los billetes; de los bancos comerciales que únicamente pueden sancionar el dinero en forma de registros. Pero de manera muy sintética y más allá de cualquier cualidad que se les asigne en el tejido productivo real o fabricada, la característica principal de un banco es que puede crear dinero en forma de registros o simbólicos que se aceptan como medio de pago final en el mercado de una nación.

b. Creación de dinero como motor de la economía

En una economía monetaria, la creación y distribución adecuada del dinero entre los distintos agentes es una de las formas más efectivas de activar el aparato productivo. Recompensando o castigando a ciertos actores y fomentando o inhibiendo ciertas actividades.

La banca, mediante el crédito productivo, permite al emprendedor “elevarse sobre la necesidad de someterse al trabajo continuo para obtener su pan de cada día y darle espacio para respirar, poder analizar su entorno, para desarrollar sus planes y asegurarse la cooperación (de otros agentes)”¹³¹ (Schumpeter, 2003/1976, p. 16).

En el caso del crédito al consumo, permite adelantar la adquisición de productos a ciertos agentes, que por su nivel de ingreso y falta de agudeza financiera son incapaces de obtener o acumular los medios de pago para realizar una compra de contado.

De forma general el sistema financiero cumple esta función social, sin embargo, dentro de sus mismas mecánicas va gestando su eventual fracaso al reducir la capacidad de compra de los consumidores. Se vuelve necesario incorporar un mecanismo de continua recuperación del poder adquisitivo de la clase trabajadora, el cual podría ser la renta universal o una destrucción paulatina de la deuda. Estos brillan por su ausencia en las economías del mundo, aunque poco a poco se van incorporando a la discusión pública.

Una perspectiva estrictamente monetaria, crea la ilusión del banco como generador de riqueza durante la creación del crédito. Desde luego se incrementa el poder de compra, pero la transformación tangible de la naturaleza en cosas útiles para la sociedad se da durante el acto productivo. Víctimas del hechizo del dinero confundirán lo que sucede en estos dos pasos y, por lo tanto, la misma esencia de esta herramienta facilitadora del intercambio, pero nunca un factor de producción. Si bien, los libros de texto no explican satisfactoriamente el funcionamiento del crédito,

¹³¹ Traducción propia, texto original:

... is to raise him above the necessity of submitting to daily drudgery for the sake of his daily bread and to give him breathing space in order to look around, to develop his plans and to secure cooperation.

Mankiw sentencia correctamente que la “creación de dinero por el sistema bancario, únicamente incrementa la liquidez de la economía, no su riqueza”¹³² (2009, p. 550).

La creación del *capital financiero* posibilita el desarrollo del capital propiamente dicho, retomando la definición de Adam Smith de este último como la fracción de los valores (stock) de la cual se pretende obtener una ganancia consumo (2007/1776, p. 214).

Marx entendió muy bien esta dinámica del dinero como parte del proceso de generación continua de capital, en una síntesis prodigiosa que resume en las formulaciones D-M-D' y M-D-M'. Pero la connotación negativa que adquieren todos los intercambios a causa de la teoría del trabajo valor, nubla el análisis de la función social de esta herramienta y evita la correcta distinción entre el capitalista industrial y el financiero.

Contar con el privilegio de manufacturar tales valores es una de las mayores ventajas imaginables en una sociedad predominantemente comercial, donde el intercambio mercantil tiene una relevancia tan grande. A quien se le otorga y con que fines de una pregunta fundamental dentro de una economía monetaria.

c. Elaborar una crítica efectiva hacia la práctica bancaria contemporánea

Ante la prevalencia de prácticas fraudulentas y abusivas por parte de las instituciones financieras, las críticas suelen enfocarse en los ejemplos más aberrantes, como el lavado de dinero por parte de HSBC¹³³ o el descarado cortejo que Deutsche Bank realizó para que el violador serial Jeffrey Epstein se convirtiera en su cliente¹³⁴.

No obstante, el carácter antisocial de la práctica bancaria en su forma actual, radica en la mecánica básica del crédito. Desde luego que los fraudes y demás corruptelas agravan la situación, pero el problema fundamental es uno que ha sido criticado desde hace siglos, mucho antes del capitalismo.

Ganar dinero por el simple hecho de prestarlo es una práctica que ha sido censurada desde hace milenios como consta en los textos sagrados del hinduismo (Rig Veda, 8:55-10), la Biblia (Deuteronomio, 23:19-20) (Levítico, 25:36-37) o el Corán (2:275-279) por mencionar textos de las tres principales religiones del mundo. En ese entonces los préstamos eran en metálico, no simplemente registrar física o electrónicamente una cantidad. Las guías morales de la antigüedad censuraban la

¹³² Traducción propia, texto original:

The creation of money by the banking system increases the economy's liquidity, not its wealth.

¹³³ El conglomerado financiero no solamente ayudó a lavar dinero al Cartel de Sinaloa, organización criminal donde participaba el famoso “Chapo” Guzmán; llegó al extremo de remodelar las ventanillas de ciertas sucursales en México para facilitar la entrega de paquetes de efectivo (Monge, 2012).

¹³⁴ Jeffrey Epstein fue un famoso financiero estadounidense que adquirió notoriedad después de ser condenado por abusos sexuales a menores de edad y por sus conexiones con individuos extremadamente poderosos entre los que se encuentran los presidentes Clinton y Trump de los Estados Unidos.

Incluso después de que se le confirmara como pedófilo, *Deutsche Bank*, buscó activamente que fuera su cliente siendo perfectamente conscientes de sus actividades criminales (Goldstein, 2020).

renta financiera incluso cuando el préstamo que se otorgaba era físicamente en oro y plata.

A lo largo de la historia innumerables pensadores han criticado la usura, así mismo, algunos gobernantes con una mezcla de buenas intenciones e instinto de supervivencia, les han puesto límites a estas prácticas abusivas. Después de todo, en una sociedad en donde la mayoría está sometida a través de la deuda difícilmente se encontrarán defensores del arreglo jurídico-político.

En el *Viejo Testamento*, por ejemplo, se establece que cada cincuenta años, todas las deudas serían perdonadas y los esclavos liberados (Levítico 25:8-13). Esto es lo que debería suceder en el año del jubileo en las naciones cristianas: el estado de cuenta de la tarjeta de crédito y el saldo de la hipoteca deberían quedar en cero. En cambio, en el catolicismo esta fecha ha mutado en una liberación más bien espiritual y, yo añadiría, poco significativa, pues se logra lo mismo con una confesión.

Desafortunadamente el peligro resultante de una sociedad altamente endeudada es una lección que las clases dirigentes olvidan con preocupante facilidad. El llamado Neoliberalismo es un claro ejemplo, este modelo económico en el cual se promueve por medio de las políticas públicas, el interés de la clase financiera antes que el de los burgueses-salariado, acelera el proceso de endeudamiento y despojo, profundiza la desigualdad y degrada poco a poco el contrato social.

Una sociedad altamente endeudada difícilmente funcionará en armonía, un aparato productivo sirviendo a los dueños del dinero es una receta para la inestabilidad política. Para muestra tenemos la *Gran Depresión de 1929*, que resultó en el fascismo europeo y eventualmente desató la *Segunda Guerra Mundial*; la *Gran Recesión de 2008* que se tradujo en la elección de Donald Trump en los Estados Unidos; así como la crisis desatada por el COVID-19, cuyos efectos están por verse.

Como mencioné al principio del capítulo, en la teoría económica capitalista burguesa, así como en su respuestas socialistas, predomina la idea de la jerarquización o reconocimiento social según la aportación productiva. Esta idea prevalente en el pensamiento moderno resulta incompatible con el paradigma de los derechos humanos, que suponen un reconocimiento a todas las personas independientemente de méritos de cualquier tipo. Aunque considero que debe ser superado, para fines de este argumento en particular, acepto este paradigma productivista.

Lo adopto porque incluso dentro de sus límites hay suficiente espacio para desacreditar la práctica bancaria contemporánea. Un marxista argumentará que los trabajadores realizan la labor transformadora, mientras que un teórico burgués dirá que, sin la dirección del capitalista, los primeros serían un rebaño descarriado, el socialista rebatirá con el sufrimiento histórico del proletariado, a lo que responderían con el arrojado del emprendedor o la cantidad apabullante de productos que han hecho la vida de miles de millones de personas más cómodas; y la discusión puede seguir

en estas líneas por un par de siglos sin que se logre un acuerdo o un argumento definitivo¹³⁵.

En cambio, obtener una ganancia gracias al interés proveniente de un préstamo en dinero creado de la nada, es un hecho indefendible según los Valores transversales a las dos clases productivas. Entendido el proceso de la creación de crédito, la crítica a la creciente extracción de riqueza por parte de los banqueros, puede venir tanto del socialista más comprometido, como del teórico burgués más recalcitrante.

El cobro de interés ha sido censurado desde hace milenios, pero es particularmente incompatible con el modo de producción capitalista y la aspiración a una meritocracia productiva que lo acompaña. Desde luego hay otras instituciones, leyes, herramientas y privilegios contrarios a esta idea, que existen en nuestros tiempos: las herencias, monopolios e incluso, algunos argumentarían, la propiedad privada en si misma. Pero pocos resultan tan indefendibles como el privilegio de obtener una ganancia por crear dinero de la nada.

Si bien apuntar a los banqueros, los principales beneficiados por la existencia del sobrecosto de la deuda, una verdadera reforma significaría afectar los intereses de sectores amplios de la sociedad. Todos aquellos que tienen una cuenta de ahorro o un fondo de pensiones naturalmente resistirían a una transformación profunda que elimine por completo el pago de intereses si, al mismo tiempo, no se establece un mecanismo compensatorio para mantener su nivel de consumo.

Además de la tendencia extractiva del crédito, actualmente, existen otros agravantes. Prevalece un sesgo de clase, así como de nivel de acumulación, para determinar el costo de la deuda. Los préstamos con menor interés, son en primera instancia a los bancos privados desde el banco central y después a los sectores productivos privilegiados y entidades con mayor nivel de acumulación, en cambio aquellos con menos riqueza e ingresos deben pagar un costo de servicio de la deuda mayor en relación al monto del crédito. Esto sucede al interior de los Estados, pero también entre estas entidades: los bonos del tesoro estadounidenses pagan menos intereses que los de cualquier nación en desarrollo (OECD, 2019).

Gran parte de los bancos centrales del mundo tienen entre sus objetivos o, como único objetivo, la contención de la inflación (United States, Federal Reserve Act¹³⁶ 1913, Sec2A) (Banco Central Europeo, 2020) (Banco Central de Chile, 2020b) (Banco de la República de Colombia, 2020b) (Banco Central de Venezuela, 2020). Desde esta perspectiva y observando la mecánica del crédito productivo, la eliminación del interés supondría reducir una presión inflacionaria proveniente del sistema financiero. Como se muestra en las *Figuras 1.18 y 1.19* el costo de la deuda se incorpora finalmente a la mercancía. Este detalle cobra gran relevancia en tanto que entre los objetivos de los bancos centrales del mundo se encuentra mantener el poder

¹³⁵ Los resúmenes contables de la *Figura 1.20* dan argumentos a ambas posturas. Por un lado la creación de riqueza efectivamente sucede cuando intervienen los trabajadores, pero de igual forma el riesgo es asumido por el empresario, que produce una mercancía sin tener la certeza de cerrar el círculo de ganancia.

¹³⁶ Acta de la Reserva Federal.

adquisitivo del dinero en la unidad monetaria que controlan; de hecho, en el caso de México este es el objetivo principal (Ver 2.2.1 y 2.2.2).

d. Reformar la práctica bancaria

En un sistema económico complejo, se requiere de herramientas e instituciones para dirigir la producción y distribuir, pero no hay que perder de vista que son simplemente un mecanismo para lograr un fin, jamás serán más importantes que la producción en si misma.

Conociendo como operan, es difícil argumentar en favor del carácter privado de estas instituciones financieras. Sí, en parte por las numerosas evidencias de su comportamiento abusivo y frecuentemente fraudulento, pero en mi opinión por el privilegio social y legal que ostentan que les permite incidir en la distribución del dinero, la principal herramienta para repartir la riqueza. Se trata de una clase fundamentalmente rentista, sus ingresos no son ganados gracias a lo que aportan a la producción, porque en nada contribuyen a esta más allá de facilitar el intercambio.

Los mecanismos rentistas generalmente se asocian al feudalismo, aquellos que tienen este origen, han mutado para mantenerse y mimetizarse. También existen otros que han nacido dentro de sociedades que consideramos capitalistas como la propiedad intelectual. La posibilidad de crear crédito es uno de estos y ciertamente de los más difíciles de defender.

Técnicamente solucionar estos problemas es de una facilidad pavorosa, es una cuestión contable, simplemente hay que hacer los números de manera distinta, cambiar las tasas de interés, devaluar, crear y destruir dinero. Teniendo claridad en los objetivos, la mayoría de las estrategias pueden implementarse sin apenas desarrollar tecnologías nuevas y con cambios legislativos muy modestos.

En cambio, políticamente el asunto es de una dificultad inconmensurable pues aquellos quienes, por ahora, tienen el privilegio de crear el dinero, también ejercen una influencia significativa sobre los gobiernos. De hecho, muchos integrantes de las altas esferas gubernamentales, se integran a los órganos directivos de las entidades financieras tan pronto la ley se los permite.

Además, la teoría que han aprendido los reguladores y que estos comparten con la clase política, es sumamente deficiente y con un claro sesgo a favor de los financieros. Se han convencido de que el sistema bancario es el principio y sustento del aparato económico y no una herramienta que facilita el verdadero proceso productivo.

Hay cuestiones que no soportan el análisis lógico más elemental: la tasa de crecimiento del sector financiero no debe ser en ningún momento mayor que la de la economía en su conjunto, pues esto significaría en el fondo una disminución de la loada productividad, si esta se valorara correctamente, desde la perspectiva de la transformación física del medio para crear bienes útiles.

Un aumento relativo del sector financiero supondría una mayor complejidad en la distribución monetaria, procesos más complicados y transacciones adicionales, en detrimento del aparato productivo real, es decir una economía más ineficiente.

Además, si los reclamos financieros son cada vez mayores, esto es en detrimento de la capacidad de compra de los consumidores; lo cual eventualmente ralentizaría el ciclo de producción y consumo.

La moderación de los banqueros es una cuestión de justicia económica tan elemental que, como ya mencioné, se puede argumentar desde la perspectiva pro-capitalista más recalcitrante. Esta clase succiona recursos que bien podrían convertirse en ganancias para el industrial y el emprendedor, los actores ensalzados por la teoría burguesa.

El papel de la banca en las sociedades capitalistas está rodeado de polémica ante sus evidentes abusos alrededor del mundo; pero es importante despejar el ruido de la especulación y corrupción para discutir el papel básico que deberían jugar en el tejido institucional del modo de producción capitalista. El cual es, de nuevo, pavorosamente simple: [1] proveer de un sistema de pagos que facilite el intercambio mercantil, [2] proveer de medios de pago a los consumidores para satisfacer sus necesidades básicas¹³⁷ y [3] otorgar crédito asequible para emprendimientos productivos. A partir de esta misión es mucho más simple diseñar instituciones e instrumentos que cumplan con esta función social.

1.3.10 Cerrando el círculo: crédito y vivienda

No existe otro producto para el cual el crédito tenga una relevancia tan grande como la vivienda, sobre todo para los trabajadores. Para gran parte de estos será el producto singular con mayor precio de mercado que adquirirán durante su vida; este hecho aunado a que la vivienda niega una necesidad básica resulta en que se recurra frecuentemente al crédito para acceder a esta.

La estrecha relación del crédito con la vivienda es innegable: en Estados Unidos de la deuda acumulada de los hogares y las organizaciones sin fines de lucro que representa el 75.86% del PIB (IMF, 2018a) el 66% es hipotecaria¹³⁸ (St. Louis FED, 2020). En Gran Bretaña, de la deuda de los hogares que representa el 87.19% del PIB (IMF, 2018a), la proporción relacionada con la propiedad inmobiliaria era del 91%¹³⁹ (United Kingdom, Office of National Statistics, 2019).

¹³⁷ Esta función en particular, si presupone la adopción del paradigma de los Derechos Humanos.

¹³⁸ Al segundo trimestre [Q2] del 2020, la deuda total acumulada por los hogares y las organizaciones sin fines de lucro era de USD 16,137,490,000,000*, de la cual USD 10,617,742,000,000** era hipotecaria. Alrededor de tres veces el PIB de México [USD 3,763,852,802,500] calculado para en ese mismo trimestre (OECD, 2020b).

*Indicador: Households and Nonprofit Organizations; Debt Securities and Loans; Liability, Level (CMDEBT)

** Indicador: Households and Nonprofit Organizations; One-TO-Four-Family Residential Mortgages; Liability, Level (HHMSDODNS)

¹³⁹ Que un porcentaje mayor de la deuda esté relacionado con el crédito hipotecario, no necesariamente es negativo. En el caso de los Estados Unidos, el menor porcentaje de endeudamiento en este rubro se debe a la enorme deuda educativa, de tarjetas de crédito -generalmente para el consumo de productos básicos- y para la compra de vehículos.

No debe sorprender que, en Dinamarca, el país con los hogares más endeudados en relación a su ingreso¹⁴⁰ (OCDE, 2019a) es en donde han surgido las primeras hipotecas disponibles al público en general con tasas de interés negativas (Collinson, 2019).

El nivel de endeudamiento bancario es significativamente menor en Latinoamérica, en 2018, en ninguno de los países para los que había datos disponibles, la deuda de los hogares con estas instituciones rebasaba el 50% del PIB (IMF, 2018a). Es importante observar que la región destaca por la poca penetración de los servicios financieros, especialmente en los hogares (CEPAL, 2020).

La relevancia del crédito hipotecario es tan significativa que la penúltima gran crisis económica, la *Gran Recesión de 2008*¹⁴¹, tuvo su origen en productos financieros relativos a los préstamos hipotecarios en los Estados Unidos. Reconociendo que hubo prácticas cuestionables por parte de numerosas entidades financieras (Smith, 2008) (Cohan, 2015), la mera posibilidad de sustentar estos fraudes en el crédito a la vivienda es testimonio de su importancia para el sistema bancario y la economía en su conjunto.

En México, a diciembre de 2017, la deuda hipotecaria era de MXN 714,116,134,000*, menor a la concerniente al consumo MXN 888,331,364,000** (BANXICO, 2017). Lo cual indica que, en un contexto de ingresos deprimidos para la clase consumidora, un mayor porcentaje de la deuda será para productos de consumo básico inmediato, posponiendo la adquisición de vivienda.

*Indicador: Memo: III. Cartera de crédito//3.1 Crédito otorgado//3.1.A Cartera vigente/3.1.A.3 Del sector privado/Memo: Crédito vigente al sector privado/Crédito Directo/A la vivienda

**Indicador: Memo: III. Cartera de crédito//3.1 Crédito otorgado//3.1.A Cartera vigente/3.1.A.3 Del sector privado/Memo: Crédito vigente al sector privado/Crédito Directo/AI consumo

¹⁴⁰ Indicador: Household debt. Total, % of net disposable income, 2019 or latest available (Deuda de los Hogares: Total, % del ingreso disponible, 2019 o último disponible)

¹⁴¹ La última, causada por el virus COVID-19, se está desarrollando al momento de escribir estas líneas (2020/10/16).

2

Establecido el marco conceptual, es momento de aproximarnos al contexto mexicano. Este capítulo tiene la siguiente secuencia: desarrollo histórico de las políticas públicas de vivienda, legislación vigente, estructura institucional, para finalizar con la situación actual del mercado y la necesidad social.

En la primera sección se realiza una reseña de las políticas públicas de vivienda, desde que se establece como derecho laboral con la Constitución Mexicana de 1917. Se acompaña con algunas anotaciones respectivas a la política económica con el fin de tener un panorama histórico más completo, pero en concordancia con la posición de esta investigación, que considera a las finanzas como una herramienta y no un fin en si mismas, se le otorga un papel secundario.

Posteriormente, se realiza un análisis crítico de la legislación vigente en México en el ámbito de vivienda y el financiero, comenzando con la Constitución, la cual se evalúa desde una perspectiva de derechos humanos. Adicionalmente se reseñan las leyes federales, de las cuales se exponen algunas contradicciones entre sus contenidos, los mecanismos que instrumentan, las garantías establecidas en la Carta Magna, así como los derechos humanos en general.

En la siguiente sección se desglosa la estructura institucional, pública y privada resultante del desarrollo histórico y la legislación vigente. En primer lugar, se esquematiza la organización de las entidades reguladoras y ejecutoras de vivienda y finanzas del Estado; posteriormente se clasifican las financiadoras según su carácter, la población a la que están dirigidas y los instrumentos que ejecutan.

Se cierra este capítulo, con un breve análisis de la situación de la vivienda y su financiamiento en México. El objetivo es fundamentar la pertinencia de esta crítica y propuesta, exponiendo de manera general la necesidad social desatendida por los instrumentos financieros existentes. Se utilizan los indicadores generales de los organismos oficiales para exponer la insuficiencia de los mecanismos prevalentes y, por consiguiente, la potencial cobertura social y/o de mercado que pueden tener nuevas propuestas de crédito hipotecario.

Para facilitar la lectura, se concentran en la *Tabla 2.01*, las abreviaturas utilizadas a lo largo del capítulo. Para aquellos que no estén familiarizados con el tema o el contexto mexicano en general, recomiendo señalar esta página para tener una referencia rápida y una lectura más fluida.

Tabla 2.01 Abreviaturas

APF Administración Pública Federal **BANCOMEXT** Banco Nacional del Comercio Exterior, S.N.C. **BANJERCITO** Banco Nacional del Ejército, Fuerza Aérea y Armada, S.N.C. **BANSEFI** Banco del Ahorro Nacional y Servicios Financieros, S.N.C. **BANOBRAS** Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.N.C. **BANXICO** Banco de México **BIENESTAR** Secretaría del Bienestar **BIS** Banco de Pagos Internacionales **BNHUOP** Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas **CAT** Costo anual total **CESOP** Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública **CNBV** Comisión Nacional Bancaria y de Valores **CONAFOVI** Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda **CONAVI** Comisión Nacional de Vivienda **CONDUSEF** Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros **DOF** Diario Oficial de la Federación de México **FHP** Fondo de Habitaciones Populares **FOGA** Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda **FONAGAVIP** Fondo Nacional de Garantías a la Vivienda Popular **FONHAPO** Fondo Nacional de Habitaciones Populares **FOVI** Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda **FOVISSSTE** Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado **IMSS** Instituto Mexicano del Seguro Social **INDECO** Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular **INEGI** Instituto Nacional de Estadística y Geografía **INFONAVIT** Instituto Nacional de Fondo Nacional de Vivienda de los Trabajadores **INV** Instituto Nacional de la Vivienda **IPAB** Instituto de Protección al Ahorro Bancario **ISSFAM** Instituto de Seguridad Social de la Fuerzas Armadas **ISSSTE** Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado **NAFIN** Nacional Financiera, S.N.C. **ONAVIS** Organismos Nacionales de Vivienda **ONU** Organización de las Naciones Unidas **PROFECO** Procuraduría Federal de Consumidor **SADER** Secretaría de Agricultura y Desarrollo Rural **SALUD** Secretaría de Salud **SAR** Sistema de Ahorro para el Retiro **SCT** Secretaría de Comunicaciones y Transportes **SE** Secretaría de Economía **SEDATU** Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano **SEMARNAT** Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales **SENER** Secretaría de Energía **SEP** Secretaría de Educación Pública **SNC** Sociedad Nacional de Crédito **SHCP** Secretaría de Hacienda y Crédito Público **SHF** Sociedad Hipotecaria Federal **SOCAP** Sociedad Cooperativa de Ahorro y Préstamo **SOFOM** Sociedad Financiera de Objeto Múltiple **STPS** Secretaría del Trabajo y Previsión Social

2.1 DESARROLLO HISTÓRICO DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA

En el apartado único de esta sección, se expone la evolución de las políticas públicas de vivienda en México durante el último siglo. Desde luego, estas acciones han impactado la vida de millones de personas, pero es importante colocarlas en su justa dimensión.

El peso económico del Estado mexicano es pequeño en relación al tamaño de la economía en su conjunto¹⁴², por lo tanto, su capacidad ejecutora y reguladora, también lo es. Por espectaculares que fueran algunas intervenciones puntuales, como las grandes unidades habitacionales, la aportación en la totalidad de la producción de vivienda ha sido limitada.

El papel principal del gobierno, ya sea por falta de voluntad política y/o limitada capacidad de intervención, ha sido voltear al otro lado, para posteriormente, regularizar la práctica social descentralizada.

Generalmente esto significa permitir la producción en zonas restringidas como las áreas naturales protegidas o en la propiedad comunal¹⁴³, así como la construcción en la propiedad privada, pero fuera de la norma; y posteriormente, sancionar la producción irregular ya ejecutada por actores de todas las clases sociales.

Este aval puede darse de varias formas, ya sea legalizando las construcciones y ocupaciones directamente con títulos de propiedad, o simplemente, permitiendo que los asentamientos sigan habitados y se consoliden, extendiendo los servicios urbanos y evitando la confrontación.

Las fuerzas del mercado desatadas, la solidaridad comunitaria y familiar; son en los hechos, ejes de una política de vivienda nacional no escrita que, en el caso mexicano, es mucho más relevante que la expuesta en las leyes y ejecutada directamente por el gobierno.

2.1.1 Reseña histórica

Arranca esta revisión en 1917, se determinó este punto como el origen en tanto que es en este momento cuando se hace mención a la vivienda por primera vez en la Ley fundamental de México, convirtiéndose en un derecho y por lo tanto un asunto de Estado. Así mismo, es después de esta fecha, que fueron surgiendo las instituciones nacionales modernas, no sólo en cuanto a la vivienda, sino en la mayoría de los ámbitos de la vida social, política y económica del país.

¹⁴² El gasto público en México [27.9% del PIB], está por debajo del promedio de América Latina y el Caribe [33%] y los miembros de la OCDE [41.5%], así como su gasto social en general (OCDE, 2016).

¹⁴³ El Estado mexicano es propietario de una cantidad ínfima del territorio nacional, menos del 1% de la superficie (Mayer-Serra, 2018/04-06). La construcción de vivienda, por lo tanto, no solo supondría ejecutar directamente las acciones productivas sino también la expropiación de terrenos comunales y privados.

Esto no significa que no existieran acciones legislativas anteriormente, pero estas se restringieron a las entidades federativas (Ruiz Massieu, 1975). Así mismo, algunas empresas también tomaron acciones por iniciativa propia para resolver el asunto de la vivienda obrera (Palma, 2014), pero estas intervenciones sucedieron sin que existiera una obligación explícita para el Estado o la patronal en la legislación federal.

Aunque fundamentalmente aquí se tratan las políticas nacionales de vivienda, la relación entre la práctica financiera y este producto fue creciendo y profundizándose desde muy temprano en el Siglo XX. Es por esto que hay algunas anotaciones con respecto a los cambios en la legislación económica en general y financiera en particular.

El periodo que va de 1917 a la fecha [2020], se divide en tres partes. La primera abarca desde la promulgación de la Constitución hasta que se institucionalizan los *Fondos Nacionales de Vivienda* en 1972; el segundo continúa hasta 1992, cuando arrancan una serie de reformas legislativas que transforman el carácter ejecutor de estas entidades; finalmente, el tercer periodo es el que continúa hasta nuestros días, durante el cual el Estado ha tomado un papel financiador y facilitador de acciones de vivienda.

a. 1917-1972

En el texto original de la *Constitución de 1917*, la vivienda se establece como un derecho de los trabajadores. Por lo tanto, es en el Artículo 123°, en el cual se regulan las relaciones laborales, donde se establece como obligación del patrón proveerla (DOF, 1917/02/05, p. 158; Art. 123°, XII).

En el mismo artículo se contemplan las cooperativas para construir casas baratas como de utilidad social (Ibíd., p. 158; Art. 123°, XXX). Esta fracción tiene tan escasa trascendencia, que no se ha modificado en más de cien años y no ha derivado en instituciones específicas del Estado. Aunque es interesante, porque en esta empieza a manifestarse la preferencia por la propiedad privada como medio para acceder a la vivienda.

En ese momento, los trabajadores eran el único grupo social mencionado explícitamente, y sus familias implícitamente, en la *Ley Fundamental*. Bajo esta perspectiva el Estado Mexicano se deslindaba en gran medida de la obligación de procurar vivienda para sus habitantes, al consagrarlo como un asunto laboral entre particulares. Únicamente tendría responsabilidad directa, cuando el mismo Estado fuera el empleador.

En 1931, se promulgó la primera *Ley Federal del Trabajo* en donde se reitera la obligación del patrón de proveer la vivienda reproduciendo el texto constitucional, además de otorgar a los ejecutivos Federal y estatales el papel de mediadores (DOF, 1931/08/28, p. 22).

La única regulación establecida específicamente en la legislación en este punto, es un tope a la renta que el patrón puede cobrar por las habitaciones. Esta vaguedad continúa bien avanzado el Siglo XX. Por ejemplo, en la primera versión de la *Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado*, se expresa sobre este tema de

manera escueta: “propiciar cualquier medida que permita a los trabajadores de su Dependencia, el arrendamiento o la compra de habitaciones baratas” (DOF, 1963/12/28, p. 4).

En el contexto de una sociedad predominantemente rural¹⁴⁴, en donde los trabajadores tenían pocas alternativas laborales y de movilidad, es natural que el patrón otorgara las habitaciones. La Constitución y las leyes, que resultan limitadas desde una perspectiva contemporánea [2020], se enfocaban en evitar que se cometieran abusos. No obstante, el país estaba cambiando rápidamente y ante la realidad de una sociedad crecientemente urbana, esta aproximación en poco tiempo se quedaría corta.

Aunque no existía una política integral, el Estado tomó acciones puntuales como la construcción de conjuntos habitacionales financiados generalmente a través del *Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas* (BNHUOP)¹⁴⁵. Fundado en 1933, este no estaba enfocado únicamente en la producción de vivienda, promoviendo al mismo tiempo obras de infraestructura como carreteras u hospitales.

Dentro de este, se establece en 1947, el *Fondo de Casas Baratas*, fideicomiso enfocado en realizar acciones de vivienda como construir, fraccionar y demoler tugurios, así como otorgar créditos hipotecarios y subsidios (DOF, 1947/01/04, p.8). Este Fondo es la entidad dedicada a la vivienda más antigua que continúa en funciones en México, aunque ha cambiado de nombre varias veces a lo largo de su existencia. La primera vez, en 1949, cuando se convierte en el *Fondo de Habitaciones Populares* (FHP) (DOF, 1949/03/04, pp. 7-8).

Entre los proyectos desarrollados por el BNHUOP, destacan el *Multifamiliar Presidente Miguel Alemán* y, el segundo proyecto de vivienda más grande del continente americano, el *Conjunto Urbano Nonoalco Tlatelolco*¹⁴⁶.

De manera paralela, se instituyeron el *Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda* (FOVI) y el *Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda* (FOGA) en 1963¹⁴⁷, estos sí, como entidades netamente financieras (CESOP, 2006). El fiduciario del FOVI fue en un inicio BANXICO y, aunque reformado, continúa operando hasta nuestros días.

En 1954, se crea el *Instituto Nacional de la Vivienda* (INV), la primera entidad con la cual se busca abordar esta problemática con una visión de Estado. Entre las tareas de este organismo estaban recabar información estadística; formar recursos humanos

¹⁴⁴ El porcentaje de urbanización en 1920 era de 14.6% de la población (Garza, 2003)

¹⁴⁵ Hoy llamado Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (BANOBRAS)

¹⁴⁶ Solamente superado por el conjunto *Cooperative City* [Co-op City] de Nueva York, en los Estados Unidos con más de 40 mil habitantes (Nevis, 2018), comparado con alrededor de 20 mil en Tlatelolco (Alcaldía de Cuauhtémoc, 2020).

¹⁴⁷ En diversas fuentes electrónicas, incluida la página de la actual fiduciaria del FOVI (2006/09/30 se menciona el 10 de abril de 1963 como la fecha de constitución de este fondo. No obstante, en la revisión de la edición del DOF de esta fecha, no existe referencia a tal contrato entre la SHCP y BANXICO.

y elaborar planes; el construir, vender y rentar habitaciones; así como coordinar patronatos locales para obras específicas (DOF, 1954/12/31, pp. 2-3).

El INV no es la instrumentación del Artículo 123° constitucional, la Ley que lo establece no hace referencia a este ni ningún otro derecho social, al INV no se le otorga un papel mediador entre los trabajadores y la patronal, su tarea principal fue coordinar las acciones gubernamentales en la materia.

La Constitución se reforma en 1960, segregando las relaciones laborales de los trabajadores privados y del Estado (DOF, 1960/12/05, pp. 2-3). Esto se ha traducido en sistemas de seguridad social paralelos enfocados en un grupo en particular: IMSS, ISSSTE, ISSFAM, etcétera; en lugar de instituciones con una cobertura social total.

Siendo que, hasta este punto, el derecho a la vivienda estaba exclusivamente incorporado al ámbito laboral, esta divergencia se trasladó a la institucionalidad. Desde el punto de vista legislativo los derechos de todos los trabajadores nunca han sido radicalmente distintos, pero en los hechos, a raíz de esta segregación constitucional, los instrumentos específicos y la facilidad de acceder a estos varían entre los grupos de trabajadores.

Cincuenta años después del establecimiento del derecho laboral a la vivienda, no existían leyes ni instrumentos concretos. Hasta que, con la *Ley Federal del Trabajo* en 1970, se establecen mecanismos particulares para que el patrón provea de habitaciones a sus empleados. Esta versión es notablemente más específica que la precedente, se dedican los artículos 133° al 156° a este tema, estableciendo reglas claras, como son: la consolidación del derecho a la vivienda a partir del primer año de antigüedad en un trabajo, criterios para priorizar la asignación de las habitaciones, así como controles en el monto de la renta, entre otros (DOF, 1970/04/01, pp. 15-16).

En 1971, el INV evoluciona en el *Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular* (INDECO). Este cambio significó un recorte de sus alcances, al convertirse en una entidad específica para atender el problema de la vivienda para los sectores de menores ingresos (DOF, 1971/02/20, pp. 19-21).

La mayoría de las instituciones antes mencionadas, además de tener un carácter financiero, se concebían como ejecutoras de proyectos, involucrándose directamente en la construcción, venta y administración; y eran acciones de este tipo las que prevalecían. Los mecanismos ejecutados durante este periodo estuvieron atomizados: fideicomisos dirigidos a un grupo social o a un aspecto específico del financiamiento.

Además de los programas mencionados anteriormente, varias entidades realizaron acciones puntuales para atender la necesidad de vivienda. El IMSS, o la *Dirección de Pensiones Militares*, por ejemplo, participaron en la construcción de conjuntos habitacionales para sus derechohabientes (CESOP, 2006).

El Estado reaccionaba ante la problemática creciente de la migración del campo a la ciudad, aunque sin articular una política nacional de vivienda, incluso una vez establecido el INV.

Al ser un momento formativo del Estado mexicano moderno, no existía una política coherente ni un desarrollo institucional que articulara a todos los actores sociales, políticos y económicos. A pesar de lo anterior, durante esta época se construyeron desarrollos habitacionales paradigmáticos por su escala, como el *Multifamiliar Presidente Miguel Alemán* y, particularmente, el *Conjunto Urbano Nonoalco Tlatelolco*. Grandes intervenciones que siguen siendo icónicas hasta nuestros días.

La capacidad de acción del Estado mexicano, siempre ha sido un tanto limitada, durante esta época se observa un énfasis en grandes proyectos de alto impacto no sólo constructivo, sino ideológico.

b. 1972-1992

Uno de los cambios más trascendentes de la legislación mexicana con respecto a la vivienda se da en 1972, con dos reformas constitucionales. La primera modifica el mecanismo para materializar el derecho a la vivienda de los trabajadores del sector privado; mediante esta, sin retirar del patrón la responsabilidad fundamental de otorgar esta prestación, se establece que este lo hará por medio de la aportación a un *Fondo Nacional de la Vivienda* (DOF, 1972/02/14, pp. 2-3; Art. 123°, A, XII).

Con base en esta reforma se modifican los artículos correspondientes de la *Ley Federal del Trabajo*, en los cuales se especifican los montos de la contribución y se adecúan las obligaciones patronales al nuevo marco jurídico; así mismo se crea el *Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores* (INFONAVIT), organismo que se encargará de administrar los recursos para financiar adquisición, construcción y mejoramiento de la vivienda, así como ayudar en el pago de pasivos contraídos previamente (DOF, 1972/04/24, pp. 6-14).

Más adelante, ese mismo año, se realiza la reforma constitucional que establece el mismo sistema para los trabajadores del Estado (DOF, 1972/11/10, pp. 1-2; Art. 123°, B, XI y XIII); el *Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado* (FOVISSSTE), atiende al grueso de este sector, con excepción de las *Fuerzas Armadas*, quienes tienen una legislación y administradora propia¹⁴⁸ del *Fondo de la Vivienda Militar* y la seguridad social en general.

A grandes rasgos, todos los fondos funcionan de la misma manera, concentrando los recursos de las aportaciones patronales, que posteriormente se destinarán a acciones de vivienda. Es cuando observamos con mayor detalle el aspecto institucional, que surgen las divergencias: el INFONAVIT es un organismo con un gran margen de maniobra al no estar supeditado a una institución previamente existente, la *Asamblea General* es quien toma las decisiones y cuenta con representación del gobierno, la patronal y los trabajadores. En el segundo caso, el *Fondo Nacional de la Vivienda* se integró al *Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado* (ISSSTE), quien se encarga de administrar los recursos para este fin.

¹⁴⁸ Ley de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas y el ISSAM respectivamente.

Aunque el desaparecido INV en el papel tenía mayores facultades que cualquiera de los organismos creados en 1972, el flujo constante de recursos hacia el FOVISSSTE y, sobre todo, hacia el INFONAVIT, hicieron que estos fueran los Institutos con mayor impacto en la producción de vivienda en México. De tres millones de unidades que se construyeron con intervención Estatal en el periodo 1925-1992, la tercera parte contaron con la participación de este último (Catalán Valdés, 1994, p. 117).

En 1976, se promulga la *Ley de Asentamientos Humanos*, como respuesta al crecimiento acelerado de las ciudades que venía sucediendo durante las últimas décadas; es justamente a principios de los 1970's que el país se hizo predominantemente urbano (Garza, 2003). Con esta se buscó construir mecanismos para planear, coordinar y ordenar el crecimiento de las ciudades, y si bien esta Ley tiene objetivos más generales, la vivienda tiene un lugar importante al ser uno de los factores principales del desarrollo urbano.

En relación con esta, en el Artículo 3º, se enuncia entre sus objetivos la regulación del mercado de terrenos destinados a este fin; así mismo, aunque entonces todavía no era un derecho universal plasmado en la Constitución, esta Ley plantea "la promoción de obras para que todos los habitantes tengan una vivienda digna" (DOF, 1976/05/26, p. 20). Este enunciado destaca por establecer la aspiración de manera contundente, a diferencia del lenguaje de la legislación posterior, que tiende a suavizar las obligaciones del Estado¹⁴⁹.

La expansión más reciente del derecho a la vivienda, sucedió con la reforma del Artículo 4º de la Constitución en 1983, el cual, desde entonces, enuncia que "toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa" (DOF, 1983/02/07, p. 2) y con base en este cambio, exactamente un año después, se promulga la *Ley Federal de Vivienda*.

En esta se asignan las responsabilidades a cada una de las instancias gubernamentales, pero se mantiene el diseño institucional establecido. Se planteó el *Sistema Nacional de Vivienda* como espacio de coordinación entre actores públicos y privados (DOF, 1984/02/07, pp. 1-11), pero este no se instrumentó en los hechos.

Se puede argumentar que antes de la integración de este derecho a la *Ley Suprema*, con la ratificación de la *Declaración Universal de los Derechos Humanos* se había hecho extensivo de manera implícita a toda la población (ONU, 1948, Art. 25), pero no tiene el mismo peso, pues la Constitución está por encima de los tratados internacionales.

Con esta reforma en gran medida la obligación de dar esta prestación se traslada al Estado mexicano, al convertirse en un derecho de todos, o al menos, de aquellos que formen parte de una familia. En los hechos falta mucho para resolver este problema, pero gracias a esta reforma, ya no se trata meramente de un asunto laboral

¹⁴⁹ Se utilizan frases como 'promover o garantizar el acceso' a ciertos derechos, lenguaje que significa simplemente la presencia en el mercado de los servicios, pero no un compromiso contundente a proveer la prestación.

sino de una cuestión de Estado, una aspiración para el conjunto de los mexicanos y una obligación para el gobierno.

Al tiempo que se consolidan los institutos de vivienda para los trabajadores, los instrumentos existentes para atender a la población fuera del sector productivo formal sufrieron varias modificaciones durante la década de los 1980's. El INDECO fue liquidado a principios de la misma (DOF, 1982/09/27, pp. 22-24) y con él desaparecen los organismos federales especializados en la vivienda rural.

En 1981, el FHP cambia sus objetivos, que ahora consistirían en: "financiar la construcción y mejoramiento de viviendas y conjuntos habitacionales populares" (DOF, 1981/04/02, p.6). A partir de entonces, el FHP se ha ido financiando en detrimento de sus capacidades ejecutoras. Es con esta entidad donde observamos en primera instancia esta tendencia, que después afectaría al resto de los organismos relativos a la vivienda.

En 1985, este fideicomiso toma su nombre actual, cuando se convierte en el *Fondo Nacional de Habitaciones Populares* (FONHAPO) (DOF, 1985/01/23, p.6) y tres años después, se crea dentro del mismo, el *Fondo Nacional para la Vivienda Rural* (DOF, 1988/04/15, pp. 31-33), para compensar el vacío institucional que había dejado la liquidación del INDECO. Se planteó la necesidad de crear una entidad específica para atender este problema, sin embargo, esta no se materializó más allá de los cambios al FONHAPO.

c. 1992-2020

Esta etapa se caracteriza por la transformación de las instituciones establecidas durante las décadas previas, en entidades facilitadoras y financieras. Argumentando que dando preeminencia al mercado el resultado sería una mayor producción, mejor distribución y por lo tanto un creciente beneficio social; se acotaron las facultades reguladoras y ejecutoras de los organismos del Estado.

Anteriormente estos tenían un papel activo en la producción de vivienda: construían y administraban, además de concentrar y distribuir recursos monetarios. INFONAVIT, FOVISSSTE, FONHAPO y, desde luego, el FOVI; siempre tuvieron atribuciones financieras, por lo cual no fue necesaria una transformación institucional radical, simplemente se enfatizó esta faceta paulatinamente por medio de reformas a la legislación, pero, sobre todo, cambiando las acciones e instrumentos específicos.

El mismo perfil financiero ha prevalecido en las instituciones que se formaron posteriormente como la *Sociedad Hipotecaria Federal* (SHF) y los programas particulares de otras instituciones. Estos cambios estuvieron en línea con un modelo de desarrollo económico distinto, que defiende fundamentalmente los intereses financieros, y se promueve a través de organismos internacionales como el *Fondo Monetario Internacional* (IMF) y el *Banco Mundial*. Esta visión, generalmente llamada neoliberalismo, busca excluir al Estado de sectores económicos estratégicos mediante privatizaciones y desregulación (ver nota al pie⁵⁹).

En el caso de la legislación relativa a la vivienda la primera ola de cambios significativos se dio a principios de los 1990's. Comienza con la reforma al Artículo

27° de la Constitución que modifica al ejido, una forma de propiedad comunal establecida en 1917, para poder incorporar las tierras de estas entidades al mercado con mayor facilidad (DOF, 1992/01/06, pp. 2-4). Se modifica un año después la *Ley General de Asentamientos Humanos*, la cual, en sintonía con la reforma constitucional del año anterior, busca incorporar más tierras al mercado y regularizarlas con el fin de ampliar la base fiscal (DOF, 1993/07/21, p. 45).

En el caso de los administradores de los *Fondos Nacionales de Vivienda*, paulatinamente se abandonó la ejecución, a favor del aspecto prestamista y facilitador. La misión se mantuvo en lo general, pero hubo cambios importantes en su funcionamiento. Se enfatizó la recuperación de los préstamos (DOF, 1992/02/24, pp. 10-17) que, en la década anterior, había sido muy pobre debido al contexto de volatilidad inflacionaria (Catalán Valdés, 1994, p. 51).

Precisamente fue el tema de la cartera vencida el argumento que se esgrimió para cambiar el énfasis en las atribuciones del INFONAVIT. No podía ser de otra manera, ya que, por su esquema de capitalización continua, no es posible quebrarlo o sobreendeudarlo como a una empresa pública.

Abandonando la perspectiva monetaria y poniendo el foco en su misión social, la recuperación del crédito es poco relevante. Incluso si esta fracasa, no existe conflicto con los objetivos fundamentales del Instituto; en los hechos el INFONAVIT estaba cumpliendo su misión social, ayudando a que los trabajadores adquirieran viviendas en propiedad.

Esta reforma tuvo un carácter privatizador en un sentido distinto a la venta de empresas productivas o la delegación de funciones a la iniciativa privada; individualizó las aportaciones en una subcuenta directamente relacionada al trabajador e integrada parcialmente a la pensión (DOF, 1992/02/24, pp. 12-13).

Esto significó que el *Fondo* se convirtiera en un híbrido, a medio camino entre uno de inversión y uno solidario. Bajo este esquema los trabajadores ahorradores y acreditados antagonizan; los derechohabientes que no han solicitado un crédito, tienen ahora un interés legítimo en que se les otorgue a aquellos con capacidad de pago, lo cual está estrechamente relacionado con su nivel de ingreso.

El interés individualizado del trabajador y el énfasis en la recuperación resultaron en la nada sorprendente concentración del crédito en los sectores más solventes y en condiciones cada vez menos favorables para el acreditado¹⁵⁰.

En 2001, se crearon la *Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda* (CONAFOVI) y la SHF. La primera tuvo por objetivo desarrollar las políticas públicas y plasmarlas en el *Programa Sectorial de Vivienda* (DOF, 2001/07/26, pp. 3-9), con la finalidad de establecer una política nacional integral y coherente; la segunda, es un organismo

¹⁵⁰ En las *Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores*, se establece un sistema de puntos en el cual se favorece a los ingresos superiores y la antigüedad en el empleo (DOF, 05/04/2017).

Como resultado de estas reglas y las condiciones del mercado, el crédito del INFONAVIT se ha concentrado [89.2%] en los hogares con ingresos mayores a 4 salarios mínimos (Chertorivski Woldenberg, 2006).

creado para ser el fiduciario del FOVI (DOF, 2001/10/11, pp. 6-8). Esta nueva entidad tiene mayor autonomía para generar y participar en otro tipo de instrumentos financieros, con el objetivo de atraer más dinero al sector de vivienda.

Ese mismo año, se realizó otra reforma constitucional añadiendo una nueva referencia a la vivienda. En esta se refuerza este derecho, junto con varios otros, para los hombres y mujeres indígenas (DOF, 2001/08/21, p. 3; Art. 2º, B, IV).

Una nueva transformación legislativa sucede en 2006, con la promulgación de la *Ley de Vivienda*. Esta tiene un ámbito de acción más limitado que su antecesora la *Ley Federal de Vivienda*, según lo enuncian sus objetivos. Sobre todo, es menos específica en cuanto a la promoción de acciones solidarias (DOF, 1984/02/07, pp. 1-2).

El nuevo texto legisla los mecanismos de coordinación interinstitucional, entre los cambios destaca la transformación de la CONAFOVI a la *Comisión Nacional de Vivienda* (CONAVI) (DOF, 2006/07/27, pp. 33-34), entidad que sigue funcionando hasta la fecha. Al igual que en la *Ley Federal de Vivienda* se establece el *Sistema Nacional de Vivienda*, mecanismo que sigue sin instrumentarse.

El rezago de la legislación ante la problemática urbana, se ejemplifica con la creación de la *Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano* (SEDATU) en 2013, entidad de la *Administración Pública Federal* (APF) encargada de regular los asentamientos humanos (DOF, 2013/2/1, p. 3). Esta atribución era ejecutada por su antecesora, la *Secretaría de la Reforma Agraria*, por lo cual no quedaba al aire. Pero es notable que cuarenta años después de que México se convirtiera en un país predominantemente urbano (Garza, 2003), esta realidad se reconociera nominalmente en la estructura gubernamental.

Tres años después se expide la *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano* (LGAHOTDU), aunque no trata exclusivamente de la vivienda, esta se contempla como uno de los elementos fundamentales de la planeación de las ciudades (DOF, 2016/11/28, pp. 88-109).

En 2019, se realizaron una serie de reformas a la *Ley de Vivienda*, que significan un cambio de dirección con respecto a la inercia legislativa previa, mediante la cual se impulsaba una descentralización. Existe una tendencia manifiesta en estas reformas a concentrar el poder de decisión en el Ejecutivo Federal, quien, por medio de la SEDATU, se convierte en la entidad principal para establecer las políticas de vivienda, en detrimento de la CONAVI (DOF, 2019/05/14, pp. 23-30).

2.2 ANÁLISIS Y CRÍTICA A LA LEGISLACIÓN FEDERAL MEXICANA VIGENTE [2020]

La legislación relativa a la vivienda cuenta con poco más de cien años de evolución en México; en cambio, aquella relacionada con las finanzas tiene un recorrido mucho mayor, pues estas fueron normadas desde la época colonial.

Existe una cantidad considerable de leyes reguladoras de estos dos ámbitos, particularmente alrededor de las segundas. Incluso aquellas normas que conciernen principalmente a la vivienda tienen un importante componente financiero, lo cual generalmente no ocurre en la dirección opuesta.

Comienza la revisión legislativa por la Constitución mexicana, la cual se critica en la generalidad primero y posteriormente en los artículos particulares relativos a los temas de esta investigación. En la segunda parte se revisan las principales leyes federales que regulan ambas, aquí no se hace una distinción estricta porque están íntimamente relacionadas.

2.2.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

(Original: DOF, 1917/02/05; versión consultada, última reforma: DOF, 2020/05/08)¹⁵¹

Es momento de discutir la codificación de la relación entre el Estado Mexicano, la vivienda y su financiamiento en la Ley Suprema. Pero antes de abordar directamente el tema dirijamos la atención a la manera en que se ha institucionalizado la dinámica gobierno-sociedad en la legislación de forma más general.

El tono en el cual la Constitución está redactada remite a un Gobierno paternalista y refleja en gran medida el caudillismo que buscaban apaciguar durante su redacción; en lugar de plasmar una responsabilidad compartida en la construcción del Estado. Esto se evidencia desde las primeras líneas:

El C. Primer Jefe del Ejército Constitucionalista, Encargado del Poder Ejecutivo de la Nación, con esta fecha se ha servido dirigirme el siguiente decreto:
 VENUSTIANO CARRANZA, Primer Jefe del Ejército Constitucionalista, Encargado del Poder Ejecutivo de los Estados Unidos Mexicanos, hago saber:
 Que el Congreso Constituyente reunido en esta ciudad el 1o. de diciembre...
 (DOF, 1917/02/05)

Continúa el lenguaje burocrático, haciendo algunas aclaraciones de lugares y fechas, antes de arrancar con los artículos propiamente. No existe referencia a la sociedad, a la ciudadanía o al pueblo que legitime este documento. La ratificación por referendo, resultaba casi imposible en un país convulso después de años de conflicto, pero al menos podría haberse manifestado en la letra de la ley.

¹⁵¹ Si no se especifica en el texto, en adelante todas las citas a los artículos constitucionales de este apartado se refieren a esta versión, la más reciente al momento de la elaboración de este documento [2020].

Para contrastar revisemos las primeras líneas de la Carta Magna del país vecino del norte: "Nosotros el pueblo de los Estados Unidos, en orden para formar una Unión más perfecta..." (1787); o un ejemplo culturalmente más cercano, la Constitución Española en cuyo preámbulo enuncia: "La Nación española, deseando establecer la justicia, la libertad y la seguridad y promover el bien de cuantos la integran..." (1978).

La diferencia es notable, desde el principio se plasma una visión de Estado sustentado en la soberanía popular, en lugar de un procedimiento burocrático con un personaje a la cabeza.

Aunque el contenido de estos documentos tiene claroscuros y en muchos aspectos la Constitución Mexicana es más progresiva que otras Cartas Magnas - particularmente cuando la comparamos con la de los Estados Unidos-, la carencia de un proyecto común en el lenguaje es notable en el caso mexicano¹⁵².

Se concede que la preocupación básica al momento de redactarla era contribuir a la pacificación del país después de un grave episodio bélico; pero dice mucho del liderazgo político que no se estableciera, al menos en la redacción, su legitimidad popular. Algo en la línea de: 'el Pueblo de México, por medio de su legítimo representante, el Congreso Constituyente, con el fin de lograr la pacificación del País y sentar las bases para el progreso futuro, tiene a bien expedir la siguiente Constitución', o algún planteamiento similar. En cambio, el tono paternalista continúa: se enumeran una serie de derechos que el Estado Mexicano nunca ha garantizado cabalmente, entre los cuales se encuentra la vivienda; así como la estructura institucional general del gobierno.

Para atacar los grandes retos que enfrenta el País, se requiere de un proyecto común que involucre a la sociedad y al gobierno para que actúen de manera concertada. Sin una narrativa coherente que agrupe a la Nación entera y establezca una dirección hacia donde crecer, las leyes e instituciones serán solamente respuestas parciales y en gran medida aisladas entre sí, en lugar de elementos de un proyecto común.

En un documento en el cual se deberían establecer con claridad los principios rectores de la Nación, es notable el nivel de especificidad sobre algunos asuntos, mientras que otros se mantienen en la generalidad absoluta.

La Constitución puede modificarse con relativa facilidad, lo cual sucede con frecuencia¹⁵³. A raíz de la revisión puntual de los artículos relacionados con la vivienda y las finanzas, observo un documento desordenado y cada vez menos coherente. Por

¹⁵² El Estado mexicano no tiene historia, como la conceptualiza Foucault, es decir, una narrativa coherente que articule el pasado, el presente y encamine hacia el futuro con base en un proyecto común (1968, pp. 356-362). México es un país con mucho pasado, pero sin un discurso que le de un lugar particular en el mundo, lo proyecte hacia el futuro y sobre todo articule al conjunto social.

¹⁵³ A diferencia de otros países, la reforma constitucional en México no requiere del visto bueno de la población en referéndum, ni una coincidencia inusitada entre los actores legislativos. Como evidencia, desde su promulgación, hasta la redacción de estas líneas [2020/06/25] se ha reformado 242 veces (México, Cámara de Diputados, 2020). En México la reforma constitucional sucede con más frecuencia que la Navidad o los cumpleaños.



revolucionaria que fuera al momento de su primera edición, los cambios constantes la han desarticulado notablemente, por lo tanto, considero que este documento debería renovarse integralmente en los próximos años.

Propuesta constituyente aparte, a continuación, se reseñan seis artículos relacionados con la vivienda, el sistema financiero y la organización económica en general. En la *Figura 2.01* se resume el contenido de estos artículos y a que ámbito corresponden, cabe mencionar que aquellos relacionados con la vivienda excepto el 4° tienen un importante componente financiero, así que la división que aquí se realizó por razones metodológicas no es estricta en la Ley.

Jerárquicamente la Constitución se encuentra por encima de la *Declaración Universal de los Derechos Humanos*, no obstante, al momento de valorar el contenido de los artículos específicos se utiliza esta última como paradigma. De esta manera es posible evaluar si estos manifiestan claramente las aspiraciones de la sociedad, como se establecen en la *Declaración*, y si plantean mecanismos adecuados para lograrlas.

a. Vivienda: asimetría de derechos e instituciones

La vivienda se menciona expresamente en tres artículos: 2°, 4° y 123°, además de aparecer en tres transitorios, los cuales dejaré de lado. En lo relativo a este tema, el desorden es palpable, existe una referencia al financiamiento para las comunidades indígenas, antes de que se establezca el derecho como tal para la población en su conjunto.

La inercia legislativa e institucional, que ya cuenta con más de un siglo, puede provocar un punto ciego en la discusión fundamental alrededor de este derecho. La cuestión de qué tan apropiada es la integración de la vivienda a los derechos laborales. Aunque podría considerarse que esta particularidad fue rebasada con la reforma al Artículo 4° (DOF, 1983/02/07, p. 2), esto no será así hasta que se establezcan instituciones efectivas que atiendan a toda la población.

De los tres artículos en los cuales se hace referencia a la vivienda, el que destaca por su especificidad, es el dedicado a las relaciones laborales. Esta división se traslada al resto de la legislación y resulta en una política desarticulada en la cual se generan soluciones institucionales parciales, más o menos independientes unas de otras. La sociedad se atomiza en grupos diversos con intereses propios: los trabajadores del sector privado, los del sector público, las comunidades indígenas, etcétera.

A consecuencia de esta división primaria, la institución de vivienda más relevante en el ámbito nacional es una dedicada a un grupo específico: el INFONAVIT; y no la que ataca este problema desde una visión de Estado, que en el papel serían la SEDATU y la CONAVI. No se promueve aquí la destrucción de las instituciones actuales, pero si se invita a cuestionar qué tanto y a quién beneficia el fraccionamiento de este derecho en grupos.

i. Artículo 2°: Financiamiento de vivienda indígena

Reconociendo, de manera un tanto atropellada, la deuda histórica con los pueblos originarios, aquí se enuncia la prioridad del Estado para atenderlos "mediante

acciones que faciliten el acceso al financiamiento público y privado para la construcción y mejoramiento de vivienda” (DOF, 2001/08/14, p. 3; Art. 2º, B, IV).

Si bien es loable que se busque mejorar las condiciones de vida de los pueblos originarios de lo que hoy es México, empiezan las contradicciones con el Artículo 1º, al establecerse discriminación positiva a favor de un grupo específico.

Este tipo de modificaciones no hacen más que complicar la legislación y difícilmente se traducen en cambios positivos tangibles. Únicamente convierte en ciudadanos de primera en las leyes a aquellos que son de segunda clase en los hechos.

En este se sustenta la *Ley del Instituto Nacional de los Pueblos Indígenas*, la cual, si bien menciona la vivienda, no va mucho más allá del texto constitucional, en tanto que no establece mecanismos, objetivos ni metas concretas en este aspecto (DOF, 2018/12/04, p.4; Art. 4, XXI). Por lo tanto, este Artículo no se mencionará en adelante ni se reseñará la Ley que de él emana.

ii. Artículo 4º: Derecho universal a la vivienda

En este se establece que “toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa” y que “la Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo”.

Es positivo que se establezca la responsabilidad del Estado en este aspecto en la *Ley Suprema*. No obstante, el texto es desafortunado al no especificarlo como un derecho de todos los mexicanos sino solamente de aquellos que cuenten con una familia; lo cual, en una lectura rigorista -y yo añadiría malintencionada- podría dejar a ciertos individuos fuera de su ámbito de protección. En particular aquellos indigentes que se encuentran en esta situación justamente por no contar con un sistema familiar de apoyo en primera instancia.

Así mismo, es notable la falta de contundencia, pues bien podría enunciarse el ‘Estado proveerá de una vivienda digna y decorosa a todos los mexicanos’. Estableciendo de esta forma una obligación clara de proveer la prestación.

Con base en este artículo se sustenta la *Ley de Vivienda* y se justifica la creación de la SHF, como uno de los instrumentos para materializar este derecho.

iii. Artículo 123º: Derecho laboral a la vivienda

En este Artículo, el cual enuncia los derechos laborales, fue en donde apareció la vivienda en la redacción original de la Constitución. Asignando al patrón la obligación de proveerla y únicamente estableciendo como regulación un tope al alquiler (DOF, 1917/02/05, p. 158; Art. 123º, XII).

En una fracción que sigue intacta desde la primera edición, se considera de “utilidad social, las sociedades cooperativas para la construcción de casas baratas e higiénicas, destinadas a ser adquiridas en propiedad” (Ibíd., p. 158; Art. 123º, XXX).

Esta redacción se mantuvo hasta 1960, cuando se crean los apartados al interior del Artículo. Mediante esta reforma se disociaron los derechos laborales de los trabajadores del sector privado [Apartado A], y del Estado [Apartado B]. Además,

dentro de este último grupo se hicieron casos especiales relativos a los trabajadores de las Fuerzas Armadas, de los cuerpos de seguridad pública y del servicio exterior (DOF, 1960/12/05, pp. 2-3; Art. 123º, B).

La atomización no se tradujo en que estos derechos fueran radicalmente distintos, en ambos casos, es una obligación del patrón proveer la prestación. No obstante, ya se empiezan a establecer ciertas distinciones que resultaron en un desarrollo institucional divergente.

Sin duda, la más importante es la integración de esta prestación al conjunto de la seguridad social (Ibíd., p.2; Art. 123º, B, XI). En el caso de los trabajadores del Estado también se da preferencia a adquirir en propiedad las habitaciones, sin embargo, se contempla la posibilidad del arrendamiento, lo cual se menciona específicamente en la Constitución (Ibíd., p.2; Art. 123º, B, XI, f).

La codificación del derecho laboral a la vivienda toma su forma actual en 1972, con dos reformas constitucionales que establecieron el mecanismo de los fondos nacionales. La primera modificó el *Apartado A* y con ella se establece, además del fondo, la creación de un instituto específico para administrarlo: el INFONAVIT (DOF, 1972/02/04, p. 2; Art 123º, A, XII).

La segunda reforma modificó el *Apartado B* y establece un mecanismo similar, pero subordinado al administrador de la seguridad social en su conjunto: el ISSSTE (DOF, 1972/11/10, p. 2; Art 123º, B, XI, f). Así mismo, se homologan las prestaciones de la seguridad social de las Fuerzas Armadas con las del resto de los trabajadores del Estado (ibíd., p. 2; Art 123º, B, XIII) lo cual resulta en la creación del *Fondo de la Vivienda Militar*.

Aunque el texto Constitucional es a primera vista positivo y, al momento de su redacción original, sumamente progresista, hay dos cuestiones que resultan problemáticas. Por un lado, la especificidad con la que se enuncia que debe establecerse un sistema para otorgar "crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones" (DOF, 1972/02/04, p. 2; Art 123º, A, XII). Esto restringe las alternativas para resolver el asunto de la vivienda; el énfasis en la propiedad privada sobre el arrendamiento u otras formas de apropiación social o colectiva, que se expresa sobre todo en el *Apartado A*, cierra las puertas a opciones con un enfoque social, comunitario o simplemente limita las posibilidades de crear mecanismos distintos, sin reformar la Ley.

Por otro lado, el crédito en sí mismo implica el traslado o extensión temporal de una obligación. Aunque esto no es necesariamente negativo si hablamos de un pago considerable; lo es, si lo que se posterga es la prestación misma. Se le resta contundencia a la visión colectiva y abre la puerta a la inacción de las autoridades trasladando sus propios deberes al futuro. Además, conociendo el mecanismo de extracción de riqueza asociado a la creación del crédito en su forma actual, las implicaciones sociales y macroeconómicas son profundas.

Así mismo reitero la crítica a la codificación de este derecho como una prestación laboral, lo cual presupone la inserción en la maquinaria productiva, para ser

merecedor de una vivienda, en lugar de consolidarla como un verdadero derecho social universal.

iv. Otros

Aunque no la menciona específicamente, el Artículo 27° de la Carta Magna, es relevante para la vivienda, ya que en este se establece el dominio original de la Nación sobre las tierras, por lo tanto: el suelo; este artículo se revisa en la siguiente sección. Así mismo en el 115° se establecen las competencias de las entidades federativas y municipios en cuanto a licencias de construcción y planes de desarrollo urbano.

b. Economía: regulación incompleta del mercado, la propiedad y las finanzas

El sistema financiero, junto con otros aspectos económicos relevantes en cuanto a la vivienda se tratan específicamente en tres artículos el 25°, 27° y 28°, además aparece en tres transitorios, los cuales dejaré de lado.

En estos se establece el papel del Estado con respecto a la economía nacional. El texto es muy específico en algunos aspectos, como en el caso de las características del banco central; en otras es bastante vago y no se establecen más que intenciones generales como lograr un desarrollo equitativo y sustentable.

Dada la relevancia que tiene el dinero en la distribución social de la riqueza, resulta revelador lo poco que se menciona en la Ley Suprema. Esta palabra únicamente aparece cuando se prohíbe la extensión del encarcelamiento por falta de pago de honorarios en el Artículo 20, B, IX.

Considerando la importancia del sistema bancario para la economía, es preocupante su ausencia en este documento. No se plantean ni siquiera intenciones generales para este; por ejemplo, la prohibición de tasas de interés usurarias o la subordinación de este al aparato productivo.

Si bien las instituciones bancarias apenas aparecen, la revisión de estos artículos reveló mucho en cuanto a las posibilidades de socializar o privatizar, tanto la renta natural como la social. Sin mencionarse de manera explícita, en los artículos que se mencionan a continuación se establecen los límites y mecanismos para privatizar la renta mediante títulos de propiedad.

En cuanto al eje de esta investigación, la Constitución no contradice el fenómeno de la creación del crédito, simplemente está fuera de su panorama. Según la definición de dinero como los objetos y registros verificables que sirven como medio de pago, la Carta Magna únicamente otorga el monopolio al Estado de los primeros: monedas y billetes.

Los bancos mantienen la posibilidad de crear los registros verificables que funcionan para efectuar transacciones. La creación de dinero por parte de estas instituciones, y de hecho por cualquier otra entidad, es constitucional, en tanto no se denominen billetes ni monedas.

Para un lector que no conociera la *teoría de la creación de crédito*, parecería que la manufactura del dinero es un monopolio del Estado y por lo tanto esta institución controla efectivamente la cantidad de circulante¹⁵⁴, la realidad es distinta y en gran medida está fuera del ámbito constitucional.

i. Artículo 25°: Estado como rector de la economía

Acepto que no leí el texto constitucional completo, no obstante, en la revisión puntual de los artículos pertinentes, fue en este dónde encontré la transformación más dramática desde su origen. En su primera edición, únicamente indicaba que la correspondencia no podía ser registrada (DOF, 1917/02/05, p. 150), y desde ese origen humilde, pasó a establecer que el Estado es el rector del desarrollo económico de la Nación.

Se le asigna la promoción del crecimiento, la *competitividad*¹⁵⁵, el empleo, la mejor distribución de la riqueza y la sustentabilidad. Así mismo, debe coordinar los esfuerzos públicos, privados y sociales para lograr el desarrollo nacional. También se le asigna la tarea de mantener finanzas públicas sanas y la estabilidad del sistema financiero.

ii. Artículo 27°. Propiedad originaria de los recursos naturales por la Nación y tipos de propiedad permitidos

Este es probablemente uno de los más contradictorios de la Constitución, balanceando la socialización y privatización de la renta natural. Regulando aquellos recursos que, por azares de la geología y la historia, quedaron dentro de las fronteras del Estado mexicano, empezando por la superficie misma, el terreno.

De manera implícita, este artículo abre con el reconocimiento de que el *regalo gratuito de la naturaleza* es de todos los mexicanos: "propiedad originaria de la Nación". Sólo para establecer su posible privatización antes de terminar el primer párrafo.

La idea de que el Estado puede hacerse de los recursos naturales por medio de la expropiación en el fondo significa la posibilidad de socializar la renta natural cuando se juzgue necesario, por motivos de utilidad pública.

Si bien el carácter social del artículo se ha diluido a consecuencia de las reformas aplicadas a partir de los 1990's; el segundo párrafo establece claramente la facultad del Estado para intervenir la propiedad privada con el fin de mejorar las condiciones de vida de la población y el equilibrio natural.

Una forma de tener una distribución más armónica de la riqueza es evitando la acumulación excesiva de recursos en pocas manos. El terreno es el único factor de

¹⁵⁴ No sería inconstitucional que otra entidad manufacture dinero, en tanto este no tenga el nombre de billetes ni monedas. De hecho, en México existe un dinero alternativo llamado TUMIN, que no puede prohibirse en tanto que no existe base legal para su exclusión como veremos más adelante (TUMIN, 2020) (Arena Pública, 2017).

¹⁵⁵ A competitividad se le da otro sentido al uso cotidiano "el conjunto de condiciones necesarias para generar un mayor crecimiento económico, promoviendo la inversión y la generación de empleo."

producción, sobre el cual se establece un límite específico a la acumulación: la prohibición del latifundio.

iii. Artículo 28° Regulación del mercado y establecimiento del banco central

Aquí se establecen las competencias del banco central y su carácter autónomo, así mismo, se establecen mecanismos de socialización y privatización de la renta, tales como el monopolio y la propiedad intelectual.

En un desplante *orwelliano*¹⁵⁶, el texto constitucional cambió de establecer ciertas excepciones a monopolios que podían ostentar el Estado, los autores y artistas (DOF, 1917/02/05, p. 151); a decir que simplemente no son monopolios y por lo tanto todos estos están prohibidos (DOF, 1993/08/20, p. 2).

El acaparamiento de “artículos de consumo necesario”, se prohíbe, aunque no se indica de cuáles se trata. Esta parte podría aprovecharse para crear mecanismos legales para circular en el mercado el inventario existente desocupado o, desde una aproximación más radical, la expropiación directa de viviendas.

Comparando el texto inicial de 1917 con el estado actual [2020], destaca la promoción explícita de la competencia, mientras que originalmente, el énfasis estaba en evitar abusos y establecer los monopolios exclusivos del Estado y la propiedad intelectual (DOF, 1917/02/05, p. 151).

En el párrafo sexto se menciona que el Estado tendrá un banco central autónomo e incluso se indica que su misión principal será la de mantener “la estabilidad del poder adquisitivo de la moneda”. En el siguiente se establece el monopolio del banco central para acuñar moneda y la emisión de billetes. Adicionalmente, se indica en la generalidad como se elige al gobernador de esta entidad e incluso se establecen controles ante posibles conflictos de interés de sus directivos.

Resalta el carácter financierista de las últimas reformas que llevaron estas especificidades a la Ley Fundamental; cuando lo contrastamos con la vaguedad de otras misiones del Estado como la “más justa distribución de la riqueza” o “desarrollo integral y sustentable” que son cuestiones que atañen a la población en su conjunto.

Del tercer párrafo retomo un planteamiento que será relevante cuando revise los mecanismos de acceso a la vivienda, particularmente aquellos desarrollados durante el Siglo XXI por la SHF: “evitar intermediaciones innecesarias o excesivas que provoquen insuficiencia en el abasto, así como el alza de precios”.

Esta idea de hacer más eficientes los mecanismos de distribución con el fin de contener la inflación, es contraria no solo a los instrumentos crediticios, sino a gran parte de la práctica bancaria contemporánea. Al encontrarse en la *Ley Fundamental*

¹⁵⁶ Término que se utiliza para describir situaciones contrarias a una sociedad abierta. En este caso describe la práctica propagandística de invertir el uso de ciertas palabras como libertad, usándolos para describir la situación opuesta.

*George Orwell [1903-1950] fue un escritor inglés reconocido por sus novelas *Animal Farm* (Rebelión en la Granja) y *Nineteen Eighty-four* (Mil Novecientos Ochenta y Cuatro) donde examina los peligros del totalitarismo.

podría utilizarse incluso para impugnar ciertos mecanismos financieros en el sistema judicial¹⁵⁷.

iv. Otros

El Artículo 26° establece los principios de planeación democrática del desarrollo, un sistema estadístico para medirla [INEGI]- y un consejo para evaluarla [CONEVAL]; no se revisa más a detalle porque es tangencial a la discusión.

En el Artículo 35°, se excluye al sistema financiero del ámbito de la democracia participativa, un aspecto que resulta sumamente grave, pues al menos los principios bajo los cuales se organiza y dirige, deberían ser parte de la discusión pública¹⁵⁸.

2.2.2 Leyes federales: articulación de las normas que regulan el financiamiento de la vivienda

Al tratarse de un derecho universal, un producto con un considerable impacto ambiental y una mercancía de enorme peso económico; existen una gran cantidad de leyes que afectan directa o indirectamente al fenómeno de la vivienda. En el aspecto financiero la legislación ha tenido un recorrido histórico mucho más largo y esto se refleja en el número de normas que la rigen.

En la *Figura 2.02* se ilustra la legislación específica relacionada con el financiamiento de vivienda. Algunas se sustentan claramente en algún artículo constitucional, otras tienen una base más endeble en este sentido, lo cual se refleja en el diagrama.

Si la jerarquía y organización no resultan claras, esto se debe a que la legislación se ha ido desarrollando de manera asimétrica. Las leyes se han ido multiplicando y extendiendo según las demandas específicas de cada momento histórico y está pendiente una armonización de la normativa nacional de vivienda, así como de la práctica financiera.

El reconocimiento del fenómeno de la creación del crédito se está extendiendo por círculos académicos y en la sociedad en su conjunto; a la demostración empírica de Werner (2014) siguió la aceptación de varios bancos centrales europeos de este fenómeno (Deutsche Bundesbank , 2017) (Mcleay, et al., 2014).

A pesar de esto, la legislación de la mayoría de las naciones no se ha armonizado con esta realidad. En México la situación es más grave, porque no existe siquiera el

¹⁵⁷ Durante el periodo en el que se realizó la revisión final de este documento, el *Gobierno Federal* ha tomado acciones para reducir la intermediación excesiva en algunos créditos (Jiménez, 2020).

¹⁵⁸ No faltará quien adopte una perspectiva elitista y sostenga que abrir la discusión del aspecto financiero al conjunto social generaría caos e incertidumbre. Descartemos esta posición con la evidencia histórica proveniente de todos los rincones del Mundo, donde es manifiesta la irresponsabilidad con la cual se conducen los banqueros, así como su indiferencia ante las necesidades básicas y las inquietudes sociales.

reconocimiento por parte del Banco Central (BANXICO, 2020b), ni en su parte normativa ni en la producción académica.

Desde un panorama marxista, encontramos una contradicción entre la estructura y la superestructura; una disociación entre la práctica bancaria y la legislación, concepción y teoría prevalente.

Esta deficiencia regulatoria e ideológica es transversal a las naciones que englobamos como occidentales, la resistencia a reconocer que los bancos pueden crear dinero de la nada es comprensible desde el punto de vista de aquellos en una situación financiera privilegiada.

Entre los altos mandos de las instancias reguladoras bancarias y de los grandes conglomerados financieros, reconocer esta realidad reduciría sus perspectivas profesionales y, sobre todo, pondría en tela de juicio su papel en la sociedad. La adopción de este paradigma socavaría la justificación de una banca privada, desacreditaría las frecuentes intervenciones del Estado a su favor y abriría el debate acerca de quien ostenta el privilegio de la creación dineraria.

Difícilmente se sustentaría que estuviera en manos de estas entidades y probablemente resultaría en la reasignación de tal función entre la sociedad y las instituciones.

Parte de la resistencia, probablemente, radique en la imposibilidad de pensar de otra manera por parte de ciertos economistas y las autoridades que son aconsejadas por estos; agravada tal situación por la imposibilidad de desligar la experiencia personal con el dinero del contexto macroeconómico.

Dejando de lado la especulación alrededor de las resistencias intelectuales y de conveniencia para adoptar un panorama realista en la normativa bancaria; lo cierto es que existe una disociación entre los contenidos de esta con lo que efectivamente ocurre durante el acto de crédito.

El *Banco de Pagos Internacionales* (BIS), la institución internacional con mayor autoridad en cuanto a la regulación financiera, en las recomendaciones conocidas como *BASEL III*, conceptualiza a los "bancos como el centro del proceso de intermediación crediticia entre ahorradores e inversores"¹⁵⁹ (Basel Committee on Banking Supervision, 2011, p. 49). Si la máxima autoridad internacional tiene una perspectiva tan imprecisa, poco se puede esperar de los reguladores nacionales que se han educado dentro de ese paradigma.

Las leyes mexicanas comparten este marco de referencia. En el Artículo 2° de la *Ley de Instituciones de Crédito* "se considera servicio de banca y crédito la captación de recursos del público en el mercado nacional para su colocación en el público" (DOF, 1990/07/18, p. 2); así mismo la página web de BANXICO describe a la banca múltiple y a la banca de desarrollo como intermediarios (2020a).

La disociación entre la práctica, la estructura jurídico-política y la ideología no son exclusivas de la praxis bancaria, sin embargo, hay un agravante en este caso, ni

¹⁵⁹ Traducción propia, texto original:

...as banks are at the centre of the credit intermediation process between savers and investors.

siquiera se comprende la mecánica fundamental. La circulación mercancía-dinero-mercancía o salario-ganancia-salario, por ejemplo, se entiende en su forma elemental por grandes sectores. Se pueden hacer juicios acerca de lo equitativo del intercambio o modificar la ley para regular el proceso, pero existe una comprensión fundamental del ciclo económico industrial y los flujos que lo componen. Esto no sucede con la creación del crédito.

La regulación tiene un carácter eminentemente práctico y de ahí la gravedad de su disociación con la realidad. Es posible argumentar, con un considerable respaldo documental, que en el caso de la vivienda sucede lo mismo (Ver 2.4), pues el acceso universal no se cumple, pero en este caso lo que se plasma en la legislación es más bien una aspiración social y un deber para el Estado, no la regulación de un proceso productivo y redistributivo práctico.

Esta discrepancia planteó un cuestionamiento metodológico acerca de la profundidad con la que debe analizarse una legislación financiera construida sobre un cimiento tan endeble. El enfoque que se adoptó fue el análisis de los principios establecidos en las leyes con las obligaciones que se establecen para el Estado en la Constitución y el paradigma de los derechos humanos.

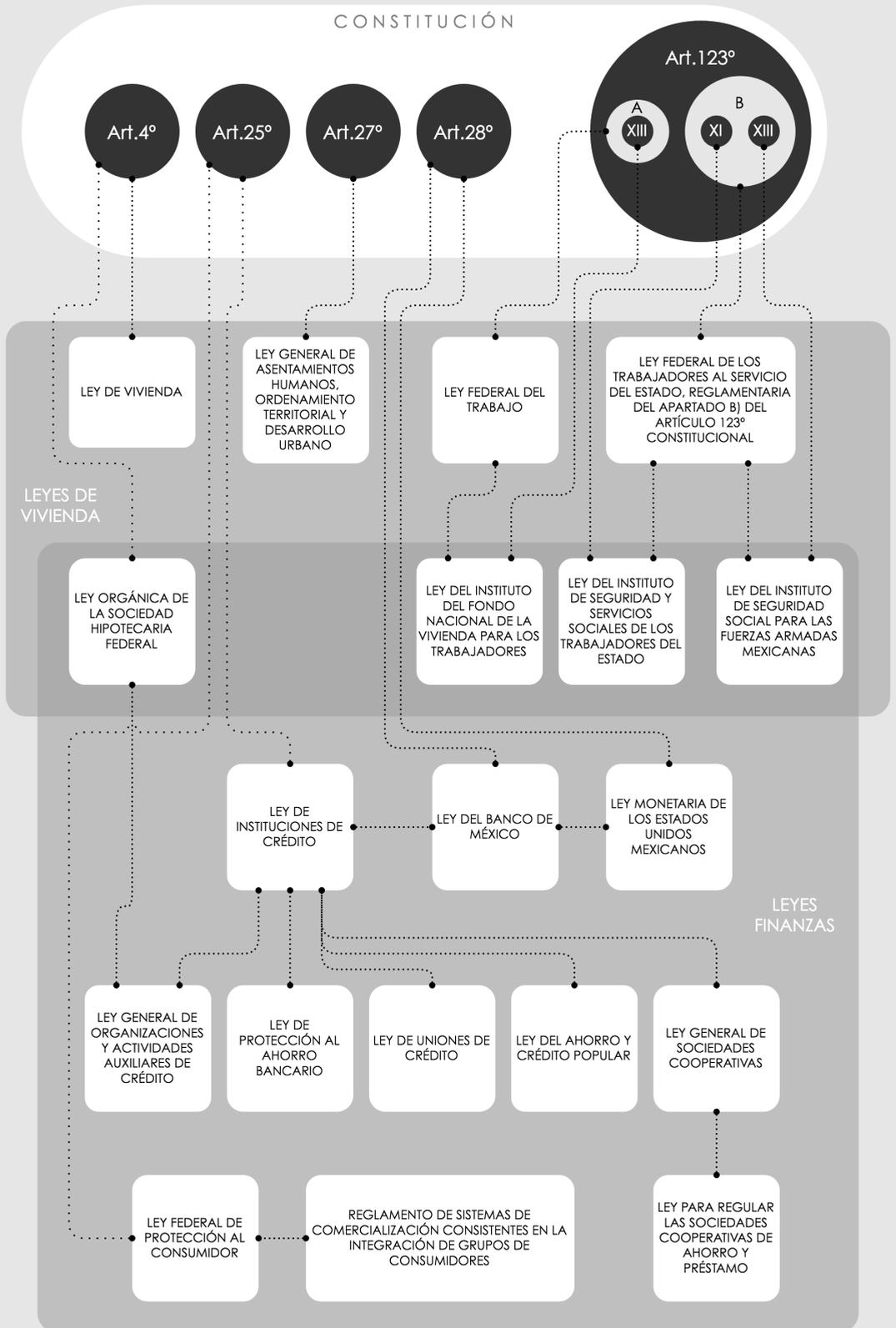
La legislación alrededor de las instituciones financieras es abundante, este no es lugar para una revisión exhaustiva. El propósito es distinguir que tipo de entidades financieras figuran en las leyes, cuales pueden otorgar crédito hipotecario y como se distinguen entre sí.

Siendo que el fenómeno de la creación del crédito no está contemplado en ninguna de ellas, al inicio de la revisión parecía una tarea fútil discernir por medio de la lectura de estas normas cuales pueden crear dinero y cuales simplemente hacen préstamos transferenciales. No obstante, dentro de las leyes existen indicadores que señalan a las instituciones que son en efecto bancos, según la definición establecida aquí (Ver 1.3.9, a).

La reseña que se realiza a continuación se enfoca en discernir qué concepto se tiene del dinero y el crédito en la legislación, y como se regula su producción, e intermediación, y si las formas establecidas son coherentes con su misión social.

Aunque aparece en el diagrama de la *Figura 2.02*, de la revisión de las leyes que prosigue, se omite la *Ley del Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas*, al tratarse de una que afecta a un grupo específico fuera de la propuesta que se plantea. Así mismo, la *Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano*, no se expone aquí porque es poco específica en el aspecto financiero y en cuanto a la vivienda solamente enfatiza su importancia dentro de la planeación urbana.

Aunque no aparece en el mencionado diagrama, la revisión comienza con la *Ley Orgánica de la Administración Pública Federal*, pues en esta se establecen las dos entidades principales que regulan la vivienda y el crédito a nivel nacional.



a. Ley Orgánica de la Administración Pública Federal

(Original: DOF, 1976/12/29; versión consultada, última reforma: DOF, 2020/01/22)

En esta Ley se establece la estructura general del *Poder Ejecutivo Federal*, tanto de la administración centralizada como de la paraestatal.

Corresponden a las dos áreas del conocimiento que aborda esta investigación las siguiente secretarías: SEDATU a la vivienda (Art. 41) y la SHCP al financiamiento (Art. 31). Es pertinente mencionar que ambas tienen atribuciones que rebasan estos dos ámbitos, la primera regula de forma general el desarrollo territorial y la segunda vigila también las cuentas públicas.

En el caso específico del financiamiento la SEDATU tiene la facultad de:

Planear, diseñar, promover, apoyar y evaluar mecanismos de financiamiento para el desarrollo regional y urbano, así como para la vivienda, con la participación de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal correspondientes, de los gobiernos de las entidades federativas y municipales, de las instituciones de crédito y de los diversos grupos sociales (Art. 41, XV).

Así mismo, es la principal responsable de la elaboración del *Plan Nacional de Vivienda* y los criterios técnicos para determinar si una vivienda es adecuada.

La SHCP en el aspecto financiero se encarga de:

Planear, coordinar, evaluar y vigilar el sistema bancario del país, que comprende a la Banca Nacional de Desarrollo y las demás instituciones encargadas de prestar el servicio de banca y crédito (Art. 31, VII).

Así mismo, esta Ley establece la Secretaría de Economía (SE), la cual tiene atribuciones relativas a la planeación general del aparato productivo nacional, pero curiosamente poca injerencia en el aspecto financiero (Art. 34).

b. Ley de Vivienda

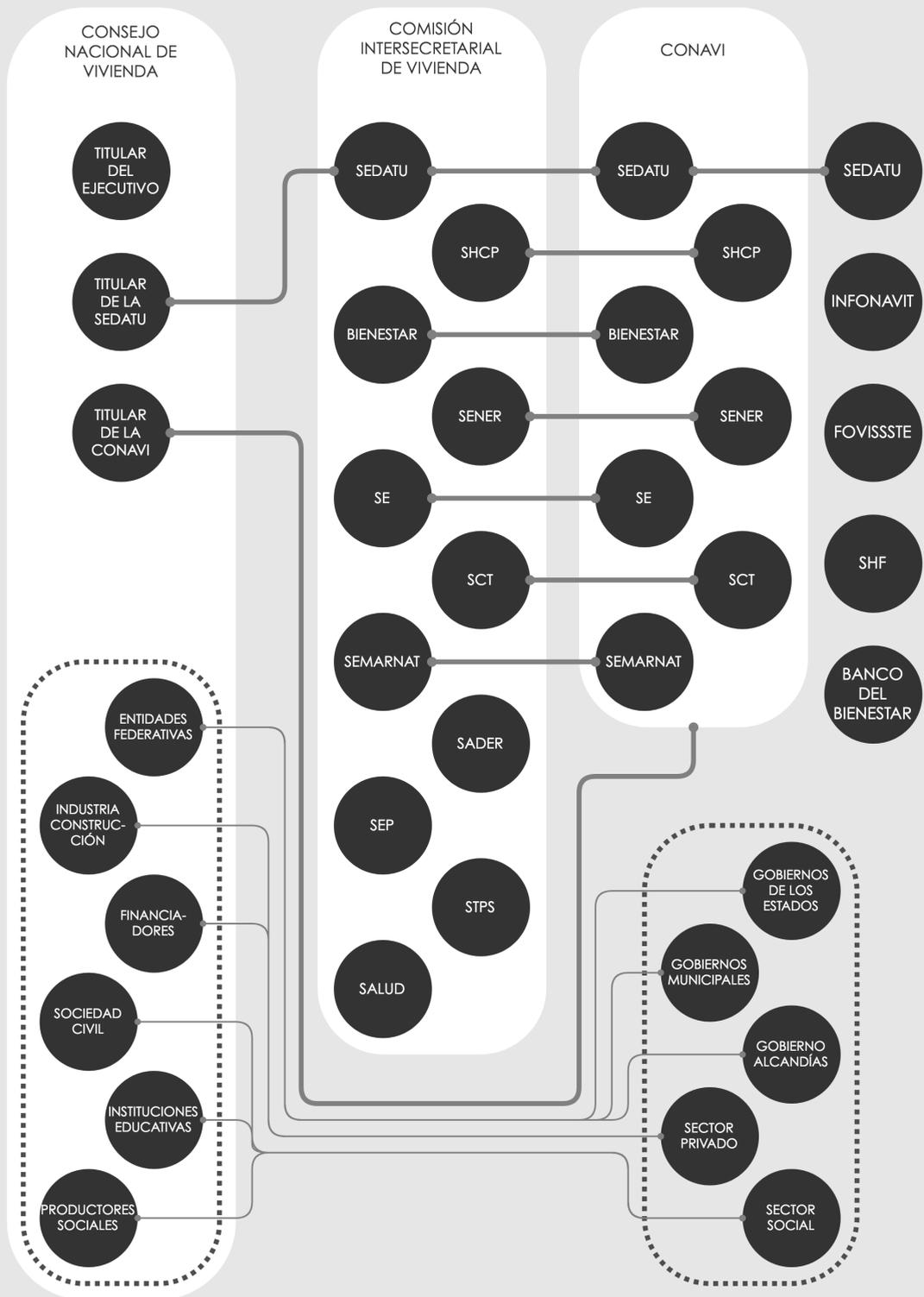
(Original: DOF, 2006/06/27; versión consultada, última reforma: DOF, 2019/05/14)

Esta Ley se sustenta en el Artículo 4º constitucional y tiene como finalidad la articulación de la *Política Nacional de Vivienda* por medio de la coordinación de los actores que intervienen en la producción y regulación de la misma.

Mediante esta se buscó dar coherencia a las acciones del Estado y armonizarlas con la planificación económica y urbana en general. Para este fin se establecen varios mecanismos y organismos entre los cuales destaca la CONAVI, al ser de carácter permanente.

A consecuencia de la evolución histórica de las normas nacionales, esta Ley de carácter general y que debería tener un alcance más amplio está menos desarrollada que las emanadas del Artículo 123º constitucional.

Originalmente en esta legislación, la CONAVI, con relativa autonomía, sería la encargada de establecer la *Política Nacional de Vivienda* en consonancia con el *Plan Nacional de Desarrollo* (DOF, 2006/07/27, pp. 33-34). No obstante, esta vio reducida su autoridad y atribuciones a consecuencia de la última reforma a esta Ley [2019]. Ahora, el Programa Nacional de Vivienda queda a cargo de la SEDATU, la cual se



Notas:

- Las entidades dentro de las líneas punteadas se convocan únicamente cuando el tema les compete.
- En la última versión de la Ley de Vivienda, se excluye al FONHAPO del Sistema Nacional de Vivienda.

convierte en la institución con mayor injerencia en la *Política Nacional de Vivienda* (DOF, 2019/05/14, pp. 23-30).

Estos cambios recientes a la *Ley de Vivienda*, que trasladaron de manera significativa el poder de decisión al *Ejecutivo Federal*, demostraron el escaso peso político de esta entidad. Fue posible ejecutarlos sin apenas resistencia; a diferencia de la discusión que se ha desatado con respecto a otros organismos similares, como, los reguladores de las telecomunicaciones y empresariales¹⁶⁰ (Carrasco & Neri Narvaez, 2020).

En el Artículo 13° de esta Ley “se establece el Sistema Nacional de Vivienda como un mecanismo permanente de coordinación y concertación entre los sectores público, social y privado”; a continuación, en el Artículo 14°, se enuncia que organismos lo integran (DOF, 2019/05/14, pp. 23-30).

Instrumentar este sistema sería de enorme utilidad para atender el problema con una visión de Estado. Pero en lugar de crear un espacio con mecanismos de comunicación claros y permanentes, el *Sistema* solamente se enuncia en la Ley y se estructura de tal forma que atomiza la institucionalidad en lugar de consolidarla. Se multiplican los organismos al establecer el *Consejo Nacional de Vivienda*, la *Comisión Intersecretarial de Vivienda* y la CONAVI; los cuales se integran muchas veces por las mismas secretarías de gobierno. Además, los sectores social y privado no cuentan con representación significativa ni permanente, como se observa en la *Figura 2.03*.

c. Ley Orgánica de la Sociedad Hipotecaria Federal

(Original: DOF, 2001/10/11; versión consultada, última reforma: DOF, 2010/01/14)

Fundamentada también en el Artículo 4° constitucional, que enuncia que el Estado establecerá los “instrumentos y apoyos necesarios” para materializar este derecho (DOF, 1983/02/07, p. 2). Esta Ley rige a la entidad fiduciaria del *Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda* (FOVI), la *Sociedad Hipotecaria Federal* (SHF). Desde su creación y hasta el 2001, este papel lo ejecutaba BANXICO.

El cambio se explica porque la SHF se constituye como una *Sociedad Nacional de Crédito* (SNC) es decir un Banco de Desarrollo. Teniendo este carácter, el nuevo fiduciario, puede crear y participar en instrumentos financieros que no le eran posibles bajo la tutela de BANXICO.

En principio, crear un Banco dedicado exclusivamente a la vivienda abre alternativas importantes para la captación de recursos. Desafortunadamente, en la letra de la Ley se plantean facultades para esta entidad difícilmente reconciliables con una misión verdaderamente social. Por ejemplo, la participación en actividades especulativas como realizar transacciones en los mercados financieros exteriores y de divisas (Art. 4°, III-IV).

El esquema de captación de recursos inicial contempla la emisión de títulos, si bien la mayor parte están en manos del gobierno [serie A, 65% de la sociedad], una

¹⁶⁰ Se propuso desde el Senado, fusionar el *Instituto Federal de Telecomunicaciones*, *Comisión Federal de Competencia* y *Comisión Reguladora de Energía* (Monreal R., 2020/06/10).

parte considerable puede ser adquirida por personas físicas y morales [serie B, 35% de la sociedad] (DOF, 2014/01/10, Art. 9º). Dar una participación tan amplia a entidades que tienen como objetivo primario obtener ganancias por la mera participación financiera, genera presiones sobre la SHF que la desvían de su presunta función social, a favor del lucro.

Al contrario de otras leyes en las cuales las acciones planteadas son vagas, en esta hay secciones muy específicas y -yo añadiría- preocupantes:

Invertir, con la previa autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en el capital social de las empresas que le presten servicios complementarios o auxiliares en la administración o en la realización del objeto de la propia Sociedad o realizar aportaciones para la constitución de este tipo de empresas, en cuyo caso éstas no serán consideradas de participación estatal y, por lo tanto, no estarán sujetas a las disposiciones aplicables a las entidades de la Administración Pública Federal Paraestatal, así como contratar sus servicios sin que resulte aplicable para tal efecto la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público; (Art. 4º, X Ter.)

Según este título la SHF podría otorgar recursos con el fin de constituir empresas sin que esto se traduzca en la obligación de rendir cuentas por parte de las mismas, más allá de resultados financieros.

El diseño institucional que se establece en esta Ley no parece el más adecuado para conseguir que las “familias disfruten de una vivienda digna y decorosa”. Captar dinero y dirigirlo a la industria de la construcción o al crédito para la vivienda es una cosa, pero participar en instrumentos financieros complejos no es algo que genere beneficios sociales de ninguna clase.

A continuación, un ejemplo específico de un mecanismo financiero cuestionable: la SHF ha instrumentado los *Bonos Respaldados por Hipotecas* (BORHIS), los cuales se constituyen bajo los mismos principios que los instrumentos que provocaron la *Gran Recesión del 2008*, derivados con un sustento hipotecario. La rentabilidad de este tipo de productos financieros, es contraria a una misión social, supone una continua subida de los precios de los inmuebles, es decir, vivienda más cara y por lo tanto menos accesible.

Los BORHIS son tan cuestionables que existe una página web de la SHF específicamente para justificar su existencia y hacer una comparación favorable con los títulos y *securities* de la mencionada crisis financiera (SHF, 2017). Estos instrumentos se contraponen con la función social de la entidad, con la idea y el nombre original del *Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda* nacido en 1963 [énfasis propio].

La ingeniería financiera de esta institución se justificó con el argumento de que se podrían atraer más recursos destinados a la construcción de vivienda. Es cuestionable la aptitud para cumplir tal función social, según lo expresado en su *Ley Orgánica*; que más bien abre las puertas para la especulación financiera.

Además, en la práctica, sus instrumentos contradicen al tercer párrafo del Artículo 28º constitucional: “evitar intermediaciones innecesarias o excesivas que provoquen

insuficiencia en el abasto, así como el alza de precios". En los mecanismos de crédito desarrollados por la SHF, se observa más bien una multiplicación de actores (SHF, 2020), esto puede significar, sí más recursos monetarios, pero también incrementa las etapas en el proceso del crédito, aumentando el costo del dinero. Cada uno de estos nuevos intermediarios participa buscando rentabilidad, estas capas de lucro resultan en última instancia en el incremento del precio de la vivienda al consumidor.

d. Ley Federal del Trabajo

(Original: DOF, 1970/04/11; versión consultada, última reforma: DOF, 2019/05/01)

Siendo inicialmente un derecho laboral, la vivienda fue regulada por esta Ley antes que por cualquier otra. En la versión de 1930, de manera muy somera, y con mayor especificidad en 1970.

En el recorrido histórico de la legislación es palpable el traslado del énfasis desde el arrendamiento hacia la propiedad privada; una transformación análoga al proceso de urbanización que se dio durante todo el Siglo XX.

En una sociedad predominantemente rural, como la mexicana en 1917, tenía sentido obligar a los patrones a proveer la vivienda, ya que los empleados habitaban cerca o en el mismo lugar de trabajo y no existía el nivel de movilidad laboral de una sociedad capitalista urbana. La principal preocupación era evitar abusos por parte de los empleadores, cuando estos eran dueños de las habitaciones, por lo cual la única medida que se contempló fueron topes a la renta.

En la versión de la Ley previa a la creación del *Fondo Nacional de Vivienda*, existía un balance entre las dos formas de apropiación: arrendamiento y compra. Pero el contenido más rescatable era la inclusión de mecanismos para priorizar el acceso de ciertos trabajadores a las habitaciones según la necesidad legítima (DOF, 1970/04/01, pp. 15-16). Estos elementos se encuentran ausentes en todas las leyes vigentes revisadas, lo cual resulta que en la práctica se priorice el otorgamiento del crédito de acuerdo a la viabilidad de la recuperación del mismo.

La reforma de 1972 significó el cambio más importante con respecto al derecho laboral a la vivienda, al instaurarse un mecanismo y un instituto de Estado para materializarlo: el *Fondo Nacional* y el INFONAVIT respectivamente. En esta legislación se establece claramente como forma preferente de acceder a este bien la propiedad privada.

El arrendamiento desde luego no se prohíbe, pero es una opción secundaria, en tanto que la contribución al *Fondo Nacional* se mantiene incluso si el empleador provee de habitaciones por otro medio. En todo caso, la obligación patronal se da por cumplida con la aportación al Fondo (DOF, 1972/02/14, pp. 2-3), independientemente de si este derecho se materializa o no.

El funcionamiento del INFONAVIT está regulado por la ley que veremos a continuación, actualmente en la *Ley Federal del Trabajo* sólo se especifica que será un órgano administrado de manera tripartita por el gobierno, los trabajadores y la patronal; el monto de la aportación [5% sobre el salario], entre otros lineamientos generales detallados en los Artículos 136° al 154°.

e. Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

(Original: DOF, 1972/04/24; versión consultada, última reforma: DOF, 2019/05/01).

Esta Ley regula el funcionamiento del INFONAVIT, administrador del *Fondo Nacional de Vivienda* de los trabajadores del sector privado. Contrastando con ejemplos de legislación más reciente, en esta ley de 1972, observamos claridad en sus objetivos, gracias a lo cual se han mantenido iguales durante sus casi cincuenta años de existencia:

El Instituto tiene por objeto:

- I.- Administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda;
- II.- Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para:
 - a).- La adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas,
 - b).- La construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones, y
 - c).- El pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores;
- III.- Coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores; y
- IV.- Lo demás a que se refiere la fracción XII del Apartado A del Artículo 123 Constitucional y el Título Cuarto, Capítulo III de la Ley Federal del Trabajo, así como lo que esta ley establece. (DOF, 1972/04/24, p.8; Art 3º)

Gracias a esta contundencia, el INFONAVIT ha funcionado en dos modelos de desarrollo distintos, se ha constituido como uno de los pilares económicos del Estado y la entidad más importante del mercado de vivienda.

En un principio era una instancia ejecutora de proyectos, actualmente es fundamentalmente un facilitador financiero; el cambio fue fluido, no requirió una reforma de fondo, ya que ambos están contemplados en sus atribuciones originales.

El esquema básico de aportaciones continuas por parte del patrón, se mantiene desde su origen. De esta forma se garantiza un flujo de recursos constante que permite al Instituto financiar nuevos proyectos y/o adquisiciones. Esta forma de captar recursos protegió al INFONAVIT durante la marea neoliberal de los 1990's, haciendo imposible que se argumentara su bancarrota, como si era posible con otras entidades del Estado.

Desde luego se dieron cambios significativos en la Ley a lo largo de los años, uno de los más relevantes fue, sin duda, la individualización de los depósitos (DOF, 1992/02/24, pp. 12-13). Originalmente los patrones efectuaban las aportaciones, estas se consolidaban en el *Fondo Nacional de Vivienda* y el INFONAVIT disponía de ellas para ejecutar las acciones en pos de lograr sus objetivos con autonomía, este era en efecto su patrimonio (DOF, 1972/04/24, p.8) y por sus características se trataba de un fondo solidario.

Actualmente la contribución se abona a una subcuenta del fondo del *Sistema de Ahorro para el Retiro* (SAR) del trabajador, la cual es una prestación individualizada.

Esta subcuenta se integra de manera parcial, tanto al *Fondo Nacional de Vivienda*, como a la del SAR. A diferencia del resto de las aportaciones a este último, no puede retirarse en caso de emergencia, únicamente estará a disposición del derechohabiente, si no se utiliza, después de la jubilación. En el caso del *Fondo Nacional de Vivienda* las aportaciones se consolidan para ejecutar acciones productivas y de crédito, pero el trabajador tiene un saldo individualizado, es decir un reclamo particular.

Es posible argumentar a favor de este modelo que resultaría en una mayor vigilancia por parte de los derechohabientes, quienes tendrían un interés en el rendimiento de su propia cuenta. No obstante, con este enfoque se pierde el carácter solidario del fondo, que ha dejado de ser un emprendimiento colectivo en pos de un bienestar compartido y, ahora cada integrante vela por su propio beneficio.

La Ley en su estado actual, presiona al Instituto para que se ocupe en recuperar los créditos, lo cual no necesariamente es compatible con materializar el derecho a la vivienda para los trabajadores. Esta lógica resulta en la concentración del crédito en los sectores más solventes, que naturalmente no son los más necesitados. Además, significa antagonizar a los trabajadores que únicamente contribuyen con aquellos acreditados. La reforma fue privatizadora del interés, en lugar de concentrarse en reforzar la vigilancia sobre la distribución de la producción de vivienda.

Los mecanismos de supervisión no han evolucionado en ese sentido, la autoridad máxima del Instituto no se reformó reflejando esta individualización de la prestación. La *Asamblea General*, máxima autoridad del INFONAVIT, continúa conformada en partes iguales por representantes del gobierno, los trabajadores y la patronal, desde la Ley original (DOF, 1972/04/24, p.8-9).

En esta primera versión, donde se integraban en una sola cuenta todas las aportaciones patronales, las cuales, hasta cierto punto, estaban desarticuladas del salario¹⁶¹ y completamente disociadas de la pensión, el esquema podía defenderse. En cambio, ahora, si se adecua la legislación a las reformas que individualizaron las cuentas de los trabajadores, la estructura de la Asamblea también debería modificarse.

Lo que se juega cada uno de estos actores es muy distinto y no lo refleja este reparto equitativo tripartita que pervive. El sector que tienen más en juego, es sin duda el de los trabajadores; para muchos de ellos los mecanismos financieros del INFONAVIT son su única alternativa de crédito para la vivienda. Los patrones deberían tener un peso menor, o ninguno, después de todo, son liberados de su obligación por medio de la aportación al Fondo. En cuanto a la participación gubernamental depende del modelo de desarrollo que se quiera implementar y es sin duda el espacio que más se presta a la discusión.

¹⁶¹ La aportación siempre estuvo definida por el monto del sueldo. Pero siendo estrictos, no está integrada al salario, pasa de manos del patrón al instituto directamente. Incluso ahora que se integra a la subcuenta individualizada de vivienda, la ruta sigue siendo la misma.

f. Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado, Reglamentaria del Apartado B) del Artículo 123 Constitucional

(Original: DOF, 2007/03/31; versión consultada: última reforma: DOF, 2019/05/01)

Esta Ley es menos específica que la *Ley Federal del Trabajo* en cuanto a la vivienda, los montos de la contribución, por ejemplo, no están establecidos en ella; únicamente el tope del descuento al salario que puede destinarse a para pagar los créditos que es del 20% (DOF, 1972/12/28, p.4).

g. Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado

(Original: DOF, 1963/12/28; versión consultada, última reforma: DOF, 2018/06/22)

En el caso de los trabajadores del Estado, la vivienda está integrada a su sistema de seguridad social. Más allá de esta diferencia, el funcionamiento es similar al del INFONAVIT, se constituye un *Fondo Nacional de Vivienda*, capitalizado con aportaciones del patrón, en este caso el gobierno, quien contribuye con el 5% sobre el salario a la subcuenta que, a su vez, se integra de manera parcial a su cuenta de ahorro para el retiro. El cambio más significativo es que el organismo administrador es el mismo que el del conjunto de su seguridad social, el ISSSTE.

A diferencia de la Asamblea General del INFONAVIT, tanto la *Junta Directiva*, máxima autoridad, y la *Comisión Ejecutiva del Fondo de la Vivienda*, tiene en su estructura más representación por parte de los trabajadores. Esto resulta en que las condiciones de los créditos del FOVISSSTE sean más favorables que los del INFONAVIT, así mismo, su sistema de seguridad social se defendió mejor de las presiones privatizadoras de los 1990's.

h. Ley del Banco de México

(Original: DOF, 1993/12/23; versión consultada, última reforma: DOF, 2014/01/10)

Establecer un banco central, BANXICO, se contempla en el Artículo 28° de la Constitución, por lo tanto, esta ley que lo reglamenta, está sustentada firmemente en la Carta Magna.

Según el Artículo 2° de esta Ley, la finalidad de BANXICO es proveer al país de moneda nacional y su objetivo prioritario mantener el poder adquisitivo de la misma. En este, encontramos al menos una imprecisión, que podría en una interpretación rigurosa, ilegalizar la práctica bancaria por completo. Si consideramos moneda nacional y dinero como sinónimos la creación del crédito por parte de la banca privada sería ilegal, pues la emisión de esta moneda sería un monopolio de BANXICO.

Es una grave laguna legal, el dinero que se crea en los registros verificables, por medio de actos contables ni siquiera se menciona de forma clara y específica. Según la interpretación, podrían invalidarse todas las deudas hipotecarias, de tarjetas de crédito o incluso desaparecer los depósitos bancarios en las cuentas de cheques.

Una buena defensa de la práctica bancaria, haría la distinción entre unidad monetaria, dinero y crédito para validarla; misma que se realizó aquí por razones

metodológicas. No obstante, esto necesariamente llevaría a la discusión de a quiénes se les otorga la facultad de crearlo.

Del mismo Artículo 2º, también llama la atención el énfasis en mantener el poder adquisitivo de la moneda. La experiencia inflacionaria que vivieron las economías de centro en los 1970's y América Latina durante la siguiente década, dejó una marca importante tanto en la conciencia colectiva como en las leyes¹⁶².

La inflación en exceso es un fenómeno grave porque disminuye la capacidad de la moneda nacional para usarse como unidad de medida y método de pago. Por otro lado, tiene efectos positivos que pocas veces se discuten: la inflación puede traducirse en la disminución del valor relativo de las deudas, lo cual beneficia tanto a la clase capitalista como a los trabajadores.

El énfasis en mantener el valor del dinero, favorece sobre todo a aquellos que tienen una cantidad considerable de este, porque se mantiene la capacidad adquisitiva de su acumulación. También beneficia a los acreedores, ya que sus reclamos sobre el ingreso se mantienen o incrementan. La Ley por lo tanto tiene un sesgo de clase a favor de los banqueros.

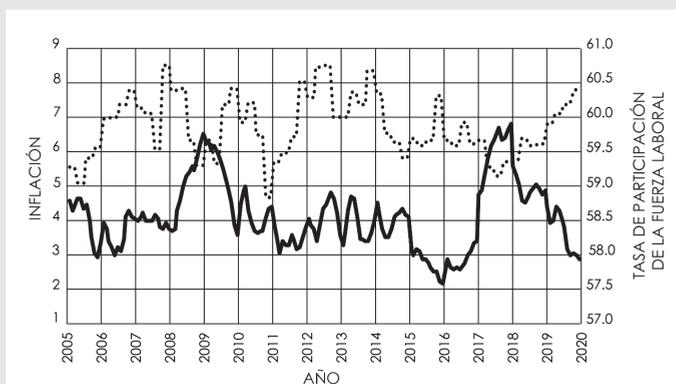
Es importante observar que su objetivo primario no necesariamente significa un beneficio social extendido. Sería más adecuado recuperar planteamientos previos a la crisis inflacionaria de los 1970's como el que prevalece en el *Acta de la Reserva Federal de los Estados Unidos*, para la cual se marcan tres objetivos: "máximo empleo, precios estables y tasas de interés moderadas a largo plazo"¹⁶³ (United

FIGURA
2.04

INFLACIÓN Y PARTICIPACIÓN LABORAL

INFLACIÓN
Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)
Variación Anual.

TASA DE PARTICIPACIÓN DE LA FUERZA LABORAL
Porcentaje de la Población de 15 Años o más Económicamente Activa.



JORGE FEDERICO RIVAS LUENGAS CON INFORMACIÓN DEL INEGI (2020)

¹⁶² Mantener el poder adquisitivo de la moneda es la principal misión establecida en las leyes para la mayoría de los bancos centrales latinoamericanos (Argentina, Ley N° 21.526) (Brasil, Ley 4.595, Sistema Financiero Nacional, 1964/12/31) (Bolivia, Ley 1488, Ley de Bancos y Entidades Financieras, 1993/04/14) (Chile, Ley General de Bancos, 1997/11/26) (Colombia Ley 45, 1990/12/18) (Perú, Ley No.26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, 2019/02/01)

¹⁶³ Traducción propia, texto original:

...maximum employment, stable prices, and moderate long-term interest rates.

States, Federal Reserve Act 1913, Sec2A). O adoptar algo similar a lo que se menciona en el *Apartado 1.3.9*, en donde se enuncia la función social del sistema bancario.

Como último argumento en contra del mandato legalmente establecido para BANXICO, en la *Figura 2.04* se compara el comportamiento del *Índice de Precios al Consumidor* (INEGI, 2020a) con la *Tasa de Participación de la Fuerza Laboral*¹⁶⁴ (INEGI, 2020b). Se observa el comportamiento inverso entre uno y otro, a mayor inflación más personas se involucran en el aparato productivo. Esto significa que la defensa a ultranza del poder adquisitivo de la moneda resulta en exclusión laboral.

i. Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos

(Original: DOF, 1931/07/27; versión consultada, última reforma: DOF, 2009/01/20)

En esta ley se establece que la unidad del sistema monetario será el peso (Art. 1º), y que las únicas monedas circulantes serán los billetes, así como las monedas metálicas, incluyendo las conmemorativas (Art. 2º). Bajo ciertas interpretaciones esto significaría que circular dinero entre cuentas es ilegal.

También se prohíbe tajantemente la imitación y reproducción de las representaciones físicas de la moneda. El dinero contenido únicamente en registros bancarios, no se menciona explícitamente. Se habla de este tangencialmente, cuando se regula la *Reserva Monetaria*, en este caso se contemplan los registros y títulos, pero sin mayor claridad (Art. 14º).

j. Ley de Instituciones de Crédito

(Original: DOF, 1990/07/18; versión consultada, última reforma: DOF, 2019/06/04).

Esta regula a las instituciones que pueden dar “servicios de banca y crédito”, según la ley, esto significa que pueden “captar recursos del público en el mercado nacional para colocarlos en el público”, es decir actuar como intermediarios (Art. 2º).

La captación debe ser por medio de depósitos, si es por otros medios la institución deja de ser de *banca y crédito* para convertirse en otra clase de entidad, normada por alguna de las otras leyes que veremos más adelante. De acuerdo a esta normatividad, el servicio de *banca y crédito* sólo pueden prestarlo las instituciones de banca múltiple y las instituciones de banca de desarrollo¹⁶⁵.

Antes de 1970, los bancos tenían restringida su acción a cierto ámbito, estaban los hipotecarios, refaccionarios, agrícolas, industriales, de depósito y descuento, y los de fideicomiso (DOF, 1925/01/16, p. 305). Esta distinción separaba a las instituciones que se dedicaban a actividades de mayor o menor riesgo, evitando prácticas peligrosas con los ahorros de los usuarios.

¹⁶⁴ Se utiliza el indicador de la *tasa de participación de la fuerza laboral* en lugar de la *tasa de desempleo* porque esta última suele modificarse para lograr estadísticas favorables para el gobierno en turno. En México, por ejemplo, se excluye a los que se desenvuelven en la economía informal de la tasa de desempleo.

¹⁶⁵ Las instituciones de Banca de Desarrollo son: 1. NAFIN, 2. BANOBRAS, 3. BANCOMEXT, 4. SHF, 4.1. Metrofinanciera Sofom ER, 5. Banco del Bienestar, S.N.C. [antes BANSEFI] y 6. BANJERCITO.

Al permitir estas acciones a la banca múltiple, se socializa el riesgo de la especulación financiera. Gracias a esto en los momentos de crisis, a los rescates se les puede caracterizar con un beneficio social extendido, aunque en realidad tengan un notable sesgo a favor de la clase bancaria. Se respaldan las cuentas corrientes y de ahorro de grandes grupos sociales, pero al mismo tiempo se traslada aún más riqueza a la clase financiera y se les condonan sus errores e irresponsabilidad.

Si bien la ley reafirma la rectoría del Estado sobre estas instituciones, al mismo tiempo les da una autonomía inusitada, sobre todo, si la comparamos con otros productos y servicios. Al gremio bancario se le autoriza crear sus propios organismos autorregulatorios, mediante los cuales pueden establecer gran parte de sus normas (Art. 7 Bis, 7 Bis 1, 7 Bis 2) y aunque la *Comisión Nacional Bancaria y de Valores* (CNBV) tiene poder de veto (Art. 7 Bis 3), es sorprendente que a un sector que ha provocado crisis tras crisis en los capitalismo nacionales e internacionales se le otorgue tal autonomía.

k. Ley de Protección al Ahorro Bancario

(Original: DOF, 1999/01/19; versión consultada, última reforma: DOF, 2014/01/10)

Mediante esta, se instituye un mecanismo para proteger las cuentas de cheque de aquellos que prestan [depositan según la ley] dinero al banco. Esto se realiza mediante el *Seguro de Depósitos Bancarios* administrado por el *Instituto de Protección al Ahorro Bancaria* (IPAB).

La preeminencia que se le da al sector financiero y las finanzas en general en el modelo económico neoliberal se expresa claramente con la mera existencia de esta ley. El Estado se convierte en garante del cumplimiento de un contrato entre privados, en este caso los que se refieren al depósito/préstamo¹⁶⁶ que hacen las personas físicas al banco. Si una de las partes falla, en este caso el banco, el Estado garantiza el cumplimiento del compromiso adquirido por este hasta cierto punto.

Esto se ha naturalizado, pero es notable y sumamente irregular para la economía en su conjunto. Traslademos esta protección a otro tipo de contrato entre privados: que un patrón no cubriera los sueldos y existiera un mecanismo automático de remuneración para los trabajadores, o que un proveedor no cumpliera con una entrega de material o un servicio y el Estado la cubriera, al menos hasta cierto punto. Esto es lo que en el fondo significa esta Ley y lo que realiza el IPAB.

Tanto énfasis en la autorregulación y la iniciativa privada, para terminar, respaldando al sistema bancario con un seguro obligatorio. Más que criticar esta

¹⁶⁶ El depósito de una persona, ya sea física o moral en un banco, es en realidad un préstamo que realiza a esta institución. Se coloca el dinero en el banco con el fin de que este pueda otorgar créditos, a cambio, este rinde intereses. Esta decisión conlleva un riesgo, pues esta institución puede estar mal gestionada y terminar siendo insolvente. De hecho, durante la redacción de este documento una de estas instituciones en México, el *Banco Ahorro Famsa*, fue liquidado (IPAB, 2020).

El riesgo asociado con depositar/prestar dinero al banco no es algo muy difundido en la sociedad, al contrario, gran parte del discurso a favor de la bancarización se enfoca en la seguridad que ofrecen estas instituciones con respecto al resguardo personal del dinero.

garantía, aquí se cuestiona el por que solo este tipo de contratos son respaldados por el Estado y no otros que son mucho más significativos como los relativos al empleo, o aquellos relacionados con la producción e intercambio de bienes tangibles de consumo básico, como la vivienda.

I. Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito

(Original: DOF, 1985/01/14; versión consultada, última reforma: DOF, 2018/03/09)

Esta Ley se incluye porque regula una figura que se ha vuelto relevante para el crédito hipotecario, las *Sociedades Financieras de Objeto Múltiple* (SOFOMES), las cuales son reguladas por los Artículos 87-B hasta el 87-P.

Estas sí funcionan de acuerdo a la *teoría de la intermediación financiera*, captan recursos y posteriormente hacen préstamos transferenciales con este dinero; en el caso de estas entidades en particular, no se les permite constituir depósitos a la vista, los recursos que se captan se integran al capital de la empresa.

A las SOFOMES se les permite realizar operaciones de crédito, factoraje y arrendamiento financiero; y su importancia en el mercado inmobiliario radica en que actúan como intermediarios entre la SHF y los productores de vivienda; además de que pueden otorgar crédito directamente al público. En el primer caso, se viola el Artículo 28° de la Constitución, ya que se crea una intermediación excesiva, que resulta en el aumento del precio de la vivienda.

m. Ley de Ahorro y Crédito Popular

(Original: DOF, 2001/06/04; versión consultada, última reforma: DOF, 2014/01/10)

En esta ley se establecen las figuras de *Sociedad Financiera Popular* (SOFIPO) y las *Sociedades Financieras Comunitarias* (SOFINCO). Aunque no se consideran instituciones de banca y crédito en la legislación, por sus facultades y funcionamiento si pueden considerarse bancos, ya que pueden sancionar el dinero en forma de registros verificables y estos utilizarse para transacciones sin involucrar a un tercero. Esto se explica por su capacidad de expedir tarjetas de débito y crédito (Art. 36).

Hay algunas distinciones con respecto a las *Instituciones de Banca Múltiple*, los clientes de las SOFIPO y SOFINCO no pueden expedir cheques; tampoco se les permite realizar todas las operaciones y actividades especulativas que las entidades de banca y crédito ejecutan; es gracias a estas limitaciones que tienen una orientación más social.

El respaldo del Estado al ahorro de sus clientes es endeble, cuando las comparamos con las *Instituciones de Banca Múltiple*, si bien los depósitos están protegidos por un seguro, no tienen la capacidad de solicitar fondos a BANXICO como los bancos regidos por la *Ley de Instituciones de Crédito*. El IPAB únicamente protege las cuentas de cheques y estas instituciones no pueden expedirlos.

Para aquellos que no toman parte en operaciones financieras avanzadas, las SOFIPO son un banco en toda regla, la única restricción es la expedición de cheques. Según su grado de capitalización se les clasifica en niveles I, II, III y IV (Art. 36°); este último es muy similar a una institución de Banca Múltiple, solamente encontramos la

prohibición de participar en parte de las prácticas especulativas. La legislación les permite otorgar sus servicios a sus socios, así como al público en general.

Las SOFINCO operan de la misma forma que las SOFIPO en la generalidad, pero tienen un esquema menos flexible en cuanto a la constitución de su capital y requieren de autorizaciones adicionales para crecer y aumentar su nivel (Art 46-46 Bis 16). Esto ha resultado en que no sea una figura muy exitosa, se han constituido seis SOFINCO en contraste con 62 SOFICO (CNBV, 2018).

n. Ley de Uniones de Crédito

(Original: DOF, 2008/08/20; versión consultada, última reforma: DOF, 2014/01/10)

La regulación de las *Uniones de Crédito* estaba incluida en la ley anterior hasta el año 2001. Esta figura se concibió originalmente como una mutual, otorgando crédito únicamente a sus miembros. No obstante, ya no es estrictamente una entidad de este tipo, porque puede captar recursos de terceros, ya sea instituciones de crédito, fondos de inversión o el Estado (Art. 40).

Las uniones de crédito se han vuelto un tanto redundantes ante la creación de las cooperativas de crédito que se establecen en las leyes que revisamos a continuación. A diferencia de otros países, las uniones de crédito en México no son bancos según el criterio establecido en esta investigación.

o. Ley General de Sociedades Cooperativas

(Original: DOF, 1994/08/03; versión consultada, última reforma: DOF, 2018/01/19)

p. Ley para Regular las Sociedades Cooperativas de Ahorro y Préstamo

(Original: DOF, 1994/08/03; versión consultada, última reforma: DOF, 2018/01/19)

En estas leyes se establece y regula la figura de *Sociedad Cooperativa de Ahorro y Préstamo* (SOCAP). Funciona de manera similar a las SOFIPO mencionadas anteriormente. La distinción radica en que únicamente da servicios a sus socios y no al público en general (Art. 19).

La figura legal de la SOCAP es en la práctica un banco, aunque no se le reconozca exactamente así en la legislación mexicana. El criterio que se utilizó para determinar si era una institución bancaria fue su capacidad de expedir tarjetas de débito y crédito, es decir gozan del privilegio de sancionar el dinero en forma de registros (Art. 19).

Pueden ofrecer gran variedad de servicios financieros incluidos créditos hipotecarios. Según su grado de capitalización se les clasifica en niveles I, II, III y IV (Art. 18); en el caso de estas instituciones, si se restringe notablemente la posibilidad de participar en actividades especulativas a través de instrumentos financieros complejos. Por las características del modelo que se desarrolla más adelante las SOCAP son las entidades más apropiadas para ejecutarlo.

q. Ley Federal de Protección al Consumidor

(Original: DOF, 1999/01/19; versión consultada, última reforma: DOF, 2014/01/10)

r. Reglamento de Sistemas de Comercialización Consistentes en la Integración de Grupos de Consumidores

(Original: DOF, 2006/03/10)

En estas dos normas se establece y regula el autofinanciamiento, un esquema de captación de recursos distinto al crédito. En la normatividad, se restringe este mecanismo a la adquisición de bienes duraderos tales como electrodomésticos, automóviles e inmuebles. Destaca que no esté regulado por las entidades supervisoras financieras del Estado, sino por las que norman el comercio, en este caso, la SE a través de la Procuraduría Federal de Consumidor (PROFECO).

Este esquema es de intermediación financiera, a las instituciones que lo ejecutan no se les permite crear depósitos, no forman parte de la creación del crédito en ningún momento. Aunque en algunos instrumentos específicos si se otorgan préstamos transferenciales y muchas de las entidades que ofrecen este esquema, son bancos.

s. Otras

Adicionalmente a las leyes reseñadas anteriormente, menciono brevemente tres normas relacionadas con la actividad financiera: en primer lugar, la *Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito*, en esta se regulan las características de los documentos relacionados con operaciones de crédito, es relevante al momento de realizar contratos y otro tipo de instrumentos financieros (Original: DOF, 1932/08/27; versión consultada: última reforma DOF, 2018/06/22).

En segundo lugar, la *Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores*, la cual regula a la CNBV, entidad encargada de vigilar a las instituciones financieras comprendidas en las leyes anteriores (Original: DOF, 1995/04/28; versión consultada, última reforma: DOF, 2018/03/09).

Finalmente, la *Ley General de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros*, en la cual se establece la *Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros* (CONDUSEF), cuyo nombre es auto-explicativo (Original: DOF, 1999/01/28; versión consultada, última reforma: DOF, 2018/03/09).

Así mismo existen seis leyes orgánicas para cada una de las entidades de Banca de Desarrollo, de las cuales únicamente se reseño la de la SHF. Aunque al momento de escribir estas líneas no es el caso [2020/06/31], es posible que el Banco del Bienestar empiece a otorgar créditos al público en general en materia hipotecaria.

2.3 ESTRUCTURA INSTITUCIONAL DEL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA

La evolución histórica de las políticas públicas y la legislación, resulta en un entramado institucional complejo. En este apartado se exponen las entidades del Estado y como se estructuran entre sí.

La reseña se restringe a las instituciones federales, sin perder de vista que los gobiernos locales tienen sus propios organismos especializados, particularmente en el tema de vivienda. La información específica acerca de cada institución es limitada, ya que su reseña histórica, así como el análisis específico a su legislación se realizó previamente en este capítulo.

En el *Apartado 2.3.2*, se revisan las entidades que otorgan crédito y subsidio a la vivienda con la finalidad de conocer la cobertura social de cada una de estas y detectar a aquellos grupos que están desatendidos.

En esta sección únicamente se delinea la estructura institucional, el funcionamiento específico de los mecanismos para acceder a la vivienda se ve con mayor profundidad en el capítulo siguiente.

2.3.1 Entidades del Estado reguladoras de la vivienda, del financiamiento e instituciones de crédito hipotecario

El Estado tiene instituciones reguladoras, financiadoras y algunas que son mixtas. En la *Figura 2.05* se muestran las entidades relativas a los dos grandes temas de esta investigación¹⁶⁷, en este diagrama se puede ver con mayor claridad en que ámbito se desenvuelve cada institución.

a. Entidades de la Administración Pública Federal (APF) centralizada

Son aquellas entidades directamente subordinadas al Poder Ejecutivo Federal. Existen tres secretarías relacionadas directamente con la vivienda, su producción y distribución; y dentro de estas cinco instituciones adscritas que regulan la producción y sobre todo el financiamiento de la misma¹⁶⁸.

i. Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP)

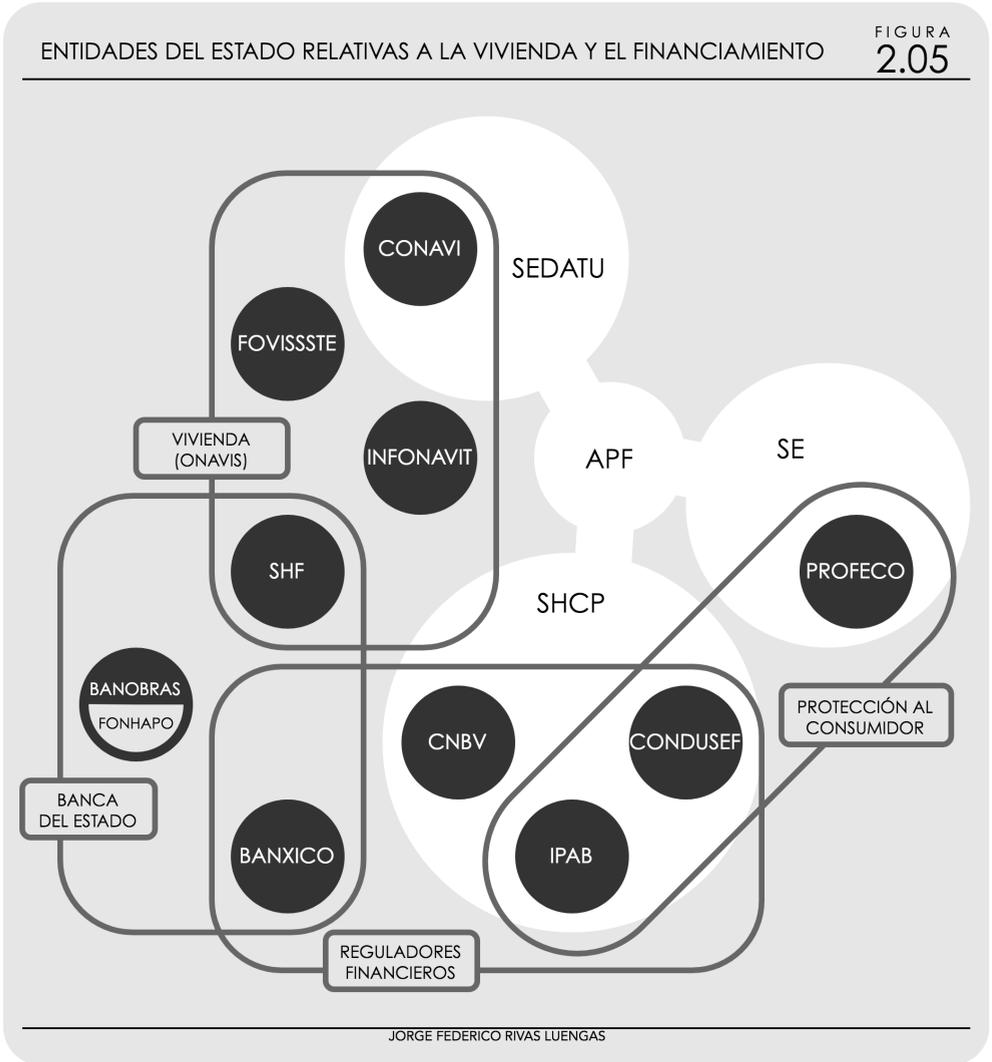
Es la principal encargada de supervisar el sistema financiero mexicano, manejando directamente las cuentas públicas y regulando a las entidades privadas. Esta tarea la realiza por medio de la CNBV que se revisa en el inciso c, junto con el. IPAB y la CONDUSEF.

¹⁶⁷ De esta reseña se excluye al ISSFAM que está destinado a un grupo muy específico, las *Fuerzas Armadas*, y tiene un peso económico relativamente pequeño.

¹⁶⁸ La *Secretaría de Relaciones Exteriores* a través del *Instituto de los Mexicanos en el Exterior*, tiene el programa de *Tu Vivienda en México*. Este opera por medio de las entidades que se reseñan aquí, la CONAVI y la SHF, con el apoyo de los financiadores privados.

ENTIDADES DEL ESTADO RELATIVAS A LA VIVIENDA Y EL FINANCIAMIENTO

FIGURA
2.05



ii. Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU)

Institución de la Administración Pública Federal encargada de las políticas públicas concernientes al ordenamiento territorial en general y a la vivienda en particular. No opera directamente ningún programa de crédito ni subsidio y en los hechos tiene poca injerencia en el aspecto financiero. Adscrita a la Secretaría se encuentra la CONAVI que se revisa más a detalle en el siguiente inciso

iii. Secretaría de Economía (SE)

Principal encargada de conducir el desarrollo productivo de la Nación. Se incluye aquí porque mediante la PROFECO, se encarga de regular el autofinanciamiento, una forma distinta al crédito hipotecario para financiar la vivienda.

b. Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS)

Abarca las cuatro entidades federales especializadas en este rubro: CONAVI, SHF, INFONAVIT y FOVISSSTE. Con excepción de la primera, estas entidades son parte de la *Administración Pública Federal Paraestatal*.

i. Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI)

Es un organismo descentralizado de la *Administración Pública Federal* adscrito a la SEDATU. Una vez que la articulación de la *Política Nacional de Vivienda* dejó de estar en manos de la CONAVI (DOF, 2019/05/14, pp.23-30), esta se ha vuelto un tanto redundante¹⁶⁹.

En el espíritu de la Ley vigente lo más coherente sería que esta se convirtiera en una Subsecretaría dedicada a la vivienda dentro de la SEDATU, o que su papel fuera coordinar un *Sistema Nacional de Vivienda* verdaderamente instituido, o simplemente desaparecer. En cambio, ahora existe como un organismo con ciertos programas puntuales, siendo el principal un subsidio enfocado a grupos vulnerables (CONAVI, 2020); tarea también redundante pues FONHAPO realiza algo similar y podría absorber esta responsabilidad.

ii. Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución Banca de Desarrollo (SHF)

Es un banco fundado en 2001, enfocado en los mercados primario y secundario de vivienda, que se constituyó como fiduciario del FOVI. Está regulado por su propia Ley Orgánica y debe sujetarse al resto de la legislación financiera.

No otorga crédito al público directamente, opera por medio de intermediarios privados, generalmente SOFOMES. Forma parte de la banca de desarrollo.

iii. Instituto Nacional de Fondo Nacional de Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT)

Organismo descentralizado de la *Administración Pública Federal* no sectorizado, es decir que no está dentro de la esfera de una Secretaría de gobierno en particular. Además de sujetarse a su propia ley debe observar los lineamientos generales de la CNBV, al ser una entidad de fomento.

Este Instituto es el encargado de administrar el *Fondo Nacional de Vivienda* de los trabajadores del sector privado. Es el principal prestamista hipotecario en México, lo ha sido desde su fundación hasta nuestros días. Actualmente el INFONAVIT ofrece varios productos crediticios por sí mismo o en conjunto con otras entidades o funge como respaldo de préstamos a los trabajadores.

¹⁶⁹ En su propio sitio enuncia que su tarea es, ya no generar, sino “contribuir en la política del nuevo Gobierno de la República” (CONAVI, 2019)

iv. Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE)

Fondo administrado por el ISSSTE, organismo descentralizado de la *Administración Pública Federal* no sectorizado. Además de sujetarse a la *Ley del Instituto* debe observar los lineamientos generales de la CNBV al ser también una entidad de fomento.

El FOVISSSTE es la principal fuente de financiamiento para vivienda para los trabajadores del Estado, de manera análoga lo que realiza el INFONAVIT en el sector privado. FOVISSSTE ofrece más productos crediticios que cualquier otro organismo público, estos son ejecutados por la misma institución o de manera conjunta con bancos o el INFONAVIT (FOVISSSTE, 2015).

c. Banca del Estado

Las instituciones que se agrupan aquí son diversas, cada una juega un papel distinto en el aparato productivo y crediticio. En este grupo está incluida la SHF, pero su reseña se encuentra en el inciso anterior, ya que también es una ONAVI.

i. Banco de México (BANXICO)

Siendo el encargado de la emisión primaria del dinero, así como el prestamista de última instancia, esta institución es sumamente relevante en el aspecto financiero. En cuanto al crédito, su participación en el mercado inmobiliario es indirecta, pues únicamente puede hacer transacciones con entidades financieras, aunque tiene un papel muy relevante al establecer una tasa de interés base, que afecta a aquellas que ofrecen los bancos y otros prestamistas.

ii. Fideicomiso del Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO) [Fideicomiso manejado por BANOBRAS]

Este Fideicomiso es la institución del Estado dedicada específicamente a la vivienda con mayor antigüedad, su objetivo general ha sido constante durante sus más de siete décadas de existencia: la provisión de vivienda destinada sectores populares.

Nace en 1947 como el *Fondo de Casas Baratas*, cuyo fiduciario continúa siendo BANOBRAS [en ese momento el BNHUOP], para realizar acciones de vivienda como construir, fraccionar y demoler tugurios, así como otorgar créditos hipotecarios y subsidios (DOF, 1947/01/04, pp.8). Dos años después cambió de nombre a *Fondo de Habitaciones Populares* (FHP) con los mismos objetivos (DOF, 1949/03/04, pp.7-8).

Estos se modificaron en 1981, cuando se establece como objetivo “financiar la construcción y mejoramiento de viviendas y conjuntos habitacionales populares” (DOF, 1981/04/02, p.6). A partir de entonces la entidad se ha ido financiando en detrimento de sus capacidades ejecutoras. El fideicomiso toma su nombre actual en 1985 (DOF, 1985/01/23, p.6) y tres años después se crea dentro del mismo un *Fondo*

Nacional para la Vivienda Rural, que es el único organismo específico del Estado para atender la necesidad habitacional en ese ámbito.

La última reforma, en sintonía con las de las otras instituciones, plantea que el fideicomiso tendrá como principal tarea otorgar créditos a través de intermediarios. Así mismo se conforma dentro del mismo FONHAPO el *Fondo Nacional de Apoyo Económico a la Vivienda* que es la bolsa a partir de la cual se otorgan subsidios directos a familias cuyo ingreso las coloca por debajo de la línea de la pobreza (DOF, 2003/05/02, p.30), este programa integra a los hogares urbanos y rurales en situación vulnerable.

Adicionalmente tiene un programa de microcréditos que opera junto con entidades financieras privadas.

d. Entidades Reguladoras de la práctica financiera

Además de BANXICO, aquí se revisan tres entidades regulatorias y protectoras de los usuarios de servicios financieros, todas adscritas a la SHCP.

i. Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV)

Organismo desconcertado autónomo adscrito a la SHCP y regido por su propia Ley (Original: DOF, 1995/04/28; versión consultada, última reforma: DOF, 2018/03/09).

La CNBV es la principal encargada de regular el sistema financiero y tiene atribuciones que le permiten vigilar a todas las entidades privadas que otorgan crédito para la vivienda, así como a la banca del Estado. De los prestamistas que veremos en el siguiente *Apartado 2.3.2*, únicamente las autofinancieras están fuera de su ámbito regulatorio.

ii. Instituto de Protección al Ahorro Bancario (IPAB)

Administrador del seguro que protege las cuentas de cheques en las *Instituciones de Banca Múltiple*. Este se constituye con las aportaciones obligatorias que tales entidades deben hacer periódicamente al fondo. Está regulado por la *Ley de Protección al Ahorro Bancario* (Original: DOF, 1999/01/19; versión consultada, última reforma: DOF, 2014/01/10)

iii. Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF)

La CNBV se encargada de hacer las reglas del sistema financiero, mientras que la CONDUSEF se encarga de vigilar que las entidades la respeten y sancionarlas cuando esto no suceda. Está regulada por la *Ley General de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros* (Original: DOF, 1999/01/28; versión consultada, última reforma: DOF, 2018/03/09).

e. Entidades protectoras del consumidor

En esta categoría se incluyen el IPAB y la CONDUSEF, descritas en el inciso anterior.

i. Procuraduría Federal del Consumidor (PROFECO)

Mediante este organismo adscrito a la *Secretaría de Economía*, se vigila a las entidades autofinanciadoras. Este esquema es significativamente distinto a otro tipo de instrumentos financieros hipotecarios, por lo cual su esquema legislativo y entidades regulatorias son otras.

La PROFECO está regida por la *Ley Federal de Protección al Consumidor* (Original: DOF, 1999/01/19; versión consultada, última reforma: DOF, 2014/01/10) y el *Reglamento de Sistemas de Comercialización Consistentes en la Integración de Grupos de Consumidores* (Original: DOF, 2006/03/10).

2.3.2 Financiadoras de vivienda públicas, privadas y sociales

En la *Figura 2.06* se muestran las entidades financiadoras de vivienda resultantes de la estructura legislativa expuesta anteriormente. Existen otras opciones que no se presentan como las ONGs que otorgan subsidios directos o en especie, también existen créditos familiares que están fuera de la regulación que vimos anteriormente, se trata de contratos de palabra entre individuos que no han sido institucionalizados más allá de la familia.

En esta sección únicamente se delinea la estructura institucional del financiamiento de vivienda, el funcionamiento de los mecanismos se ve con mayor profundidad en el capítulo siguiente.

a. Financiadoras de vivienda del Estado

A consecuencia del desarrollo institucional de las últimas décadas, los instrumentos financieros de las entidades del Estado generalmente operan mediante intermediarios privados en al menos alguna de sus etapas.

Aunque esta relación cercana difumina las líneas entre lo público, privado y social, es importante distinguir aquellos organismos que están sujetos directamente al gobierno y por lo tanto deben responder al interés común y a la voluntad popular.

De todas estas instituciones se han reseñado su historia, leyes y características generales, por lo cual aquí únicamente se describen los instrumentos financieros que ofrecen. Se omite de la reseña al ISSFAM, por su limitada cobertura social.

i. CONAVI

Su único instrumento financiero es un subsidio enfocado en grupos vulnerables.

Programa de Vivienda Social

"Subsidio dirigido a hogares en condición de rezago habitacional para:

- a) Adquisición de vivienda.
- b) Autoproducción de vivienda.

- c) Reubicación.
- d) Reconstrucción de vivienda.
- e) Mejoramiento integral sustentable.
- f) Mejoramiento de unidades habitacionales.

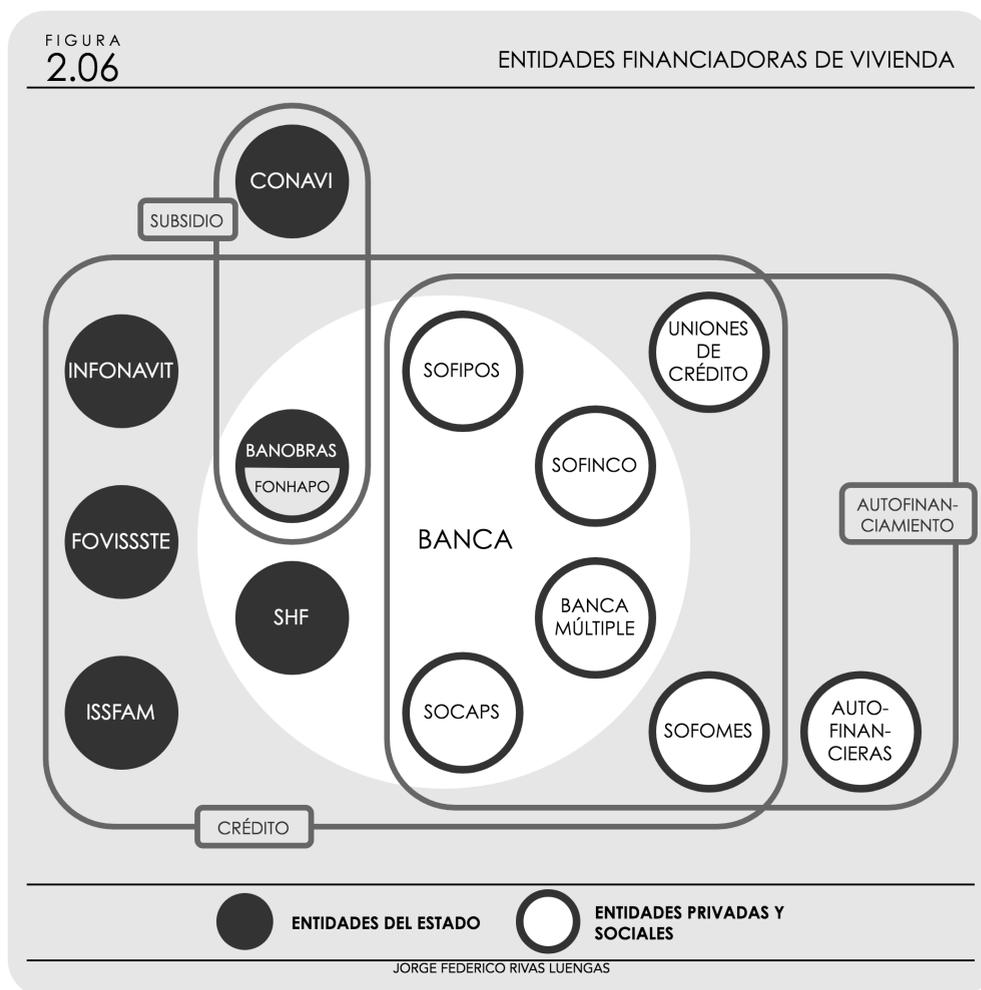
Este puede completarse con créditos o recursos propios y subsidios adicionales de otras entidades públicas" (CONAVI, 2020)

ii. SHF

No ofrece créditos directamente al público. Solamente respalda aquellos otorgados por intermediarios, principalmente SOFOMES (ver siguiente inciso).

iii. INFONAVIT

Este Instituto es el principal prestamista hipotecario en México. Actualmente ofrece varios productos financieros¹⁷⁰: el más completo es el Crédito INFONAVIT, que



¹⁷⁰ Al momento de escribir estas líneas [2020/10/20], existe una propuesta para modificar los esquemas de crédito, por lo cual recomiendo verificar la última información disponible.

puede utilizarse para comprar, construir, remodelar o el pago de pasivos; y es otorgado exclusivamente por esta entidad.

El resto de los productos financieros, se ejecutan junto con bancos, SOFOMES o el FOVISSSTE; con una sola excepción, todos están enfocados en la compra de inmuebles.

Crédito INFONAVIT

Opción otorgada exclusivamente por el INFONAVIT, para compra, construcción, remodelación y pago de pasivos. Se puede sumar al Subsidio del Programa de Vivienda Social de la CONAVI (INFONAVIT, 2020).

COFINAVIT

Crédito otorgado junto a una entidad financiera para la compra de vivienda. Permite otorgar un monto mayor (INFONAVIT, 2020).

COFINAVIT Ingresos Adicionales

Crédito otorgado junto a una entidad financiera para la compra de vivienda. Permite otorgar un monto mayor. Esta diseñado para trabajadores con ingresos adicionales como propinas (INFONAVIT, 2020).

INFONAVIT Total

Crédito otorgado junto a una entidad financiera para la compra de vivienda. Es posible solicitarlo con el conyugue. Es la opción que permite pedir un monto mayor (INFONAVIT, 2020).

Tu 2do Crédito INFONAVIT

Otorgado a personas que ya han solicitado y liquidado un crédito INFONAVIT previamente (INFONAVIT, 2020).

Crédito Conyugal FOVISSSTE-INFONAVIT

Otorgado a parejas que participan en fondos de vivienda distintos para compra (FOVISSSTE, 2015).

MEJORAVIT

Crédito gestionado por el INFONAVIT, pero otorgado por una entidad financiera privada para mejoramiento de vivienda (INFONAVIT, 2020/07/17).

Apoyo INFONAVIT*

No es un crédito, sino un esquema mediante el cual el Instituto respalda a los trabajadores ante otra entidad financiera (INFONAVIT, 2020).

iv. FOVISSSTE

Principal fuente de financiamiento para vivienda para los trabajadores del Estado. Actualmente el instituto ofrece más productos crediticios que el mismo INFONAVIT, el más completo es el *Crédito Tradicional* que puede utilizarse para comprar, construir, remodelar o el pago de pasivos; y es otorgado exclusivamente por esta entidad.

El resto de los productos financieros, se ejecutan junto con bancos o el INFONAVIT y están enfocados exclusivamente en la compra de inmuebles, cabe destacar que las condiciones suelen ser mejores que las que ofrece este último Instituto.

Crédito Tradicional

Opción otorgada exclusivamente por el FOVISSSTE, para compra, construcción, remodelación y pago de pasivos (FOVISSSTE, 2015).

Crédito Pensionados

MODELO ALTERNATIVO DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA

Otorgado para la compra de vivienda nueva o usada por "los pensionados del ISSSTE que durante su vida laboral no ejercieron un crédito hipotecario" (FOVISSSTE, 2015).

Crédito Conyugal FOVISSSTE-INFONAVIT

Otorgado a parejas que participan en fondos de vivienda distintos, para compra de vivienda (FOVISSSTE, 2015).

Tu 2do Crédito FOVISSSTE

Otorgado a personas que ya han solicitado y liquidado un crédito FOVISSSTE previamente (FOVISSSTE, 2015).

Crédito Conyugal FOVISSSTE-INFONAVIT

Otorgado a parejas que participan en fondos de vivienda distintos, para compra de vivienda (FOVISSSTE, 2015).

Crédito Aliados Plus

Otorgado por el FOVISSSTE y un banco con condiciones preferentes, para compra de vivienda (FOVISSSTE, 2015).

Crédito Respalados

Lo otorga un banco, pero el FOVISSSTE complementa el crédito con la subcuenta de vivienda (FOVISSSTE, 2015).

Crédito FOVISSSTE PARA TODOS

Lo otorga un banco, pero el FOVISSSTE complementa el crédito con la subcuenta de vivienda. Esta diseñado para los trabajadores de confianza¹⁷¹ (FOVISSSTE, 2015).

Crédito Aliados Plus SEGUNDO CRÉDITO

Otorgado por el FOVISSSTE y un banco con condiciones preferentes, para compra de vivienda. Para aquellos que ya solicitaron y liquidaron un primer crédito (FOVISSSTE, 2015).

Crédito Respalados SEGUNDO CRÉDITO

Lo otorga un banco, pero el FOVISSSTE complementa el crédito con la subcuenta de vivienda. Para aquellos que ya solicitaron y liquidaron un primer crédito (FOVISSSTE, 2015).

v. FONHAPO fideicomiso manejado por BANOBRAS

El *Fondo Nacional de Apoyo Económico a la Vivienda*, dentro del mismo FONHAPO, es la bolsa a partir de la cual se otorgan subsidios directos a familias cuyo ingreso los coloca por debajo de la línea de la pobreza (DOF, 2003/05/02, p.30).

Este programa atiende a los hogares urbanos y rurales. Adicionalmente el FONHAPO tiene un programa de microcréditos que opera junto con entidades financieras privadas.

Programa de Apoyo a la Vivienda

"Subsidios para que los hogares en situación de pobreza con ingresos por debajo de la línea de bienestar, con carencia de calidad de espacios en la vivienda, para que puedan construir, ampliar o mejorar su vivienda" (FONHAPO, 2018).

Fondo Nacional de Garantías a la Vivienda Popular (FONAGAVIP)

Programa de microcréditos respaldados por el FONHAPO, dispersados por intermediarios financieros (FONHAPO, 2019).

¹⁷¹ En México, se utiliza este término para los trabajadores al servicio del Estado que no tienen una plaza fija en la burocracia gubernamental. Son de la confianza de los directivos del momento.

b. Financiadoras de vivienda privadas y sociales

Las instituciones financiadoras privadas de vivienda se pueden clasificar según varios criterios. Aunque son diversas en cuanto a la forma de capitalización y el público al que pueden atender, la mecánica de los créditos es similar, el instrumento realmente distinto es el autofinanciamiento.

Este esquema denominado según la legislación *Sistemas de Comercialización Consistentes en la Integración de Grupos de Consumidores*, es ofrecido no solo por entidades especializadas sino por instituciones financieras en general, aunque esté regulado por una instancia distinta a la CNBV.

Separadas las autofinancieras de aquellas que otorgan crédito, tuve que discernir que figuras legales constituyen bancos de aquellas que únicamente actúan como intermediarios financieros. Siendo que la legislación es imprecisa e incompleta en cuanto a la definición de banco, apliqué un criterio propio para determinar aquellas entidades en México que podemos clasificar como bancarias.

Esta tarea, que parecía imposible al inicio, se resolvió de manera simple: aquellas entidades capaces de otorgar tarjetas de débito, es decir, las cuales pueden sancionar el dinero en forma de registros se consideran bancos.

Con este criterio establecido las Instituciones de Banca Múltiple, las SOFIPO, las SOFINCO y las SOCAP; son aquellas que operan como bancos, mientras que las SOFOMES y las *Uniones de Crédito* son intermediarios.

En este inciso no se desglosan los productos financieros que ofrecen estas entidades, porque dentro de cada grupo general, hay una multiplicidad de actores, cada uno con su propia oferta de crédito y autofinanciamiento.

i. Instituciones de Banca Múltiple

Son las entidades financieras con mayor cobertura social, pueden ofrecer sus servicios a todo público, participar y crear una mayor variedad de productos financieros, entre los cuales se encuentra el crédito hipotecario.

Están reguladas principalmente por la *Ley de Instituciones de Crédito* y la *Ley de Protección al Ahorro Bancario*, y son vigiladas por la CNVB y la CONDUSEF; y cuando ofrecen planes de autofinanciamiento, por la PROFECO.

ii. Sociedades Financieras Populares (SOFIPO)

Para aquellos que no toman parte en operaciones financieras avanzadas, las SOFIPO son un banco en toda regla, la única restricción es la expedición de cheques. Según su grado de capitalización se les clasifica en niveles I, II, III y IV. Este último es muy similar a una institución de Banca Múltiple, con excepción de la prohibición de participar en las prácticas más especulativas.

La legislación les permite otorgar servicios a sus socios, así como al público en general. Se establecen en la *Ley del Ahorro y Crédito Popular*, son vigiladas por la CNVB y la CONDUSEF y, cuando ofrecen planes de autofinanciamiento, por la PROFECO.

ii. Sociedades Financieras Comunitarias (SOFINCO)

Operan de la misma forma que las SOFIPO en la generalidad, pero tienen un esquema menos flexible en cuanto a la constitución y requieren de autorizaciones adicionales para crecer y aumentar su nivel. Esto ha resultado en que no sea una figura muy exitosa, se han constituido seis SOFINCO en contraste con 62 SOFICO (CNBV, 2018).

Están reguladas por la *Ley del Ahorro y Crédito Popular*, son vigiladas por la CNVB y la CONDUSEF y, cuando ofrecen planes de autofinanciamiento, por la PROFECO.

iii. Sociedades Cooperativas de Ahorro y Préstamo (SOCAP)

Estos bancos funcionan de forma similar a las SOFIPO, con la distinción de que únicamente dan servicio a sus socios. Según su grado de capitalización se les clasifica en niveles I, II, III y IV. En este caso si se restringe notablemente la posibilidad de participar en actividades especulativas a través de instrumentos financieros complejos.

Esta figura se establece en la *Ley General de Sociedades Cooperativas* y la *Ley para Regular las Sociedades Cooperativas de Ahorro y Préstamo*; son vigiladas por la CNVB y la CONDUSEF y, cuando ofrecen planes de autofinanciamiento, por la PROFECO.

iv. Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOMES)

Estas instituciones son intermediarias, pueden otorgar crédito y dar servicio de arrendamiento y factoraje financiero. En México tienen un papel muy relevante como intermediarios en los créditos para la vivienda que otorgan las entidades del Estado.

Algunas también otorgan préstamos por sí mismas, pero al no poder crear dinero, estos son transferenciales. Esta figura se establece en la *Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito*, son vigiladas por la CNVB y la CONDUSEF y, cuando ofrecen planes de autofinanciamiento, por la PROFECO.

v. Uniones de Crédito

Estas instituciones son intermediarias financieras que pueden otorgar crédito únicamente a sus socios, de manera similar a las SOCAP. La imposibilidad de crear depósitos a la vista supone que estas entidades no puedan considerarse bancos¹⁷². Una vez establecidas las SOCAP, las *Uniones de Crédito* son un tanto redundantes, pues todas sus operaciones podrían desarrollarlas las primeras o una sociedad mercantil.

Esta figura se establece en la *Ley de Uniones de Crédito*, son vigiladas por la CNVB y la CONDUSEF y, cuando ofrecen planes de autofinanciamiento, por la PROFECO.

¹⁷² En el caso de México, a consecuencia de la legislación, esta entidad es una mutual de crédito. Generalmente el término se refiere a un banco cooperativo, en otros países.

vi. Autofinancieras

Las entidades que operan el autofinanciamiento o los *Sistemas de Comercialización Consistentes en la Integración de Grupos de Consumidores*, como lo denomina la legislación mexicana, no son necesariamente entidades financieras especializadas, el proveedor puede ser una persona física o moral.

Estos se rigen por la *Ley Federal de Protección al Consumidor* y el *Reglamento de Sistemas de Comercialización Consistentes en la Integración de Grupos de Consumidores*; y la vigilancia corresponde a la PROFECO, incluso cuando este esquema sea ofrecido por una entidad financiera como un banco. En este esquema puede o no darse un préstamo, esto depende de las condiciones del instrumento financiero, pero no ocurre la creación del dinero-crédito, se trata de una transferencia.

2.4 SITUACIÓN ACTUAL DE LA VIVIENDA EN MÉXICO [2020]

Una vez resumido el desarrollo histórico y entramado institucional, es momento de contrastarlo con la situación actual en México, con el fin de encontrar aquellos espacios que están desatendidos. Esta sección tiene como finalidad justificar la pertinencia de la propuesta del último capítulo de este documento.

Afirmar que el inventario existente es insuficiente para proveer de vivienda adecuada a toda la población y que los mecanismos de distribución se quedan cortos para lograr una repartición social óptima, no es una declaración polémica para todos aquellos que conocen el país incluso de forma superficial.

Por esta razón esta sección es breve exponiendo solo algunos datos fundamentales para comprender la dimensión del problema y justificar la pertinencia de la propuesta. Esta en esencia consiste en crear un instrumento financiero, para convertir la necesidad social desatendida en demanda efectiva.

2.4.1 Déficit de vivienda

Se pueden hacer críticas muy pertinentes a los indicadores de vivienda oficiales, aquí no será. Porque incluso suponiendo que las autoridades modifican las definiciones para lograr estadísticas más halagadoras en relación a su gestión, la situación de la vivienda en México es preocupante.

Dos de los tres elementos de la definición de vivienda establecida en el capítulo anterior se contemplan en los indicadores nacionales que miden la necesidad social. La primera, su idoneidad como refugio, más que evaluarse en relación a las condiciones de confort al interior del inmueble, se califica en cuanto a la solidez constructiva. En el aspecto de la forma de vida, se mide la intensidad de la ocupación y si existe excusado en el interior.

Según los datos oficiales, existía en 2016, un rezago habitacional de 9,224,147 viviendas, es decir 28.1% del total existente (SHF / Fundación CIDOC, 2017, p. 58). Esta medición engloba tres parámetros un tanto dispares¹⁷³: hacinamiento, calidad constructiva y la presencia de excusado en el interior.

En el primero se consideran rezagadas 1,779,034 viviendas (ibíd.). Este número no es necesariamente análogo al requerimiento de construcciones nuevas, en muchos casos una ampliación de ciertas unidades haría que salieran de este parámetro. El segundo se refiere a las cualidades de la misma, particularmente la calidad constructiva de la cual adolecían en 2016, 7,240,422 hogares (ibíd.), siendo este

¹⁷³ Criterios para integrar una vivienda al Rezago Habitacional: 1) hacinamiento, es decir más de 2.5 personas por cuarto; 2) materiales precarios a) en paredes: material de desecho, lámina de cartón, carizo, bambú, palma, embarro, bajareque, lámina metálica o de asbesto, y madera; b) en techos: material de desecho, lámina de cartón, palma, paja, lámina metálica o de asbesto, madera o tejamanil y teja; c) en pisos: tierra y; 3) vivienda sin excusado (SHF / Fundación CIDOC, 2017).

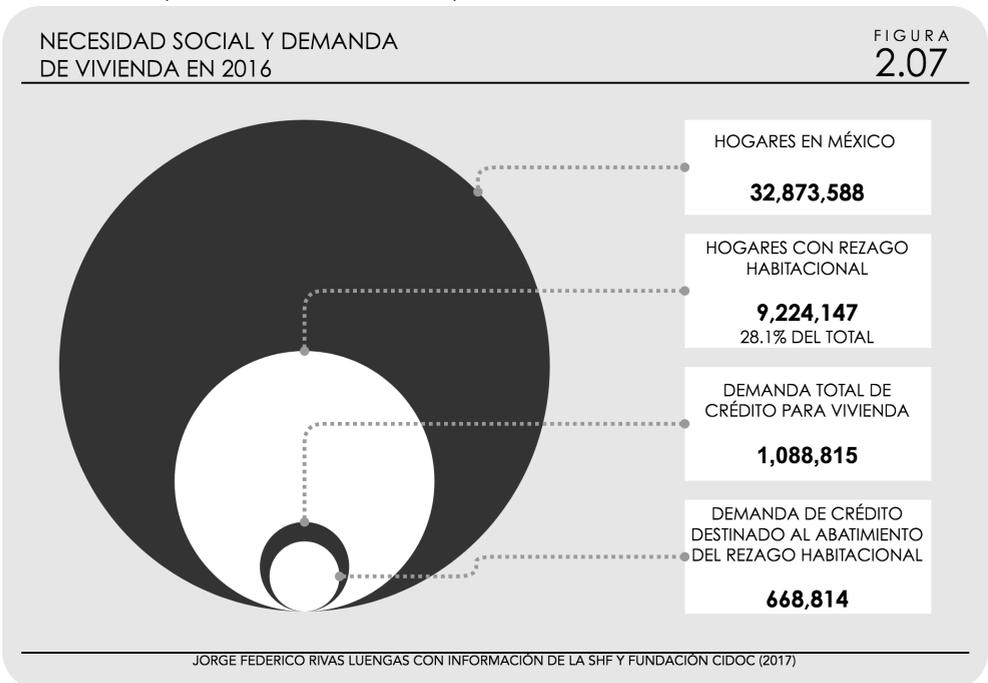
parámetro el que mayor número de unidades aporta. Finalmente, el tercero contempla las viviendas donde falta excusado, condición que se presenta en 204,973 viviendas (ibíd.).

A la cantidad de vivienda englobada en estos tres parámetros lo denominaré el *Rezago Habitacional Físico*. Dentro del esquema de la problemática general de vivienda establecida en el *Apartado 1.1.3*, estos indicadores muestran deficiencias en los ámbitos de la producción y habitabilidad.

Adicionalmente a las características físicas, hay otro aspecto que precariza a la vivienda, la solidez de la sanción social: la certeza jurídica de la ocupación. Esta magnitud es difícil de calcular, ya que el INEGI no recaba esos datos específicamente, no obstante, un aproximado de la *Dirección General de Análisis y Prospectiva*, coloca el porcentaje de viviendas propias sin escrituras en un 29.1%; siendo mucho más extendido en la vivienda rural (48.3%), que en la urbana (23.0%) (SEDESOL, 2010/09, p. 30).

La ocupación irregular no solamente se encuentra en los asentamientos precarios sino en viviendas ocupadas de forma legítima, pero que no han realizado los trámites para regularizar la tenencia. Esta dimensión que denomino el *Rezago Habitacional Legal*, se engloba en el apartado de la distribución social del esquema de la *Figura 1.01*. Esto tiene repercusiones más allá de los ocupantes de la vivienda, también impacta la recaudación fiscal y frena la incorporación al mercado de parte del inventario existente.

Adicionalmente existe lo que llamaré el *Rezago Habitacional Urbano*, que tan accesibles son los servicios y el equipamiento urbano desde la vivienda. Así mismo cómo se relaciona con centros de trabajo y de consumo. Aunque no existen datos estadísticos específicos, se reconoce la problemática manifiesta en el modelo de



urbanización a partir de grandes conjuntos de poca densidad en la periferia de las ciudades (Maya Pérez, et al., 2008).

Según la SEDATU hay 5 millones de viviendas abandonadas o en desuso en México (2019). Aunque no existen indicadores específicos para afirmar en qué grado esta subutilización es resultado de la mala relación con la urbanización, es sin duda uno de los elementos que contribuyen a este fenómeno.

2.4.2 Necesidad social vs demanda efectiva

Contrastando con la necesidad social de vivienda, la demanda efectiva para acceder al crédito con fines de adquisición y mejoramiento, estaría disponible para 1,088,815 hogares (SHF / Fundación CIDOC, 2017, p. 64). Del total únicamente 668,814 estaría destinada a los más de nueve millones de hogares que se contabilizaron con *Rezago Habitacional Físico*, es decir, únicamente el 7% tendrían la capacidad económica para mejorar sus viviendas a través de un crédito.

Según el mismo documento alrededor de la mitad de los nuevos hogares tienen el nivel de ingreso suficiente para obtener un crédito hipotecario, el resto seguiría engrosando el déficit existente. En la *Figura 2.07* se muestra de manera gráfica la magnitud del problema

Existen otras alternativas formales para acceder a la vivienda o mejorar las existentes, los subsidios por parte del Gobierno Federal y estatales, así como los programas por parte de fundaciones altruistas. Y desde luego la autoconstrucción y autoproducción con recursos propios. No obstante, en un país tan desigual sin un mecanismo que permita adelantar los actos productivos y mercantiles al ingreso presente, para que todos tengan una vivienda adecuada este derecho difícilmente se materializará.

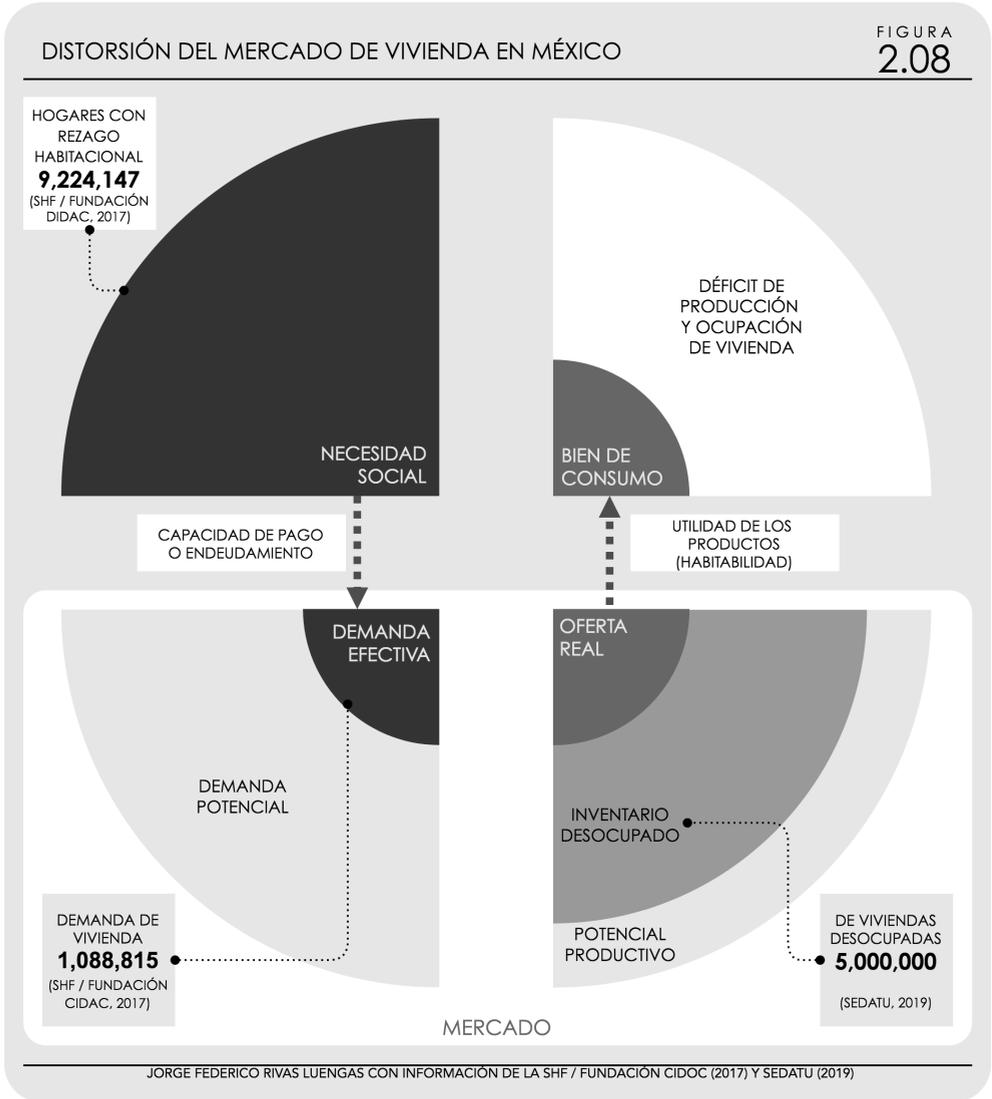
a. Distorsión del mercado de vivienda

En el *Apartado 1.2.2* argumenté que el mecanismo del mercado es en si mismo una distorsión del proceso productivo, pues supone analizar información de todo tipo e interpretarla para construir, en este caso, viviendas que generarán una ganancia. En la *Figura 2.08* se ilustra esta distorsión en el caso mexicano.

Si realmente se apuesta al mercado como el método de distribución para un bien de consumo básico -una posición en principio válida-, se debe atender el problema de la incorporación a este mecanismo por todos los sujetos de derechos. La necesidad social, debería ser igual a la demanda efectiva para que la oferta de bienes de consumo la atienda, de otro modo simplemente es un mecanismo de exclusión.

Si a los consumidores en su conjunto se les otorga el poder de compra, mediante el mecanismo que sea, el impulso a la clase capitalista sería espectacular, e incluso se podría beneficiar a la clase financiera si estos han evaluado correctamente los riesgos.

El crédito en su forma actual en México, tiene un impacto limitado y un costo considerable como veremos más adelante. El diseño de los instrumentos debe contemplar, que la población que lo requiere con mayor urgencia es la más vulnerable



y aquella que no soportaría un costo excesivo de la deuda que sacrifique un nivel de consumo, ya de por sí bajo.

2.4.3 Cobertura social del financiamiento de vivienda

Los instrumentos de las entidades financieras existentes tienen una diversidad importante y, en teoría, toda la sociedad puede participar en alguno, desde los subsidios otorgados por el Estado hasta los que ofrecen las *Instituciones de Banca Múltiple*. Considero que el sistema financiero actual, tiene en su arquitectura dos flaquezas básicas: no acaba de incorporar a los sectores de menores ingresos con productos adecuados, ni a los sectores informales de la economía.

a. Desigualdad financiera: exclusión y autoexclusión del crédito

México es un país donde los servicios financieros, tienen poca penetración en el mercado (Demirgüç-Kunt, et al., 2018) (Cámara & Tuesta, 2014). La mayor parte de los estudios acerca de la inclusión financiera están patrocinados por bancos o sus reguladores, naturalmente tienen un sesgo favorable a su expansión en la sociedad.

El crecimiento de la banca en su forma actual conlleva riesgos sistémicos, en este sentido, la economía mexicana corre menos peligro de padecer una crisis financiera causada por la deuda privada¹⁷⁴, gracias al tamaño relativamente pequeño del sector. Pero fuera de esta visión más sistémica, la exclusión financiera tiene otras implicaciones.

Hay que ser cautos y no generalizar todos los servicios financieros como una aportación positiva o un pasivo social. En algunos casos, como los medios de pago digitales, la extensión hacia grandes sectores de la población podría beneficiar al sistema productivo; pero en el caso del crédito en su forma actual, significaría una degradación del aparato económico y el poder adquisitivo de los consumidores. La transferencia de riqueza inherente la creación del crédito que prevalece, reduciría aun más el poder adquisitivo de la clase trabajadora, en particular en los grupos de menores ingresos.

Bajo los parámetros actuales de la práctica bancaria, el dinero es barato para los actores de la economía más privilegiados, quienes tienen acceso a créditos con un menor costo de la deuda. Es un tema tangencial a esta investigación, pero una comparación del *Costo Anual Total* (CAT)¹⁷⁵ de las tarjetas de crédito en México, demuestra esta tendencia claramente.

Para aquellas dentro del rango de crédito de MXN 2,000.00 a 4,500.00 el CAT va de 40.2 a 86.9%. El costo de la deuda de estos productos financieros va reduciéndose progresivamente conforme se dirige a sectores más solventes, hasta llegar a las *tarjetas platino*, es decir aquellas destinadas a los grupos de mayores ingresos, las cuales tienen un rango de crédito de MXN 51,000.00 a 116,300.00 y un CAT que va de 21.3 a 25.1% (BANXICO, 2015/06). Esta tendencia es grave en cualquier nación, pero particularmente en una tan desigual como México.

La distorsión mercantil que ocurre con la vivienda, igualmente sucede en el aspecto financiero en general. La necesidad social de crédito queda desatendida por la oferta actual a causa de la escasa rentabilidad de atender a estos grupos y, la que efectivamente existe, supone un costo oneroso. Los más vulnerables, por esta misma condición, tienen mayores posibilidades de caer en morosidad, este riesgo adoptado por una entidad privada se traslada directamente al costo de la deuda de sus productos financieros. Como resultado la oferta crediticia es poco atractiva.

¹⁷⁴ Esto no significa que el país no pueda sufrir una crisis financiera de otra naturaleza, como la vivida en 1994-1995, que fue resultado de una fuga masiva de capitales.

¹⁷⁵ Definición CAT:

es una medida estandarizada del costo de financiamiento, expresado en términos porcentuales anuales que, para fines informativos y de comparación, incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes a los créditos que otorgan las instituciones (BANXICO, 2009).

Se habla mucho de la falta de educación financiera como un obstáculo importante para lograr una mayor inclusión bancaria (Cámara & Tuesta, 2014), pero la inmensa mayoría de la población puede distinguir de entre dos cantidades cual es la mayor, que en muchos casos es más que suficiente para saber si es conveniente participar en ciertos instrumentos crediticios. Bajo los parámetros actuales de la práctica bancaria, los grupos de menores ingresos, harán bien en mantenerse al margen del sistema financiero, sobre todo apartados de los instrumentos de crédito de las *Instituciones de Banca Múltiple*.

Otro obstáculo radica en el tamaño de las entidades y la concentración del mercado. Los bancos grandes generalmente prestan a clientes grandes, los medianos a clientes medianos y los chicos a clientes chicos (Uchida, et al., 2007). Esto significa que según su tamaño una institución estaría mejor equipada, para atender a ciertos clientes.

Los grandes bancos privados, por sus características, no sirven para atender a personas con un nivel de ingreso bajo, como se expresa claramente en un estudio acerca de la inclusión financiera en México: el “sector bancario no está interesado ni incentivado especialmente para atender las necesidades de los clientes pobres”¹⁷⁶ (Navis, et al., 2020/01, p. 2).

Difícilmente se generará una oferta adecuada para esta población sin la participación de BANXICO, en tanto que se requiere de tasas de interés mucho menores, lo cual requiere de una entidad que pueda perder dinero y la única capaz de hacerlo sin quebrar es el Banco Central.

b. Traslado de la exclusión a las entidades del Estado

Aunque la exclusión de los grupos más pobres de los instrumentos crediticios por falta de rentabilidad, tiene sentido desde el punto de vista de una corporación privada, esto no debería trasladarse a las entidades del Estado. Desafortunadamente esto ha sucedido¹⁷⁷.

FOVISSSTE, como he mencionado anteriormente, tiene lineamientos más sintonizados con la necesidad social; pero en el caso del INFONAVIT los criterios prevalentes [2019] para otorgar los créditos priorizan la recuperación, antes que la función social¹⁷⁸. En las reglas se ha establecido un sistema de puntos que toma en cuenta: el nivel del salario, antigüedad en el puesto de trabajo, cantidad ahorrada en la subcuenta de vivienda y si se es propietario de un terreno para construir (DOF, 2017/04/05).

Estos criterios resultan en la exclusión de los grupos de menores ingresos y los jóvenes, es decir aquellos con mayor necesidad de un apoyo financiero. El sistema de

¹⁷⁶ Traducción propia, texto original:

is of a banking sector that is not especially interested in or incentivized to serve the needs of poor customers.

¹⁷⁷ Naturalmente, aquí me refiero a las entidades que otorgan crédito y no subsidios.

¹⁷⁸ Al momento de revisar estas líneas [2020/10/20], existen una serie de iniciativas legislativas para cambiar la forma en que opera el INFONAVIT. Por el bien de la sociedad, espero que esta crítica pronto sea obsoleta.

puntos debería contemplar en primera instancia si se cuenta o no con una vivienda adecuada, como ocurrió en algún momento en la *Ley Federal del Trabajo* (DOF, 1970/04/01, pp. 15-16).

Conociendo la magnitud de la necesidad social desatendida en el tema de vivienda, resulta indignante que se ofrezcan créditos para la adquisición de una segunda propiedad cuando hay participantes del fondo *solidario* que viven hacinados.

Esta aproximación está tan naturalizada que se ha invisibilizado. Hasta que descubrí la legislación anterior y revisé la alineación lógica de la Ley con sus principios pude encontrar esta contradicción que debería ser evidente.

c. Informalidad e irregularidad: obstáculos y oportunidades

Según el INEGI, alrededor del 23% del PIB lo constituye la economía informal, pero tiene un considerable peso social al ocupar al 56.7% de la población económicamente activa (INEGI, 2020c). Estos grupos difícilmente pueden comprobar ingresos y por lo tanto obtener la documentación necesaria para obtener un crédito de cualquier clase en las entidades financieras formales.

Aunque a los trabajadores informales se les asocia con los sectores de menores ingresos, esto no es necesariamente cierto. Hay personas que se desenvuelven en la economía informal que tienen ingresos suficientes para obtener un crédito y liquidarlo, pero por una carencia documental quedan fuera de estos mecanismos. El sistema financiero no atiende adecuadamente a estos grupos con instrumentos diseñados específicamente para ellos.

Un esquema de pagos flexible, menos punitivo con respecto a pagos atrasados y adelantados sería una oportunidad enorme, no sólo para el sector informal sino para auto empleados. Esta clase creciente de trabajadores independientes, muchas veces tiene entre sus miembros a personas con ingresos considerables pero irregulares¹⁷⁹, para los cuales los esquemas rígidos de los instrumentos crediticios existentes son inadecuados. La propuesta que se desarrolla más adelante incorpora un sistema flexible de pagos justamente para atender a esta población con ingresos variables.

La brecha entre la necesidad social y la demanda efectiva con o sin crédito es enorme. Los obstáculos son sobre todo ideológicos, una concepción equivocada del dinero difundida entre la población que se expresa en las leyes y resulta en mecanismos que excluyen a grandes sectores; además, por su diseño, estos productos financieros significan una carga onerosa para aquellos que pueden acceder a estos como veremos en el capítulo siguiente.

¹⁷⁹ Es un tanto anecdótico, pero he conocido a personas que sin tener un trabajo fijo obtienen un ingreso considerable. Pero para los cuales los esquemas de crédito son inadecuados ante la irregularidad del mismo, no obstante, podrían liquidar un préstamo si se les ofreciera flexibilidad.

3

Existen varios mecanismos para acceder a la vivienda, el crédito ocupa el lugar preponderante dentro de esta investigación; aunque como lo demuestran las estadísticas expuestas en el capítulo anterior, su cobertura social es ciertamente limitada.

El contenido de este es más técnico, en primer lugar, se clasifican los mecanismos para acceder a este bien. Posteriormente se explica el funcionamiento de aquellos que comprenden la adquisición de la vivienda por medios mercantiles: la compra de contado, el autofinanciamiento y el crédito hipotecario; así mismo se comparan los costos entre estos. Finalmente se contrastan sus características y funcionamiento con su misión social.

3.1 CLASIFICACIÓN DE LOS MECANISMOS DE ACCESO A LA VIVIENDA

Dada la importancia del mercado como distribuidor de bienes y su preeminencia en el discurso a favor y en contra del capitalismo, se utiliza como el criterio principal para esquematizar los mecanismos para acceder a la vivienda.

3.1.1 Acceso a la vivienda dentro y fuera del mercado

En la *Figura 3.01* se ilustra la clasificación resultante de este ejercicio, que agrupa los mecanismos de acceso en tres grandes grupos: mercantiles, no mercantiles y anti-mercantiles. Los primeros dos se distinguen con relativa facilidad, porque la dinámica del intercambio es simple; en cambio, el tercer grupo surgió ante la imposibilidad de ubicar satisfactoriamente el subsidio dirigido en ninguno de los anteriores.

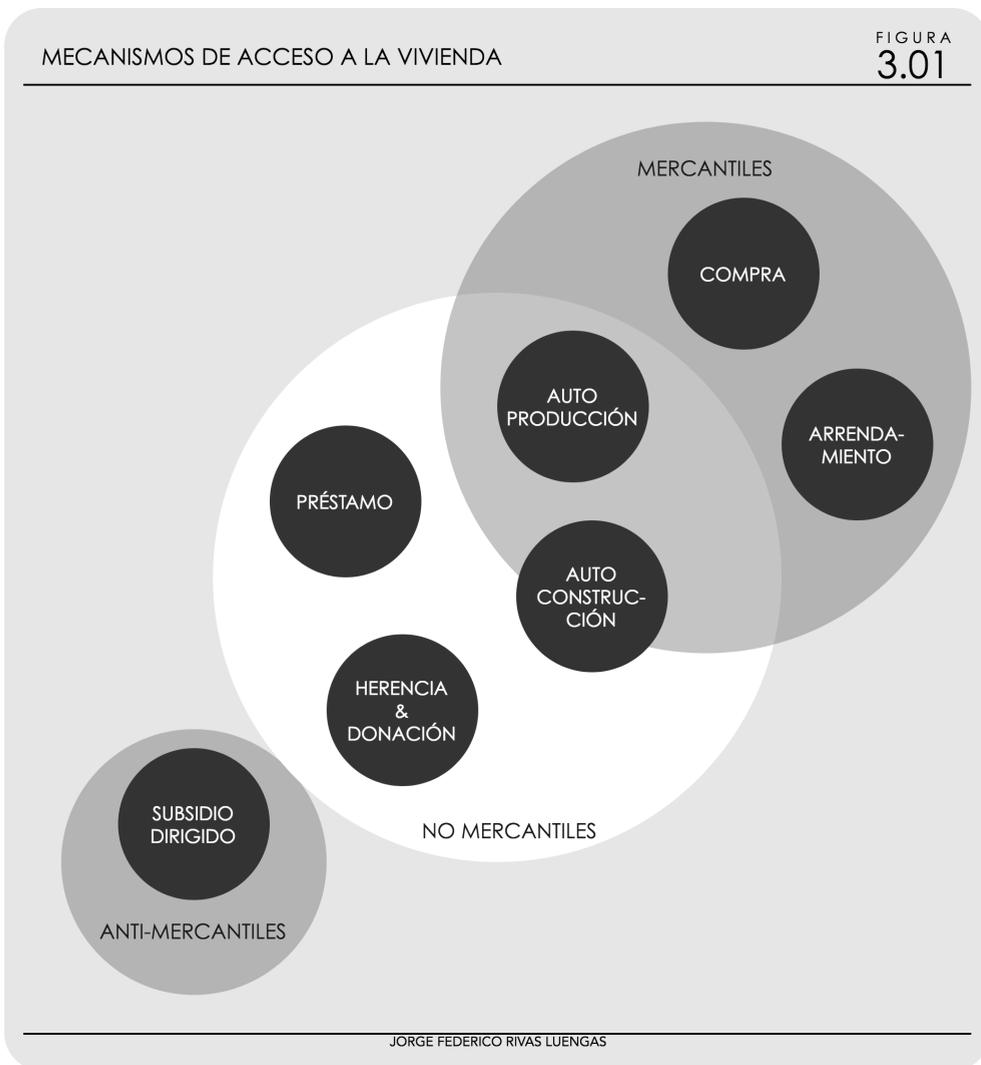
El espacio en el que se realiza este último, es similar a un mercado, en tanto que sirve para discriminar a los consumidores o, más precisamente, derechohabientes. La diferencia en este caso son los criterios para acceder al beneficio, este puede ser la pertenencia a un grupo étnico, encontrarse en cierta ubicación geográfica o cierta situación familiar; pero, sobre todo, no contar con medios de pago para acceder al producto por medio del intercambio mercantil. El subsidio dirigido es antitético a este último, el requisito para acceder es la falta de dinero o crédito, por lo tanto, se clasifica como anti-mercantil.

Préstamo, autoproducción, autoconstrucción y herencia o donación; son los mecanismos de acceso no mercantiles. Estos no se encuentran restringidos a una clase social en particular, la autoproducción sucede desde una vivienda humilde hasta un encargo residencial ostentoso; lo mismo ocurre con las herencias o donaciones y el préstamo de vivienda. Estas se distinguen porque el inmueble en sí mismo no se incorpora al mercado, se transfiere por motivos de filiación u vínculos de otra naturaleza; o en el caso de la autoconstrucción y la autoproducción, esta se realiza para el consumo propio y no el intercambio.

Esto no significa que los procesos se desarrollen completamente fuera del ámbito del mercado, pues la adquisición de insumos, así como la consecución de mano de

obra, suceden dentro de este espacio; pero la mercancía en sí misma no es la vivienda.

Incluso en el caso del subsidio dirigido, una vez que se otorga el recurso, es posible que los beneficiarios participen en transacciones mercantiles para hacerse de materiales y trabajadores con el fin de construir o mejorar su vivienda, pero el primer paso de la distribución es anti-mercantil.



3.1.2 Mecanismos mercantiles para acceder a la vivienda

Son aquellos que comprenden una o varias transacciones, generalmente dinerarias, mediante las cuales se transfiere la propiedad o se permite el usufructo de una vivienda; es decir la compra y el arrendamiento respectivamente. Dentro de estos hay una enorme variedad de opciones, donde se mezclan elementos no mercantiles también.

a. Arrendamiento

Consiste en un contrato entre dos partes, mediante el cual se obligan: “una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto” (Código Civil Federal, original: DOF, 1928/05/26; versión consultada, última reforma: DOF, 2020/03/27M Título 6°, Cap. 1, Art. 2398).

Esta figura se ha relegado legislativa e institucionalmente en México, así como en otros países. En cambio, se favorece la propiedad privada como mecanismo para acceder a la vivienda. Los grandes organismos se concentran en el financiamiento de la compra por medio del crédito.

El punto débil del arrendamiento es su inestabilidad e incertidumbre; sobre todo cuando predominan contratos cortos, que ciertamente son inadecuados para solventar un derecho humano. No es el tema de esta investigación, pero se invita a la reflexión alrededor de esta forma de acceder a la vivienda, que con ciertos ajustes puede ser una figura útil para resolver esta problemática.

Singapur, por ejemplo, tiene un sistema que se puede considerar híbrido, arrendamientos de 99 años, en los cuales la vivienda es prácticamente una propiedad privada para el ocupante, pero al final de los cuales regresa al dominio público (Singapore, 2020a). Este país es uno de los que tiene el asunto de la habitación mejor atendido, con un mercado de vivienda altamente intervenido¹⁸⁰.

b. Compra

Consiste en el intercambio de una cantidad acordada mutuamente por el dominio sobre un inmueble. Es en este caso donde encontramos más alternativas, particularmente en el caso de la adquisición a plazos, en los cuales participan actores adicionales, generalmente agentes financieros. En el siguiente apartado se desarrollan y comparan tres mecanismos mercantiles existentes en México para la adquisición de la vivienda: compra, autofinanciamiento y crédito.

¹⁸⁰ El Estado es dueño del $\frac{3}{4}$ de la tierra (Singapore, 2020b) y el mayor productor de vivienda.

3.2 MECANISMOS FINANCIEROS PARA ACCEDER A LA VIVIENDA EN PROPIEDAD

El instrumento que se propone en el siguiente apartado es un crédito hipotecario, en el cual se ajustan diversas variables para hacerlo más acorde a su función social y reducir sus impactos sistémicos negativos. Aquí se desarrolla la mecánica que tienen actualmente este tipo de productos financieros y se compara su costo, entre otras características con la compra de contado y el autofinanciamiento.

Aunque dentro de los productos financieros de crédito existe gran variabilidad de condiciones específicas, el funcionamiento general del esquema es el mismo independientemente del carácter público o privado del organismo que lo ofrece, y la mecánica no es significativamente distinta a la expuesta en el primer capítulo (Ver 1.3.4 a 1.3.8).

Una entidad financiera, puede ser un banco o una del Estado, como el INFONAVIT, provee de los medios de pago inmediatamente a cambio de una promesa de reembolso de la suma otorgada más los intereses y comisiones por parte del consumidor.

Adicionalmente al costo de la deuda, en los tres casos, existe el costo añadido de los gastos notariales y los impuestos; los cuales suceden en cualquier transacción mercantil formalizada de un bien inmueble.

3.2.1 Funcionamiento general de los mecanismos

a. Compra de contado

Es la transacción mercantil en su forma más pura: dos partes acuerdan el intercambio de un inmueble por cierta cantidad de dinero. El comprador realiza el pago en una sola exhibición. No existe triangulación monetaria, más allá de la que necesariamente ocurre cuando se utiliza el dinero expedido por un tercero¹⁸¹.

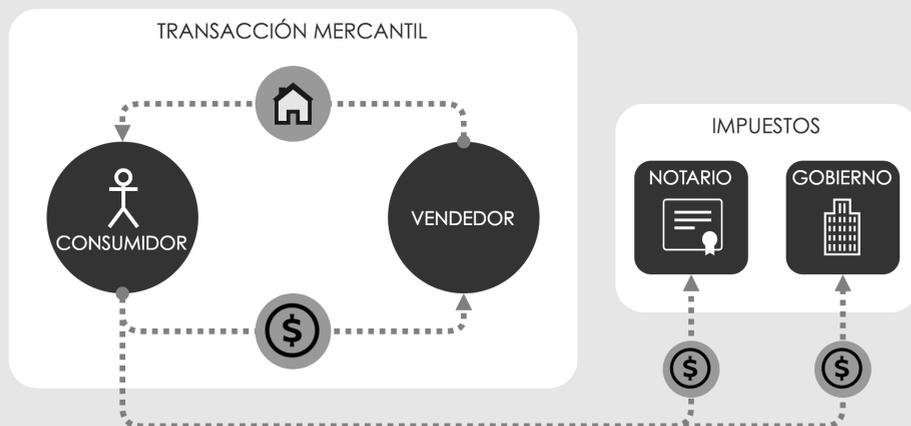
Adicionalmente el adquirente debe sufragar con el notario los gastos relativos al cambio de dueño en el registro público de la propiedad y la expedición de las escrituras. En la *Figura 3.02* se esquematizan los flujos de dinero.

Este tipo de operaciones, aquellas relacionadas con los inmuebles, están más reguladas que otro tipo de intercambios a consecuencia de las medidas contra el lavado de dinero. Según la *Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita*, la compra de inmuebles es una actividad susceptible a utilizarse con estos fines (Original: DOF, 2012/10/17; versión consultada, última reforma: DOF: 2018/03/09; Art. 17, V), por lo tanto, se restringen las cantidades en efectivo que pueden utilizarse en estas transacciones.

¹⁸¹ Toda operación en la que se utilice el dinero expedido por un tercero es en realidad tripartita. Una vez que ocurre la transferencia monetaria, el vendedor tiene un reclamo con el banco central.

FIGURA
3.02

COMPRA DE CONTADO



JORGE FEDERICO RIVAS LUENGAS

b. Autofinanciamiento: Sistemas de Comercialización Consistentes en la Integración de Grupos de Consumidores

Es un proceso que socializa el ahorro con el fin de adquirir una vivienda. Consiste en integrar a un grupo de consumidores que buscan adquirir un bien similar, estos aportan una cuota periódica a lo largo de un plazo acordado a un administrador; este consolida el ahorro para adquirir, en este caso, las viviendas.

Es similar al esquema informal de ahorro que en México se denomina *tanda*¹⁸². El autofinanciamiento se distingue de la *tanda* en que las aportaciones están destinadas a la compra de un bien específico o al menos de cierta clase, por ejemplo, un auto o un inmueble.

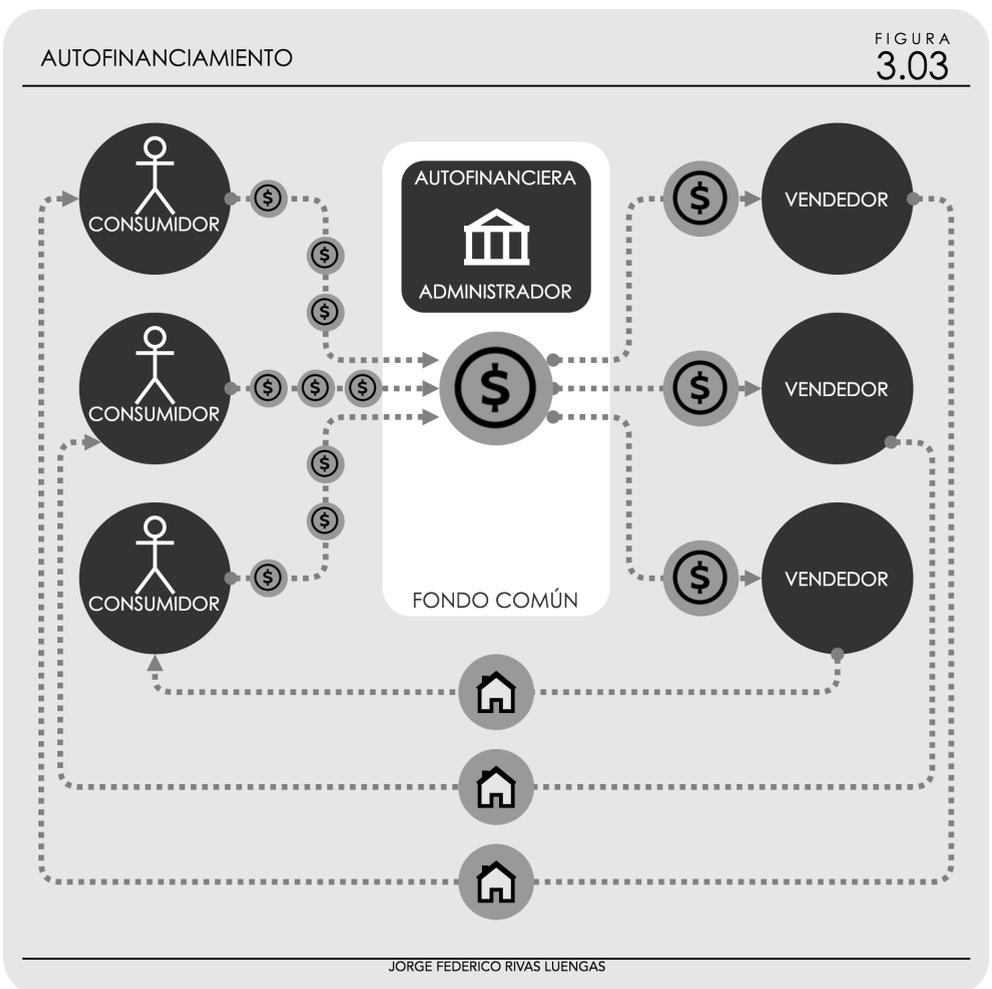
Extender del individuo a un grupo mayor el proceso de compra, socializa la adquisición del bien. Los interesados se comprometen, no solo con ellos mismos, sino con un grupo más extenso, generando una obligación compartida acompañada de una supervisión social; más aún, en las opciones reguladas del autofinanciamiento, conllevan una serie de obligaciones contractuales y penalizaciones.

En la versión regulada de este mecanismo, además de los usuarios y las entidades regulatorias participa un administrador que se encarga de consolidar las aportaciones y comprar los bienes cuando se cumplen las condiciones del acuerdo. La entidad financiera en este caso obtiene su ganancia en forma de una cuota por administrar el fondo común.

¹⁸² En la *tanda* un grupo de personas contribuyen cada cierto tiempo con una cantidad determinada de dinero a un fondo común, el número de cuotas es igual al de integrantes. Cada periodo, generalmente por sorteo el dinero concentrado se otorga a alguno de los participantes. Durante el periodo que dura la *tanda* en una ocasión, cada participante recibirá una cantidad de dinero que probablemente no hubiera podido ahorrar individualmente.

La mecánica en la generalidad es la siguiente: [1] el consumidor decide comprar un inmueble dentro de cierto rango de precio; [2] junto con la administradora, hace un plan de aportaciones que se ajusten a sus ingresos por un periodo determinado; [3] esta agrupa a varios consumidores con un plan de ahorro similar [4] estos van aportando al fondo según lo acordado, es una forma de ahorro dirigido y socializado; [5] cada vez que uno de los consumidores cumple con las condiciones estipuladas la administradora libera los recursos para la compra del inmueble; [6] una vez que todos los consumidores han adquirido un inmueble o han abandonado al grupo, este se liquida.

A diferencia de otros modelos aquí no ocurre necesariamente un crédito transferencial, como en el caso del INFONAVIT, ni la creación del crédito cuando un banco extiende un préstamo hipotecario. Aunque en ciertos casos, cuando el contrato así lo establece, la entidad administradora puede otorgar un préstamo para realizar la compra cuando un participante cumple con ciertas condiciones. Por esta razón gran parte de las instituciones que ofrecen este mecanismo, son los mismos bancos u otros intermediarios financieros.



En este tipo de esquemas no existe propiamente el interés. Siendo que el origen del dinero es el mismo consumidor, el interés carece de cualquier justificación y legalmente no existe. Sin embargo, en el caso de los autofinanciamientos inmobiliarios suele aplicarse una actualización a la contribución que incrementa la aportación de manera similar a como lo haría el interés en un acto de crédito.

Durante la realización de esta investigación, visité una autofinanciera en carácter de cliente y esta actualización se presentó como la 'tasa de interés'. Esto es impreciso, pero para fines de comparación de ambas alternativas es útil, sobre todo para el público en general.

Surgen diferencias prácticas importantes entre cuota e interés. En caso de que un consumidor finalice su contribución total, incluso antes de tiempo, consolidando el poder de compra sobre el bien determinado; no existe base sobre la cual el administrador pueda argumentar una extensión de la obligación a participar en el esquema.

Siendo el mismo consumidor la fuente originaria del dinero, adelantar las contribuciones tiene siempre un impacto positivo en el proceso de compra, reduciendo el costo total, eliminando las cuotas de administración de periodos futuros.

Este método para acceder a la vivienda tiene un costo significativamente menor, su mayor problema es que la adquisición no es inmediata, requiere de un ahorro paulatino, por lo cual para aquellos con una necesidad urgente es inapropiado.

Este tipo de instrumento, sería sumamente útil aplicado por las entidades públicas, reduciendo el costo de la deuda para el usuario, mientras que para la administradora significaría mantener un flujo de recursos constante.

c. Crédito hipotecario

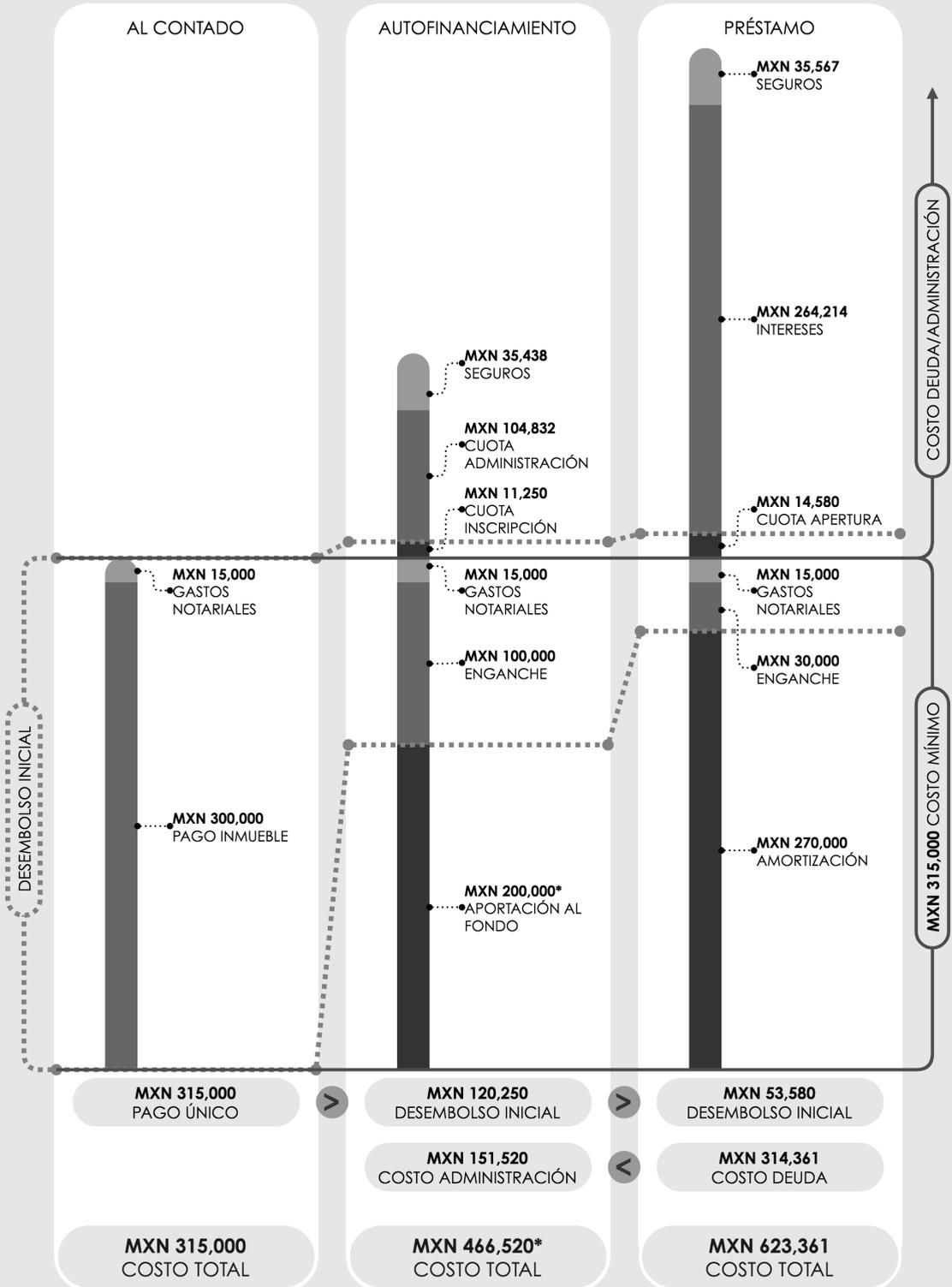
En este participan en el aspecto financiero al menos tres entidades: el vendedor, el comprador y el acreedor. El consumidor puede adelantar un acto mercantil gracias a que una entidad financiera le proporciona los medios de pago.

Según la naturaleza de la institución, el dinero del préstamo puede provenir de un ahorro previo consolidado por esta o puede crearse al momento, cuando este lo otorga un banco (Ver 1.3.6).

La dinámica general es la misma que se detalla en la *Tercera Sección del Capítulo I*, y aunque a continuación se hace un ejercicio en el mercado mexicano, con instrumentos vigentes al momento de escribir estas líneas [2020/07/08], las tendencias generales como el mayor costo para actos de crédito más extendidos se observan en otros contextos.

3.2.2 Comparativo entre mecanismos de adquisición

En este apartado se realiza un ejercicio en el cual se compara el costo de una vivienda bajo los tres mecanismos: compra al contado, autofinanciamiento y préstamos.



Autofinanciamiento: calculado con el contrato de Bienes Programados, SA de CV (HIR CASA) registrado ante la PROFECO (2018). Prestamo: crédito hipotecario de BBVA en el simulador de la CONDUSEF el 2020/06/04. Ambos simulados con un plazo de 15 años. *Estas cantidades pueden variar dependiendo del momento de adjudicación del inmueble. Las aportaciones al fondo común se van incrementando según un factor de actualización, no se consideran costo adicional en el esquema porque se utilizan para la compra del inmueble, no se incorporan a los recursos del administrador, siguen siendo del consumidor.

a. Parámetros generales

Los parámetros para realizar esta comparación se establecieron a raíz de la visita a una autofinanciera¹⁸³. Se considera una vivienda con un precio de MXN 300,000.00, que es el valor mínimo para participar en este tipo de esquemas, también se adopta el periodo máximo de este tipo de productos: 15 años.

Los valores para el autofinanciamiento se calcularon con los valores del contrato de adhesión 1684-2018 registrado ante la PROFECO por *Bienes Programados S.A. de C.V.*¹⁸⁴ (PROFECO, 2018). Los valores del préstamo se tomaron del Simulador de Crédito Hipotecario de la CONDUSEF, el producto elegido es ofrecido por *BBVA Bancomer*, el cual es uno de los pocos que ofrece crédito para adquirir viviendas con un precio tan bajo (CONDUSEF, 2020).

Tabla 3.01 Parámetros de la simulación de compra

Variable	Valor
Precio del Inmueble	MXN 300,000.00
Gastos Notariales ¹⁸⁵	MXN 15,000.00
Periodo de amortización ¹⁸⁶	15 años (180 meses)
Inflación tasa anual	3.5%

JORGE FEDERICO RIVAS LUENGAS

b. Comparación del costo de los mecanismos de financiamiento

En la *Figura 3.04*, se observa de forma gráfica la diferencia entre los tres esquemas analizados. En particular el costo adicional que significa emplear alguno de los mecanismos de financiamiento.

La comparación entre el crédito y la compra de contado es sencilla y directa, porque en ambos casos no hay diferencia temporal en la transacción mercantil. Es decir, la apropiación de la vivienda por parte del consumidor sucede al mismo tiempo.

En cambio, con el autofinanciamiento el esquema temporal es distinto, la adquisición del inmueble, depende de las condiciones establecidas en el instrumento financiero en particular. En el que se revisó, el administrador está obligado a adjudicar el inmueble cuando el consumidor ha contribuido con 60 cuotas puntuales, es decir a los 5 años de haberse integrado al grupo (PROFECO, 2018). En el *Anexo A*, se

¹⁸³ La administradora es Bienes Programados SA de CV, que utiliza la marca HIR CASA. Durante esta, apersonado como posible cliente, hicimos un ejercicio en la oficina con un inmueble con valor de MXN 700,000.00. Así fue posible conocer como el funcionamiento general de este esquema, pero sobre todo como se presenta al público, con que términos explica los diferentes costos asociados a este mecanismo.

¹⁸⁴ Operan bajo el nombre comercial *HIR CASA*.

¹⁸⁵ Los gastos notariales van del 3% al 7% del precio del inmueble, para fines de esta comparación se homologa para todos los mecanismos.

¹⁸⁶ Para el autofinanciamiento y el préstamo.

encuentra la tabla con el plan de pagos, en donde se calcula el costo adicional de la deuda.

c. Otras ventajas y desventajas

Naturalmente la compra de contado, es la mejor opción desde el punto de vista financiero. Esta no genera deuda y por lo tanto no existe ningún costo adicional asociado a los medios de pago.

Los impuestos y gastos notariales son ineludibles en cualquiera de los tres mecanismos. Estos podrían variar, en el caso del autofinanciamiento, ya que la adquisición se posterga en relación a los otros mecanismos.

Desde luego, el problema de la compra de contado es su escasa cobertura social. Esto es una realidad en todo el mundo, pero es particularmente grave en México donde la desigualdad del ingreso y la distribución de la riqueza son tan marcadas (OECD, 2019b).

El precio de la vivienda es tan grande en relación al ingreso que incluso sectores que podemos considerar solventes, recurren al crédito para acceder a la vivienda. Como se observa en el *Simulador de Crédito Hipotecario* de la CONDUSEF, la gran mayoría de los instrumentos de financiamiento están enfocados en ingresos medios y altos (2020).

Entre los esquemas de autofinanciamiento y el crédito, la diferencia en el costo adicional del financiamiento es notable, pero nos volvemos a encontrar con el problema de la cobertura social. Los esquemas de *grupos de consumidores* están enfocados en grupos de mayores ingresos y que no tienen una necesidad apremiante de vivienda en tanto que la adjudicación es posterior en comparación a la compra de contado y el crédito.

Dentro del autofinanciamiento existe una flexibilidad mayor para adelantar pagos. Así mismo en caso de un imprevisto que signifique la imposibilidad de seguir aportando al fondo común se pueden recuperar las cuotas sufriendo, claro, alguna penalización.

En este caso, se crea el crédito, ya que la entidad que lo otorga es un banco, lo cual contribuye a la inestabilidad sistémica que se expone anteriormente (Ver 1.2.6 y 1.3.8). Ni la compra de contado, ni el autofinanciamiento tienen tales implicaciones.

El crédito tiene la gran ventaja de permitir la ocupación inmediata de la vivienda, negando la necesidad inmediatamente. Y requiere del menor desembolso inicial para poder ocupar la vivienda. Además, significa materializar la ganancia para el capitalista de forma rápida, impulsando al aparato productivo.

A pesar de cumplir tales funciones sociales, estos esquemas financieros en su forma actual, significan un costo mayor, para los sectores de menores ingresos. Incrementando la desigualdad a causa de las cuotas de administración, seguros e intereses.

El préstamo hipotecario es la opción para acceder a la vivienda con mayor cobertura social y al mismo tiempo es el que significa un creciente costo adicional para el usuario. Cuando este es otorgado por un banco, además conlleva una

degradación sistémica, al reducir el poder de compra de los consumidores y, por lo tanto, la capacidad de ganancia del capitalista productivo (Ver 1.3.7).

3.3 ANÁLISIS DEL CRÉDITO COMO MECANISMO PARA ACCEDER A LA VIVIENDA

De los mecanismos mercantiles para acceder a la vivienda el préstamo es el que tiene mayor cobertura social y al mismo tiempo un mayor costo. A continuación, se comparan los desembolsos totales dentro de un instrumento financiero, variando el periodo de amortización, en este caso el mismo crédito hipotecario del apartado anterior.

3.3.1 Comparativo del costo de la deuda con plazos distintos

En el *Apartado 2.4.2*, se ejemplifica con el CAT de las tarjetas de crédito, como los sectores con mayores ingresos tiene acceso a dinero más barato. En el ejercicio que se realiza a continuación se observa un fenómeno similar, como se comporta el costo total de una vivienda para el consumidor, dependiendo del plazo del crédito hipotecario.

a. Parámetros generales

Se utiliza una vez más el instrumento financiero ofrecido por *BBVA Bancomer*, Hipoteca fija, y se utilizan los datos que arroja el simulador de la CONDUSEF (2020)¹⁸⁷. En el *Anexo B* se encuentran las tablas donde se detalla la amortización del crédito y en la *Tabla 3.02*, los valores de entrada para realizar el ejercicio.

En primer lugar, se realizaron 4 simulaciones (*Anexo B, Tablas B.01-B.04*), en las cuales la única diferencia en los valores de entrada es el plazo, que inmediatamente modifica los ingresos a comprobar por parte del consumidor.

En todos los casos se considera que el banco financia el 90% del valor de la vivienda, que es el máximo permitido por el instrumento. El desembolso además de contemplar el 10% del valor de la vivienda, incluye los gastos notariales, el avalúo y los gastos de investigación.

Existe una *Comisión por Autorización de Crédito*, que es similar a una por apertura. Siendo estrictos no es tal pues se paga mensualmente durante toda la duración del crédito.

Con la finalidad de tener una idea más precisa del costo del acto de crédito para el usuario, se ajustaron los valores según una tasa de inflación de 3.5%, las tablas ajustadas están en el *Anexo B (Tablas B.05 a B.06)*.

¹⁸⁷ Se cotejaron los datos con el simulador de la propia institución bancaria y la información fue prácticamente igual, con la excepción de una pequeña variación en los gastos notariales (BBVA, 2020). Esta diferencia es poco relevante en tanto que esa variable es igual en las cuatro simulaciones y no afecta la comparación que se concentra en los costos para el consumidor asociados a los intereses.

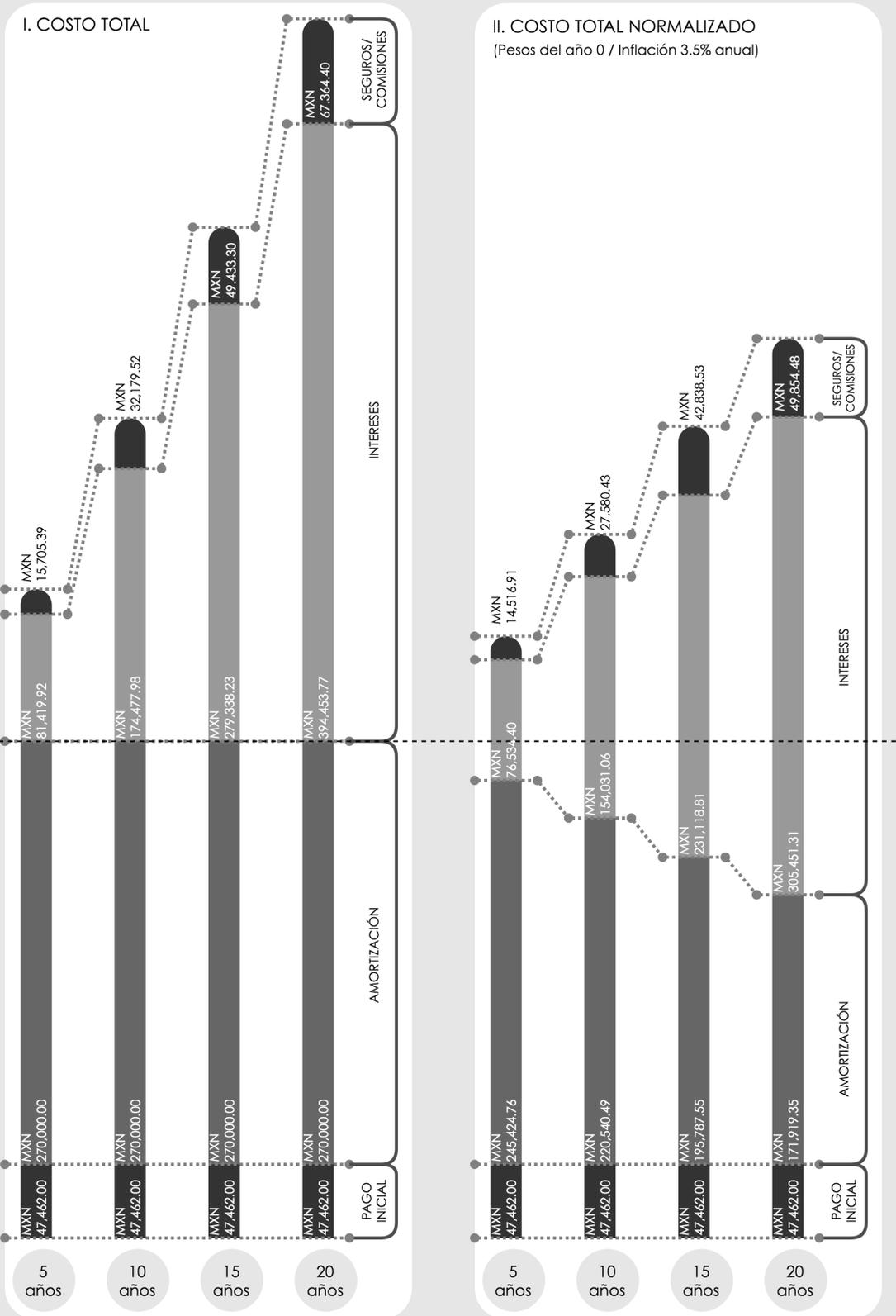


Tabla 3.02 Parámetros de la simulación del crédito

Variable	Valores			
Periodo (años)	5	10	15	20
Periodo (meses)	60	120	180	240
Precio del Inmueble	MXN 300,000. ⁰⁰			
Gastos Notariales	MXN 15,000. ⁰⁰			
Avalúo	MXN 1,682. ⁰⁰			
Gastos de Investigación	MXN 780. ⁰⁰			
Enganche	MXN 30,000. ⁰⁰			
Desembolso inicial ¹⁸⁸	MXN 47,462. ⁰⁰			
Ingreso a comprobar	MXN 16,078. ⁰⁰	MXN 10,673. ⁴⁰	MXN 9,022. ⁷⁰	MXN 8,296. ⁸⁵
Tasa de interés anual	10.90%			
CAT	13.50%			
Inflación tasa anual	3.5%			

JORGE FEDERICO RIVAS LUENGAS CON DATOS DE LA CONDUSEF (2020)

b. Costo total del crédito según plazo de amortización

En la *Figura 3.05* se observa gráficamente la diferencia en el costo de la vivienda para el consumidor utilizando el mismo producto financiero, con cuatro plazos de amortización distintos.

En el diagrama *Figura 3.05, I. COSTO TOTAL*, no se hace ningún ajuste a los montos, mientras que en la *Figura 3.05, II. COSTO TOTAL NORMALIZADO*, se ajustan a MXN del año 0 considerando una tasa de inflación constante de 3.5% anual. El costo total por concepto se desglosa en las *Tablas 3.03 y 3.04*.

Tabla 3.03 Costo final para el usuario

Variable	Valores			
Periodo (años)	5	10	15	20
Desembolso inicial	MXN 47,462. ⁰⁰	MXN 47,462. ⁰⁰	MXN 47,462. ⁰⁰	MXN 47,462. ⁰⁰
Pago Capital (K)	MXN 270,000. ⁰⁰	MXN 270,000. ⁰⁰	MXN 270,000. ⁰⁰	MXN 270,000. ⁰⁰
Pago Intereses (I)	MXN 81,419. ⁹²	MXN 174,477. ⁹⁸	MXN 279,338. ²³	MXN 394,453. ⁷⁷
Comisión (C)	MXN 4,860. ⁰⁰	MXN 9,720. ⁰⁰	MXN 14,580. ⁰⁰	MXN 19,440. ⁰⁰
Seguro de vida (V)	MXN 5,378. ¹⁹	MXN 11,525. ¹²	MXN 18,451. ⁷⁰	MXN 26,055. ⁶⁰
Seguro de daños(D)	MXN 5,467. ²⁰	MXN 10,934. ⁴⁰	MXN 16,401. ⁶⁰	MXN 21,868. ⁸⁰
TOTAL	MXN 414,587. ³¹	MXN 524,119. ⁵⁰	MXN 646,233. ⁵³	MXN 779,280. ¹⁷

JORGE FEDERICO RIVAS LUENGAS CON DATOS DE LA CONDUSEF (2020)

¹⁸⁸ Gastos notariales + Avalúo +Gastos de Investigación +Enganche

Tabla 3.04 Costo final para el usuario, normalizado

Variable	Valores			
Periodo (años)	5	10	15	20
Desembolso inicial	MXN 47,462. ⁰⁰	MXN 47,462. ⁰⁰	MXN 47,462. ⁰⁰	MXN 47,462. ⁰⁰
Pago Capital (K)	MXN 245,424. ⁷⁵	MXN 220,540. ⁴⁹	MXN 195,787. ⁵⁵	MXN 171,919. ³²
Pago Intereses (I)	MXN 76,534. ⁴⁰	MXN 154,031. ⁰⁶	MXN 231,118. ⁸¹	MXN 305,451. ³¹
Comisión (C)	MXN 4,452. ⁵⁷	MXN 8,191. ²⁶	MXN 11,330. ⁵³	MXN 13,966. ⁴⁹
Seguro de vida (V)	MXN 5,055. ⁴⁸	MXN 10,174. ⁵⁰	MXN 15,266. ⁵⁶	MXN 20,176. ⁵⁶
Seguro de daños (D)	MXN 5,008. ⁸⁷	MXN 9,214. ⁶⁶	MXN 12,746. ¹⁵	MXN 15,711. ⁴⁴
Costo TOTAL	MXN 383,938. ⁰⁷	MXN 449,613. ⁹⁷	MXN 513,711. ⁶⁰	MXN 574,687. ¹²

JORGE FEDERICO RIVAS LUENGAS CON DATOS DE LA CONDUSEF (2020)

La tendencia es clara, entre menor sea el periodo del acto de crédito, menor será el costo total para el usuario. Con la información de la *Tabla 3.04*, es posible hacer una valoración más justa del costo final de la vivienda para el consumidor¹⁸⁹, que en la *Tabla 3.03* resulta inconcebible.

En las *Tablas 3.05* y *3.06*, se muestran los *ratios*, entre el costo de contado y el costo total con cada uno de los instrumentos, para observar con toda claridad en que medida se incrementa el costo para el usuario.

Considerando una inflación constante de 3.5%, el consumidor que adquiere una vivienda mediante un instrumento financiero a 20 años termina pagando 80% más en términos reales que aquel que la adquiere de contado.

Tabla 3.05 Ratio entre costo total y costo de contado

Variable	Valores			
Periodo (años)	5	10	15	20
Costo Total	MXN 414,587. ³¹	MXN 524,119. ⁵⁰	MXN 646,233. ⁵³	MXN 779,280. ¹⁷
Costo total/ Costo de contado ¹⁹⁰	1.32	1.66	2.05	2.47

JORGE FEDERICO RIVAS LUENGAS CON DATOS DE LA CONDUSEF (2020)

¹⁸⁹ La inflación real es variable, hay que tener siempre presente que esto es un aproximado que se adopta para hacer una evaluación más justa de los instrumentos, que sin este ajuste resultan más caros de lo que en realidad son.

¹⁹⁰ Precio de mercado + Gastos notariales

MXN 300,000.00 + MXN 15,000.00 = MXN 315,000.00

Tabla 3.06 Ratio entre costo total normalizado y el costo de contado

Variable	Valores			
	5	10	15	20
Periodo (años)				
Costo Total normalizado	MXN 383,938. ⁰⁷	MXN 449,613. ⁹⁷	MXN 513,711. ⁶⁰	MXN 574,687. ¹²
Costo total/ Costo de contado	1.22	1.43	1.63	1.82

JORGE FEDERICO RIVAS LUENGAS CON DATOS DE LA CONDUSEF (2020)

Adicionalmente a la garantía hipotecaria los contratos de compraventa de inmuebles requieren la intervención de un tercero como obligado solidario. En un contexto de alta segregación socioeconómica como el que se da en estos tiempos en todo el mundo y particularmente en México, el escenario en el cual una familia de los estratos más bajos del ingreso no consiga que un tercero, con recursos suficientes los respalde significativa.

3.3.2 Contradicciones entre la forma actual del crédito y su misión social

Adicionalmente a la inherente transferencia de riqueza desde la clase trabajadora hacia los banqueros que ocurre por medio de la creación del crédito, aquí observamos otro fenómeno, igualmente preocupante por su carácter antisocial.

a. Dinero caro para los pobres

El crédito es más caro para los más pobres. Los esquemas de financiamiento más favorables son para los grupos de mayores ingresos, esto tiene dos causas: por un lado, entre más largo es el plazo de reembolso, mayor será también la proporción de intereses que paga el consumidor; la segunda es -en mi opinión más grave- las tasas de interés son más favorables para los sectores con mayor capacidad de pago.

Desde luego existe un riesgo significativo en que los más vulnerables caigan en situación de insolvencia, pero difícilmente es una excusa, cuando el dinero puede manufacturarse con facilidad. El cargo de intereses es un acto contable, y es posible contar de otras maneras.

Como se observa en el ejemplo del apartado anterior, la posibilidad de acceder a un crédito más favorable es el nivel de ingreso. Una persona y hogar con un ingreso de MXN 16,078.⁰⁰, pagará por la misma vivienda 1.22 del precio de contado, mientras que una con poco más de la mitad de ese ingreso, lo pagará 1.82 veces. El interés es un impuesto a la pobreza que no hace más que acentuar la desigualdad económica.

Esto sucede en toda clase de instrumentos financieros y es un fenómeno que ocurre en todo el mundo. En Estados Unidos, los *payday loans* -algo que en México serían los préstamos de quincena-, dirigidos a los sectores más pobres de ese país,

pueden tener una tasa de interés de hasta el 400% anual (United States, Federal Trade Commision, 2008).

El fenómeno incluso se traslada al ámbito internacional, los países más ricos pueden endeudarse con tasas de interés muy favorables. Mientras que México, Colombia, Rusia o Costa Rica deben pagar tasas de interés de más del 5%, gran parte de las naciones más desarrolladas de Europa colocan bonos con tasas de interés cercanas a 0% o incluso negativas (OECD, 2020d).

Cuando el que otorga el préstamo es una entidad no bancaria, el cobro de intereses tiene cierta justificación, pues arriesga en efecto su propia acumulación. Pero en el caso de los bancos, quienes pueden crear dinero de la nada (Werner, 2014) (McLeay, et al., 2014) (Deutsche Bundesbank, 2017), el riesgo en realidad no existe.

El préstamo de dinero mercancía en forma de metales preciosos es un fenómeno francamente raro en el sistema económico contemporáneo, pero la forma de pensar sigue atado a esa concepción del dinero. En ninguno de los créditos que se revisan en el apartado anterior, existe una transferencia de recursos reales por parte del banco.

Es muy distinto un préstamo otorgado por el INFONAVIT o una SOFOM, que en efecto transfiere parte del dinero base expedido por BANXICO; que un crédito otorgado por una entidad bancaria, la cual puede crearlo al instante gracias a un privilegio social y legal.

b. Degradación del poder de compra de los consumidores y del aparato productivo

Aunque esta consecuencia de la creación del crédito se menciona en el *Apartado 1.3.7*, con los ejemplos de este capítulo se puede observar como opera en la práctica. Todo el sobrecosto en la adquisición de la vivienda en términos reales ya sea el 22% adicional del acto de crédito a 5 años o el 82% del de 20 años, significa que esa cantidad no circuló en la economía para pagar productos o servicios.

La clase capitalista también paga el precio de esta sangría por parte de la clase financiera. Esto es particularmente grave en el caso de la vivienda que es un producto con un costo considerable. En el ejemplo del acto de crédito a 20 años, considerando que se destina el 25% del ingreso a la vivienda, el resultado sería destinar el 10% del mismo exclusivamente para pagar el sobrecosto por el financiamiento.

Durante 20 años la décima parte del ingreso de un hogar, estaría destinado a enriquecer a un sector improductivo, en lugar de mejorar su nivel de consumo o permitir un ahorro para el retiro. Aquí se observa como dinero, pero para los trabajadores significa paz mental, alimentarse mejor, tal vez más tiempo libre, cuestiones que mejorarían la salud de la sociedad.

Sí, el crédito permite a ciertos agentes adelantar transacciones mercantiles y actos de consumo, pero esto no debería significar una carga financiera insoportable, ni contribuir a la desestabilización sistémica.

c. El carácter antisocial de la práctica bancaria en México¹⁹¹

Por la forma en que se desarrolla la práctica bancaria, tiene un carácter profundamente antisocial: degrada al aparato productivo en su conjunto, al extraer riqueza de los trabajadores y eventualmente de la clase capitalista; así mismo tiene un énfasis regresivo, al realizar esta extracción de riqueza desde las clases desfavorecidas a un ritmo mayor.

Estos fenómenos son intrínsecos a la práctica bancaria y la creación del crédito en su forma actual. No son resultado de actos de corrupción -los cuales desde luego no ayudan-, incluso observando estrictamente las leyes y dirigiendo la creación de crédito a actividades productivas, en lugar de la especulación, eventualmente se castiga al aparato productivo y los más pobres.

La poca penetración de los servicios financieros, en particular el crédito bancario, es en realidad una buena noticia para el país, pues significa una mayor estabilidad macroeconómica y un factor menos que contribuye a la desigualdad económica.

Esto no tiene que ser de esta manera, es posible diseñar un sistema bancario que cumpla con su función social de forma adecuada. No es ni siquiera necesario hacer un rediseño institucional radical, únicamente controlar su tamaño relativo dentro de la economía y subordinarlo al aparato productivo, evitando que degrada el poder de compra de los consumidores en general y los trabajadores en particular.

¹⁹¹ El carácter antisocial de la práctica bancaria no se reduce a México y gran parte de lo que se expone en este capítulo puede trasladarse a otros contextos, pero por cuestiones de respaldo documental la crítica se enfoca en este País.

4

4.1 CREACIÓN DEL CRÉDITO CON UN ENFOQUE SOCIAL

Al igual que otras técnicas, tecnologías y conocimientos; el sistema de contabilidad de doble entrada, la creación del crédito y el dinero en general, pueden utilizarse de manera que ayuden a la sociedad o para el beneficio exclusivo de una minoría.

Las pistas para utilizar estas herramientas con un enfoque social provinieron de distintos contextos, pero todas se practican y por lo tanto son técnicamente factibles. Los préstamos con tasas de interés negativas, ya son una realidad en las economías de centro (BIS, 2020/10). Aunque por el momento se otorgan principalmente por los bancos centrales a la banca privada, poco a poco van permeando a los consumidores, en Dinamarca ya existen las hipotecas con tasas de interés negativas (Collinson, 2019).

Por inverosímil que esto parezca es técnicamente muy simple y es posible aplicarlo en cualquier país donde exista la práctica bancaria con algunos ajustes. Este fenómeno ocurre en sociedades altamente endeudadas como la danesa, japonesa, suiza, etcétera (IMF, 2018b). Pero bien podría utilizarse para evitar este sobreendeudamiento en primera instancia.

Las cantidades seleccionadas para exponer el mecanismo son acordes al contexto mexicano, no obstante, mientras la tasa de interés sea menor a la inflación se puede adaptar a la mayoría de las economías del Mundo.

El crédito hipotecario es particularmente propicio para crear un instrumento con tasa de interés neutra gracias a que el precio de las viviendas generalmente aumenta por encima de la inflación. Si se financiara otro tipo de consumo, la tasa de interés de los préstamos debería ser incluso negativa, reflejando la depreciación del propio bien tangible o su efectiva desaparición al momento del consumo, como sucede con los servicios.

4.1.1 Principios rectores para el crédito (para vivienda)

Si bien aquí se desarrolla un instrumento financiero hipotecario, los principios que rigen su diseño no se restringen a este ámbito; pueden aplicarse al crédito al consumo y productivo, así como al sistema financiero de forma general.

En los tres capítulos anteriores se señalan varias deficiencias en la práctica bancaria que resultan en la degradación del nivel de consumo, del aparato productivo y, eventualmente, en inestabilidad sistémica.

Como respuesta a estos problemas y como base para desarrollar el instrumento financiero, se establecen tres principios que se contraponen a estas deficiencias y uno que significa darle viabilidad dentro del sistema económico.

a. Priorización social del crédito

El crédito debe otorgarse con criterios que favorezcan una distribución más equitativa de la riqueza y resuelvan las necesidades básicas de la población, antes que dirigir los recursos a emprendimientos y consumo superfluos.

Esta priorización de la misión social se encuentra ausente no solo en los instrumentos financieros de la banca privada -en donde en cierta medida podría excusarse-, sino en gran parte de los mecanismos manejados por el Estado.

Una de las características más preocupantes de los instrumentos financieros que ofrecen los administradores de los *Fondos Nacionales de Vivienda*, es que no priorizan a los beneficiarios con criterios de utilidad social. Otorgar facilidades para que sus miembros de mayores ingresos puedan adquirir una segunda vivienda es sumamente grave; cuando los más desfavorecidos continúan siendo parte de los hogares con déficit habitacional físico, urbano o legal; sobre todo cuando consideramos que fueron concebidos como fondos solidarios.

La función del crédito es dar liquidez al sistema económico, para dirigir recursos a nuevos proyectos y circular el inventario existente de mercancías. Pero no todas las empresas y productos son iguales, no tienen la misma utilidad social. Es inadecuado considerar benéfico *a priori* cualquier impulso a la actividad económica. Se deben establecer mecanismos para evaluar los méritos y dirigir los recursos a las empresas que benefician directamente a un sector mayor de la población.

Esta idea se incorporó de forma parcial a la legislación con la reciente aprobación de la -desafortunadamente nombrada- *Ley Federal de Austeridad Republicana* (Original: DOF, 2019/11/19). Según esta norma, el concepto de *Austeridad Republicana* es justamente la priorización social del gasto público (Ibíd., Art. 4).

Con base en los Artículos 25° y 28° constitucionales (Original: DOF, 1917/02/05; versión consultada, última reforma: DOF, 2020/05/08), este principio -en mi opinión, con otro nombre- debería utilizarse para re-normar la economía de tal forma que la priorización social de la producción se promueva estructuralmente.

Sin este impulso institucional y legislativo del Estado, resulta complicado que las entidades financieras privadas, sobre todo la banca, por sí mismas armonicen sus prácticas con una verdadera misión social. En parte por los incentivos intrínsecos de estas corporaciones, pero también por su dependencia en última instancia de las tasas de interés que establece el banco central, lo cual nos lleva al siguiente principio.

b. Crédito asequible

El crédito debe estar disponible para todo el continuo social y el costo asociado a la provisión de los medios de pago, no debe convertirse en una carga onerosa para los miembros del aparato productivo, ni para los trabajadores ni para el empresariado.

En su forma actual los instrumentos financieros progresivamente van excluyendo a los sectores más desfavorecidos por su nivel de ingreso, o suponen un costo de la deuda imposible de solventar. En este sentido la asequibilidad supone una cobertura social amplia y el mantenimiento de la capacidad de pago de los trabajadores.

Esto significa atender tanto al crédito al consumo, como el productivo porque, como se expone en el *Apartado 1.3.8*, el costo de estos es absorbido en última instancia por los consumidores. La manera más simple de resolver este problema es establecer tasas de interés neutras o negativas. De esta forma la suma de la promesa de pago no crece a mayor ritmo que el ingreso o la economía en su conjunto. Esto

significa encontrar una fuente de ingresos distinta al interés, lo cual se discute más adelante.

Es posible que un banco por si mismo otorgue créditos con tasa negativa o neutra, pero debe funcionar como un sistema cerrado que únicamente medie entre transacciones de sus mismos clientes. Esto podría establecerse en una localidad para promover la actividad económica interna, pero si se busca crear un sistema de crédito asequible para el mercado nacional se requiere de la participación del banco central.

c. Instrumentos crediticios flexibles

En un contexto de creciente movilidad laboral y, en el caso específico de México, una considerable informalidad, es necesario que los instrumentos financieros se adapten a esta realidad.

Esquemas rígidos que penalizan inmediatamente y de forma severa una desviación mínima del plan de pagos, no hacen sino disminuir la cobertura social de los instrumentos financieros.

Desde luego deben existir consecuencias e incluso sanciones para aquellos individuos o instituciones que abusan del sistema de crédito en ambos lados del proceso. Pero este puede adoptar varias formas como la inhabilitación o el señalamiento del sujeto o corporación como no digno de confianza, literalmente desacreditación. Un sistema como el *Buró de Crédito*, que permita informar a los potenciales firmantes de un contrato de la actividad previa de quien sería su contraparte acreditada o acreedora.

En el caso particular del crédito productivo, debe integrarse la posibilidad del fracaso del emprendimiento, incorporando a los instrumentos financieros la posibilidad de la no recuperación de la suma ya sea por un desempeño insatisfactorio de la empresa, tanto en su manejo interno como en el mercado.

d. Instituciones financieras sostenibles

Mientras que en la discusión se ha mantenido un tono crítico con la práctica y la clase bancaria en la forma actual; esto no significa que tales instituciones no puedan reformarse para cumplir su función social adecuadamente.

Al hablar del crédito con tasas de interés neutras o negativas, la primera duda que surge es alrededor de la viabilidad de la institución que lo otorga: ¿de donde obtendría su ingreso si no es por medio del cobro de intereses?

Una posible respuesta la encontramos en una de las prácticas más cuestionadas de la banca comercial mexicana: el cobro de comisiones¹⁹². De acuerdo a las mecánicas del crédito esta opción es viable y es la que se adopta para la propuesta.

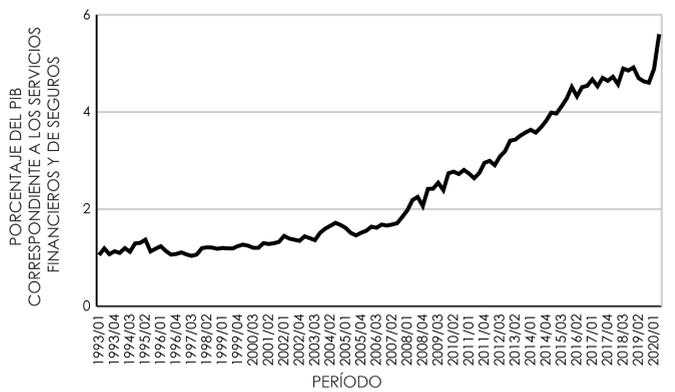
¹⁹² Siendo que el crédito bancario tiene poca cobertura en el mercado, la estrategia de la banca comercial en México ha sido crear varias comisiones alrededor de otros servicios financieros, como el sistema de pagos e incorporar otras a los instrumentos de crédito.

México es uno de los mercados en los cuales los bancos obtienen un mayor porcentaje de su ingreso por medio del cobro de comisiones, alrededor del 30% comparado con un promedio de 20% que las mismas instituciones obtienen en otros países (Expansión, 2018).

Un sistema financiero estable significa que el tamaño relativo del sector debe ser constante o incluso decreciente. Es decir, los recursos dirigidos a la creación y gestión del dinero nunca deben crecer a un ritmo mayor que la economía en su conjunto.

PORCENTAJE DEL PIB CORRESPONDIENTE A SERVICIOS FINANCIEROS EN MÉXICO

FIGURA 4.01



JORGE FEDERICO RIVAS LUENGAS CON INFORMACIÓN DEL INEGI (2020)

En la Figura 4.01 se muestra el

crecimiento de la participación del sector financiero en el PIB de México. El cual ha pasado del 1.05% en el primer trimestre de 1993 al 5.6% en el segundo trimestre del 2020. Este dato es sumamente grave, significa que se utilizan más recursos para gestionar el dinero, una tarea en el fondo improductiva. Un mayor porcentaje de la riqueza se dirige a un sector que no se dedica a transformar la realidad material creando objetos útiles -o inútiles, porque también sucede-, sino a crear dinero y distribuirlo. La economía se ha hecho ineficiente, dedicando crecientes recursos a la gerencia financiera en detrimento de la producción física.

El sector financiero no puede funcionar con la misma lógica del sistema productivo capitalista. La banca debe cumplir su papel social, sin incrementar su acumulación relativa de la riqueza total. A menos claro que este aumento fuera el resultado de procesos democráticos más extendidos.

Tal equilibrio debe trasladarse a las instituciones financieras individuales, las cuales deben interiorizar que, por su papel productivo, nunca deben crecer a un ritmo mayor que la economía. Esto no significa que aquellos que realizan estas tareas no sean recompensados adecuadamente por su labor, pero en el aspecto sistémico, debe contenerse estructuralmente el crecimiento desmedido de la banca.

Limitar a este sector se traduciría en estabilidad sistémica, reduciendo los reclamos financieros sobre la economía en general, sin deudas que aumentan más rápido que la producción desaparecería gran parte de la tensión entre las clases sociales, en particular entre deudores y acreedores.

Dentro de este arreglo más armonioso el papel de banquero se convierte en una actividad menos lucrativa y por lo tanto el sector pierde atractivo para la iniciativa

En el cobro de estas comisiones que se considera "inhibe el sano desarrollo del sistema financiero" según la última iniciativa para reformar la *Ley de Instituciones de Crédito* (Monreal, 2018/11/08); surge la alternativa para generar ingresos que den viabilidad financiera a una banca que otorga créditos sin intereses.

privada. No hace falta argumentar por la nacionalización y socialización de los bancos, estos gravitarían naturalmente a la esfera de la economía pública.

4.2 CRÉDITO SOCIAL PARA VIVIENDA

4.2.1 Características del Crédito Social para Vivienda¹⁹³

Los cuatro principios anteriores se trasladan al diseño del instrumento en las siguientes características:

a. Instrumento financiero enfocado en adquirir la primera vivienda

El *Crédito Social para Vivienda* está diseñado para atender una necesidad social, en particular el acceso a la vivienda adecuada. Un crédito con condiciones preferentes podría otorgarse para cualquier cosa, pero, no solo en este caso, sino en la práctica financiera en su conjunto, el dinero debe dirigirse a solventar las necesidades básicas de las personas.

Por lo tanto, este instrumento estará disponible únicamente para aquellos que no cuenten con una casa o departamento previamente y no para adquirir bienes inmuebles adicionales a la primera vivienda. En concreto esto significa que una de las condiciones contractuales es que el adquirente no tenga ya una vivienda a su nombre.

Esto significa incluir en el proceso de aprobación del crédito, la declaración por parte del consumidor de la no propiedad de una vivienda. Así como la investigación por parte de la entidad bancaria en el *Registro Público de la Propiedad*, para comprobar la veracidad de tal declaración.

Si el usuario ya contara con una vivienda quedaría descartado. En caso de que se firmara el contrato y posteriormente se descubriera que en efecto mintió, se debe incorporar al acuerdo algún tipo de sanción.

b. Disponibilidad exclusiva para personas físicas

Siendo que una corporación no tiene necesidad de vivienda, el instrumento estará disponible únicamente para personas físicas. Aunque resulte un tanto obvio, tal limitación debe incorporarse a los documentos legales con el fin de evitar abusos.

El *Crédito Social para Vivienda* está pensado para no crear una deuda insostenible incluso cuando el acreditado no cumple con sus compromisos. En tales casos la sanción no será económica, sino enfocada en su carácter como sujeto de crédito, para lo cual el compromiso debe ser adquirido por una persona física.

c. Establecer un monto máximo para el crédito

Con la finalidad de evitar la perpetuación de una distribución extremadamente desigual del ingreso, debe establecerse un monto máximo otorgado por este instrumento con tasas de interés preferentes.

¹⁹³ *Crédito Social para la Vivienda* será el nombre que se utilizará en adelante para denominar el instrumento financiero que se desarrolla en este capítulo.

Una estrategia común por parte de los sectores privilegiados, es ocultar la riqueza por medio de un entramado de corporaciones que en última instancia son las dueñas legales de sus viviendas, autos y toda clase de activos. Un individuo con ingresos altos con acceso a una vivienda más que adecuada, podría aprovecharse del *Crédito Social para Vivienda*, al demostrar que efectivamente, como persona física no posee ninguna casa o departamento.

Establecer un monto máximo haría que el instrumento no le resultara atractivo a sectores de altos ingresos, pues únicamente podría adquirir una vivienda modesta.

d. Tasa de interés neutra

Esta característica resulta en que la deuda no crecerá a un ritmo mayor que el poder de compra del dinero, lo cual significa dos grandes ventajas: la primera y más evidente es para el usuario cuya obligación hacia el banco no se incrementará, incluso en el caso de suspensión de pagos, además, gracias a la inflación el valor relativo de la deuda irá disminuyendo a través del tiempo.

Por otro lado, durante el desarrollo del modelo surgió de manera un tanto inesperada, una ventaja para el banco en el escenario de la suspensión definitiva de cualquier pago. En este caso la entidad asume la posesión de un inmueble que es, generalmente, más valioso que el préstamo que quedaba por liquidar.

Gracias a esta característica, incluso en el caso de una suspensión masiva de pagos por varios deudores, la institución difícilmente quebraría, a menos claro de que coincidiera con una caída drástica de los precios de los bienes inmuebles en el mercado.

e. Condiciones de pago flexibles

La estabilidad laboral que fue relativamente frecuente durante las décadas posteriores a la *Segunda Guerra Mundial*, es inusual en estos días. Un número importante de profesionistas se desenvuelven como trabajadores eventuales, además, en México en particular, gran parte de la economía es informal.

Estos dos sectores tienen ingresos irregulares, incluso cuando son cuantiosos, lo cual les dificulta establecer un compromiso a largo plazo con pagos inflexibles. Por lo cual el instrumento tendrá incorporadas condiciones para personalizar la liquidación del préstamo sin que el monto de la deuda se dispare y sin penalizar al usuario cuando la liquide anticipadamente.

Flexibilizar el *Crédito Social para Vivienda* es posible en gran medida gracias a las tasas de interés menores a la inflación. La deuda no se dispara a causa de la modificación del plazo, gracias a lo cual el consumidor podrá acceder al crédito con un ingreso irregular. Esto permite que participen grupos excluidos de otros instrumentos financieros.

Adicionalmente se establecen condiciones para que el consumidor no sea penalizado en caso de un reembolso adelantado.

f. Opción de pago mínimo para mantener el uso de la vivienda

Como extensión del objetivo anterior, se establecen en el instrumento condiciones para que los usuarios puedan seguir ocupando la vivienda, incluso cuando no puedan continuar con la liquidación del préstamo. El diseño del *Crédito Social para Vivienda* contempla que el usuario pueda seguir utilizando su vivienda en varios escenarios, simplemente abonando un pago mínimo.

Esta opción permite a la entidad bancaria seguir administrando la deuda - obteniendo un ingreso constante- y al usuario continuar con la ocupación del inmueble.

g. Cancelación inmediata de la obligación a voluntad del consumidor

De manera imprevista, tener un préstamo inmobiliario con tasa de interés neutra, resultó en la posibilidad de que el usuario abandone el compromiso crediticio en cualquier momento. En un contexto de inflación positiva, la deuda tendría un monto menor al valor comercial del inmueble en pocos años, por lo cual el banco correría un riesgo mínimo si el usuario en cualquier momento desocupara la vivienda, renunciara a sus derechos sobre esta y avisara al banco de la cancelación del compromiso contractual.

h. Sin necesidad de obligado solidario

Adicionalmente a la garantía hipotecaria los contratos de compraventa de inmuebles requieren la intervención de un tercero como obligado solidario. En un contexto de alta segregación socioeconómica como el que se da en estos tiempos en todo el mundo y particularmente en México; el escenario en el cual una familia de los estratos más bajos del ingreso no consiga que un tercero, con recursos suficientes los respalde es significativa. Por lo cual se elimina este requisito.

i. Reducir el desembolso inicial

Conseguir una suma equivalente al 20% del valor de una propiedad es una tarea imposible para un sector considerable de la población. El modelo que aquí se desarrolla contempla mecanismos para reducir la suma inicial en relación a otros instrumentos financieros, como la incorporación de los gastos notariales a la suma del crédito.

j. Ingreso bancario a través de comisiones

Las comisiones que, con razón, han sido censuradas en el caso de la banca mexicana, aquí se convierten en una alternativa de ingreso. Anulada la posibilidad de obtener ganancias por medio del cobro de intereses se convierten en la opción obvia para dar viabilidad a la entidad financiera.

k. Involucrar al usuario como inversor en el banco

En lugar de pagar un enganche relacionado directamente al préstamo, como en los instrumentos hipotecarios existentes. El usuario colocará una cantidad en el capital

social del banco que incrementará las reservas y permitirá la realización del préstamo de acuerdo a la ley.

De esta forma los riesgos se comparten y además el monto que se incorpora a las reservas, en cierta forma, se convierte en un seguro para la entidad bancaria en caso de que el crédito no sea reembolsado.

Como revisamos anteriormente el nivel de reservas podría no ser un prerrequisito para el otorgamiento del crédito, pero sin una reforma en las normas federales, este mecanismo ayudaría a que la entidad bancaria las cumpla.

4.2.2 Preferencia institucional para el desarrollo del modelo

El modelo en la generalidad puede ser ejecutado por cualquier institución bancaria, es decir aquellas que tienen el privilegio de sancionar el dinero en forma de registros. Ciertamente otras entidades podrían hacer préstamos con interés neutro, pero no tendrían la viabilidad financiera a mediano y largo plazo; estas efectivamente perderían dinero si aplicaran este instrumento.

De entre todas las instituciones del ramo las más apropiadas para ejecutar este modelo son las *cooperativas de crédito*¹⁹⁴. Esta figura que existe en varios países, aunque con nombres distintos, se distingue de otras entidades financieras por otorgar créditos únicamente a sus socios, en lugar de hacerlo al público en general como ocurre con la banca comercial o múltiple. En México estas instituciones se denominan *Sociedades Cooperativas de Ahorro y Préstamo (SOCAP)*.

La predilección por este tipo de entidades antes que otras instituciones de crédito tiene varias razones, en primera instancia involucra al usuario en el banco como accionista; entonces la circulación del dinero lo beneficia de dos maneras: permitiéndole acceder a la vivienda y con la periódica recepción de dividendos. El capital invertido en el banco constituye un seguro a favor de la institución bancaria, este no podrá ser reclamado por el socio si tiene una promesa de pago vigente, es una garantía adicional a la vivienda en caso de incumplimiento por parte del usuario.

Debido a la manera en que está constituida la legislación mexicana, este tipo de instituciones tienen menos alternativas para capitalizarse (Original: DOF, 1994/08/03; versión consultada, última reforma: DOF, 2018/01/19); al obligar al usuario a aportar este monto inicial, se mantienen las capacidades de préstamo en la institución y se mantienen los requerimientos de reservas para funcionar.

Aunque se expresa la preferencia por estas instituciones, si el Banco Central establece tasas de interés negativas, el *Crédito Social para Vivienda*, podría ser ofrecido por toda clase de entidades bancarias. Es importante recalcar, la necesaria participación de BANXICO con tasas de interés negativas o el establecimiento de un sistema financiero cerrado en alguna localidad para poder implementar este mecanismo.

¹⁹⁴ En otros países las uniones de crédito son equivalentes a esta figura.

4.2.3 Mecánica del Crédito Social para Vivienda

En la *Figura 4.02* se muestra el desarrollo general del modelo. Las *ETAPAS 1 a 6* son universales para todo aquel que contrate el crédito. A partir de la *ETAPA 7* hay dos escenarios posibles: A) el usuario puede liquidar la deuda y por lo tanto adquirir plenos derechos sobre la propiedad o B) si no lo deseara, o su capacidad de pago no se lo permitiera podría simplemente pagar las comisiones y accesorios, para poder seguir utilizando la vivienda.

a. Primera parte: de la selección del inmueble hasta la compra

Esta primera parte es muy similar a lo que ocurriría en cualquier otra institución, con algunas variantes específicas para este mecanismo, las cuales se mencionan en la descripción de cada una.

ETAPA 1, Selección del Inmueble

El **Consumidor**, en este caso un hogar, tiene una necesidad no resuelta de vivienda y ubica un producto en el mercado, que niega -según su valoración- de manera adecuada tal necesidad. La vivienda es propiedad de un tercero, el **Vendedor**.

ETAPA 2, Investigación y evaluación

El **Consumidor** se pone en contacto con el **Banco**, hace un pago inicial para valuar el inmueble y realizar la investigación. Esta última consiste en verificar su historial crediticio, así como confirmar la declaración de que no es propietario de una vivienda.

ETAPA 3, Aprobación del crédito

El **Banco** con la información resultante de su investigación y la valuación, decide si el **Consumidor** es o no sujeto de crédito, así como el monto del financiamiento: la suma del precio de la vivienda y los gastos notariales.

ETAPA 4, Capitalización del Banco

El **Consumidor** coloca en el capital social del **Banco**, una suma equivalente al 10% del financiamiento con la finalidad de incrementar las reservas y permitir al **Banco** realizar la creación del crédito.

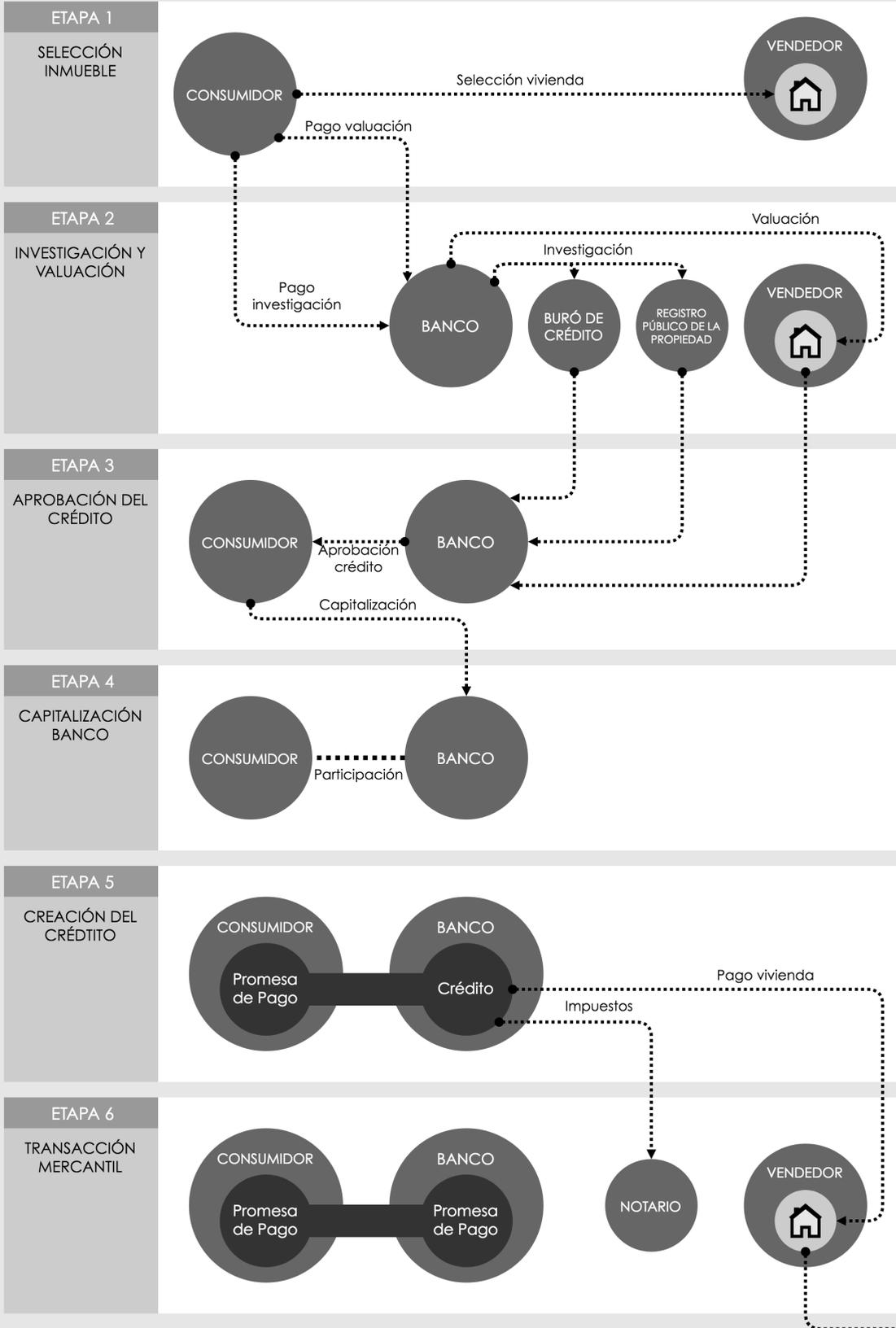
ETAPA 5, Creación del crédito

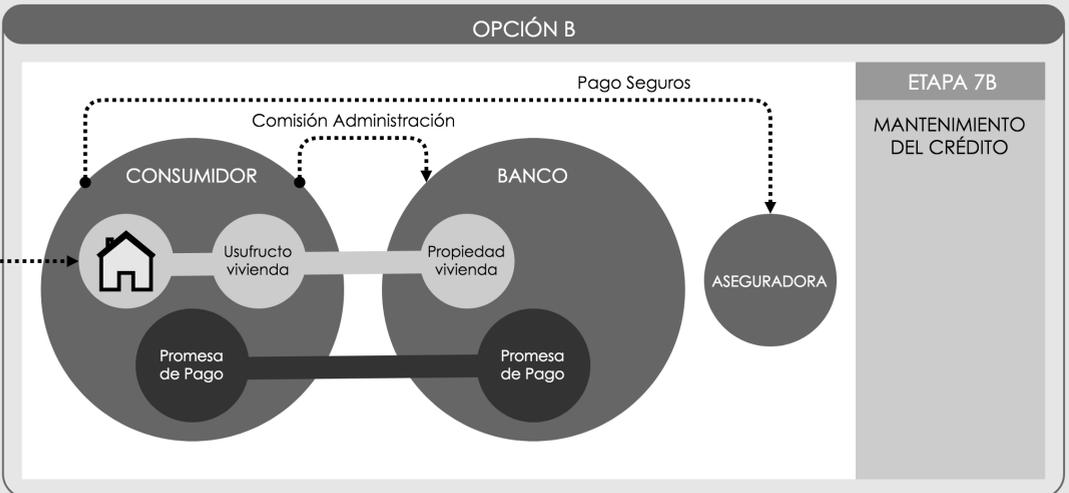
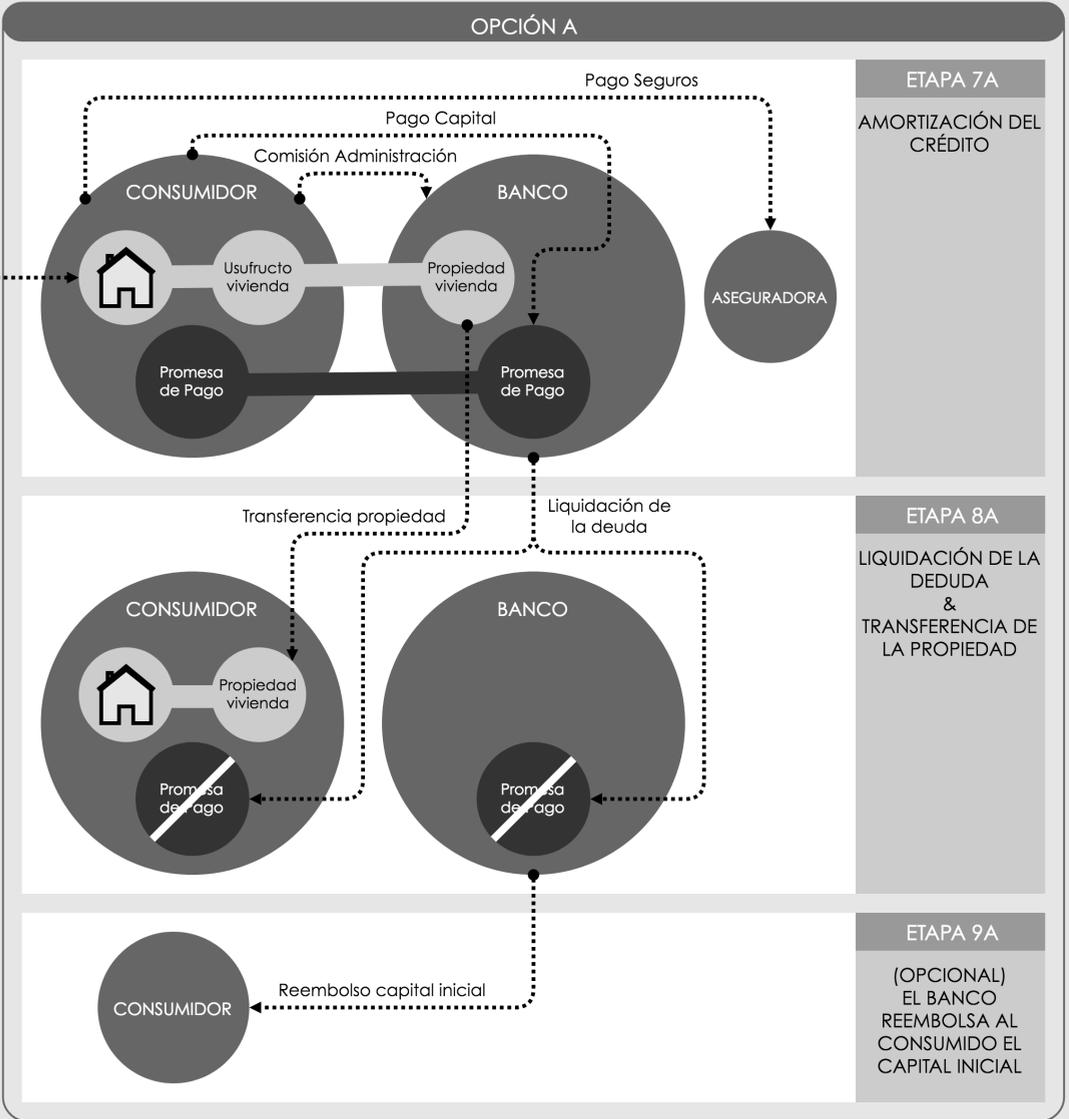
Se crean de manera simultánea el Crédito y la Promesa de pago o deuda. El dinero está listo para adquirir la vivienda en el mercado.

ETAPA 6, Transacción mercantil

El dinero-crédito creado en la etapa anterior se utiliza para adquirir la vivienda. La mayor parte del dinero se emplea para pagar la vivienda al **Vendedor**, el resto para sufragar los gastos notariales.

MECÁNICA DEL CRÉDITO SOCIAL PARA VIVIENDA





b. Segunda parte: Liquidación o mantenimiento de la deuda

Integrar flexibilidad en el modelo fue una de las principales preocupaciones durante su desarrollo, dentro de la variedad de posibilidades evolutivas podemos distinguirlas en dos caminos generales: *Opción A*, liquidación de la deuda u *Opción B*, mantenimiento de la deuda.

i. Opción A. liquidación de la deuda

Esta es similar a lo que ocurre con otros instrumentos financieros que contemplan un préstamo hipotecario: el paulatino reembolso del importe principal, así como los intereses, en el caso que aplique, en un plazo acordado. En algunos casos hay otros accesorios, como seguros y comisiones, como sucede en el *Crédito Social para Vivienda*.

ETAPA 7A, Amortización de la deuda

El Consumidor reembolsa al Banco el monto del crédito. Así mismo, mientras el compromiso contractual sigue vigente, paga una comisión y los seguros correspondientes.

Al principio del acto de crédito se realiza un plan de pagos, para que el Consumidor eventualmente adquiera plenos derechos sobre la vivienda, pero este más que una obligación es una sugerencia. Mientras se paguen las comisiones y seguros el hogar del Consumidor puede usar y disfrutar de la vivienda.

ETAPA 8A, Liquidación de la deuda

Una vez que el Consumidor reembolsa el monto completo del crédito inicial al Banco, se le transfiere la propiedad de la vivienda definitivamente. El Consumidor puede revenderla o mantener la ocupación.

Las obligaciones mutuas han terminado y la relación contractual en cuanto a este acto de crédito en particular, ha llegado a su fin.

ETAPA 9A, (Opcional) Reembolso del capital inicial

En la *Etapa 4*, el Consumidor contribuye con un capital inicial a las reservas del Banco, convirtiéndose en un socio de la institución. Una vez que el acto de crédito ha terminado, puede decidir terminar con tal relación y solicitar el reembolso de este capital inicial, o seguir relacionado con el Banco en carácter de socio.

ii. Opción B. Mantenimiento de la Deuda

La mera existencia de esta alternativa es la característica que distingue a este modelo de los instrumentos existentes. Esta opción contempla un conjunto de escenarios en los cuales el Consumidor abona una cantidad mínima al Banco para poder seguir ocupando la vivienda, sin adquirir plenos derechos sobre esta.

ETAPA 7B, Mantenimiento de la Deuda

Ya sea por su nivel de ingreso o su priorización del gasto, el Consumidor decide solamente pagar los accesorios, esto significa cubrir el pago de la comisión y los seguros de vida y daños. El Consumidor no realiza ningún abono a capital.

En este caso el usuario puede seguir utilizando la vivienda, sin ser nunca el propietario. La deuda se prolonga indefinidamente, pero al tener un interés neutro no se incrementa. De hecho, en un contexto de tasa de inflación positiva, con el paso del tiempo la deuda va disminuyendo en términos relativos.

Esta situación se puede mantener por tiempo indefinido, se puede establecer la posibilidad de heredar la promesa de pago, lo cual significa que esta obligación se transfiera a otro miembro del hogar. Esto permitiría la utilización continua de la vivienda abonando una cantidad muy razonable incluso si el acreditado inicial ya no está.

Esta etapa terminaría si el Consumidor falleciera sin legar la vivienda-promesa de pago; o simplemente si este decidiera terminar con la obligación contractual. En cualquier momento el Consumidor puede entregar las llaves de la vivienda al banco y dar por terminada su relación contractual crediticia, la entidad financiera tomaría posesión de la vivienda y se quedaría con el capital de la *ETAPA 4*.

iii. Opción AB

Existen una infinidad de escenarios híbridos en los cuales el Consumidor va reembolsando a su ritmo el monto del crédito. Pero en última instancia resulta en la liquidación o el mantenimiento de la deuda.

4.3 SIMULACIONES Y CONTRASTE CON OTROS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Dos simulaciones del préstamo se realizan en este apartado con el fin de explicar el funcionamiento del modelo y compararlo con las opciones existentes en el mercado. La primera en particular es para contrastar claramente el carácter social de la propuesta con el afán de lucro de las entidades financieras.

En el caso del segundo simulacro es difícil establecer una comparación con mecanismos existentes, el pago mínimo podría considerarse un tipo de arrendamiento, pero con condiciones bastante más favorables, no sólo en cuanto a un pago menor sino con respecto a la seguridad en la ocupación. La mera existencia de esta posibilidad le da una posición muy favorable a la propuesta.

4.3.1 Simulación I. Amortización del crédito en 20 años.

El *Crédito Social para Vivienda* se compara con dos alternativas actualmente en el mercado: la primera manejada por *Patrimonio S.A. de C.V. SOFOM E.N.R.* y la segunda es *Hipoteca Fija de BBVA Bancomer, S. A., Institución de Banca Múltiple*. Se eligieron estos dos ejemplos porque son los que tienen el menor costo total y el menor desembolso inicial respectivamente.

Estos datos se obtuvieron del simulador de la CONDUSEF, como se observa en la *Figura 4.03*. En el caso de la *Hipoteca Fija de BBVA* en la página de la institución (2020) se puede realizar una simulación equivalente. Algunos valores eran distintos, pero decidí utilizar los que arrojó la página de la CONDUSEF al ser los más favorables para aquella institución.

FIGURA 4.03

RESULTADO BUSCADOR DE CRÉDITO HIPOTECARIO EN EL SIMULADOR DE LA CONDUSEF

SECTOR	INSTITUCIÓN	DESEMBOLSO \$ INICIAL (incluye enganche)	PAGO MENSUAL (Inicial)	INGRESOS A COMPROBAR	PAGO TOTAL (suma de todas las mensualidades)	TASA DE INTERÉS (Inicial)	%CAT	TABLA DE AMORTIZACIÓN
Bancos	 BBVA Bancomer	\$53,462.00	\$3,102.68	\$9,308.03	\$731,817.68	10.90 %	13.5%	Ver Tabla
Bancos	 Santander Pagos Crecientes	\$54,610.27	\$3,226.96	\$9,000.00	\$902,457.34	11.59 %	15.0%	Ver Tabla
Bancos	 Santander Pagos Fijos	\$63,125.96	\$3,379.75	\$9,000.00	\$824,106.56	11.59 %	14.6%	Ver Tabla
Sofomes	 Patrimonio	\$61,962.88	\$2,828.38	\$12,000.00	\$678,810.38	10.50 %	12.5%	Ver Tabla

Captura de pantalla del buscador del Simulador de Crédito Hipotecario de la CONDUSEF. Valores de entrada para la búsqueda: Valor Inmueble: MXN 300,000.00; Período de amortización: 20 años, Enganche: MXN 30,000.00; realizado el 2020/04/26.

CONDUSEF (2020)

a. Parámetros de la simulación

A consecuencia de la rigidez de los mecanismos existentes, para realizar una comparación efectiva es necesario adoptar los parámetros que aplican estos

productos financieros a la propuesta. Aquellos transversales a los tres mecanismos se muestran en la *Tabla 4.01*.

Tabla 4.01 Parámetros generales simulación

Variable	Valor
Precio del Inmueble	MXN 300,000.00
Gastos Notariales*	MXN 21,000.00
Periodo de amortización	20 años (240 meses)
Inflación tasa anual	3.5%

*Los gastos notariales van del 3% al 7% del precio del inmueble, para fines de esta comparación se homologa para todos los mecanismos.

JORGE FEDERICO RIVAS LUENGAS CON DATOS DE LA CONDUSEF (2020)

La previsión inflacionaria cambia continuamente en el simulador de la CONDUSEF, en varias consultas fue desde 3.24% hasta 4.39%. Para fines de esta comparación la tasa prevista será de 3.50%, cuando alguna variación de esta signifique un cambio en el riesgo que corre la institución bancaria o alguna afectación al usuario se hará la anotación. El resto de los parámetros varían según las condiciones que establece la entidad financiera para cada mecanismo, en el caso de la propuesta existen ciertos parámetros ausentes en los instrumentos vigentes.

Tabla 4.02 Parámetros particulares simulación

	Crédito Social para Vivienda	Patrimonio Hipotecaria*	Hipoteca Fija BBVA*
Monto financiamiento	Precio vivienda + Gastos notariales**	90% del Precio del inmueble	90% del Precio del inmueble
	MXN 321,000.00	MXN 270,000.00	MXN 270,000.00
Comisión por Apertura	NA	3% del Monto del crédito	0.03% del monto del crédito mensual***
	MXN 0.00	MXN 8,100.00	MXN 81.00 mensual
Avalúo****			
	MXN 2,000.00	MXN 1,009.20	MXN 1,682.00
Investigación****			
	MXN 2,000.00	MXN 1,853.68	MXN 780.00
Capitalización Banco	10% x (Valor del inmueble + Gastos Notariales)	NA	NA
	MXN 32,100.00	MXN 0.00	MXN 0.00
Enganche	NA	10% del Valor del inmueble	10% del Valor del inmueble
	MXN 0.00	MXN 30,000.00	MXN 30,000.00
Ingresos por comprobar	400% del Costo Mensual Total	400% del Costo Mensual Total	300% del Costo Mensual Total
	MXN 7,200.00	MXN 12,000.00	MXN 9,308.03

Tabla 4.02 Parámetros particulares simulación (cont.)

	Crédito Social para Vivienda	Patrimonio Hipotecaria*	Hipoteca Fija BBVA*
Tasa de interés			
	0.00%	10.50%	10.90%
Costo Anual Total (CAT) Primer año			
	6.04%	12.50%	13.50%
Comisión Mensual	0.15% del Monto del financiamiento	NA	(Ver comisión por apertura)
	MXN 481. ⁵⁰ (ajustado a la inflación)	MXN 0. ⁰⁰	MXN 0. ⁰⁰

* Las fórmulas se obtuvieron haciendo ingeniería inversa a partir de los datos del simulador de la CONDUSEF (2020).

** El monto del crédito es MXN 315,000.00, aunque vale la pena recordar que se aporta al capital social del banco lo cual podría bajo ciertos criterios sustraerse del financiamiento inicial.

*** El nombre resulta un tanto inapropiado, pues la comisión no se paga al momento de abrir el crédito.

**** Para establecer estos valores en la simulación posterior se emplearon los datos de la CONDUSEF (2020), que fueron distintos a los del simulador de BBVA (2020). Al no observarse una fórmula discernible en los instrumentos existentes, para el *Crédito Social para Vivienda* se adoptó un valor más elevado que en las otras opciones con la finalidad de disipar cualquier sospecha de favoritismo durante la comparación.

JORGE FEDERICO RIVAS LUENGAS CON DATOS PROPIOS Y DE CONDUSEF (2020)

b. Desembolso inicial

El desembolso inicial supone la mayor transferencia de recursos por parte del Consumidor en todas las etapas del acto de crédito. En un contexto de inflación positiva, es cuando el dinero tiene el mayor poder de compra. En las comparaciones de créditos hipotecarios de la CONDUSEF este primer desembolso no se contabiliza en el costo total del financiamiento. La cantidad total en cada caso se muestra en la *Tabla 4.03*.

Tabla 4.03 Desembolso Inicial

	Crédito Social para Vivienda	Patrimonio Hipotecaria	Hipoteca Fija BBVA
Comisión por Apertura	MXN 0. ⁰⁰	MXN 8,100. ⁰⁰	MXN 0. ⁰⁰
Avalúo	MXN 2,000. ⁰⁰	MXN 1,009. ²⁰	MXN 1,682. ⁰⁰
Gastos de Investigación	MXN 2,000. ⁰⁰	MXN 1,853. ⁶⁸	MXN 780. ⁰⁰
Capitalización Banco	MXN 32,100. ⁰⁰	MXN 0. ⁰⁰	MXN 0. ⁰⁰
Enganche	MXN 0. ⁰⁰	MXN 30,000. ⁰⁰	MXN 30,000. ⁰⁰
Gastos Notariales	Incluidos en el financiamiento	MXN 21,000. ⁰⁰	MXN 21,000. ⁰⁰
TOTAL	MXN 36,100.⁰⁰	MXN 61,962.⁸⁸	MXN 53,462.⁰⁰ *

* En el simulador de la página de BBVA el monto inicial resultante al establecer los parámetros del préstamo es de MXN 42,280.⁰⁰ (2020). La diferencia resulta de valores diferentes en relación a los gastos notariales. Para que la fuente sea consistente con el otro instrumento revisado se utilizan los datos del simulador de la CONDUSEF (2020).

JORGE FEDERICO RIVAS LUENGAS CON DATOS PROPIOS Y DE CONDUSEF (2020)

El instrumento que se propone significa el menor desembolso de los tres. Existe cierto grado de flexibilidad en los préstamos hipotecarios que ofrece la banca en este aspecto, pueden reducirse o diferirse, según las condiciones de cada entidad financiera. No obstante, hay una ventaja que si es exclusiva del *Crédito Social para Vivienda* y es que el monto que se otorga para capitalizar al banco y dar pie al crédito podría dar dividendos al usuario y, cuando este liquide el crédito, puede reclamarlo; algo que desde luego no sucede con el monto del enganche en los préstamos hipotecarios.

c. Creación del crédito

Resultantes de mecánicas distintas, los montos del crédito varían entre el instrumento propuesto y los existentes. En la *Tabla 4.04* se muestran los tres valores. Así como las tasas de interés y comisiones aplicadas directamente a este monto.

En el caso de la propuesta se crea más dinero porque se paga con este la totalidad del inmueble, así como los gastos notariales, en cambio en las otras dos alternativas simplemente se completa el saldo que se obtiene al restar a MXN 300,000.⁰⁰ del precio del inmueble, los MXN 30,000.⁰⁰ del enganche.

Una vez creado el crédito se aplica sobre este la tasa de interés propia de cada instrumento. Una tasa neutra es sin duda el elemento más difícil de interiorizar en toda la propuesta a consecuencia de las experiencias crediticias previas y las ideas alrededor de la práctica bancaria.

Tabla 4.04 Monto del financiamiento

	Crédito Social para Vivienda	Patrimonio Hipotecaria	Hipoteca Fija BBVA
Monto Financiamiento	MXN 321,000. ⁰⁰	MXN 270,000. ⁰⁰	MXN 270,000. ⁰⁰
Tasa de interés	0.00%	10.50%	10.90%
Costo Anual Total (CAT) *	6.04%	12.50%	13.50%
Comisión Mensual	MXN 481. ⁵⁰ (Ajustado a la inflación)	MXN 0.00	MXN 81. ⁰⁰ (Comisión por apertura)

* El CAT varía cada año, pues se calcula en relación al saldo insoluto. El que se muestra es el del primer año.

JORGE FEDERICO RIVAS LUENGAS CON DATOS PROPIOS Y DE CONDUSEF (2020)

Tasas de interés neutra e incluso negativas son una realidad en varias economías del mundo, incluso en préstamos hipotecarios disponibles al público, como ya he mencionado. Esto suele caracterizarse como dinero gratis, pero este juicio es impreciso; una descripción más adecuada es como deuda decreciente, la obligación no desaparece, pero se va reduciendo. El dinero no es gratis, pero la promesa de pago se va devaluando paulatinamente.

Aplicar intereses a una promesa de pago es una mera operación contable, una cantidad base (K) se multiplica por cierto factor (Tasa de interés) y esta se convierte

en la nueva cantidad base (K'). La deuda se multiplica de la nada por medio de un acto contable.

No todo son malas noticias, de hecho, esto es muy fácil de corregir y utilizar de manera amigable con los usuarios de servicios financieros, ni siquiera hace falta contar de otra manera, solo modificar los parámetros de entrada para lograr un beneficio social, como se muestra en este caso con la tasa de interés neutra.

Naturalmente la pregunta es como podría ser esta práctica viable para un banco, en particular uno que no esté subsidiado por el Estado¹⁹⁵. La respuesta está en las prácticas presentes de la banca múltiple en México: el cobro de comisiones. Estas son utilizadas ahora por las entidades financieras para extraer dinero de los consumidores que no necesariamente solicitan créditos, sino que utilizan la infraestructura bancaria para realizar pagos.

En el *Crédito Social para Vivienda*, en tanto no se liquide la deuda y se transfiera la propiedad definitivamente al usuario, este tiene la opción de abonar un porcentaje del préstamo, ajustado a la inflación para seguir ocupando la vivienda. Este es una fracción del pago mensual que solicitan otras instituciones y por lo tanto es una cantidad que pueden solventar incluso los hogares con los ingresos más bajos en México como veremos posteriormente.

d. Amortización del crédito

En este apartado, las cantidades de dinero se muestran de dos maneras: primero en valor absoluto y, posteriormente se normalizan a su equivalente en pesos del año 0, es decir cuando se crea el compromiso contractual. De esta forma se obtiene un panorama más claro del verdadero costo del inmueble, pues MXN 100.⁰⁰ del año 0 no tienen el mismo valor que MXN 100.⁰⁰ de diez o veinte años después.

Los créditos hipotecarios están diseñados de tal forma que las cuotas son fijas a lo largo del tiempo. En un contexto inflacionario esto significa que el valor relativo de las mismas va disminuyendo y por lo tanto la transferencia de valor es mayor al principio del periodo de amortización, como se puede ver en la *Figura 4.04*. En los créditos hipotecarios con tasa de interés positiva la mayor proporción de las primeras mensualidades corresponde al pago de intereses.

El destino de pagos adelantados, en los préstamos hipotecarios existentes, depende de las condiciones específicas del contrato. En algunos casos reduce el saldo insoluto y en otros las mensualidades; a veces generan comisiones y en otros casos no conllevan ninguna penalización.

En el caso de la propuesta todos los pagos adicionales a la comisión por administración y los seguros disminuyen el saldo insoluto del crédito; el usuario decidirá cómo distribuir el pago de la obligación y puede modificar el plan si cambian sus ingresos.

¹⁹⁵ El ofrecimiento de tasas de interés negativas podría considerarse un subsidio, aunque no significa estrictamente una transferencia de recursos.

Tabla 4.05 Esquema de pagos anual, Crédito Social para Vivienda

AÑO	CAPITAL	INTERÉS	COMISIÓN	S. DE VIDA	S. DE DAÑOS	TOTAL
TOTAL	\$321,000.00	\$0.00	\$156,546.44	\$34,919.49	\$20,872.86	\$533,338.78
1	\$11,284.94	\$0.00	\$5,503.48	\$2,250.92	\$733.80	\$19,773.13
2	\$11,686.31	\$0.00	\$5,699.22	\$2,208.38	\$759.90	\$20,353.81
3	\$12,101.95	\$0.00	\$5,901.92	\$2,164.34	\$786.92	\$20,955.14
4	\$12,532.38	\$0.00	\$6,111.84	\$2,118.73	\$814.91	\$21,577.86
5	\$12,978.12	\$0.00	\$6,329.22	\$2,071.49	\$843.90	\$22,222.73
6	\$13,439.71	\$0.00	\$6,554.33	\$2,022.58	\$873.91	\$22,890.53
7	\$13,917.72	\$0.00	\$6,787.44	\$1,971.93	\$904.99	\$23,582.09
8	\$14,412.73	\$0.00	\$7,028.85	\$1,919.47	\$937.18	\$24,298.24
9	\$14,925.35	\$0.00	\$7,278.85	\$1,865.15	\$970.51	\$25,039.86
10	\$15,456.20	\$0.00	\$7,537.74	\$1,808.90	\$1,005.03	\$25,807.86
11	\$16,005.93	\$0.00	\$7,805.83	\$1,750.64	\$1,040.78	\$26,603.18
12	\$16,575.21	\$0.00	\$8,083.46	\$1,690.32	\$1,077.79	\$27,426.78
13	\$17,164.74	\$0.00	\$8,370.96	\$1,627.85	\$1,116.13	\$28,279.68
14	\$17,775.24	\$0.00	\$8,668.69	\$1,563.16	\$1,155.83	\$29,162.91
15	\$18,407.45	\$0.00	\$8,977.01	\$1,496.16	\$1,196.93	\$30,077.56
16	\$19,062.15	\$0.00	\$9,296.30	\$1,426.79	\$1,239.51	\$31,024.73
17	\$19,740.13	\$0.00	\$9,626.94	\$1,354.94	\$1,283.59	\$32,005.60
18	\$20,442.23	\$0.00	\$9,969.34	\$1,280.54	\$1,329.25	\$33,021.35
19	\$21,169.29	\$0.00	\$10,323.92	\$1,203.50	\$1,376.52	\$34,073.23
20	\$21,922.22	\$0.00	\$10,691.11	\$1,123.71	\$1,425.48	\$35,162.52

JORGE FEDERICO RIVAS LUENGAS

*Tabla 4.06 Esquema de pagos anual, Crédito Social para Vivienda normalizado**

AÑO	CAPITAL	INTERÉS	COMISIÓN	S. DE VIDA	S. DE DAÑOS	TOTAL
TOTAL	\$221,455.06	\$0.00	\$108,000.00	\$26,058.71	\$14,400.00	\$369,913.76
1	\$11,072.75	\$0.00	\$5,400.00	\$2,208.94	\$720.00	\$19,401.69
2	\$11,072.75	\$0.00	\$5,400.00	\$2,092.77	\$720.00	\$19,285.52
3	\$11,072.75	\$0.00	\$5,400.00	\$1,980.59	\$720.00	\$19,173.35
4	\$11,072.75	\$0.00	\$5,400.00	\$1,872.27	\$720.00	\$19,065.02
5	\$11,072.75	\$0.00	\$5,400.00	\$1,767.67	\$720.00	\$18,960.42
6	\$11,072.75	\$0.00	\$5,400.00	\$1,666.66	\$720.00	\$18,859.41
7	\$11,072.75	\$0.00	\$5,400.00	\$1,569.12	\$720.00	\$18,761.87
8	\$11,072.75	\$0.00	\$5,400.00	\$1,474.92	\$720.00	\$18,667.68
9	\$11,072.75	\$0.00	\$5,400.00	\$1,383.97	\$720.00	\$18,576.72
10	\$11,072.75	\$0.00	\$5,400.00	\$1,296.14	\$720.00	\$18,488.89
11	\$11,072.75	\$0.00	\$5,400.00	\$1,211.32	\$720.00	\$18,404.07
12	\$11,072.75	\$0.00	\$5,400.00	\$1,129.42	\$720.00	\$18,322.17
13	\$11,072.75	\$0.00	\$5,400.00	\$1,050.33	\$720.00	\$18,243.08
14	\$11,072.75	\$0.00	\$5,400.00	\$973.96	\$720.00	\$18,166.71
15	\$11,072.75	\$0.00	\$5,400.00	\$900.21	\$720.00	\$18,092.96
16	\$11,072.75	\$0.00	\$5,400.00	\$828.99	\$720.00	\$18,021.74
17	\$11,072.75	\$0.00	\$5,400.00	\$760.22	\$720.00	\$17,952.97
18	\$11,072.75	\$0.00	\$5,400.00	\$693.81	\$720.00	\$17,886.56
19	\$11,072.75	\$0.00	\$5,400.00	\$629.68	\$720.00	\$17,822.43
20	\$11,072.75	\$0.00	\$5,400.00	\$567.75	\$720.00	\$17,760.51

* Se considera una inflación a Tasa Anual de 3.5%.

JORGE FEDERICO RIVAS LUENGAS

Tabla 4.07 Esquema de pagos anual, Patrimonio Hipotecaria

AÑO	CAPITAL	INTERÉS	COMISIÓN	S. DE VIDA	S. DE DAÑOS	TOTAL
TOTAL	\$270,000.00	\$376,950.20	\$0.00	\$22,065.60	\$9,794.40	\$678,810.20
1	\$4,195.62	\$28,151.90	\$0.00	\$1,103.28	\$489.72	\$33,940.52
2	\$4,657.96	\$27,689.50	\$0.00	\$1,103.28	\$489.72	\$33,940.46
3	\$5,171.31	\$27,176.20	\$0.00	\$1,103.28	\$489.72	\$33,940.51
4	\$5,741.21	\$26,606.31	\$0.00	\$1,103.28	\$489.72	\$33,940.52
5	\$6,373.92	\$25,973.61	\$0.00	\$1,103.28	\$489.72	\$33,940.53
6	\$7,076.35	\$25,271.17	\$0.00	\$1,103.28	\$489.72	\$33,940.52
7	\$7,856.17	\$24,491.34	\$0.00	\$1,103.28	\$489.72	\$33,940.51
8	\$8,721.95	\$23,625.57	\$0.00	\$1,103.28	\$489.72	\$33,940.52
9	\$9,683.13	\$22,664.36	\$0.00	\$1,103.28	\$489.72	\$33,940.49
10	\$10,750.25	\$21,597.26	\$0.00	\$1,103.28	\$489.72	\$33,940.51
11	\$11,934.96	\$20,412.56	\$0.00	\$1,103.28	\$489.72	\$33,940.52
12	\$13,250.25	\$19,097.29	\$0.00	\$1,103.28	\$489.72	\$33,940.54
13	\$14,710.46	\$17,637.07	\$0.00	\$1,103.28	\$489.72	\$33,940.53
14	\$16,331.59	\$16,015.92	\$0.00	\$1,103.28	\$489.72	\$33,940.51
15	\$18,131.39	\$14,216.10	\$0.00	\$1,103.28	\$489.72	\$33,940.49
16	\$20,129.54	\$12,217.97	\$0.00	\$1,103.28	\$489.72	\$33,940.51
17	\$22,347.90	\$9,999.63	\$0.00	\$1,103.28	\$489.72	\$33,940.53
18	\$24,810.70	\$7,536.81	\$0.00	\$1,103.28	\$489.72	\$33,940.51
19	\$27,544.93	\$4,802.59	\$0.00	\$1,103.28	\$489.72	\$33,940.52
20	\$30,580.47	\$1,767.04	\$0.00	\$1,103.28	\$489.72	\$33,940.51

JORGE FEDERICO RIVAS LUENGAS CON DATOS DE CONDUSEF (2020)

Tabla 4.08 Esquema de pagos anual, Patrimonio Hipotecaria normalizado*

AÑO	CAPITAL	INTERÉS	COMISIÓN	S. DE VIDA	S. DE DAÑOS	TOTAL
TOTAL	\$172,602.38	\$292,193.01	\$0.00	\$15,852.83	\$7,036.70	\$487,684.91
1	\$4,115.90	\$27,626.62	\$0.00	\$1,082.65	\$480.56	\$33,305.73
2	\$4,412.52	\$26,239.74	\$0.00	\$1,045.46	\$464.06	\$32,161.77
3	\$4,730.57	\$24,868.97	\$0.00	\$1,009.55	\$448.12	\$31,057.21
4	\$5,071.52	\$23,511.42	\$0.00	\$974.88	\$432.73	\$29,990.55
5	\$5,437.05	\$22,164.21	\$0.00	\$941.40	\$417.86	\$28,960.52
6	\$5,828.91	\$20,824.36	\$0.00	\$909.07	\$403.51	\$27,965.85
7	\$6,249.01	\$19,488.84	\$0.00	\$877.84	\$389.65	\$27,005.34
8	\$6,699.39	\$18,154.48	\$0.00	\$847.69	\$376.27	\$26,077.84
9	\$7,182.23	\$16,818.01	\$0.00	\$818.58	\$363.35	\$25,182.17
10	\$7,699.88	\$15,476.07	\$0.00	\$790.46	\$350.87	\$24,317.29
11	\$8,254.83	\$14,125.14	\$0.00	\$763.32	\$338.82	\$23,482.11
12	\$8,849.79	\$12,761.54	\$0.00	\$737.10	\$327.18	\$22,675.62
13	\$9,487.62	\$11,381.46	\$0.00	\$711.78	\$315.94	\$21,896.81
14	\$10,171.41	\$9,980.90	\$0.00	\$687.34	\$305.09	\$21,144.74
15	\$10,904.50	\$8,555.66	\$0.00	\$663.73	\$294.61	\$20,418.51
16	\$11,690.42	\$7,101.38	\$0.00	\$640.93	\$284.50	\$19,717.24
17	\$12,533.00	\$5,613.41	\$0.00	\$618.92	\$274.72	\$19,040.05
18	\$13,436.28	\$4,086.87	\$0.00	\$597.66	\$265.29	\$18,386.10
19	\$14,404.68	\$2,516.64	\$0.00	\$577.14	\$256.18	\$17,754.63
20	\$15,442.86	\$897.28	\$0.00	\$557.31	\$247.38	\$17,144.84

* Se considera una inflación a Tasa Anual de 3.5%.

JORGE FEDERICO RIVAS LUENGAS CON DATOS DE CONDUSEF (2020)

Tabla 4.09 Esquema de pagos anual, Hipoteca Fija BBVA

AÑO	CAPITAL	INTERÉS	COMISIÓN	S. DE VIDA	S. DE DAÑOS	TOTAL
TOTAL	\$270,000.00	\$394,453.77	\$19,440.00	\$26,055.60	\$21,868.80	\$731,818.17
1	\$3,988.02	\$29,234.67	\$972.00	\$1,931.10	\$1,093.44	\$37,219.23
2	\$4,445.09	\$28,777.60	\$972.00	\$1,900.90	\$1,093.44	\$37,189.03
3	\$4,954.57	\$28,268.11	\$972.00	\$1,867.25	\$1,093.44	\$37,155.37
4	\$5,522.42	\$27,700.26	\$972.00	\$1,829.74	\$1,093.44	\$37,117.86
5	\$6,155.38	\$27,067.32	\$972.00	\$1,787.93	\$1,093.44	\$37,076.07
6	\$6,860.87	\$26,361.81	\$972.00	\$1,741.33	\$1,093.44	\$37,029.45
7	\$7,647.21	\$25,575.47	\$972.00	\$1,689.38	\$1,093.44	\$36,977.50
8	\$8,523.69	\$24,698.98	\$972.00	\$1,631.49	\$1,093.44	\$36,919.60
9	\$9,500.63	\$23,722.06	\$972.00	\$1,566.94	\$1,093.44	\$36,855.07
10	\$10,589.54	\$22,633.17	\$972.00	\$1,495.03	\$1,093.44	\$36,783.18
11	\$11,803.24	\$21,419.45	\$972.00	\$1,414.87	\$1,093.44	\$36,703.00
12	\$13,156.06	\$20,066.66	\$972.00	\$1,325.52	\$1,093.44	\$36,613.68
13	\$14,663.92	\$18,558.78	\$972.00	\$1,225.88	\$1,093.44	\$36,514.02
14	\$16,344.61	\$16,878.08	\$972.00	\$1,114.88	\$1,093.44	\$36,403.01
15	\$18,217.90	\$15,004.77	\$972.00	\$991.14	\$1,093.44	\$36,279.25
16	\$20,305.94	\$12,916.77	\$972.00	\$853.22	\$1,093.44	\$36,141.37
17	\$22,633.27	\$10,589.42	\$972.00	\$699.48	\$1,093.44	\$35,987.61
18	\$25,227.37	\$7,995.35	\$972.00	\$528.12	\$1,093.44	\$35,816.28
19	\$28,118.77	\$5,103.92	\$972.00	\$337.15	\$1,093.44	\$35,625.28
20	\$31,341.55	\$1,881.12	\$972.00	\$124.25	\$1,093.44	\$35,412.36

JORGE FEDERICO RIVAS LUENGAS CON DATOS DE CONDUSEF (2020)

Tabla 4.10 Esquema de pagos anual, Hipoteca Fija BBVA normalizado*

AÑO	CAPITAL	INTERÉS	COMISIÓN	S. DE VIDA	S. DE DAÑOS	TOTAL
TOTAL	\$171,919.35	\$305,451.31	\$13,966.49	\$20,176.56	\$15,711.44	\$527,225.14
1	\$3,912.20	\$28,689.12	\$953.82	\$1,895.06	\$1,072.99	\$36,523.20
2	\$4,210.82	\$27,270.80	\$921.06	\$1,801.37	\$1,036.14	\$35,240.19
3	\$4,532.25	\$25,868.11	\$889.43	\$1,708.72	\$1,000.55	\$33,999.06
4	\$4,878.19	\$24,478.05	\$858.88	\$1,616.90	\$966.19	\$32,798.21
5	\$5,250.57	\$23,097.44	\$829.38	\$1,525.70	\$933.00	\$31,636.10
6	\$5,651.35	\$21,723.02	\$800.90	\$1,434.91	\$900.96	\$30,511.14
7	\$6,082.72	\$20,351.47	\$773.39	\$1,344.31	\$870.01	\$29,421.90
8	\$6,547.03	\$18,979.26	\$746.83	\$1,253.67	\$840.13	\$28,366.92
9	\$7,046.79	\$17,602.81	\$721.18	\$1,162.74	\$811.28	\$27,344.79
10	\$7,584.69	\$16,218.32	\$696.41	\$1,071.30	\$783.41	\$26,354.13
11	\$8,163.63	\$14,821.84	\$672.49	\$979.06	\$756.51	\$25,393.53
12	\$8,786.78	\$13,409.26	\$649.39	\$885.76	\$730.53	\$24,461.72
13	\$9,457.49	\$11,976.21	\$627.09	\$791.08	\$705.44	\$23,557.30
14	\$10,179.40	\$10,518.14	\$605.55	\$694.77	\$681.21	\$22,679.08
15	\$10,956.40	\$9,030.27	\$584.75	\$596.49	\$657.81	\$21,825.73
16	\$11,792.73	\$7,507.51	\$564.67	\$495.91	\$635.22	\$20,996.04
17	\$12,692.89	\$5,944.47	\$545.28	\$392.66	\$613.40	\$20,188.69
18	\$13,661.77	\$4,335.49	\$526.55	\$286.37	\$592.33	\$19,402.52
19	\$14,704.60	\$2,674.53	\$508.46	\$176.67	\$571.99	\$18,636.25
20	\$15,827.02	\$955.20	\$491.00	\$63.09	\$552.34	\$17,888.66

* Se considera una inflación a Tasa Anual de 3.5%.

JORGE FEDERICO RIVAS LUENGAS CON DATOS DE CONDUSEF (2020)

Adicionalmente a los intereses y comisiones que resultan de la deuda, el contrato del crédito compromete al usuario a adquirir un seguro durante la vigencia de la obligación. La fórmula para obtenerlo no era tan evidente como en el caso de las comisiones o los intereses, así que para la propuesta se le asignaron valores basados en los datos del simulador de la CONDUSEF (2020), con un sesgo a favor de los instrumentos existentes, es decir, los seguros son más baratos en estos que en la propuesta.

El desarrollo completo de la amortización se encuentra en el Anexo C, a continuación, está el resumen anual de cada uno de los instrumentos en las Tablas 4.05 a 4.10. Para los tres instrumentos se realizó una tabla con los valores ajustados a la inflación. Los valores de la comisión del Crédito Social para Vivienda son variables porque están ligadas al monto inicial del financiamiento ajustado a la inflación. En caso de una inflación mayor, a la tasa de interés de los préstamos hipotecarios de Patrimonio y BBVA serían más atractivos y asequibles. Desde luego, estos deberían contratarse antes de que aumente la inflación, pues reaccionarían inmediatamente ajustando la tasa de sus productos¹⁹⁶.

En la Tabla 4.11 se compara la cantidad que el usuario debe pagar en los tres instrumentos, así como la razón que existe entre el desembolso y el monto financiado por el banco. En la Tabla 4.12 se realiza la misma comparación, pero los montos se han normalizado a pesos del año 0, en el cual se contrató el crédito.

Tabla 4.11 Ratio entre financiamiento y el costo total la deuda

	Crédito Social para Vivienda	Patrimonio Hipotecaria	Hipoteca Fija BBVA
Monto financiamiento	Precio vivienda + Gastos notariales	90% del Precio del inmueble	90% del Precio del inmueble
	MXN 321,000. ⁰⁰	MXN 270,000. ⁰⁰	MXN 270,000. ⁰⁰
Costo total deuda	Capital + Intereses + Seguros + Comisiones		
	MXN 533,338. ⁷⁸	MXN 678,810. ²⁰	MXN 731,818. ¹⁷
Ratio entre financiamiento y el costo total deuda	Monto Financiamiento / Costo Total Deuda		
	1.66	2.51	2.71

JORGE FEDERICO RIVAS LUENGAS CON DATOS PROPIOS Y DE CONDUSEF (2020)

Realizando el ajuste de la Tabla 4.12, los instrumentos existentes no quedan tan mal parados como en el análisis inicial, en tanto que el reembolso no es ni siquiera el doble del monto financiado. No obstante, ambos son notablemente más caros que el instrumento que se propone, que supone un desembolso total menor incluso cuando el monto financiado por el banco es MXN 51,000.⁰⁰ mayor.

¹⁹⁶ Realicé una simulación adicional y encontré que la inflación tendría que ser alrededor del 10.00% anual a tasa anual para que el desembolso total del Crédito Social para Vivienda fuera equivalente al de los préstamos hipotecarios que se muestran aquí.

Tabla 4.12 Ratio entre financiamiento y el costo total la deuda normalizado

	Crédito Social para Vivienda	Patrimonio Hipotecaria	Hipoteca Fija BBVA
Monto financiamiento	Precio vivienda + Gastos notariales	90% del Precio del inmueble	90% del Precio del inmueble
	MXN 321,000. ⁰⁰	MXN 270,000. ⁰⁰	MXN 270,000. ⁰⁰
Costo total deuda	Capital + Intereses + Seguros + Comisiones		
	MXN 369,913. ⁷⁶	MXN 487,684. ⁹¹	MXN 527,225. ¹⁴
Ratio entre financiamiento y el costo total deuda	Monto Financiamiento / Costo Total Deuda		
	1.15	1.81	1.95

JORGE FEDERICO RIVAS LUENGAS CON DATOS PROPIOS Y DE CONDUSEF (2020)

e. Cálculo del ingreso mínimo

A continuación, en las Tablas 4.13 a 4.15 se detallan los pagos mensuales en los tres instrumentos durante el primer año, para observar qué elementos absorben una mayor proporción de la mensualidad. Además, a partir de esta información obtendremos el ingreso mínimo para acceder a cada uno de estos instrumentos.

La diferencia evidente entre los instrumentos existentes y la propuesta se encuentra en el pago de comisiones e intereses. Tengamos en mente que en el caso del *Crédito Social para Vivienda* el pago a capital es opcional, aquí se expone con fines de comparación; para continuar ocupando la vivienda únicamente deben abonarse la comisión y los seguros.

El costo resultante de los intereses no es constante. Por la manera en que estos se calculan, conforme el acto de crédito va madurando, la proporción de estos en el desembolso total se va reduciendo. Tal consideración no afecta el cálculo del ingreso mínimo, en tanto que este se realiza para el inicio del crédito y no para los últimos años, en los cuales el riesgo para el banco es significativamente menor.

Tabla 4.13 Esquema de pagos del primer año, Crédito Social para Vivienda

AÑO	CAPITAL	INTERÉS	COMISIÓN	S. DE VIDA	S. DE DAÑOS	TOTAL
TOTAL	\$11,284.94	\$0.00	\$5,503.48	\$2,250.92	\$733.80	\$19,773.13
1	\$925.42	\$0.00	\$451.31	\$189.16	\$60.18	\$1,626.07
2	\$928.12	\$0.00	\$452.63	\$188.88	\$60.35	\$1,629.98
3	\$930.83	\$0.00	\$453.95	\$188.59	\$60.53	\$1,633.89
4	\$933.54	\$0.00	\$455.27	\$188.30	\$60.70	\$1,637.82
5	\$936.26	\$0.00	\$456.60	\$188.02	\$60.88	\$1,641.76
6	\$939.00	\$0.00	\$457.93	\$187.73	\$61.06	\$1,645.71
7	\$941.73	\$0.00	\$459.27	\$187.44	\$61.24	\$1,649.67
8	\$944.48	\$0.00	\$460.61	\$187.15	\$61.41	\$1,653.65
9	\$947.24	\$0.00	\$461.95	\$186.85	\$61.59	\$1,657.63
10	\$950.00	\$0.00	\$463.30	\$186.56	\$61.77	\$1,661.63
11	\$952.77	\$0.00	\$464.65	\$186.27	\$61.95	\$1,665.64
12	\$955.55	\$0.00	\$466.01	\$185.97	\$62.13	\$1,669.66

JORGE FEDERICO RIVAS LUENGAS

Tabla 4.14 Esquema de pagos del primer año, Patrimonio Hipotecario

AÑO	CAPITAL	INTERÉS	COMISIÓN	S. DE VIDA	S. DE DAÑOS	TOTAL
TOTAL	\$4,195.62	\$28,151.90	\$0.00	\$1,103.28	\$489.72	\$33,940.52
1	\$333.13	\$2,362.50	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
2	\$336.04	\$2,359.59	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
3	\$338.98	\$2,356.64	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
4	\$341.95	\$2,353.68	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
5	\$344.94	\$2,350.69	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
6	\$347.96	\$2,347.67	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
7	\$351.00	\$2,344.62	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
8	\$354.07	\$2,341.55	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
9	\$357.17	\$2,338.45	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
10	\$360.30	\$2,335.33	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
11	\$363.45	\$2,332.18	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
12	\$366.63	\$2,329.00	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38

JORGE FEDERICO RIVAS LUENGAS CON DATOS DE CONDUSEF (2020)

Tabla 4.15 Esquema de pagos del primer año, Hipoteca Fija BBVA

AÑO	CAPITAL	INTERÉS	COMISIÓN	S. DE VIDA	S. DE DAÑOS	TOTAL
TOTAL	\$3,988.02	\$29,234.67	\$972.00	\$1,931.10	\$1,093.44	\$37,219.23
1	\$316.06	\$2,452.50	\$81.00	\$162.00	\$91.12	\$3,102.68
2	\$318.93	\$2,449.63	\$81.00	\$161.81	\$91.12	\$3,102.49
3	\$321.82	\$2,446.73	\$81.00	\$161.62	\$91.12	\$3,102.29
4	\$324.75	\$2,443.81	\$81.00	\$161.43	\$91.12	\$3,102.11
5	\$327.70	\$2,440.86	\$81.00	\$161.23	\$91.12	\$3,101.91
6	\$330.67	\$2,437.88	\$81.00	\$161.03	\$91.12	\$3,101.70
7	\$333.68	\$2,434.88	\$81.00	\$160.84	\$91.12	\$3,101.52
8	\$336.71	\$2,431.85	\$81.00	\$160.64	\$91.12	\$3,101.32
9	\$339.77	\$2,428.79	\$81.00	\$160.43	\$91.12	\$3,101.11
10	\$342.85	\$2,425.70	\$81.00	\$160.23	\$91.12	\$3,100.90
11	\$345.97	\$2,422.59	\$81.00	\$160.02	\$91.12	\$3,100.70
12	\$349.11	\$2,419.45	\$81.00	\$159.82	\$91.12	\$3,100.50

JORGE FEDERICO RIVAS LUENGAS CON DATOS DE CONDUSEF (2020)

Pero más allá del pago mínimo, el instrumento es mucho más asequible para los usuarios que deseen adquirir definitivamente la propiedad gracias a la tasa de interés neutra. En la *Tabla 4.16* se obtiene el nivel mínimo de ingreso para solventar el crédito según las fórmulas que se contemplan para cada uno.

Observamos que el nivel de ingreso requerido para acceder al *Crédito Social para Vivienda* es alrededor de la mitad o dos tercios del necesario para acceder a los de *Patrimonio Hipotecario* y *BBVA* respectivamente. Cabe destacar que, en el caso de la *Hipoteca Fija*, según la información de su simulador (BBVA, 2020), se permite un nivel de ingreso tal que, significaría para el Consumidor el utilizar 35% del mismo para solventar el crédito. Esto significa colocar al hogar en una situación sumamente precaria, pues en caso de una enfermedad o despido el acreditado, difícilmente podría continuar pagando puntualmente.

El instrumento propuesto, al ser flexible, es mucho más amable con el usuario en caso de un imprevisto desde el primer año. En caso de que sufriera una caída en su

ingreso o una inesperada subida en sus gastos la cantidad mínima mensual que tendría que abonar para mantenerse en la vivienda sería de MXN 700.⁶⁵ ajustado a la inflación¹⁹⁷.

Tabla 4.16 Cálculo Ingreso Mínimo

	Crédito Social para Vivienda	Patrimonio Hipotecaria	Hipoteca Fija BBVA
Fórmula	400% del Costo Mensual Total	400% del Costo Mensual Total	300% del Costo Mensual Total
Valores	4 x \$1,626. ⁰⁷	4 x \$2,828. ³⁸	3 x \$3,102. ⁶⁸
Resultado	\$6,504. ²⁸	\$11,313. ⁵²	\$9,308. ⁰⁴
Según simulador CONDUSEF	NA	\$12,000. ⁰⁰	\$9,308. ⁰³
Según página institución bancaria	NA	NA	\$8,592. ⁰⁰

JORGE FEDERICO RIVAS LUENGAS CON DATOS PROPIOS Y DE CONDUSEF (2020) Y BBVA (2020)

Adoptando la convención de que debe dedicarse a lo mucho el 25% del ingreso a la vivienda, el hogar podría mantenerse en el inmueble incluso si su entrada económica fuera de MXN 2,802.⁶⁰ mensuales. Esto significa que incluso los hogares en el decil de ingreso más bajo de la sociedad mexicana podrían solventar el mantenimiento de esta deuda¹⁹⁸ (INEGI, 2018).

Esta posible prolongación del compromiso no solo da un respiro al usuario, también extiende el ingreso del banco en el tiempo, el flujo de efectivo no será tan cuantioso como en los otros esquemas, pero su asequibilidad reduce también la probabilidad de impago, estabilizando la práctica bancaria.

Todas las instituciones que dan algún tipo de crédito siempre buscan extender el compromiso con el usuario, esta no es la excepción, pero con las condiciones adecuadas esto no significa desangrar al acreditado y en el contexto macroeconómico a las clases productivas.

f. Liquidación del crédito

Terminando de pagar, en los tres modelos ocurre lo mismo, la transferencia definitiva de la propiedad del banco al usuario y la terminación del vínculo contractual referente al crédito. En el caso del *Crédito Social para Vivienda*, existe un posible paso adicional, que consiste en la devolución del capital que al principio del proceso se le transfiere al banco para que este pueda otorgar el crédito.

¹⁹⁷ Comisión + Seguro de Vida + Seguro de Daños = Pago mínimo

\$451.31 + \$189.16 + \$60.18 = \$700.65

¹⁹⁸ Según el INEGI el *Ingreso corriente total promedio trimestral por hogar* del decil más bajo de la sociedad mexicana era de MXN 3,037.⁰⁰ en 2018.

Si el usuario así lo solicita el banco reembolsaría, en este caso, MXN 32,100.⁰⁰ condicionado desde luego a que el usuario ya no tenga más préstamos vigentes con la institución.

En la *Tabla 4.17* se muestra el costo efectivo de la vivienda, incluidos todos los gastos iniciales y el reembolso del capital del banco, si se cumple el plan de pagos a 20 años por parte del usuario.

Tabla 4.17 Costo total de la vivienda

	Crédito Social para Vivienda	Patrimonio Hipotecaria	Hipoteca Fija BBVA
Desembolso Inicial	\$36,100. ⁰⁰	\$61,962. ⁸⁸	\$53,462. ⁰⁰
Pago Deuda	\$533,338. ⁷⁰	\$678,810. ²⁰	\$731,818. ¹⁷
Reembolso Capital	-\$32,100. ⁰⁰	NA	NA
TOTAL	\$537,338. ⁷⁰	\$740,773. ⁰⁸	\$785,280. ¹⁷
Costo Total / Precio Vivienda	1.67	2.47	2.62

JORGE FEDERICO RIVAS LUENGAS CON DATOS PROPIOS Y DE CONDUSEF (2020) Y BBVA (2020)

Para establecer una comparación más justa, en la *Tabla 4.18* se muestran los mismos datos, pero normalizados a pesos del año 0.

Tabla 4.18 Costo total de la vivienda normalizado

	Crédito Social para Vivienda	Patrimonio Hipotecaria	Hipoteca Fija BBVA
Desembolso Inicial	\$36,100.00	\$61,962.88	\$53,462.00
Pago Deuda	\$369,913.76	\$487,684.91	\$527,225.14
Reembolso Capital	-\$15,910.23	NA	NA
TOTAL	\$390,103.53	\$549,647.79	\$580,687.14
Costo Total / Precio Vivienda	1.22	1.71	1.81

JORGE FEDERICO RIVAS LUENGAS CON DATOS PROPIOS Y DE CONDUSEF (2020) Y BBVA (2020)

El precio final para el consumidor es considerablemente más bajo en el *Crédito Social para Vivienda*, 30% más barato que su competidor más cercano, *Patrimonio Hipotecario*.

En la *Figura 4.04* se muestra gráficamente el desembolso anual que se requiere para liquidar el crédito en veinte años.

En los tres instrumentos el desembolso inicial es el más cuantioso, pero esto se acentúa en los préstamos hipotecarios existentes. En estos, los primeros años contemplan una mayor transferencia del ingreso desde el consumidor hacia el banco. El modelo alternativo distribuye el pago de manera más equitativa a lo largo del compromiso, esto se puede ver con mayor claridad en las gráficas donde se

normalizan los pagos a valores del año 0. En términos reales se dedica una cantidad constante del ingreso para liquidar la obligación.

Para dar una idea de lo amigable que es este producto financiero con el usuario observemos que para mantenerse en la vivienda el usuario únicamente debe abonar la fracción que se resalta en la primera gráfica de la *Figura 4.04*. Comparado con la totalidad de la columna en el caso de los préstamos hipotecarios existentes.

4.3.2 Simulación II. Mantenimiento de la Deuda.

Simplemente que el *Crédito Social para Vivienda* contemple esta posibilidad es una ventaja sobre los esquemas existentes. Adaptar estos instrumentos a un contexto de inestabilidad laboral e irregularidad del ingreso es simplemente responder a la nueva realidad del mercado de trabajo.

El consumidor en estas simulaciones se supone en los niveles más bajos del ingreso, pero este instrumento bien puede adaptarse para aquellos sectores de profesionistas que laboran de manera autónoma, quienes pueden tener ingresos considerables al mismo tiempo que irregulares.

a. Desembolso inicial

Este ocurre de la misma forma en que se desarrolló anteriormente, los gastos de investigación, valuación y capitalización son iguales.

b. Mantenimiento de la deuda

En lugar de realizar un plan de pagos en un periodo determinado se abonan únicamente la comisión mensual y los seguros de vida y daños. Las tres variables se van ajustando a la inflación, por lo cual son distintas en cada periodo como se puede observar en la *Tabla 4.19*.

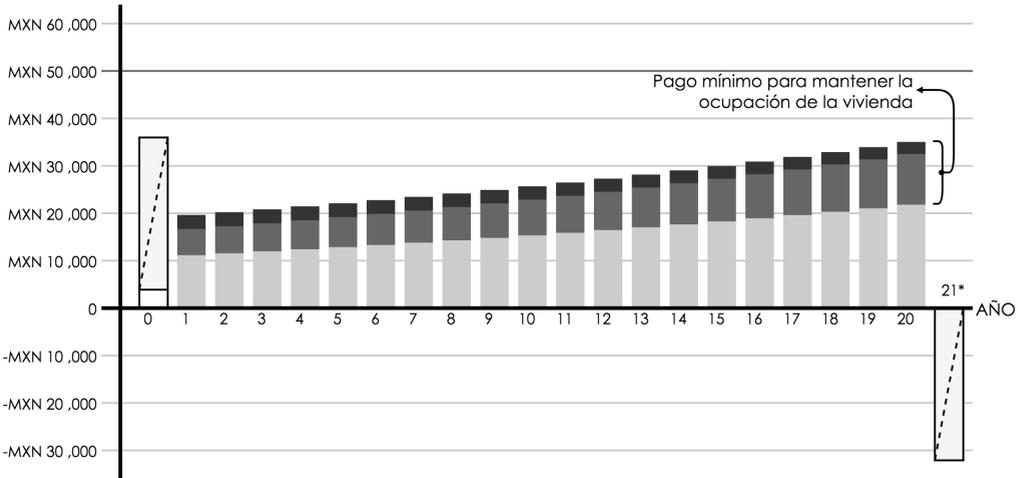
Tabla 4.19 Esquema de pagos del primer año, Crédito Social para Vivienda

AÑO	CAPITAL	INTERÉS	COMISIÓN	S. DE VIDA	S. DE DAÑOS	TOTAL
TOTAL	\$0.00	\$0.00	\$5,503.48	\$2,283.75	\$733.80	\$8,521.02
1	\$0.00	\$0.00	\$451.31	\$189.58	\$60.18	\$701.07
2	\$0.00	\$0.00	\$452.63	\$189.71	\$60.35	\$702.69
3	\$0.00	\$0.00	\$453.95	\$189.84	\$60.53	\$704.32
4	\$0.00	\$0.00	\$455.27	\$189.98	\$60.70	\$705.95
5	\$0.00	\$0.00	\$456.60	\$190.11	\$60.88	\$707.59
6	\$0.00	\$0.00	\$457.93	\$190.24	\$61.06	\$709.23
7	\$0.00	\$0.00	\$459.27	\$190.38	\$61.24	\$710.88
8	\$0.00	\$0.00	\$460.61	\$190.51	\$61.41	\$712.53
9	\$0.00	\$0.00	\$461.95	\$190.65	\$61.59	\$714.19
10	\$0.00	\$0.00	\$463.30	\$190.78	\$61.77	\$715.85
11	\$0.00	\$0.00	\$464.65	\$190.91	\$61.95	\$717.52
12	\$0.00	\$0.00	\$466.01	\$191.05	\$62.13	\$719.19

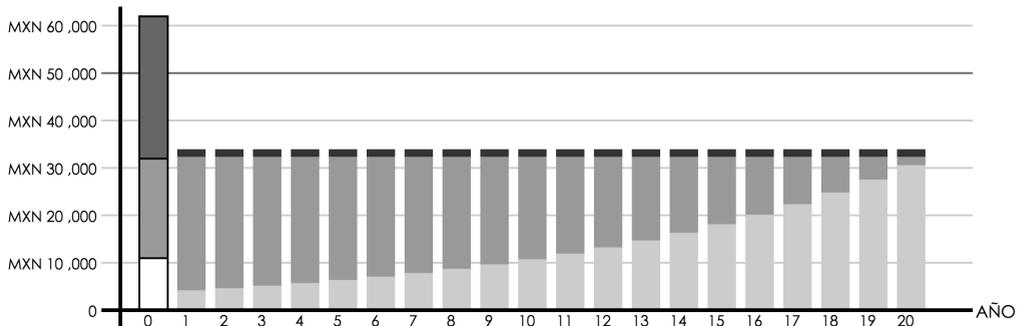
JORGE FEDERICO RIVAS LUENGAS

I. COSTO ANUAL

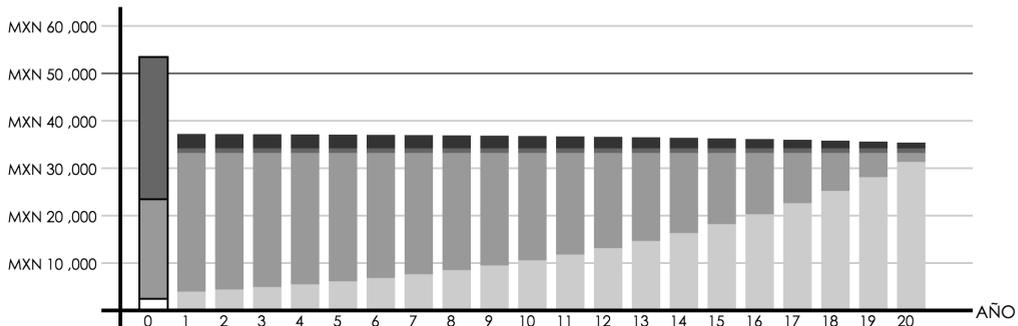
CRÉDITO SOCIAL PARA VIVIENDA



PATRIMONIO HIPOTECARIA



HIPOTECA FIJA BBVA BANCOMER



SIMBOLOGÍA

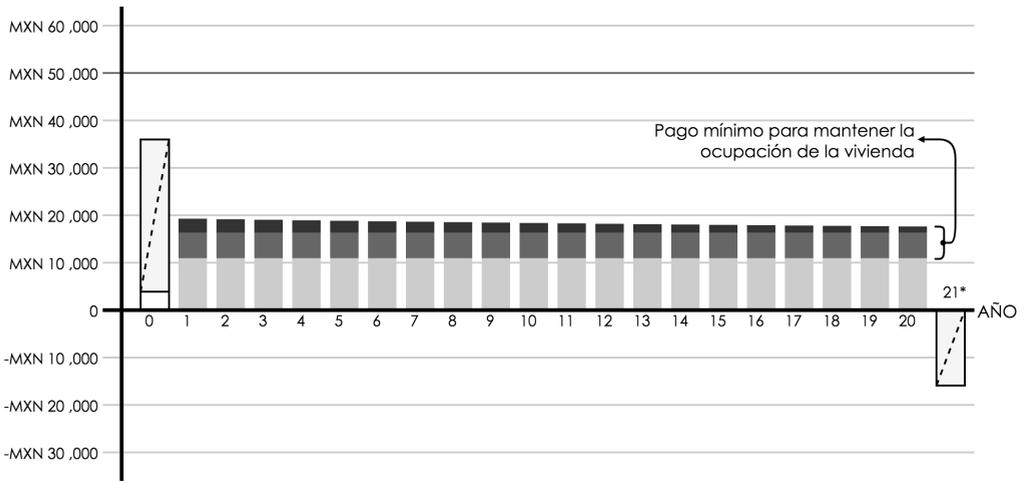
- Valuación/Investigación/Comisión
- Capitalización banco
- Comisión
- Gastos Notariales**
- Capital
- Seguros
- Enganche
- Intereses

NOTAS

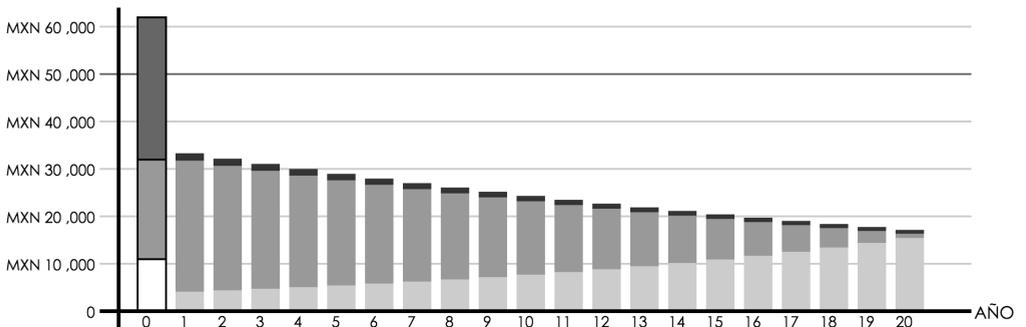
* Este paso es opcional, el Consumidor puede prolongar su participación como socio del banco si así lo desea.
 ** En el Crédito Social para Vivienda están integrados al monto del financiamiento

II. COSTO ANUAL NORMALIZADO (Pesos del año 0 / Inflación 3.5% anual)

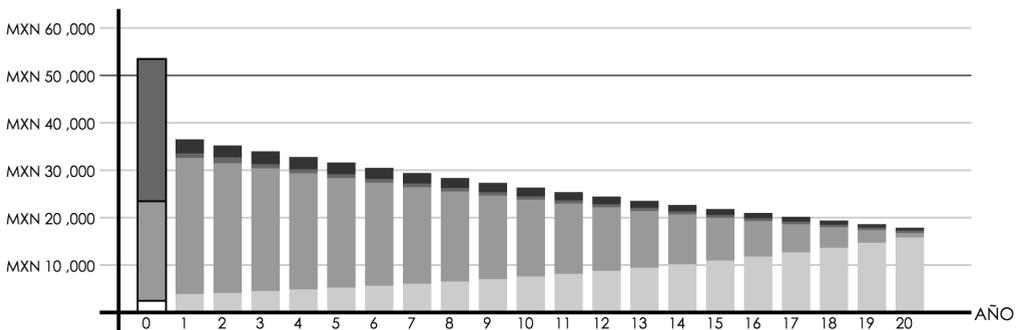
CRÉDITO SOCIAL PARA VIVIENDA



PATRIMONIO HIPOTECARIA



HIPOTECA FIJA BBVA BANCOMER



SIMBOLOGÍA

- | | | |
|----------------------------------|----------------------|----------|
| Valuación/Investigación/Comisión | Capitalización banco | Comisión |
| Gastos Notariales** | Capital | Seguros |
| Enganche | Intereses | |

NOTAS

* Este paso es opcional, el Consumidor puede prolongar su participación como socio del banco si así lo desea.
 ** En el Crédito Social para Vivienda están integrados al monto del financiamiento

La cantidad a desembolsar para mantener el dominio de la vivienda es muy baja, la mitad de lo que se requiere en el plan de amortización a 20 años de la simulación anterior y la cuarta parte de los pagos mensuales de los créditos de *Patrimonio Hipotecario* y *BBVA*.

Imaginemos que el acreditado cae en una situación de precariedad extrema y únicamente tuviera como ingreso la *Pensión Universal Para Personas Adultas Mayores*, con los MXN 2,550.⁰⁰ bimestrales (México, 2020). Esta cantidad sería suficiente para solventar el gasto correspondiente a la vivienda y mantener la seguridad sobre el espacio que ocupa hasta que su situación cambie, aunque desde luego requeriría de otra clase de apoyo para solventar otros gastos básicos.

El banco mantiene un ingreso de forma indefinida y en caso de que el acreditado muera o decida abandonar la vivienda, la entidad financiera poseerá un activo con un valor superior a al saldo de la deuda pendiente.

Basta con que la vivienda ajuste su precio al nivel inflacionario, para que su valor sea mayor al del saldo insoluto del crédito. Además, queda el capital otorgado antes de la creación crediticia, el cual se mantiene en el Banco en caso de que no se liquide el crédito.

4.4 VIABILIDAD DEL CRÉDITO SOCIAL PARA VIVIENDA

En conjunto la propuesta en su totalidad no puede implementarse inmediatamente sin la actuación del Estado, pero algunos aspectos son más viables que otros.

4.4.1 Evaluación de cada faceta de la propuesta

La propuesta tiene tres características distintivas que pueden ser adaptadas a los instrumentos de crédito: priorización social, condiciones de reembolso flexible y tasa de interés neutra.

a. Priorización social del crédito

Si bien en este caso se desarrolló un instrumento con una cooperativa de crédito en mente, esta característica debería ser adoptada sobre todo por las entidades del Estado que administran los *Fondos Nacionales de Vivienda*. Es sorprendente y un tanto lamentable que no sean parte de sus reglas de operación y su primer criterio para distribuir recursos.

En el caso de la banca comercial, establecer este tipo de mecanismos por iniciativa propia resulta más complicado a menos que desde instancias Estatales se les otorguen incentivos para dar créditos a personas con necesidad apremiante de vivienda y un ingreso relativamente bajo.

Las especificidades pueden variar, pero la idea de otorgar el crédito preferentemente para la primera vivienda debe mantenerse en cualquier diseño de reglas de operación.

a. Reembolso flexible

Esta opción bien implementada, puede ser valiosa tanto para la banca como para los consumidores que no pueden adaptarse a los instrumentos existentes. El esquema de la comisión en lugar del interés puede extender los compromisos de crédito, beneficiando a las entidades financieras, al mismo tiempo que aligera la presión al acreditado.

Al igual que con los criterios de priorización social, las especificidades pueden ser distintas, pero explorar esta alternativa puede significar una oportunidad de negocios importante.

b. Posibilidades de establecer tasas neutras en los créditos

Técnicamente desarrollar instrumentos financieros con tasas de interés neutras o negativas es sumamente simple y perfectamente viable con las herramientas existentes. La dificultad radica en que un banco por sí mismo no puede ofrecerlas a menos de que el banco central, en este caso BANXICO, las establezca en primera instancia y se obligue a otras entidades financieras a otorgarlas.

Sin la participación del Estado es posible crear este tipo de instrumentos financieros, pero en un sistema cerrado, esto significa que los consumidores y productores estén dentro de la misma institución. Sería complicado porque toda la cadena productiva debería encontrarse dentro de este subsistema bancario.

Por lo que se puede leer en la legislación, las normas y los materiales de difusión de BANXICO (Ver *Apartados 2.21 -2.2.2*), parece poco probable que adopten crédito con estas características, pues existe una burocracia especializada formada con paradigmas inadecuados. Los populares libros de texto que se consultaron (Krugman & Wells, 2015) (Mankiw, 2009) (Mankiw, 2008) (Samuelson & Nordhaus, 2010), fomentan una teoría bancaria incorrecta y además perpetúan la noción del dinero como un facilitador del trueque, no como una herramienta de redistribución social de la riqueza y como un sistema de crédito social. La inmensa mayoría de los reguladores han adoptado estas ideas y en ese ámbito parece más viable el relevo generacional, que el re-aprendizaje.

Precipitar la acción política que ataque problemas como el acceso a la vivienda, al sistema de salud o la degradación ambiental; supone que estos sean concebidos como una verdadera crisis que ponga en peligro el arreglo social. Esto, por el momento, no es así.

La situación vulnerable de gran parte de las personas no es un asunto que se trate con urgencia por parte del gobierno y de hecho tampoco por parte de la ciudadanía. Nada lo expone tan claramente como el porcentaje de la población en condición de pobreza que se ha mantenido constante al menos desde 1990 (CONEVAL, 2019); sin que se registrara un estallido social generalizado que presionara de manera efectiva a las instituciones.

Desde tal perspectiva la implementación de un sistema de crédito con estas características parece poco viable en momentos de relativa estabilidad. Pero si algo demuestra la experiencia histórica, es que el Estado actuará de manera expedita en caso de una crisis financiera, sobre todo una que afecte a la banca. Esto sucederá eventualmente por las dinámicas intrínsecas al fenómeno de la creación del crédito en su forma actual. Cuando esto ocurra se abrirá la posibilidad de implementar un sistema estable, justo y equitativo, abriendo el camino para la democracia financiera.

C

El origen de esta discusión se encuentra en la intersección del estudio de la producción de la vivienda y las finanzas. Paulatinamente la investigación y la crítica gravitaron hacia la segunda.

Esto sucedió de manera natural, en relación al financiamiento de vivienda, no existe polémica en cuanto a los objetivos generales: establecer mecanismos que dirijan más recursos para producir vivienda suficiente, adecuada y lograr una distribución que maximice el bienestar de la sociedad. Desde luego hay espacio para la discusión en cuanto a que significa vivienda *suficiente*, *adecuada* e incluso cual es una repartición *óptima*; pero estas son paralelas al tema financiero.

Por otro lado, la discusión alrededor del dinero, el crédito y el sistema bancario tiene implicaciones más allá de la vivienda. Y en cuanto a esta última, las finanzas restringen en gran medida las acciones que pueden adoptarse en cuanto a producción y distribución, por ejemplo: decantarse por opciones más sustentables, dar cobijo a los indigentes, enfocar la construcción a hogares de rentas altas, medias o bajas, etcétera.

Al avanzar la investigación se reveló un funcionamiento que va contra las necesidades sociales y la estabilidad sistémica. Estoy seguro que varios de mis co-maestros han realizado propuestas técnicas con el potencial de mejorar la situación de vida de algún sector de la población o del medio ambiente; pero sin mecanismos que dirijan los recursos hacia estas, dichas propuestas difícilmente se implementarán.

En el sistema económico actual tenemos presente que el dinero y el sistema financiero en su conjunto son la manera de direccionar los recursos naturales, tecnológicos y sociales; por lo tanto, reformar la práctica del crédito daría pie a transformaciones en otros ámbitos.

Siendo que generar una propuesta fue la intención inicial, el primer punto de la conclusión es evaluar como queda el planteamiento original contrastado con el cuerpo de la investigación y el instrumento financiero desarrollado.

1) Alcances de la hipótesis y viabilidad de la propuesta

Este aspecto de la investigación se articula con la hipótesis de trabajo, que para mayor comprensión se recupera a continuación:

Es posible, dentro del marco legislativo mexicano, crear un instrumento bancario sostenible con tasa de interés neutra diseñado específicamente para adquirir la primera vivienda. El mecanismo será flexible, comparado con los instrumentos existentes, con la finalidad de adaptarse a una realidad laboral inestable, cada vez más común en el mercado de trabajo de todo el mundo, pero particularmente en el contexto mexicano donde, además, una parte significativa de la economía es informal.

Al desarrollar el proyecto de investigación, descubrí que esta hipótesis fue superada por los hallazgos de la tesis los cuales también inciden en la evaluación de la viabilidad de la propuesta.

Se enuncia la posibilidad de "crear un instrumento bancario" en lugar de expresarlo como un crédito. Esta decisión se debió a que me había familiarizado

previamente con otro tipo de alternativas, como las prácticas de la banca islámica, que por razones religiosas no puede cobrar interés. Aunque siendo franco, la propuesta siempre gravitó hacia algún tipo de préstamo. Tal elección curiosamente le dio solidez a la redacción de la hipótesis, en tanto que la palabra crédito como se discute en el *Apartado 1.3.5*, no tiene una definición clara en el “marco legislativo mexicano” que también se menciona expresamente en el primer enunciado.

Por otro lado, hace falta precisión en cuanto a quien ofrecería el instrumento. No está mencionado explícitamente, pero se consideraba que sería una entidad bancaria comercial o cooperativa de crédito como sucedió finalmente. Estas entidades dependen en última instancia de las tasas de interés de la banca central, por lo tanto, la hipótesis es incompleta, pues si bien efectivamente es posible que otorguen créditos con estas características, existe un prerrequisito. El planteamiento no está equivocado, pero desde una visión sistémica es incompleto, se requiere de la acción del Estado a través del banco central.

En cuanto al aspecto del diseño específico del instrumento para adquirir la primera vivienda, es en donde se encuentra una de las críticas más devastadoras, no solo al sistema de crédito comercial sino hacia las entidades del Estado: la falta de criterios sociales para priorizar el otorgamiento de los préstamos. Independientemente de la tasa de interés y otro tipo de condiciones, atender a los grupos en situaciones vulnerables debe ser un principio rector para concebir cualquier política pública.

Finalmente, combinando la función social con aspectos técnicos, está otra faceta de la propuesta que podría implementarse con mayor facilidad, en tanto que no requiere de la intervención del banco central: la flexibilidad para reembolsar. La forma específica en la que se implementaría puede variar, pero con la estrategia de la comisión, podría ser incluso más benéfico para el banco, en tanto que prolongaría en compromiso del acto de crédito con el consumidor.

Aunque se requiere de una acción del Estado, ya sea por medio del banco central o la reforma legislativa, durante el desarrollo de la investigación se fue haciendo cada vez más claro que el mayor obstáculo para implementar instrumentos con estas características es la manera en que se piensa acerca del dinero. Existen paradigmas inadecuados y falta de consenso en la disciplina económica los cuales se trasladan a las leyes.

2) Educación financiera

Omnipresente en nuestras sociedades, afectando profundamente nuestras vidas personales, la forma en que nos relacionamos entre nosotros y con el entorno, se encuentra, incomprendido, el dinero. Este desconocimiento tiene dos dimensiones: en primera instancia, la poca cobertura social y, una mucho más grave, la prevalencia de una teoría en gran medida incorrecta.

Hay varias razones que contribuyen a este desconocimiento, por un lado, es una cuestión eminentemente práctica. Para utilizarlo es suficiente tener nociones básicas acerca de la producción y cierto conocimiento acerca del mercado. Esto puede realizarse perfectamente sin saber su origen e implicaciones sistémicas.

En la educación básica probablemente todos aprendimos como crece una planta a partir de una semilla o ciertos acontecimientos históricos del país, pero poco acerca de la creación del dinero. Los conocimientos mencionados anteriormente, desde luego son importantes, pero para la mayoría de las personas la agricultura y la reflexión acerca del pasado, son preocupaciones secundarias comparadas con el apremio de conseguir medios de pago para solventar sus necesidades y deseos.

Encontré numerosos materiales que hablan de la urgencia de una educación financiera, pero estos se refieren a saber leer el contrato de algún servicio bancario, y no a la discusión de fondo con respecto a los mecanismos para crear y distribuir el dinero ni a que actores sociales se les otorga este privilegio.

Por otro lado, la rama del conocimiento que estudia estos temas, la *Economía Política*, surgió en un momento histórico en el cual el dinero-mercancía, en concreto los metales preciosos, tenían una importancia inusitada. Esto resultó en que se tomara esta encarnación del dinero como su forma inicial, en lugar de su carácter como sistema de crédito social dentro de una entidad política, que es hacia donde indica la evidencia antropológica y arqueológica que se encuentra su origen (Chapman, 1980) (Graeber, 2011) (Hudson, 2019); y curiosamente es más acorde con su encarnación contemporánea.

Esta prevalencia conceptual del dinero-mercancía, lo dota de una corporeidad difícilmente reconciliable con la práctica contemporánea alrededor de estos objetos simbólicos y registros. Hay una plasticidad en cuanto a la creación y destrucción de los medios de pago y las deudas, que es difícilmente comprensible si se le concibe al dinero como una acumulación de oro y plata. En particular, el dinero-crédito que fue analizado en los capítulos anteriores, que es creado actualmente por los bancos de forma instantánea tecleando unos números en una computadora.

Existe además otro obstáculo para lograr una educación satisfactoria alrededor del dinero, entender que este opera de manera distinta según el nivel de complejidad. Como se discute en el *Apartado 1.3.2*, las implicaciones que tiene el dinero son distintas para las entidades individuales y el Estado; este último puede manufacturarlo, mientras que las personas y las corporaciones no.

El esfuerzo que supone para los individuos hacerse de medios de pago, no debe trasladarse a la colectividad, en cambio debe adoptarse una perspectiva desde el pensamiento complejo, entendiendo que las reglas que aplican a nuestro sistema personal son distintas al sistema social.

Ideas como *el dinero no crece en los árboles* deben desacreditarse por completo, eso al menos significaría que se requeriría de cuidados y paciencia para crearlo, no apuntar unos números en una hoja de cálculo digital. Ahora mismo [2020/10/31] a consecuencia de una teoría inadecuada acerca del dinero y una mezcla conceptual alrededor de la austeridad, el *Poder Ejecutivo* de México está recortando el gasto público¹⁹⁹ y firmando promesas de pago innecesarias a entidades financieras.

¹⁹⁹ El Estado tiene la capacidad de crear el dinero independientemente de la recaudación fiscal. El Banco Central, en este caso BANXICO podría crear los medios de pago independientemente de los ingresos y funcionar con un balance negativo.

Desacoplar el análisis personal de aquel del sistema financiero nacional e internacional es sumamente difícil desde una perspectiva cognitiva. Aunque he sido crítico con economistas y políticos que lo mezclan en sus teorías y discursos, yo mismo, durante el desarrollo de esta investigación varias veces me he observado haciendo lo mismo, en particular al momento de desarrollar la propuesta.

Distinguir entre las reglas que aplican en distintos niveles de complejidad (individuo-sociedad) en el caso del dinero es particularmente desafiante ante la gran cantidad de experiencias acumuladas. En este sentido, uno de los aciertos del trabajo fue construir la dinámica del crédito a partir de la experiencia personal y hacerla compatible con la visión sistémica en la tercera sección del primer capítulo.

La mecánica de la creación del crédito no es particularmente compleja, pero para un lector sin una formación matemática sofisticada, toparse inmediatamente con hojas de cálculo y ecuaciones puede alejarlo de esta información que es sumamente relevante para su vida y la sociedad en su conjunto.

Eventualmente se vuelve necesario utilizar tablas y formulas matemáticas, pero mientras existan otros mecanismos como diagramas o ilustraciones es preferible recurrir a estos, sobre todo si se espera la difusión social de estas ideas entre sectores no especializados. En este aspecto, mi propia formación como arquitecto, que precedió a las indagaciones alrededor del sistema productivo y el dinero, hizo que buscara la manera de construir un puente por donde transitar hacia este conocimiento.

Así mismo acercarme al estudio de la economía fuera de la academia en primera instancia me dio la libertad para adoptar ideas de corrientes distintas y observar problemas dentro de la disciplina, uno de los cuales llamó mi atención en particular.

3) Indeterminación conceptual en la disciplina económica

Más allá de los desacuerdos entre las escuelas del pensamiento económico, cada una fundamentada en Valores distintos y con su propia agenda política, me sorprendió en cada paso la falta de consenso en los conceptos e ideas más fundamentales. Esto es particularmente grave porque se traslada de los especialistas a la legislación afectando así a toda la sociedad.

Ni en la Constitución ni en todas las leyes mexicanas existe una definición de crédito, aunque el término se utiliza profusamente en la normatividad. Esto no es ninguna sorpresa pues en la producción académica tampoco existe un término sólidamente establecido.

La indeterminación conceptual es particularmente preocupante en el caso de la legislación, pues se pueden hacer toda clase de interpretaciones que bien podrían resultar, por ejemplo, en la ilegalización de la práctica bancaria por completo. Esta falta de consenso se trasladó a esta investigación alterando el énfasis inicial en el aspecto práctico.

La revisión de los mecanismos para acceder a la vivienda, tanto legislativos como financieros remitía constantemente al marco teórico y suponía la rectificación o

clarificación de ciertos conceptos, en particular el crédito, que constituye el eje alrededor del cual se elabora la discusión.

Bienvenido es el disenso alrededor de las mecánicas internas del capitalismo, sus virtudes y defectos; pero como mínimo los términos deberían estar aterrizados más allá de las escuelas de pensamiento. Por ejemplo, al discutir la evolución o involución del sistema en otro modo de producción, debería existir un consenso alrededor de lo que significa socialismo.

Tal vez el caso anterior resulte demasiado ambicioso, pero como mínimo debería existir un consenso en cuanto a términos técnicos. Si bien, fue un ejercicio intelectual que disfruté personalmente, considero que establecer los conceptos básicos de la discusión alrededor del crédito y el dinero; no debió haber sido una tarea mía, estos ya deberían estar definidos más allá de si los utiliza un marxista, un keynesiano o un neoliberal.

Considerando que esta investigación comenzó con la intención clara de generar una propuesta, sorprende el peso que tiene la discusión teórica. Esto se dio de manera natural ante el cuestionamiento continuo de cada aspecto de la propuesta, pero también a consecuencia de la falta de consenso en la disciplina económica.

En toda discusión alrededor del modo de producción, por modesta que sea la propuesta o crítica, se vuelve prácticamente obligatorio establecer un marco teórico similar al que se desarrolla aquí, en caso de que se tenga la mínima ambición de que resuene más allá de los confines de una escuela de pensamiento específica.

Si bien esta indeterminación y falta de consenso en la disciplina económica dirigió la discusión a un terreno predominantemente teórico y significó una labor intelectual adicional, tuvo un aspecto positivo: permitió retomar argumentos de corrientes de pensamiento distintas y autores que suelen considerarse antagónicos para reforzar la crítica central al sistema financiero.

4) Actualizando el argumento de una crítica milenaria

Ganar dinero por medio del dinero es una práctica que ha sido censurada a lo largo de la historia, en este sentido la crítica central de esta investigación no es de ninguna manera novedosa. Pero es importante recuperarla en tanto que miles de años de enjuiciamiento moral no la han desterrado, además, es importante actualizar los argumentos al contexto actual, que revelan una práctica en gran medida más nociva que aquellas de los usureros de la antigüedad.

La forma actual del crédito puede juzgarse desde perspectivas democráticas, socialistas y religiosas, pero sin duda lo que me sorprendió más es que puede criticarse desde una perspectiva capitalista sumamente regresiva.

Durante el desarrollo del cuerpo del trabajo, al considerar argumentos contrarios a mi propia posición, realizaba el ejercicio intelectual de abandonar cualquier pretensión progresista. Paulatinamente se revelaba el antagonismo de la práctica bancaria y los privilegios de la clase que los ejerce, no solamente con los derechos humanos, la justicia social, la utopía socialista, la moralidad religiosa, sino también contra el libre mercado y, sobre todo, contra la clase y el propio sistema capitalista.

CONCLUSIONES

La idea de la meritocracia productiva, que indica que la distribución de la producción debe reflejar la aportación que cada quién ha realizado a la misma, permea a todo el pensamiento moderno. Adam Smith establece con este argumento la superioridad del capitalismo sobre el feudalismo (2007/1776). También es central en *El Capital* (Marx, 1985/1867), en donde la explotación es justamente la distribución asimétrica de la producción, en relación a la aportación de los trabajadores a la misma.

Desde mi posición autoral inicial, la meritocracia productiva resulta incompatible, con el paradigma de los derechos humanos, el cual supone lograr un nivel de consumo acompañado de ciertas libertades fundamentales independientemente del papel que se tenga dentro de la maquinaria económica. Pero finalmente, el cambio del marco de referencia resultaba irrelevante para la crítica central, tanto el defensor de los derechos humanos, como el socialista o un verdadero capitalista coincidirían en que es reprobable la extracción de riqueza por un grupo gracias al control que ejerce sobre los medios de pago.

Es la crítica a la práctica bancaria desde el sistema de valores capitalistas, en donde se enaltecen los méritos productivos del empresario y, sobre todo, del emprendedor, la que resulta más contundente. Para elaborarla primero hay que distinguir al capitalista industrial del financiero, posteriormente desentrañar las mecánicas básicas de la creación del crédito, y esto, es suficiente. El segundo queda al descubierto como un gestor de medios de pago, que solo puede justificar su existencia gracias a que gran parte de la población sigue pensando que el dinero es una bolsa llena de monedas de oro en una bóveda oculta.

¿Qué dirían los editores de los textos sagrados que predicaban contra el cobro de intereses enfrentados a la práctica bancaria contemporánea? (Rig Veda, 8:55-10) (Deuteronomio, 23:19-20) (Levítico, 25:36-37) (Corán, 2:275-279). Donde el crédito no se otorga en forma de una acumulación de metales preciosos sino por medio de registros y transferencias de información.

Se vuelve imposible justificar que el banquero se apropie de la vivienda de un trabajador, la compañía del emprendedor o, mediante la deuda soberana, de la riqueza de todo un pueblo; cuando lo único que hizo fue crear un registro en un libro digital, el cual periódicamente va aumentando, sin ningún mérito adicional.

Para completar el caso contra los banqueros, recordemos el riesgo sistémico que acompaña a sus prácticas. A nivel individual observamos la extracción de la riqueza en casos puntuales, gracias a su privilegio legal sobre el dinero; pero a nivel macroeconómico, estas pequeñas usurpaciones se van sumando hasta provocar una crisis dentro del sistema productivo. Este no puede soportar el costo de la deuda privada acumulada; impidiendo tanto al trabajador mantener su nivel de consumo, como al empresa materializar sus ganancias.

Pensando estratégicamente en mecanismos que aceleren la evolución del arreglo social en una versión más justa, se haría bien en mantener siempre la distinción entre el capitalista y el banquero; incluso si se rechazan las dinámicas que se expusieron a lo largo de esta disertación.

Los trabajadores forman un grupo grande y diverso que puede atomizarse con facilidad, explotando filiaciones tribales de otra naturaleza, como la raza, el género, la nacionalidad o incluso el sector productivo. Por otro lado, las clases dominantes son una parte pequeña de la población, gracias a lo cual pueden coordinarse mejor para promover su agenda. Así como el capital antagoniza a los obreros en lados opuestos de cierta frontera, esta misma fractura debe hacerse dentro del 1% por parte del 99% para acelerar la evolución social.

¡Y que oportunidad se nos presenta! En pocas ocasiones es posible alinear los argumentos de Karl Marx y Adam Smith, con las enseñanzas de los profetas Jesús y Mahoma, con los intereses de los trabajadores, la mayor parte de la patronal e incluso de la clase gobernante. El caso a favor de socializar la práctica bancaria, es decir, llevar las finanzas a la esfera pública, o al menos regular de forma estricta el proceso de la creación del crédito, es una de ellas.

d

A. Plan autofinanciamiento

PRECIO INMUEBLE (Según el contrato: Valor Inicial del Inmueble), se ajusta mensualmente considerando inflación del 3.5% a tasa anual.

FINANCIAMIENTO, es la cantidad con la que debe contribuir el consumidor al fondo común con la finalidad de adquirir el inmueble. Cada mes se ajusta aplicando el factor de actualización 8.5% a tasa anual.

Tabla A.01 Autofinanciamiento

PERIODO		PRECIO INMUEBLE	FINANCIAMIENTO	CUOTA PERIÓDICA				
AÑO	MES	AJUSTADO A LA INFLACIÓN	ACTUALIZADO	APORTACIÓN AL FONDO	SEGURO DE VIDA	COMISION ADMINISTRACIÓN	TOTAL	
		VI	FA	C	S	A	C+S+A	
				\$404,832.23	\$36,434.90	\$83,800.27	\$525,067.40	TOTAL
0	0	\$300,000.00	\$200,000.00					
1	1	\$300,875.00	\$201,416.67	\$1,118.98	\$100.71	\$231.63	\$1,451.32	
	2	\$301,752.55	\$202,843.37	\$1,126.91	\$101.42	\$233.27	\$1,461.60	
	3	\$302,632.66	\$204,280.18	\$1,134.89	\$102.14	\$234.92	\$1,471.95	
	4	\$303,515.34	\$205,727.16	\$1,142.93	\$102.86	\$236.59	\$1,482.38	
	5	\$304,400.60	\$207,184.39	\$1,151.02	\$103.59	\$238.26	\$1,492.88	
	6	\$305,288.43	\$208,651.95	\$1,159.18	\$104.33	\$239.95	\$1,503.45	
	7	\$306,178.86	\$210,129.90	\$1,167.39	\$105.06	\$241.65	\$1,514.10	
	8	\$307,071.88	\$211,618.32	\$1,175.66	\$105.81	\$243.36	\$1,524.83	
	9	\$307,967.50	\$213,117.28	\$1,183.98	\$106.56	\$245.08	\$1,535.63	
	10	\$308,865.74	\$214,626.87	\$1,192.37	\$107.31	\$246.82	\$1,546.51	
	11	\$309,766.60	\$216,147.14	\$1,200.82	\$108.07	\$248.57	\$1,557.46	
	12	\$310,670.09	\$217,678.18	\$1,209.32	\$108.84	\$250.33	\$1,568.49	
2	13	\$311,576.21	\$219,220.07	\$1,217.89	\$109.61	\$252.10	\$1,579.60	
	14	\$312,484.97	\$220,772.88	\$1,226.52	\$110.39	\$253.89	\$1,590.79	
	15	\$313,396.39	\$222,336.68	\$1,235.20	\$111.17	\$255.69	\$1,602.06	
	16	\$314,310.46	\$223,911.57	\$1,243.95	\$111.96	\$257.50	\$1,613.41	
	17	\$315,227.20	\$225,497.61	\$1,252.76	\$112.75	\$259.32	\$1,624.84	
	18	\$316,146.61	\$227,094.88	\$1,261.64	\$113.55	\$261.16	\$1,636.34	
	19	\$317,068.70	\$228,703.47	\$1,270.57	\$114.35	\$263.01	\$1,647.94	
	20	\$317,993.49	\$230,323.46	\$1,279.57	\$115.16	\$264.87	\$1,659.61	
	21	\$318,920.97	\$231,954.91	\$1,288.64	\$115.98	\$266.75	\$1,671.36	
	22	\$319,851.15	\$233,597.93	\$1,297.77	\$116.80	\$268.64	\$1,683.20	
	23	\$320,784.05	\$235,252.58	\$1,306.96	\$117.63	\$270.54	\$1,695.13	
	24	\$321,719.67	\$236,918.95	\$1,316.22	\$118.46	\$272.46	\$1,707.13	
3	25	\$322,658.02	\$238,597.13	\$1,325.54	\$119.30	\$274.39	\$1,719.22	
	26	\$323,599.11	\$240,287.19	\$1,334.93	\$120.14	\$276.33	\$1,731.40	
	27	\$324,542.94	\$241,989.23	\$1,344.38	\$120.99	\$278.29	\$1,743.67	
	28	\$325,489.52	\$243,703.32	\$1,353.91	\$121.85	\$280.26	\$1,756.02	
	29	\$326,438.87	\$245,429.55	\$1,363.50	\$122.71	\$282.24	\$1,768.46	
	30	\$327,390.98	\$247,168.01	\$1,373.16	\$123.58	\$284.24	\$1,780.98	
	31	\$328,345.87	\$248,918.78	\$1,382.88	\$124.46	\$286.26	\$1,793.60	
	32	\$329,303.55	\$250,681.96	\$1,392.68	\$125.34	\$288.28	\$1,806.30	
	33	\$330,264.02	\$252,457.62	\$1,402.54	\$126.23	\$290.33	\$1,819.10	
	34	\$331,227.29	\$254,245.86	\$1,412.48	\$127.12	\$292.38	\$1,831.98	
	35	\$332,193.37	\$256,046.77	\$1,422.48	\$128.02	\$294.45	\$1,844.96	
	36	\$333,162.26	\$257,860.43	\$1,432.56	\$128.93	\$296.54	\$1,858.03	
4	37	\$334,133.99	\$259,686.95	\$1,442.71	\$129.84	\$298.64	\$1,871.19	
	38	\$335,108.54	\$261,526.39	\$1,452.92	\$130.76	\$300.76	\$1,884.44	
	39	\$336,085.94	\$263,378.87	\$1,463.22	\$131.69	\$302.89	\$1,897.79	
	40	\$337,066.19	\$265,244.47	\$1,473.58	\$132.62	\$305.03	\$1,911.23	
	41	\$338,049.30	\$267,123.29	\$1,484.02	\$133.56	\$307.19	\$1,924.77	
	42	\$339,035.28	\$269,015.41	\$1,494.53	\$134.51	\$309.37	\$1,938.41	

ANEXOS

	43	\$340,024.13	\$270,920.94	\$1,505.12	\$135.46	\$311.56	\$1,952.14		
	44	\$341,015.87	\$272,839.96	\$1,515.78	\$136.42	\$313.77	\$1,965.96		
	45	\$342,010.50	\$274,772.58	\$1,526.51	\$137.39	\$315.99	\$1,979.89		
	46	\$343,008.03	\$276,718.88	\$1,537.33	\$138.36	\$318.23	\$1,993.91		
	47	\$344,008.47	\$278,678.97	\$1,548.22	\$139.34	\$320.48	\$2,008.04		
	48	\$345,011.83	\$280,652.95	\$1,559.18	\$140.33	\$322.75	\$2,022.26		
5	49	\$346,018.11	\$282,640.91	\$1,570.23	\$141.32	\$325.04	\$2,036.58		
	50	\$347,027.33	\$284,642.95	\$1,581.35	\$142.32	\$327.34	\$2,051.01		
	51	\$348,039.50	\$286,659.17	\$1,592.55	\$143.33	\$329.66	\$2,065.54		
	52	\$349,054.61	\$288,689.67	\$1,603.83	\$144.34	\$331.99	\$2,080.17		
	53	\$350,072.69	\$290,734.56	\$1,615.19	\$145.37	\$334.34	\$2,094.90		
	54	\$351,093.73	\$292,793.93	\$1,626.63	\$146.40	\$336.71	\$2,109.74		
	55	\$352,117.76	\$294,867.88	\$1,638.15	\$147.43	\$339.10	\$2,124.69		
	56	\$353,144.77	\$296,956.53	\$1,649.76	\$148.48	\$341.50	\$2,139.74		
	57	\$354,174.77	\$299,059.97	\$1,661.44	\$149.53	\$343.92	\$2,154.89		
	58	\$355,207.78	\$301,178.32	\$1,673.21	\$150.59	\$346.36	\$2,170.16		
	59	\$356,243.80	\$303,311.66	\$1,685.06	\$151.66	\$348.81	\$2,185.53		
	60	\$357,282.85	\$305,460.12	\$1,697.00	\$152.73	\$351.28	\$2,201.01		
	6	61	\$358,324.92	\$307,623.80	\$1,709.02	\$153.81	\$353.77	\$2,216.60	
62		\$359,370.04	\$309,802.80	\$1,721.13	\$154.90	\$356.27	\$2,232.30		
63		\$360,418.20	\$311,997.23	\$1,733.32	\$156.00	\$358.80	\$2,248.11		
64		\$361,469.42	\$314,207.21	\$1,745.60	\$157.10	\$361.34	\$2,264.04		
65		\$362,523.71	\$316,432.85	\$1,757.96	\$158.22	\$363.90	\$2,280.07		
66		\$363,581.07	\$318,674.25	\$1,770.41	\$159.34	\$366.48	\$2,296.22		
67		\$364,641.51	\$320,931.52	\$1,782.95	\$160.47	\$369.07	\$2,312.49		
68		\$365,705.05	\$323,204.79	\$1,795.58	\$161.60	\$371.69	\$2,328.87		
69		\$366,771.69	\$325,494.16	\$1,808.30	\$162.75	\$374.32	\$2,345.37		
70		\$367,841.44	\$327,799.74	\$1,821.11	\$163.90	\$376.97	\$2,361.98		
71		\$368,914.31	\$330,121.65	\$1,834.01	\$165.06	\$379.64	\$2,378.71		
72		\$369,990.31	\$332,460.02	\$1,847.00	\$166.23	\$382.33	\$2,395.56		
73		\$371,069.45	\$334,814.94	\$1,860.08	\$167.41	\$385.04	\$2,412.53		
7	74	\$372,151.74	\$337,186.55	\$1,873.26	\$168.59	\$387.76	\$2,429.62		
	75	\$373,237.18	\$339,574.95	\$1,886.53	\$169.79	\$390.51	\$2,446.83		
	76	\$374,325.79	\$341,980.27	\$1,899.89	\$170.99	\$393.28	\$2,464.16		
	77	\$375,417.57	\$344,402.63	\$1,913.35	\$172.20	\$396.06	\$2,481.61		
	78	\$376,512.54	\$346,842.15	\$1,926.90	\$173.42	\$398.87	\$2,499.19		
	79	\$377,610.70	\$349,298.95	\$1,940.55	\$174.65	\$401.69	\$2,516.89		
	80	\$378,712.06	\$351,773.15	\$1,954.30	\$175.89	\$404.54	\$2,534.72		
	81	\$379,816.64	\$354,264.88	\$1,968.14	\$177.13	\$407.40	\$2,552.68		
	82	\$380,924.44	\$356,774.26	\$1,982.08	\$178.39	\$410.29	\$2,570.76		
	83	\$382,035.47	\$359,301.41	\$1,996.12	\$179.65	\$413.20	\$2,588.97		
	84	\$383,149.74	\$361,846.46	\$2,010.26	\$180.92	\$416.12	\$2,607.30		
	8	85	\$384,267.26	\$364,409.54	\$2,024.50	\$182.20	\$419.07	\$2,625.77	
		86	\$385,388.04	\$366,990.77	\$2,038.84	\$183.50	\$422.04	\$2,644.37	
87		\$386,512.09	\$369,590.29	\$2,053.28	\$184.80	\$425.03	\$2,663.10		
88		\$387,639.41	\$372,208.22	\$2,067.82	\$186.10	\$428.04	\$2,681.97		
89		\$388,770.03	\$374,844.70	\$2,082.47	\$187.42	\$431.07	\$2,700.96		
90		\$389,903.94	\$377,499.85	\$2,097.22	\$188.75	\$434.12	\$2,720.10		
91		\$391,041.16	\$380,173.80	\$2,112.08	\$190.09	\$437.20	\$2,739.36		
92		\$392,181.70	\$382,866.70	\$2,127.04	\$191.43	\$440.30	\$2,758.77		
93		\$393,325.56	\$385,578.67	\$2,142.10	\$192.79	\$443.42	\$2,778.31		
94		\$394,472.76	\$388,309.86	\$2,157.28	\$194.15	\$446.56	\$2,797.99		
95		\$395,623.31	\$391,060.38	\$2,172.56	\$195.53	\$449.72	\$2,817.81		
96		\$396,777.21	\$393,830.39	\$2,187.95	\$196.92	\$452.90	\$2,837.77		
97		\$397,934.47	\$396,620.03	\$2,203.44	\$198.31	\$456.11	\$2,857.87		
9	98	\$399,095.12	\$399,429.42	\$2,219.05	\$199.71	\$459.34	\$2,878.11		
	99	\$400,259.14	\$402,258.71	\$2,234.77	\$201.13	\$462.60	\$2,898.50		
	100	\$401,426.57	\$405,108.04	\$2,250.60	\$202.55	\$465.87	\$2,919.03		
	101	\$402,597.39	\$407,977.56	\$2,266.54	\$203.99	\$469.17	\$2,939.70		
	102	\$403,771.64	\$410,867.40	\$2,282.60	\$205.43	\$472.50	\$2,960.53		
	103	\$404,949.30	\$413,777.71	\$2,298.77	\$206.89	\$475.84	\$2,981.50		
	104	\$406,130.41	\$416,708.64	\$2,315.05	\$208.35	\$479.21	\$3,002.62		
	105	\$407,314.95	\$419,660.32	\$2,331.45	\$209.83	\$482.61	\$3,023.89		

MODELO ALTERNATIVO DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA

	106	\$408,502.95	\$422,632.92	\$2,347.96	\$211.32	\$486.03	\$3,045.30	
	107	\$409,694.42	\$425,626.57	\$2,364.59	\$212.81	\$489.47	\$3,066.88	
	108	\$410,889.36	\$428,641.42	\$2,381.34	\$214.32	\$492.94	\$3,088.60	
10	109	\$412,087.79	\$431,677.63	\$2,398.21	\$215.84	\$496.43	\$3,110.48	
	110	\$413,289.71	\$434,735.35	\$2,415.20	\$217.37	\$499.95	\$3,132.51	
	111	\$414,495.14	\$437,814.72	\$2,432.30	\$218.91	\$503.49	\$3,154.70	
	112	\$415,704.09	\$440,915.91	\$2,449.53	\$220.46	\$507.05	\$3,177.04	
	113	\$416,916.56	\$444,039.06	\$2,466.88	\$222.02	\$510.64	\$3,199.55	
	114	\$418,132.56	\$447,184.34	\$2,484.36	\$223.59	\$514.26	\$3,222.21	
	115	\$419,352.12	\$450,351.90	\$2,501.95	\$225.18	\$517.90	\$3,245.04	
	116	\$420,575.23	\$453,541.89	\$2,519.68	\$226.77	\$521.57	\$3,268.02	
	117	\$421,801.90	\$456,754.48	\$2,537.52	\$228.38	\$525.27	\$3,291.17	
	118	\$423,032.16	\$459,989.82	\$2,555.50	\$229.99	\$528.99	\$3,314.48	
	119	\$424,266.00	\$463,248.08	\$2,573.60	\$231.62	\$532.74	\$3,337.96	
	120	\$425,503.45	\$466,529.42	\$2,591.83	\$233.26	\$536.51	\$3,361.60	
11	121	\$426,744.50	\$469,834.01	\$2,610.19	\$234.92	\$540.31	\$3,385.42	
	122	\$427,989.17	\$473,162.00	\$2,628.68	\$236.58	\$544.14	\$3,409.40	
	123	\$429,237.47	\$476,513.56	\$2,647.30	\$238.26	\$547.99	\$3,433.54	
	124	\$430,489.41	\$479,888.87	\$2,666.05	\$239.94	\$551.87	\$3,457.87	
	125	\$431,745.01	\$483,288.08	\$2,684.93	\$241.64	\$555.78	\$3,482.36	
	126	\$433,004.26	\$486,711.37	\$2,703.95	\$243.36	\$559.72	\$3,507.03	
	127	\$434,267.19	\$490,158.91	\$2,723.11	\$245.08	\$563.68	\$3,531.87	
	128	\$435,533.81	\$493,630.87	\$2,742.39	\$246.82	\$567.68	\$3,556.88	
	129	\$436,804.11	\$497,127.42	\$2,761.82	\$248.56	\$571.70	\$3,582.08	
	130	\$438,078.13	\$500,648.74	\$2,781.38	\$250.32	\$575.75	\$3,607.45	
	131	\$439,355.85	\$504,195.00	\$2,801.08	\$252.10	\$579.82	\$3,633.01	
	132	\$440,637.31	\$507,766.38	\$2,820.92	\$253.88	\$583.93	\$3,658.74	
12	133	\$441,922.50	\$511,363.06	\$2,840.91	\$255.68	\$588.07	\$3,684.65	
	134	\$443,211.44	\$514,985.22	\$2,861.03	\$257.49	\$592.23	\$3,710.75	
	135	\$444,504.14	\$518,633.03	\$2,881.29	\$259.32	\$596.43	\$3,737.04	
	136	\$445,800.61	\$522,306.68	\$2,901.70	\$261.15	\$600.65	\$3,763.51	
	137	\$447,100.86	\$526,006.35	\$2,922.26	\$263.00	\$604.91	\$3,790.17	
	138	\$448,404.91	\$529,732.23	\$2,942.96	\$264.87	\$609.19	\$3,817.02	
	139	\$449,712.75	\$533,484.50	\$2,963.80	\$266.74	\$613.51	\$3,844.05	
	140	\$451,024.42	\$537,263.35	\$2,984.80	\$268.63	\$617.85	\$3,871.28	
	141	\$452,339.90	\$541,068.96	\$3,005.94	\$270.53	\$622.23	\$3,898.70	
	142	\$453,659.23	\$544,901.53	\$3,027.23	\$272.45	\$626.64	\$3,926.32	
	143	\$454,982.40	\$548,761.25	\$3,048.67	\$274.38	\$631.08	\$3,954.13	
	144	\$456,309.43	\$552,648.31	\$3,070.27	\$276.32	\$635.55	\$3,982.14	
13	145	\$457,640.34	\$556,562.90	\$3,092.02	\$278.28	\$640.05	\$4,010.34	
	146	\$458,975.12	\$560,505.22	\$3,113.92	\$280.25	\$644.58	\$4,038.75	
	147	\$460,313.80	\$564,475.47	\$3,135.97	\$282.24	\$649.15	\$4,067.36	
	148	\$461,656.38	\$568,473.84	\$3,158.19	\$284.24	\$653.74	\$4,096.17	
	149	\$463,002.88	\$572,500.53	\$3,180.56	\$286.25	\$658.38	\$4,125.18	
	150	\$464,353.30	\$576,555.74	\$3,203.09	\$288.28	\$663.04	\$4,154.40	
	151	\$465,707.67	\$580,639.68	\$3,225.78	\$290.32	\$667.74	\$4,183.83	
	152	\$467,065.98	\$584,752.54	\$3,248.63	\$292.38	\$672.47	\$4,213.47	
	153	\$468,428.26	\$588,894.54	\$3,271.64	\$294.45	\$677.23	\$4,243.31	
	154	\$469,794.51	\$593,065.87	\$3,294.81	\$296.53	\$682.03	\$4,273.37	
	155	\$471,164.74	\$597,266.76	\$3,318.15	\$298.63	\$686.86	\$4,303.64	
	156	\$472,538.97	\$601,497.40	\$3,341.65	\$300.75	\$691.72	\$4,334.12	
14	157	\$473,917.21	\$605,758.00	\$3,365.32	\$302.88	\$696.62	\$4,364.82	
	158	\$475,299.47	\$610,048.79	\$3,389.16	\$305.02	\$701.56	\$4,395.74	
	159	\$476,685.76	\$614,369.97	\$3,413.17	\$307.18	\$706.53	\$4,426.88	
	160	\$478,076.09	\$618,721.76	\$3,437.34	\$309.36	\$711.53	\$4,458.23	
	161	\$479,470.48	\$623,104.37	\$3,461.69	\$311.55	\$716.57	\$4,489.81	
	162	\$480,868.94	\$627,518.02	\$3,486.21	\$313.76	\$721.65	\$4,521.62	
	163	\$482,271.47	\$631,962.94	\$3,510.91	\$315.98	\$726.76	\$4,553.64	
	164	\$483,678.09	\$636,439.35	\$3,535.77	\$318.22	\$731.91	\$4,585.90	
	165	\$485,088.82	\$640,947.46	\$3,560.82	\$320.47	\$737.09	\$4,618.38	
	166	\$486,503.66	\$645,487.50	\$3,586.04	\$322.74	\$742.31	\$4,651.10	
	167	\$487,922.63	\$650,059.71	\$3,611.44	\$325.03	\$747.57	\$4,684.04	
	168	\$489,345.74	\$654,664.30	\$3,637.02	\$327.33	\$752.86	\$4,717.22	

ANEXOS

15	169	\$490,773.00	\$659,301.50	\$3,662.79	\$329.65	\$758.20	\$4,750.63	
	170	\$492,204.42	\$663,971.55	\$3,688.73	\$331.99	\$763.57	\$4,784.28	
	171	\$493,640.02	\$668,674.69	\$3,714.86	\$334.34	\$768.98	\$4,818.17	
	172	\$495,079.80	\$673,411.13	\$3,741.17	\$336.71	\$774.42	\$4,852.30	
	173	\$496,523.78	\$678,181.13	\$3,767.67	\$339.09	\$779.91	\$4,886.67	
	174	\$497,971.98	\$682,984.91	\$3,794.36	\$341.49	\$785.43	\$4,921.29	
	175	\$499,424.40	\$687,822.72	\$3,821.24	\$343.91	\$791.00	\$4,956.14	
	176	\$500,881.05	\$692,694.80	\$3,848.30	\$346.35	\$796.60	\$4,991.25	
	177	\$502,341.95	\$697,601.39	\$3,875.56	\$348.80	\$802.24	\$5,026.61	
	178	\$503,807.12	\$702,542.73	\$3,903.02	\$351.27	\$807.92	\$5,062.21	
	179	\$505,276.56	\$707,519.07	\$3,930.66	\$353.76	\$813.65	\$5,098.07	
	180	\$506,750.28	\$712,530.67	\$3,958.50	\$356.27	\$819.41	\$5,134.18	

B. Comparación créditos con plazos distintos

Tabla B.01 Amortización crédito BBVA, 5 años

PERIODO		SALDO INSOLUTO	CUOTA USUARIO					TOTAL
AÑO	MES		CAPITAL	INTERÉS	COMI- SIÓN	SEGURO DE VIDA	SEGURO DE DAÑOS	
			K	I	C	V	D	K+I+C+V+D
			\$270,000.00	\$81,419.92	\$4,860.00	\$5,378.19	\$5,467.20	\$367,125.31
0	0	\$270,000.00						
1	1	\$266,595.50	\$3,404.50	\$2,452.50	\$81.00	\$162.00	\$91.12	\$6,191.12
	2	\$263,160.08	\$3,435.42	\$2,421.58	\$81.00	\$159.96	\$91.12	\$6,189.08
	3	\$259,693.45	\$3,466.63	\$2,390.37	\$81.00	\$157.90	\$91.12	\$6,187.02
	4	\$256,195.33	\$3,498.12	\$2,358.88	\$81.00	\$155.82	\$91.12	\$6,184.94
	5	\$252,665.44	\$3,529.89	\$2,327.11	\$81.00	\$153.72	\$91.12	\$6,182.84
	6	\$249,103.49	\$3,561.95	\$2,295.04	\$81.00	\$151.60	\$91.12	\$6,180.71
	7	\$245,509.18	\$3,594.31	\$2,262.69	\$81.00	\$149.46	\$91.12	\$6,178.58
	8	\$241,882.22	\$3,626.96	\$2,230.04	\$81.00	\$147.31	\$91.12	\$6,176.43
	9	\$238,222.32	\$3,659.90	\$2,197.10	\$81.00	\$145.13	\$91.12	\$6,174.25
	10	\$234,529.17	\$3,693.15	\$2,163.85	\$81.00	\$142.93	\$91.12	\$6,172.05
	11	\$230,802.48	\$3,726.69	\$2,130.31	\$81.00	\$140.72	\$91.12	\$6,169.84
	12	\$227,041.94	\$3,760.54	\$2,096.46	\$81.00	\$138.48	\$91.12	\$6,167.60
2	13	\$223,247.24	\$3,794.70	\$2,062.30	\$81.00	\$136.23	\$91.12	\$6,165.35
	14	\$219,418.07	\$3,829.17	\$2,027.83	\$81.00	\$133.95	\$91.12	\$6,163.07
	15	\$215,554.12	\$3,863.95	\$1,993.05	\$81.00	\$131.65	\$91.12	\$6,160.77
	16	\$211,655.07	\$3,899.05	\$1,957.95	\$81.00	\$129.33	\$91.12	\$6,158.45
	17	\$207,720.61	\$3,934.46	\$1,922.53	\$81.00	\$126.99	\$91.12	\$6,156.10
	18	\$203,750.41	\$3,970.20	\$1,886.80	\$81.00	\$124.63	\$91.12	\$6,153.75
	19	\$199,744.14	\$4,006.27	\$1,850.73	\$81.00	\$122.25	\$91.12	\$6,151.37
	20	\$195,701.48	\$4,042.66	\$1,814.34	\$81.00	\$119.85	\$91.12	\$6,148.97
	21	\$191,622.10	\$4,079.38	\$1,777.62	\$81.00	\$117.42	\$91.12	\$6,146.54
	22	\$187,505.67	\$4,116.43	\$1,740.57	\$81.00	\$114.97	\$91.12	\$6,144.09
	23	\$183,351.85	\$4,153.82	\$1,703.18	\$81.00	\$112.50	\$91.12	\$6,141.62
	24	\$179,160.30	\$4,191.55	\$1,665.45	\$81.00	\$110.01	\$91.12	\$6,139.13
3	25	\$174,930.67	\$4,229.63	\$1,627.37	\$81.00	\$107.50	\$91.12	\$6,136.62
	26	\$170,662.63	\$4,268.04	\$1,588.95	\$81.00	\$104.96	\$91.12	\$6,134.07
	27	\$166,355.82	\$4,306.81	\$1,550.19	\$81.00	\$102.40	\$91.12	\$6,131.52
	28	\$162,009.89	\$4,345.93	\$1,511.07	\$81.00	\$99.81	\$91.12	\$6,128.93
	29	\$157,624.48	\$4,385.41	\$1,471.59	\$81.00	\$97.21	\$91.12	\$6,126.33
	30	\$153,199.24	\$4,425.24	\$1,431.76	\$81.00	\$94.57	\$91.12	\$6,123.69
	31	\$148,733.80	\$4,465.44	\$1,391.56	\$81.00	\$91.92	\$91.12	\$6,121.04
	32	\$144,227.80	\$4,506.00	\$1,351.00	\$81.00	\$89.24	\$91.12	\$6,118.36
	33	\$139,680.87	\$4,546.93	\$1,310.07	\$81.00	\$86.54	\$91.12	\$6,115.66
	34	\$135,092.64	\$4,588.23	\$1,268.77	\$81.00	\$83.81	\$91.12	\$6,112.93
	35	\$130,462.73	\$4,629.91	\$1,227.09	\$81.00	\$81.06	\$91.12	\$6,110.18
	36	\$125,790.77	\$4,671.96	\$1,185.04	\$81.00	\$78.28	\$91.12	\$6,107.40
4	37	\$121,076.37	\$4,714.40	\$1,142.60	\$81.00	\$75.47	\$91.12	\$6,104.59
	38	\$116,319.15	\$4,757.22	\$1,099.78	\$81.00	\$72.65	\$91.12	\$6,101.77
	39	\$111,518.72	\$4,800.43	\$1,056.57	\$81.00	\$69.79	\$91.12	\$6,098.91
	40	\$106,674.68	\$4,844.04	\$1,012.96	\$81.00	\$66.91	\$91.12	\$6,096.03
	41	\$101,786.64	\$4,888.04	\$968.96	\$81.00	\$64.00	\$91.12	\$6,093.12
	42	\$96,854.20	\$4,932.44	\$924.56	\$81.00	\$61.07	\$91.12	\$6,090.19
	43	\$91,876.96	\$4,977.24	\$879.76	\$81.00	\$58.11	\$91.12	\$6,087.23
	44	\$86,854.51	\$5,022.45	\$834.55	\$81.00	\$55.13	\$91.12	\$6,084.25
	45	\$81,786.44	\$5,068.07	\$788.93	\$81.00	\$52.11	\$91.12	\$6,081.23
	46	\$76,672.34	\$5,114.10	\$742.89	\$81.00	\$49.07	\$91.12	\$6,078.18
	47	\$71,511.78	\$5,160.56	\$696.44	\$81.00	\$46.00	\$91.12	\$6,075.12
	48	\$66,304.35	\$5,207.43	\$649.57	\$81.00	\$42.91	\$91.12	\$6,072.03
5	49	\$61,049.62	\$5,254.73	\$602.26	\$81.00	\$39.78	\$91.12	\$6,068.89
	50	\$55,747.16	\$5,302.46	\$554.53	\$81.00	\$36.63	\$91.12	\$6,065.74
	51	\$50,396.53	\$5,350.63	\$506.37	\$81.00	\$33.45	\$91.12	\$6,062.57

ANEXOS

52	\$44,997.30	\$5,399.23	\$457.77	\$81.00	\$30.24	\$91.12	\$6,059.36
53	\$39,549.03	\$5,448.27	\$408.73	\$81.00	\$27.00	\$91.12	\$6,056.12
54	\$34,051.27	\$5,497.76	\$359.24	\$81.00	\$23.73	\$91.12	\$6,052.85
55	\$28,503.57	\$5,547.70	\$309.30	\$81.00	\$20.43	\$91.12	\$6,049.55
56	\$22,905.48	\$5,598.09	\$258.91	\$81.00	\$17.10	\$91.12	\$6,046.22
57	\$17,256.54	\$5,648.94	\$208.06	\$81.00	\$13.74	\$91.12	\$6,042.86
58	\$11,556.29	\$5,700.25	\$156.75	\$81.00	\$10.35	\$91.12	\$6,039.47
59	\$5,804.26	\$5,752.03	\$104.97	\$81.00	\$6.93	\$91.12	\$6,036.05
60	\$0.00	\$5,804.28	\$52.72	\$81.00	\$3.48	\$91.12	\$6,032.60

Tabla B.02 Amortización crédito BBVA, 10 años

PERIODO		SALDO INSOLUTO	CUOTA USUARIO					TOTAL
AÑO	MES		CAPITAL	INTERÉS	COMI- SIÓN	SEGURO DE VIDA	SEGURO DE DAÑOS	
			K	I	C	V	D	K+I+C+V+D
			\$270,000.00	\$174,477.98	\$9,720.00	\$11,525.12	\$10,934.40	\$444,477.98
0	0	\$270,000.00						
1	1	\$268,748.52	\$1,251.48	\$2,452.50	\$81.00	\$162.00	\$91.12	\$3,703.98
	2	\$267,485.67	\$1,262.85	\$2,441.13	\$81.00	\$161.25	\$91.12	\$3,703.98
	3	\$266,211.35	\$1,274.32	\$2,429.66	\$81.00	\$160.49	\$91.12	\$3,703.98
	4	\$264,925.45	\$1,285.90	\$2,418.09	\$81.00	\$159.73	\$91.12	\$3,703.99
	5	\$263,627.87	\$1,297.58	\$2,406.41	\$81.00	\$158.96	\$91.12	\$3,703.99
	6	\$262,318.51	\$1,309.36	\$2,394.62	\$81.00	\$158.18	\$91.12	\$3,703.98
	7	\$260,997.25	\$1,321.26	\$2,382.73	\$81.00	\$157.39	\$91.12	\$3,703.99
	8	\$259,663.99	\$1,333.26	\$2,370.73	\$81.00	\$156.60	\$91.12	\$3,703.99
	9	\$258,318.62	\$1,345.37	\$2,358.61	\$81.00	\$155.80	\$91.12	\$3,703.98
	10	\$256,961.03	\$1,357.59	\$2,346.39	\$81.00	\$154.99	\$91.12	\$3,703.98
	11	\$255,591.11	\$1,369.92	\$2,334.06	\$81.00	\$154.18	\$91.12	\$3,703.98
	12	\$254,208.75	\$1,382.36	\$2,321.62	\$81.00	\$153.35	\$91.12	\$3,703.98
2	13	\$252,813.83	\$1,394.92	\$2,309.06	\$81.00	\$152.53	\$91.12	\$3,703.98
	14	\$251,406.24	\$1,407.59	\$2,296.39	\$81.00	\$151.69	\$91.12	\$3,703.98
	15	\$249,985.86	\$1,420.38	\$2,283.61	\$81.00	\$150.84	\$91.12	\$3,703.99
	16	\$248,552.58	\$1,433.28	\$2,270.70	\$81.00	\$149.99	\$91.12	\$3,703.98
	17	\$247,106.28	\$1,446.30	\$2,257.69	\$81.00	\$149.13	\$91.12	\$3,703.99
	18	\$245,646.85	\$1,459.43	\$2,244.55	\$81.00	\$148.26	\$91.12	\$3,703.98
	19	\$244,174.16	\$1,472.69	\$2,231.29	\$81.00	\$147.39	\$91.12	\$3,703.98
	20	\$242,688.09	\$1,486.07	\$2,217.92	\$81.00	\$146.50	\$91.12	\$3,703.99
	21	\$241,188.52	\$1,499.57	\$2,204.42	\$81.00	\$145.61	\$91.12	\$3,703.99
	22	\$239,675.33	\$1,513.19	\$2,190.80	\$81.00	\$144.71	\$91.12	\$3,703.99
	23	\$238,148.40	\$1,526.93	\$2,177.05	\$81.00	\$143.81	\$91.12	\$3,703.98
	24	\$236,607.60	\$1,540.80	\$2,163.18	\$81.00	\$142.89	\$91.12	\$3,703.98
3	25	\$235,052.80	\$1,554.80	\$2,149.19	\$81.00	\$141.96	\$91.12	\$3,703.99
	26	\$233,483.88	\$1,568.92	\$2,135.06	\$81.00	\$141.03	\$91.12	\$3,703.98
	27	\$231,900.71	\$1,583.17	\$2,120.81	\$81.00	\$140.09	\$91.12	\$3,703.98
	28	\$230,303.16	\$1,597.55	\$2,106.43	\$81.00	\$139.14	\$91.12	\$3,703.98
	29	\$228,691.10	\$1,612.06	\$2,091.92	\$81.00	\$138.18	\$91.12	\$3,703.98
	30	\$227,064.39	\$1,626.71	\$2,077.28	\$81.00	\$137.21	\$91.12	\$3,703.99
	31	\$225,422.91	\$1,641.48	\$2,062.50	\$81.00	\$136.24	\$91.12	\$3,703.98
	32	\$223,766.52	\$1,656.39	\$2,047.59	\$81.00	\$135.25	\$91.12	\$3,703.98
	33	\$222,095.08	\$1,671.44	\$2,032.55	\$81.00	\$134.26	\$91.12	\$3,703.99
	34	\$220,408.46	\$1,686.62	\$2,017.36	\$81.00	\$133.26	\$91.12	\$3,703.98
	35	\$218,706.52	\$1,701.94	\$2,002.04	\$81.00	\$132.25	\$91.12	\$3,703.98
	36	\$216,989.12	\$1,717.40	\$1,986.58	\$81.00	\$131.22	\$91.12	\$3,703.98
4	37	\$215,256.12	\$1,733.00	\$1,970.98	\$81.00	\$130.19	\$91.12	\$3,703.98
	38	\$213,507.38	\$1,748.74	\$1,955.24	\$81.00	\$129.15	\$91.12	\$3,703.98
	39	\$211,742.76	\$1,764.62	\$1,939.36	\$81.00	\$128.10	\$91.12	\$3,703.98
	40	\$209,962.11	\$1,780.65	\$1,923.33	\$81.00	\$127.05	\$91.12	\$3,703.98
	41	\$208,165.28	\$1,796.83	\$1,907.16	\$81.00	\$125.98	\$91.12	\$3,703.99
	42	\$206,352.13	\$1,813.15	\$1,890.83	\$81.00	\$124.90	\$91.12	\$3,703.98
	43	\$204,522.51	\$1,829.62	\$1,874.37	\$81.00	\$123.81	\$91.12	\$3,703.99
	44	\$202,676.27	\$1,846.24	\$1,857.75	\$81.00	\$122.71	\$91.12	\$3,703.99

MODELO ALTERNATIVO DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA

	45	\$200,813.26	\$1,863.01	\$1,840.98	\$81.00	\$121.61	\$91.12	\$3,703.99
	46	\$198,933.33	\$1,879.93	\$1,824.05	\$81.00	\$120.49	\$91.12	\$3,703.98
	47	\$197,036.32	\$1,897.01	\$1,806.98	\$81.00	\$119.36	\$91.12	\$3,703.99
	48	\$195,122.08	\$1,914.24	\$1,789.75	\$81.00	\$118.22	\$91.12	\$3,703.99
5	49	\$193,190.46	\$1,931.62	\$1,772.36	\$81.00	\$117.07	\$91.12	\$3,703.98
	50	\$191,241.29	\$1,949.17	\$1,754.81	\$81.00	\$115.91	\$91.12	\$3,703.98
	51	\$189,274.42	\$1,966.87	\$1,737.11	\$81.00	\$114.74	\$91.12	\$3,703.98
	52	\$187,289.68	\$1,984.74	\$1,719.24	\$81.00	\$113.56	\$91.12	\$3,703.98
	53	\$185,286.91	\$2,002.77	\$1,701.21	\$81.00	\$112.37	\$91.12	\$3,703.98
	54	\$183,265.95	\$2,020.96	\$1,683.02	\$81.00	\$111.17	\$91.12	\$3,703.98
	55	\$181,226.63	\$2,039.32	\$1,664.67	\$81.00	\$109.96	\$91.12	\$3,703.99
	56	\$179,168.79	\$2,057.84	\$1,646.14	\$81.00	\$108.74	\$91.12	\$3,703.98
	57	\$177,092.26	\$2,076.53	\$1,627.45	\$81.00	\$107.50	\$91.12	\$3,703.98
	58	\$174,996.86	\$2,095.40	\$1,608.59	\$81.00	\$106.26	\$91.12	\$3,703.99
	59	\$172,882.43	\$2,114.43	\$1,589.55	\$81.00	\$105.00	\$91.12	\$3,703.98
	60	\$170,748.80	\$2,133.63	\$1,570.35	\$81.00	\$103.73	\$91.12	\$3,703.98
6	61	\$168,595.79	\$2,153.01	\$1,550.97	\$81.00	\$102.45	\$91.12	\$3,703.98
	62	\$166,423.22	\$2,172.57	\$1,531.41	\$81.00	\$101.16	\$91.12	\$3,703.98
	63	\$164,230.91	\$2,192.31	\$1,511.68	\$81.00	\$99.85	\$91.12	\$3,703.99
	64	\$162,018.69	\$2,212.22	\$1,491.76	\$81.00	\$98.54	\$91.12	\$3,703.98
	65	\$159,786.38	\$2,232.31	\$1,471.67	\$81.00	\$97.21	\$91.12	\$3,703.98
	66	\$157,533.79	\$2,252.59	\$1,451.39	\$81.00	\$95.87	\$91.12	\$3,703.98
	67	\$155,260.74	\$2,273.05	\$1,430.93	\$81.00	\$94.52	\$91.12	\$3,703.98
	68	\$152,967.04	\$2,293.70	\$1,410.29	\$81.00	\$93.16	\$91.12	\$3,703.99
	69	\$150,652.51	\$2,314.53	\$1,389.45	\$81.00	\$91.78	\$91.12	\$3,703.98
	70	\$148,316.95	\$2,335.56	\$1,368.43	\$81.00	\$90.39	\$91.12	\$3,703.99
	71	\$145,960.18	\$2,356.77	\$1,347.21	\$81.00	\$88.99	\$91.12	\$3,703.98
	72	\$143,582.00	\$2,378.18	\$1,325.81	\$81.00	\$87.58	\$91.12	\$3,703.99
7	73	\$141,182.22	\$2,399.78	\$1,304.20	\$81.00	\$86.15	\$91.12	\$3,703.98
	74	\$138,760.64	\$2,421.58	\$1,282.41	\$81.00	\$84.71	\$91.12	\$3,703.99
	75	\$136,317.07	\$2,443.57	\$1,260.41	\$81.00	\$83.26	\$91.12	\$3,703.98
	76	\$133,851.30	\$2,465.77	\$1,238.21	\$81.00	\$81.79	\$91.12	\$3,703.98
	77	\$131,363.13	\$2,488.17	\$1,215.82	\$81.00	\$80.31	\$91.12	\$3,703.99
	78	\$128,852.36	\$2,510.77	\$1,193.22	\$81.00	\$78.82	\$91.12	\$3,703.99
	79	\$126,318.79	\$2,533.57	\$1,170.41	\$81.00	\$77.31	\$91.12	\$3,703.98
	80	\$123,762.20	\$2,556.59	\$1,147.40	\$81.00	\$75.79	\$91.12	\$3,703.99
	81	\$121,182.39	\$2,579.81	\$1,124.17	\$81.00	\$74.26	\$91.12	\$3,703.98
	82	\$118,579.15	\$2,603.24	\$1,100.74	\$81.00	\$72.71	\$91.12	\$3,703.98
	83	\$115,952.26	\$2,626.89	\$1,077.09	\$81.00	\$71.15	\$91.12	\$3,703.98
	84	\$113,301.51	\$2,650.75	\$1,053.23	\$81.00	\$69.57	\$91.12	\$3,703.98
8	85	\$110,626.68	\$2,674.83	\$1,029.16	\$81.00	\$67.98	\$91.12	\$3,703.99
	86	\$107,927.56	\$2,699.12	\$1,004.86	\$81.00	\$66.38	\$91.12	\$3,703.98
	87	\$105,203.92	\$2,723.64	\$980.34	\$81.00	\$64.76	\$91.12	\$3,703.98
	88	\$102,455.54	\$2,748.38	\$955.60	\$81.00	\$63.12	\$91.12	\$3,703.98
	89	\$99,682.19	\$2,773.35	\$930.64	\$81.00	\$61.47	\$91.12	\$3,703.99
	90	\$96,883.65	\$2,798.54	\$905.45	\$81.00	\$59.81	\$91.12	\$3,703.99
	91	\$94,059.69	\$2,823.96	\$880.03	\$81.00	\$58.13	\$91.12	\$3,703.99
	92	\$91,210.08	\$2,849.61	\$854.38	\$81.00	\$56.44	\$91.12	\$3,703.99
	93	\$88,334.59	\$2,875.49	\$828.49	\$81.00	\$54.73	\$91.12	\$3,703.98
	94	\$85,432.98	\$2,901.61	\$802.37	\$81.00	\$53.00	\$91.12	\$3,703.98
	95	\$82,505.01	\$2,927.97	\$776.02	\$81.00	\$51.26	\$91.12	\$3,703.99
	96	\$79,550.45	\$2,954.56	\$749.42	\$81.00	\$49.50	\$91.12	\$3,703.98
9	97	\$76,569.05	\$2,981.40	\$722.58	\$81.00	\$47.73	\$91.12	\$3,703.98
	98	\$73,560.57	\$3,008.48	\$695.50	\$81.00	\$45.94	\$91.12	\$3,703.98
	99	\$70,524.76	\$3,035.81	\$668.18	\$81.00	\$44.14	\$91.12	\$3,703.99
	100	\$67,461.38	\$3,063.38	\$640.60	\$81.00	\$42.31	\$91.12	\$3,703.98
	101	\$64,370.17	\$3,091.21	\$612.77	\$81.00	\$40.48	\$91.12	\$3,703.98
	102	\$61,250.88	\$3,119.29	\$584.70	\$81.00	\$38.62	\$91.12	\$3,703.99
	103	\$58,103.26	\$3,147.62	\$556.36	\$81.00	\$36.75	\$91.12	\$3,703.98
	104	\$54,927.05	\$3,176.21	\$527.77	\$81.00	\$34.86	\$91.12	\$3,703.98
	105	\$51,721.99	\$3,205.06	\$498.92	\$81.00	\$32.96	\$91.12	\$3,703.98
	106	\$48,487.82	\$3,234.17	\$469.81	\$81.00	\$31.03	\$91.12	\$3,703.98
	107	\$45,224.27	\$3,263.55	\$440.43	\$81.00	\$29.09	\$91.12	\$3,703.98

ANEXOS

	108	\$41,931.07	\$3,293.20	\$410.79	\$81.00	\$27.13	\$91.12	\$3,703.99
10	109	\$38,607.96	\$3,323.11	\$380.87	\$81.00	\$25.16	\$91.12	\$3,703.98
	110	\$35,254.67	\$3,353.29	\$350.69	\$81.00	\$23.16	\$91.12	\$3,703.98
	111	\$31,870.92	\$3,383.75	\$320.23	\$81.00	\$21.15	\$91.12	\$3,703.98
	112	\$28,456.43	\$3,414.49	\$289.49	\$81.00	\$19.12	\$91.12	\$3,703.98
	113	\$25,010.93	\$3,445.50	\$258.48	\$81.00	\$17.07	\$91.12	\$3,703.98
	114	\$21,534.13	\$3,476.80	\$227.18	\$81.00	\$15.01	\$91.12	\$3,703.98
	115	\$18,025.75	\$3,508.38	\$195.60	\$81.00	\$12.92	\$91.12	\$3,703.98
	116	\$14,485.50	\$3,540.25	\$163.73	\$81.00	\$10.82	\$91.12	\$3,703.98
	117	\$10,913.09	\$3,572.41	\$131.58	\$81.00	\$8.69	\$91.12	\$3,703.99
	118	\$7,308.23	\$3,604.86	\$99.13	\$81.00	\$6.55	\$91.12	\$3,703.99
	119	\$3,670.63	\$3,637.60	\$66.38	\$81.00	\$4.38	\$91.12	\$3,703.98
	120	\$0.00	\$3,670.63	\$33.34	\$81.00	\$2.20	\$91.12	\$3,703.97

Tabla B.03 Amortización crédito BBVA, 15 años

PERIODO		SALDO INSOLUTO	CUOTA USUARIO					
AÑO	MES		CAPITAL	INTERÉS	COMI- SIÓN	SEGURO DE VIDA	SEGURO DE DAÑOS	TOTAL
			K	I	C	V	D	K+I+C+V+D
			\$270,000.00	\$279,338.23	14,580.00	\$18,451.70	\$16,401.60	\$549,338.23
0	0	\$270,000.00						
1	1	\$269,400.62	\$599.38	\$2,452.50	\$81.00	\$162.00	\$91.12	\$3,051.88
	2	\$268,795.80	\$604.82	\$2,447.06	\$81.00	\$161.64	\$91.12	\$3,051.88
	3	\$268,185.48	\$610.32	\$2,441.56	\$81.00	\$161.28	\$91.12	\$3,051.88
	4	\$267,569.62	\$615.86	\$2,436.02	\$81.00	\$160.91	\$91.12	\$3,051.88
	5	\$266,948.17	\$621.45	\$2,430.42	\$81.00	\$160.54	\$91.12	\$3,051.87
	6	\$266,321.07	\$627.10	\$2,424.78	\$81.00	\$160.17	\$91.12	\$3,051.88
	7	\$265,688.27	\$632.80	\$2,419.08	\$81.00	\$159.79	\$91.12	\$3,051.88
	8	\$265,049.73	\$638.54	\$2,413.34	\$81.00	\$159.41	\$91.12	\$3,051.88
	9	\$264,405.39	\$644.34	\$2,407.54	\$81.00	\$159.03	\$91.12	\$3,051.88
	10	\$263,755.19	\$650.20	\$2,401.68	\$81.00	\$158.64	\$91.12	\$3,051.88
	11	\$263,099.09	\$656.10	\$2,395.78	\$81.00	\$158.25	\$91.12	\$3,051.88
	12	\$262,437.03	\$662.06	\$2,389.82	\$81.00	\$157.86	\$91.12	\$3,051.88
2	13	\$261,768.95	\$668.08	\$2,383.80	\$81.00	\$157.46	\$91.12	\$3,051.88
	14	\$261,094.81	\$674.14	\$2,377.73	\$81.00	\$157.06	\$91.12	\$3,051.87
	15	\$260,414.54	\$680.27	\$2,371.61	\$81.00	\$156.66	\$91.12	\$3,051.88
	16	\$259,728.09	\$686.45	\$2,365.43	\$81.00	\$156.25	\$91.12	\$3,051.88
	17	\$259,035.41	\$692.68	\$2,359.20	\$81.00	\$155.84	\$91.12	\$3,051.88
	18	\$258,336.44	\$698.97	\$2,352.90	\$81.00	\$155.42	\$91.12	\$3,051.87
	19	\$257,631.12	\$705.32	\$2,346.56	\$81.00	\$155.00	\$91.12	\$3,051.88
	20	\$256,919.39	\$711.73	\$2,340.15	\$81.00	\$154.58	\$91.12	\$3,051.88
	21	\$256,201.20	\$718.19	\$2,333.68	\$81.00	\$154.15	\$91.12	\$3,051.87
	22	\$255,476.48	\$724.72	\$2,327.16	\$81.00	\$153.72	\$91.12	\$3,051.88
	23	\$254,745.18	\$731.30	\$2,320.58	\$81.00	\$153.29	\$91.12	\$3,051.88
	24	\$254,007.24	\$737.94	\$2,313.94	\$81.00	\$152.85	\$91.12	\$3,051.88
3	25	\$253,262.59	\$744.65	\$2,307.23	\$81.00	\$152.40	\$91.12	\$3,051.88
	26	\$252,511.18	\$751.41	\$2,300.47	\$81.00	\$151.96	\$91.12	\$3,051.88
	27	\$251,752.94	\$758.24	\$2,293.64	\$81.00	\$151.51	\$91.12	\$3,051.88
	28	\$250,987.82	\$765.12	\$2,286.76	\$81.00	\$151.05	\$91.12	\$3,051.88
	29	\$250,215.75	\$772.07	\$2,279.81	\$81.00	\$150.59	\$91.12	\$3,051.88
	30	\$249,436.66	\$779.09	\$2,272.79	\$81.00	\$150.13	\$91.12	\$3,051.88
	31	\$248,650.50	\$786.16	\$2,265.72	\$81.00	\$149.66	\$91.12	\$3,051.88
	32	\$247,857.20	\$793.30	\$2,258.58	\$81.00	\$149.19	\$91.12	\$3,051.88
	33	\$247,056.69	\$800.51	\$2,251.37	\$81.00	\$148.71	\$91.12	\$3,051.88
	34	\$246,248.91	\$807.78	\$2,244.10	\$81.00	\$148.23	\$91.12	\$3,051.88
	35	\$245,433.79	\$815.12	\$2,236.76	\$81.00	\$147.75	\$91.12	\$3,051.88
	36	\$244,611.27	\$822.52	\$2,229.36	\$81.00	\$147.26	\$91.12	\$3,051.88
4	37	\$243,781.28	\$829.99	\$2,221.89	\$81.00	\$146.77	\$91.12	\$3,051.88
	38	\$242,943.75	\$837.53	\$2,214.35	\$81.00	\$146.27	\$91.12	\$3,051.88
	39	\$242,098.61	\$845.14	\$2,206.74	\$81.00	\$145.77	\$91.12	\$3,051.88
	40	\$241,245.79	\$852.82	\$2,199.06	\$81.00	\$145.26	\$91.12	\$3,051.88

MODELO ALTERNATIVO DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA

	41	\$240,385.23	\$860.56	\$2,191.32	\$81.00	\$144.75	\$91.12	\$3,051.88
	42	\$239,516.85	\$868.38	\$2,183.50	\$81.00	\$144.23	\$91.12	\$3,051.88
	43	\$238,640.58	\$876.27	\$2,175.61	\$81.00	\$143.71	\$91.12	\$3,051.88
	44	\$237,756.35	\$884.23	\$2,167.65	\$81.00	\$143.18	\$91.12	\$3,051.88
	45	\$236,864.09	\$892.26	\$2,159.62	\$81.00	\$142.65	\$91.12	\$3,051.88
	46	\$235,963.73	\$900.36	\$2,151.52	\$81.00	\$142.12	\$91.12	\$3,051.88
	47	\$235,055.19	\$908.54	\$2,143.34	\$81.00	\$141.58	\$91.12	\$3,051.88
	48	\$234,138.40	\$916.79	\$2,135.08	\$81.00	\$141.03	\$91.12	\$3,051.87
5	49	\$233,213.28	\$925.12	\$2,126.76	\$81.00	\$140.48	\$91.12	\$3,051.88
	50	\$232,279.76	\$933.52	\$2,118.35	\$81.00	\$139.93	\$91.12	\$3,051.87
	51	\$231,337.76	\$942.00	\$2,109.87	\$81.00	\$139.37	\$91.12	\$3,051.87
	52	\$230,387.20	\$950.56	\$2,101.32	\$81.00	\$138.80	\$91.12	\$3,051.88
	53	\$229,428.00	\$959.20	\$2,092.68	\$81.00	\$138.23	\$91.12	\$3,051.88
	54	\$228,460.09	\$967.91	\$2,083.97	\$81.00	\$137.66	\$91.12	\$3,051.88
	55	\$227,483.39	\$976.70	\$2,075.18	\$81.00	\$137.08	\$91.12	\$3,051.88
	56	\$226,497.82	\$985.57	\$2,066.31	\$81.00	\$136.49	\$91.12	\$3,051.88
	57	\$225,503.30	\$994.52	\$2,057.35	\$81.00	\$135.90	\$91.12	\$3,051.87
	58	\$224,499.74	\$1,003.56	\$2,048.32	\$81.00	\$135.30	\$91.12	\$3,051.88
	59	\$223,487.07	\$1,012.67	\$2,039.21	\$81.00	\$134.70	\$91.12	\$3,051.88
	60	\$222,465.20	\$1,021.87	\$2,030.01	\$81.00	\$134.09	\$91.12	\$3,051.88
6	61	\$221,434.05	\$1,031.15	\$2,020.73	\$81.00	\$133.48	\$91.12	\$3,051.88
	62	\$220,393.53	\$1,040.52	\$2,011.36	\$81.00	\$132.86	\$91.12	\$3,051.88
	63	\$219,343.56	\$1,049.97	\$2,001.91	\$81.00	\$132.24	\$91.12	\$3,051.88
	64	\$218,284.05	\$1,059.51	\$1,992.37	\$81.00	\$131.61	\$91.12	\$3,051.88
	65	\$217,214.92	\$1,069.13	\$1,982.75	\$81.00	\$130.97	\$91.12	\$3,051.88
	66	\$216,136.08	\$1,078.84	\$1,973.04	\$81.00	\$130.33	\$91.12	\$3,051.88
	67	\$215,047.44	\$1,088.64	\$1,963.24	\$81.00	\$129.68	\$91.12	\$3,051.88
	68	\$213,948.91	\$1,098.53	\$1,953.35	\$81.00	\$129.03	\$91.12	\$3,051.88
	69	\$212,840.40	\$1,108.51	\$1,943.37	\$81.00	\$128.37	\$91.12	\$3,051.88
	70	\$211,721.82	\$1,118.58	\$1,933.30	\$81.00	\$127.70	\$91.12	\$3,051.88
	71	\$210,593.08	\$1,128.74	\$1,923.14	\$81.00	\$127.03	\$91.12	\$3,051.88
	72	\$209,454.09	\$1,138.99	\$1,912.89	\$81.00	\$126.36	\$91.12	\$3,051.88
7	73	\$208,304.75	\$1,149.34	\$1,902.54	\$81.00	\$125.67	\$91.12	\$3,051.88
	74	\$207,144.97	\$1,159.78	\$1,892.10	\$81.00	\$124.98	\$91.12	\$3,051.88
	75	\$205,974.66	\$1,170.31	\$1,881.57	\$81.00	\$124.29	\$91.12	\$3,051.88
	76	\$204,793.72	\$1,180.94	\$1,870.94	\$81.00	\$123.58	\$91.12	\$3,051.88
	77	\$203,602.05	\$1,191.67	\$1,860.21	\$81.00	\$122.88	\$91.12	\$3,051.88
	78	\$202,399.56	\$1,202.49	\$1,849.38	\$81.00	\$122.16	\$91.12	\$3,051.87
	79	\$201,186.14	\$1,213.42	\$1,838.46	\$81.00	\$121.44	\$91.12	\$3,051.88
	80	\$199,961.70	\$1,224.44	\$1,827.44	\$81.00	\$120.71	\$91.12	\$3,051.88
	81	\$198,726.14	\$1,235.56	\$1,816.32	\$81.00	\$119.98	\$91.12	\$3,051.88
	82	\$197,479.36	\$1,246.78	\$1,805.10	\$81.00	\$119.24	\$91.12	\$3,051.88
	83	\$196,221.25	\$1,258.11	\$1,793.77	\$81.00	\$118.49	\$91.12	\$3,051.88
	84	\$194,951.71	\$1,269.54	\$1,782.34	\$81.00	\$117.73	\$91.12	\$3,051.88
8	85	\$193,670.64	\$1,281.07	\$1,770.81	\$81.00	\$116.97	\$91.12	\$3,051.88
	86	\$192,377.94	\$1,292.70	\$1,759.17	\$81.00	\$116.20	\$91.12	\$3,051.87
	87	\$191,073.49	\$1,304.45	\$1,747.43	\$81.00	\$115.43	\$91.12	\$3,051.88
	88	\$189,757.20	\$1,316.29	\$1,735.58	\$81.00	\$114.64	\$91.12	\$3,051.87
	89	\$188,428.95	\$1,328.25	\$1,723.63	\$81.00	\$113.85	\$91.12	\$3,051.88
	90	\$187,088.63	\$1,340.32	\$1,711.56	\$81.00	\$113.06	\$91.12	\$3,051.88
	91	\$185,736.14	\$1,352.49	\$1,699.39	\$81.00	\$112.25	\$91.12	\$3,051.88
	92	\$184,371.36	\$1,364.78	\$1,687.10	\$81.00	\$111.44	\$91.12	\$3,051.88
	93	\$182,994.19	\$1,377.17	\$1,674.71	\$81.00	\$110.62	\$91.12	\$3,051.88
	94	\$181,604.51	\$1,389.68	\$1,662.20	\$81.00	\$109.80	\$91.12	\$3,051.88
	95	\$180,202.21	\$1,402.30	\$1,649.57	\$81.00	\$108.96	\$91.12	\$3,051.87
	96	\$178,787.17	\$1,415.04	\$1,636.84	\$81.00	\$108.12	\$91.12	\$3,051.88
9	97	\$177,359.27	\$1,427.90	\$1,623.98	\$81.00	\$107.27	\$91.12	\$3,051.88
	98	\$175,918.40	\$1,440.87	\$1,611.01	\$81.00	\$106.42	\$91.12	\$3,051.88
	99	\$174,464.45	\$1,453.95	\$1,597.93	\$81.00	\$105.55	\$91.12	\$3,051.88
	100	\$172,997.29	\$1,467.16	\$1,584.72	\$81.00	\$104.68	\$91.12	\$3,051.88
	101	\$171,516.80	\$1,480.49	\$1,571.39	\$81.00	\$103.80	\$91.12	\$3,051.88
	102	\$170,022.87	\$1,493.93	\$1,557.94	\$81.00	\$102.91	\$91.12	\$3,051.87
	103	\$168,515.37	\$1,507.50	\$1,544.37	\$81.00	\$102.01	\$91.12	\$3,051.87

ANEXOS

10	104	\$166,994.17	\$1,521.20	\$1,530.68	\$81.00	\$101.11	\$91.12	\$3,051.88
	105	\$165,459.15	\$1,535.02	\$1,516.86	\$81.00	\$100.20	\$91.12	\$3,051.88
	106	\$163,910.19	\$1,548.96	\$1,502.92	\$81.00	\$99.28	\$91.12	\$3,051.88
	107	\$162,347.16	\$1,563.03	\$1,488.85	\$81.00	\$98.35	\$91.12	\$3,051.88
	108	\$160,769.93	\$1,577.23	\$1,474.65	\$81.00	\$97.41	\$91.12	\$3,051.88
	109	\$159,178.38	\$1,591.55	\$1,460.33	\$81.00	\$96.46	\$91.12	\$3,051.88
	110	\$157,572.37	\$1,606.01	\$1,445.87	\$81.00	\$95.51	\$91.12	\$3,051.88
	111	\$155,951.77	\$1,620.60	\$1,431.28	\$81.00	\$94.54	\$91.12	\$3,051.88
	112	\$154,316.45	\$1,635.32	\$1,416.56	\$81.00	\$93.57	\$91.12	\$3,051.88
10	113	\$152,666.28	\$1,650.17	\$1,401.71	\$81.00	\$92.59	\$91.12	\$3,051.88
	114	\$151,001.12	\$1,665.16	\$1,386.72	\$81.00	\$91.60	\$91.12	\$3,051.88
	115	\$149,320.83	\$1,680.29	\$1,371.59	\$81.00	\$90.60	\$91.12	\$3,051.88
	116	\$147,625.28	\$1,695.55	\$1,356.33	\$81.00	\$89.59	\$91.12	\$3,051.88
	117	\$145,914.33	\$1,710.95	\$1,340.93	\$81.00	\$88.58	\$91.12	\$3,051.88
	118	\$144,187.84	\$1,726.49	\$1,325.39	\$81.00	\$87.55	\$91.12	\$3,051.88
	119	\$142,445.67	\$1,742.17	\$1,309.71	\$81.00	\$86.51	\$91.12	\$3,051.88
	120	\$140,687.67	\$1,758.00	\$1,293.88	\$81.00	\$85.47	\$91.12	\$3,051.88
	11	121	\$138,913.70	\$1,773.97	\$1,277.91	\$81.00	\$84.41	\$91.12
122		\$137,123.62	\$1,790.08	\$1,261.80	\$81.00	\$83.35	\$91.12	\$3,051.88
123		\$135,317.28	\$1,806.34	\$1,245.54	\$81.00	\$82.27	\$91.12	\$3,051.88
124		\$133,494.53	\$1,822.75	\$1,229.13	\$81.00	\$81.19	\$91.12	\$3,051.88
125		\$131,655.23	\$1,839.30	\$1,212.58	\$81.00	\$80.10	\$91.12	\$3,051.88
126		\$129,799.22	\$1,856.01	\$1,195.87	\$81.00	\$78.99	\$91.12	\$3,051.88
127		\$127,926.35	\$1,872.87	\$1,179.01	\$81.00	\$77.88	\$91.12	\$3,051.88
128		\$126,036.47	\$1,889.88	\$1,162.00	\$81.00	\$76.76	\$91.12	\$3,051.88
129		\$124,129.42	\$1,907.05	\$1,144.83	\$81.00	\$75.62	\$91.12	\$3,051.88
130		\$122,205.05	\$1,924.37	\$1,127.51	\$81.00	\$74.48	\$91.12	\$3,051.88
131		\$120,263.20	\$1,941.85	\$1,110.03	\$81.00	\$73.32	\$91.12	\$3,051.88
132		\$118,303.71	\$1,959.49	\$1,092.39	\$81.00	\$72.16	\$91.12	\$3,051.88
12	133	\$116,326.42	\$1,977.29	\$1,074.59	\$81.00	\$70.98	\$91.12	\$3,051.88
	134	\$114,331.17	\$1,995.25	\$1,056.63	\$81.00	\$69.80	\$91.12	\$3,051.88
	135	\$112,317.80	\$2,013.37	\$1,038.51	\$81.00	\$68.60	\$91.12	\$3,051.88
	136	\$110,286.14	\$2,031.66	\$1,020.22	\$81.00	\$67.39	\$91.12	\$3,051.88
	137	\$108,236.03	\$2,050.11	\$1,001.77	\$81.00	\$66.17	\$91.12	\$3,051.88
	138	\$106,167.30	\$2,068.73	\$983.14	\$81.00	\$64.94	\$91.12	\$3,051.87
	139	\$104,079.77	\$2,087.53	\$964.35	\$81.00	\$63.70	\$91.12	\$3,051.88
	140	\$101,973.28	\$2,106.49	\$945.39	\$81.00	\$62.45	\$91.12	\$3,051.88
	141	\$99,847.66	\$2,125.62	\$926.26	\$81.00	\$61.18	\$91.12	\$3,051.88
	142	\$97,702.73	\$2,144.93	\$906.95	\$81.00	\$59.91	\$91.12	\$3,051.88
	143	\$95,538.32	\$2,164.41	\$887.47	\$81.00	\$58.62	\$91.12	\$3,051.88
	144	\$93,354.25	\$2,184.07	\$867.81	\$81.00	\$57.32	\$91.12	\$3,051.88
13	145	\$91,150.34	\$2,203.91	\$847.97	\$81.00	\$56.01	\$91.12	\$3,051.88
	146	\$88,926.41	\$2,223.93	\$827.95	\$81.00	\$54.69	\$91.12	\$3,051.88
	147	\$86,682.28	\$2,244.13	\$807.75	\$81.00	\$53.36	\$91.12	\$3,051.88
	148	\$84,417.77	\$2,264.51	\$787.36	\$81.00	\$52.01	\$91.12	\$3,051.87
	149	\$82,132.69	\$2,285.08	\$766.79	\$81.00	\$50.65	\$91.12	\$3,051.87
	150	\$79,826.85	\$2,305.84	\$746.04	\$81.00	\$49.28	\$91.12	\$3,051.88
	151	\$77,500.06	\$2,326.79	\$725.09	\$81.00	\$47.90	\$91.12	\$3,051.88
	152	\$75,152.14	\$2,347.92	\$703.96	\$81.00	\$46.50	\$91.12	\$3,051.88
	153	\$72,782.89	\$2,369.25	\$682.63	\$81.00	\$45.09	\$91.12	\$3,051.88
	154	\$70,392.12	\$2,390.77	\$661.11	\$81.00	\$43.67	\$91.12	\$3,051.88
	155	\$67,979.64	\$2,412.48	\$639.39	\$81.00	\$42.24	\$91.12	\$3,051.87
	156	\$65,545.24	\$2,434.40	\$617.48	\$81.00	\$40.79	\$91.12	\$3,051.88
14	157	\$63,088.73	\$2,456.51	\$595.37	\$81.00	\$39.33	\$91.12	\$3,051.88
	158	\$60,609.91	\$2,478.82	\$573.06	\$81.00	\$37.85	\$91.12	\$3,051.88
	159	\$58,108.57	\$2,501.34	\$550.54	\$81.00	\$36.37	\$91.12	\$3,051.88
	160	\$55,584.51	\$2,524.06	\$527.82	\$81.00	\$34.87	\$91.12	\$3,051.88
	161	\$53,037.52	\$2,546.99	\$504.89	\$81.00	\$33.35	\$91.12	\$3,051.88
	162	\$50,467.40	\$2,570.12	\$481.76	\$81.00	\$31.82	\$91.12	\$3,051.88
	163	\$47,873.93	\$2,593.47	\$458.41	\$81.00	\$30.28	\$91.12	\$3,051.88
	164	\$45,256.91	\$2,617.02	\$434.85	\$81.00	\$28.72	\$91.12	\$3,051.87
	165	\$42,616.11	\$2,640.80	\$411.08	\$81.00	\$27.15	\$91.12	\$3,051.88
	166	\$39,951.33	\$2,664.78	\$387.10	\$81.00	\$25.57	\$91.12	\$3,051.88

MODELO ALTERNATIVO DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA

15	167	\$37,262.34	\$2,688.99	\$362.89	\$81.00	\$23.97	\$91.12	\$3,051.88
	168	\$34,548.93	\$2,713.41	\$338.47	\$81.00	\$22.36	\$91.12	\$3,051.88
	169	\$31,810.87	\$2,738.06	\$313.82	\$81.00	\$20.73	\$91.12	\$3,051.88
	170	\$29,047.94	\$2,762.93	\$288.95	\$81.00	\$19.09	\$91.12	\$3,051.88
	171	\$26,259.91	\$2,788.03	\$263.85	\$81.00	\$17.43	\$91.12	\$3,051.88
	172	\$23,446.56	\$2,813.35	\$238.53	\$81.00	\$15.76	\$91.12	\$3,051.88
	173	\$20,607.65	\$2,838.91	\$212.97	\$81.00	\$14.07	\$91.12	\$3,051.88
	174	\$17,742.96	\$2,864.69	\$187.19	\$81.00	\$12.36	\$91.12	\$3,051.88
	175	\$14,852.25	\$2,890.71	\$161.17	\$81.00	\$10.65	\$91.12	\$3,051.88
	176	\$11,935.28	\$2,916.97	\$134.91	\$81.00	\$8.91	\$91.12	\$3,051.88
	177	\$8,991.81	\$2,943.47	\$108.41	\$81.00	\$7.16	\$91.12	\$3,051.88
	178	\$6,021.61	\$2,970.20	\$81.68	\$81.00	\$5.40	\$91.12	\$3,051.88
	179	\$3,024.43	\$2,997.18	\$54.70	\$81.00	\$3.61	\$91.12	\$3,051.88
	180	\$0.00	\$3,024.43	\$27.47	\$81.00	\$1.81	\$91.12	\$3,051.90

Tabla B.04 Amortización crédito BBVA, 20 años

PERIODO		SALDO INSOLUTO	CUOTA USUARIO					TOTAL
AÑO	MES		CAPITAL	INTERÉS	COMI- SIÓN	SEGURO DE VIDA	SEGURO DE DAÑOS	
			K	I	C	V	D	K+I+C+V+D
			\$270,000.00	\$394,453.77	19,440.00	\$26,055.60	\$21,868.80	\$664,453.77
0	0	\$270,000.00						
1	1	\$269,683.94	\$316.06	\$2,452.50	\$81.00	\$162.00	\$91.12	\$2,768.56
	2	\$269,365.01	\$318.93	\$2,449.63	\$81.00	\$161.81	\$91.12	\$2,768.56
	3	\$269,043.19	\$321.82	\$2,446.73	\$81.00	\$161.62	\$91.12	\$2,768.55
	4	\$268,718.44	\$324.75	\$2,443.81	\$81.00	\$161.43	\$91.12	\$2,768.56
	5	\$268,390.74	\$327.70	\$2,440.86	\$81.00	\$161.23	\$91.12	\$2,768.56
	6	\$268,060.07	\$330.67	\$2,437.88	\$81.00	\$161.03	\$91.12	\$2,768.55
	7	\$267,726.39	\$333.68	\$2,434.88	\$81.00	\$160.84	\$91.12	\$2,768.56
	8	\$267,389.68	\$336.71	\$2,431.85	\$81.00	\$160.64	\$91.12	\$2,768.56
	9	\$267,049.91	\$339.77	\$2,428.79	\$81.00	\$160.43	\$91.12	\$2,768.56
	10	\$266,707.06	\$342.85	\$2,425.70	\$81.00	\$160.23	\$91.12	\$2,768.55
	11	\$266,361.09	\$345.97	\$2,422.59	\$81.00	\$160.02	\$91.12	\$2,768.56
	12	\$266,011.98	\$349.11	\$2,419.45	\$81.00	\$159.82	\$91.12	\$2,768.56
2	13	\$265,659.70	\$352.28	\$2,416.28	\$81.00	\$159.61	\$91.12	\$2,768.56
	14	\$265,304.22	\$355.48	\$2,413.08	\$81.00	\$159.40	\$91.12	\$2,768.56
	15	\$264,945.51	\$358.71	\$2,409.85	\$81.00	\$159.18	\$91.12	\$2,768.56
	16	\$264,583.54	\$361.97	\$2,406.59	\$81.00	\$158.97	\$91.12	\$2,768.56
	17	\$264,218.28	\$365.26	\$2,403.30	\$81.00	\$158.75	\$91.12	\$2,768.56
	18	\$263,849.71	\$368.57	\$2,399.98	\$81.00	\$158.53	\$91.12	\$2,768.55
	19	\$263,477.79	\$371.92	\$2,396.63	\$81.00	\$158.31	\$91.12	\$2,768.55
	20	\$263,102.49	\$375.30	\$2,393.26	\$81.00	\$158.09	\$91.12	\$2,768.56
	21	\$262,723.78	\$378.71	\$2,389.85	\$81.00	\$157.86	\$91.12	\$2,768.56
	22	\$262,341.63	\$382.15	\$2,386.41	\$81.00	\$157.63	\$91.12	\$2,768.56
	23	\$261,956.01	\$385.62	\$2,382.94	\$81.00	\$157.40	\$91.12	\$2,768.56
	24	\$261,566.89	\$389.12	\$2,379.43	\$81.00	\$157.17	\$91.12	\$2,768.55
3	25	\$261,174.23	\$392.66	\$2,375.90	\$81.00	\$156.94	\$91.12	\$2,768.56
	26	\$260,778.01	\$396.22	\$2,372.33	\$81.00	\$156.70	\$91.12	\$2,768.55
	27	\$260,378.19	\$399.82	\$2,368.73	\$81.00	\$156.47	\$91.12	\$2,768.55
	28	\$259,974.73	\$403.46	\$2,365.10	\$81.00	\$156.23	\$91.12	\$2,768.56
	29	\$259,567.61	\$407.12	\$2,361.44	\$81.00	\$155.98	\$91.12	\$2,768.56
	30	\$259,156.79	\$410.82	\$2,357.74	\$81.00	\$155.74	\$91.12	\$2,768.56
	31	\$258,742.24	\$414.55	\$2,354.01	\$81.00	\$155.49	\$91.12	\$2,768.56
	32	\$258,323.92	\$418.32	\$2,350.24	\$81.00	\$155.25	\$91.12	\$2,768.56
	33	\$257,901.81	\$422.11	\$2,346.44	\$81.00	\$154.99	\$91.12	\$2,768.55
	34	\$257,475.86	\$425.95	\$2,342.61	\$81.00	\$154.74	\$91.12	\$2,768.56
	35	\$257,046.04	\$429.82	\$2,338.74	\$81.00	\$154.49	\$91.12	\$2,768.56
	36	\$256,612.32	\$433.72	\$2,334.83	\$81.00	\$154.23	\$91.12	\$2,768.55
4	37	\$256,174.66	\$437.66	\$2,330.90	\$81.00	\$153.97	\$91.12	\$2,768.56
	38	\$255,733.02	\$441.64	\$2,326.92	\$81.00	\$153.70	\$91.12	\$2,768.56
	39	\$255,287.37	\$445.65	\$2,322.91	\$81.00	\$153.44	\$91.12	\$2,768.56

ANEXOS

	40	\$254,837.67	\$449.70	\$2,318.86	\$81.00	\$153.17	\$91.12	\$2,768.56
	41	\$254,383.89	\$453.78	\$2,314.78	\$81.00	\$152.90	\$91.12	\$2,768.56
	42	\$253,925.99	\$457.90	\$2,310.65	\$81.00	\$152.63	\$91.12	\$2,768.55
	43	\$253,463.93	\$462.06	\$2,306.49	\$81.00	\$152.36	\$91.12	\$2,768.55
	44	\$252,997.67	\$466.26	\$2,302.30	\$81.00	\$152.08	\$91.12	\$2,768.56
	45	\$252,527.18	\$470.49	\$2,298.06	\$81.00	\$151.80	\$91.12	\$2,768.55
	46	\$252,052.41	\$474.77	\$2,293.79	\$81.00	\$151.52	\$91.12	\$2,768.56
	47	\$251,573.33	\$479.08	\$2,289.48	\$81.00	\$151.23	\$91.12	\$2,768.56
5	48	\$251,089.90	\$483.43	\$2,285.12	\$81.00	\$150.94	\$91.12	\$2,768.55
	49	\$250,602.08	\$487.82	\$2,280.73	\$81.00	\$150.65	\$91.12	\$2,768.55
	50	\$250,109.82	\$492.26	\$2,276.30	\$81.00	\$150.36	\$91.12	\$2,768.56
	51	\$249,613.09	\$496.73	\$2,271.83	\$81.00	\$150.07	\$91.12	\$2,768.56
	52	\$249,111.85	\$501.24	\$2,267.32	\$81.00	\$149.77	\$91.12	\$2,768.56
	53	\$248,606.06	\$505.79	\$2,262.77	\$81.00	\$149.47	\$91.12	\$2,768.56
	54	\$248,095.67	\$510.39	\$2,258.17	\$81.00	\$149.16	\$91.12	\$2,768.56
	55	\$247,580.65	\$515.02	\$2,253.54	\$81.00	\$148.86	\$91.12	\$2,768.56
	56	\$247,060.95	\$519.70	\$2,248.86	\$81.00	\$148.55	\$91.12	\$2,768.56
	57	\$246,536.53	\$524.42	\$2,244.14	\$81.00	\$148.24	\$91.12	\$2,768.56
	58	\$246,007.35	\$529.18	\$2,239.37	\$81.00	\$147.92	\$91.12	\$2,768.55
	59	\$245,473.36	\$533.99	\$2,234.57	\$81.00	\$147.60	\$91.12	\$2,768.56
6	60	\$244,934.52	\$538.84	\$2,229.72	\$81.00	\$147.28	\$91.12	\$2,768.56
	61	\$244,390.78	\$543.74	\$2,224.82	\$81.00	\$146.96	\$91.12	\$2,768.56
	62	\$243,842.11	\$548.67	\$2,219.88	\$81.00	\$146.63	\$91.12	\$2,768.55
	63	\$243,288.45	\$553.66	\$2,214.90	\$81.00	\$146.31	\$91.12	\$2,768.56
	64	\$242,729.76	\$558.69	\$2,209.87	\$81.00	\$145.97	\$91.12	\$2,768.56
	65	\$242,166.00	\$563.76	\$2,204.80	\$81.00	\$145.64	\$91.12	\$2,768.56
	66	\$241,597.12	\$568.88	\$2,199.67	\$81.00	\$145.30	\$91.12	\$2,768.55
	67	\$241,023.07	\$574.05	\$2,194.51	\$81.00	\$144.96	\$91.12	\$2,768.56
	68	\$240,443.81	\$579.26	\$2,189.29	\$81.00	\$144.61	\$91.12	\$2,768.55
	69	\$239,859.28	\$584.53	\$2,184.03	\$81.00	\$144.27	\$91.12	\$2,768.56
	70	\$239,269.44	\$589.84	\$2,178.72	\$81.00	\$143.92	\$91.12	\$2,768.56
	71	\$238,674.25	\$595.19	\$2,173.36	\$81.00	\$143.56	\$91.12	\$2,768.55
7	72	\$238,073.65	\$600.60	\$2,167.96	\$81.00	\$143.20	\$91.12	\$2,768.56
	73	\$237,467.60	\$606.05	\$2,162.50	\$81.00	\$142.84	\$91.12	\$2,768.55
	74	\$236,856.04	\$611.56	\$2,157.00	\$81.00	\$142.48	\$91.12	\$2,768.56
	75	\$236,238.93	\$617.11	\$2,151.44	\$81.00	\$142.11	\$91.12	\$2,768.55
	76	\$235,616.21	\$622.72	\$2,145.84	\$81.00	\$141.74	\$91.12	\$2,768.56
	77	\$234,987.83	\$628.38	\$2,140.18	\$81.00	\$141.37	\$91.12	\$2,768.56
	78	\$234,353.75	\$634.08	\$2,134.47	\$81.00	\$140.99	\$91.12	\$2,768.55
	79	\$233,713.91	\$639.84	\$2,128.71	\$81.00	\$140.61	\$91.12	\$2,768.55
	80	\$233,068.25	\$645.66	\$2,122.90	\$81.00	\$140.23	\$91.12	\$2,768.56
	81	\$232,416.73	\$651.52	\$2,117.04	\$81.00	\$139.84	\$91.12	\$2,768.56
	82	\$231,759.29	\$657.44	\$2,111.12	\$81.00	\$139.45	\$91.12	\$2,768.56
	83	\$231,095.88	\$663.41	\$2,105.15	\$81.00	\$139.06	\$91.12	\$2,768.56
8	84	\$230,426.44	\$669.44	\$2,099.12	\$81.00	\$138.66	\$91.12	\$2,768.56
	85	\$229,750.92	\$675.52	\$2,093.04	\$81.00	\$138.26	\$91.12	\$2,768.56
	86	\$229,069.27	\$681.65	\$2,086.90	\$81.00	\$137.85	\$91.12	\$2,768.55
	87	\$228,381.43	\$687.84	\$2,080.71	\$81.00	\$137.44	\$91.12	\$2,768.55
	88	\$227,687.34	\$694.09	\$2,074.46	\$81.00	\$137.03	\$91.12	\$2,768.55
	89	\$226,986.94	\$700.40	\$2,068.16	\$81.00	\$136.61	\$91.12	\$2,768.56
	90	\$226,280.18	\$706.76	\$2,061.80	\$81.00	\$136.19	\$91.12	\$2,768.56
	91	\$225,567.00	\$713.18	\$2,055.38	\$81.00	\$135.77	\$91.12	\$2,768.56
	92	\$224,847.34	\$719.66	\$2,048.90	\$81.00	\$135.34	\$91.12	\$2,768.56
	93	\$224,121.15	\$726.19	\$2,042.36	\$81.00	\$134.91	\$91.12	\$2,768.55
	94	\$223,388.36	\$732.79	\$2,035.77	\$81.00	\$134.47	\$91.12	\$2,768.56
	95	\$222,648.91	\$739.45	\$2,029.11	\$81.00	\$134.03	\$91.12	\$2,768.56
9	96	\$221,902.75	\$746.16	\$2,022.39	\$81.00	\$133.59	\$91.12	\$2,768.55
	97	\$221,149.81	\$752.94	\$2,015.62	\$81.00	\$133.14	\$91.12	\$2,768.56
	98	\$220,390.03	\$759.78	\$2,008.78	\$81.00	\$132.69	\$91.12	\$2,768.56
	99	\$219,623.35	\$766.68	\$2,001.88	\$81.00	\$132.23	\$91.12	\$2,768.56
	100	\$218,849.70	\$773.65	\$1,994.91	\$81.00	\$131.77	\$91.12	\$2,768.56
	101	\$218,069.03	\$780.67	\$1,987.88	\$81.00	\$131.31	\$91.12	\$2,768.55
	102	\$217,281.27	\$787.76	\$1,980.79	\$81.00	\$130.84	\$91.12	\$2,768.55

MODELO ALTERNATIVO DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA

	103	\$216,486.35	\$794.92	\$1,973.64	\$81.00	\$130.37	\$91.12	\$2,768.56
	104	\$215,684.21	\$802.14	\$1,966.42	\$81.00	\$129.89	\$91.12	\$2,768.56
	105	\$214,874.78	\$809.43	\$1,959.13	\$81.00	\$129.41	\$91.12	\$2,768.56
	106	\$214,058.00	\$816.78	\$1,951.78	\$81.00	\$128.92	\$91.12	\$2,768.56
	107	\$213,233.80	\$824.20	\$1,944.36	\$81.00	\$128.43	\$91.12	\$2,768.56
	108	\$212,402.12	\$831.68	\$1,936.87	\$81.00	\$127.94	\$91.12	\$2,768.55
10	109	\$211,562.88	\$839.24	\$1,929.32	\$81.00	\$127.44	\$91.12	\$2,768.56
	110	\$210,716.02	\$846.86	\$1,921.70	\$81.00	\$126.94	\$91.12	\$2,768.56
	111	\$209,861.47	\$854.55	\$1,914.00	\$81.00	\$126.43	\$91.12	\$2,768.55
	112	\$208,999.15	\$862.32	\$1,906.24	\$81.00	\$125.92	\$91.12	\$2,768.56
	113	\$208,129.00	\$870.15	\$1,898.41	\$81.00	\$125.40	\$91.12	\$2,768.56
	114	\$207,250.95	\$878.05	\$1,890.51	\$81.00	\$124.88	\$91.12	\$2,768.56
	115	\$206,364.92	\$886.03	\$1,882.53	\$81.00	\$124.35	\$91.12	\$2,768.56
	116	\$205,470.84	\$894.08	\$1,874.48	\$81.00	\$123.82	\$91.12	\$2,768.56
	117	\$204,568.64	\$902.20	\$1,866.36	\$81.00	\$123.28	\$91.12	\$2,768.56
	118	\$203,658.25	\$910.39	\$1,858.17	\$81.00	\$122.74	\$91.12	\$2,768.56
	119	\$202,739.59	\$918.66	\$1,849.90	\$81.00	\$122.19	\$91.12	\$2,768.56
	120	\$201,812.58	\$927.01	\$1,841.55	\$81.00	\$121.64	\$91.12	\$2,768.56
11	121	\$200,877.15	\$935.43	\$1,833.13	\$81.00	\$121.09	\$91.12	\$2,768.56
	122	\$199,933.23	\$943.92	\$1,824.63	\$81.00	\$120.53	\$91.12	\$2,768.55
	123	\$198,980.73	\$952.50	\$1,816.06	\$81.00	\$119.96	\$91.12	\$2,768.56
	124	\$198,019.58	\$961.15	\$1,807.41	\$81.00	\$119.39	\$91.12	\$2,768.56
	125	\$197,049.70	\$969.88	\$1,798.68	\$81.00	\$118.81	\$91.12	\$2,768.56
	126	\$196,071.01	\$978.69	\$1,789.87	\$81.00	\$118.23	\$91.12	\$2,768.56
	127	\$195,083.43	\$987.58	\$1,780.98	\$81.00	\$117.64	\$91.12	\$2,768.56
	128	\$194,086.88	\$996.55	\$1,772.01	\$81.00	\$117.05	\$91.12	\$2,768.56
	129	\$193,081.28	\$1,005.60	\$1,762.96	\$81.00	\$116.45	\$91.12	\$2,768.56
	130	\$192,066.54	\$1,014.74	\$1,753.82	\$81.00	\$115.85	\$91.12	\$2,768.56
	131	\$191,042.59	\$1,023.95	\$1,744.60	\$81.00	\$115.24	\$91.12	\$2,768.55
	132	\$190,009.34	\$1,033.25	\$1,735.30	\$81.00	\$114.63	\$91.12	\$2,768.55
	133	\$188,966.70	\$1,042.64	\$1,725.92	\$81.00	\$114.01	\$91.12	\$2,768.56
12	134	\$187,914.59	\$1,052.11	\$1,716.45	\$81.00	\$113.38	\$91.12	\$2,768.56
	135	\$186,852.92	\$1,061.67	\$1,706.89	\$81.00	\$112.75	\$91.12	\$2,768.56
	136	\$185,781.61	\$1,071.31	\$1,697.25	\$81.00	\$112.11	\$91.12	\$2,768.56
	137	\$184,700.57	\$1,081.04	\$1,687.52	\$81.00	\$111.47	\$91.12	\$2,768.56
	138	\$183,609.71	\$1,090.86	\$1,677.70	\$81.00	\$110.82	\$91.12	\$2,768.56
	139	\$182,508.94	\$1,100.77	\$1,667.79	\$81.00	\$110.17	\$91.12	\$2,768.56
	140	\$181,398.17	\$1,110.77	\$1,657.79	\$81.00	\$109.51	\$91.12	\$2,768.56
	141	\$180,277.31	\$1,120.86	\$1,647.70	\$81.00	\$108.84	\$91.12	\$2,768.56
	142	\$179,146.27	\$1,131.04	\$1,637.52	\$81.00	\$108.17	\$91.12	\$2,768.56
	143	\$178,004.96	\$1,141.31	\$1,627.25	\$81.00	\$107.49	\$91.12	\$2,768.56
	144	\$176,853.28	\$1,151.68	\$1,616.88	\$81.00	\$106.80	\$91.12	\$2,768.56
	145	\$175,691.14	\$1,162.14	\$1,606.42	\$81.00	\$106.11	\$91.12	\$2,768.56
13	146	\$174,518.44	\$1,172.70	\$1,595.86	\$81.00	\$105.41	\$91.12	\$2,768.56
	147	\$173,335.09	\$1,183.35	\$1,585.21	\$81.00	\$104.71	\$91.12	\$2,768.56
	148	\$172,140.99	\$1,194.10	\$1,574.46	\$81.00	\$104.00	\$91.12	\$2,768.56
	149	\$170,936.05	\$1,204.94	\$1,563.61	\$81.00	\$103.28	\$91.12	\$2,768.55
	150	\$169,720.16	\$1,215.89	\$1,552.67	\$81.00	\$102.56	\$91.12	\$2,768.56
	151	\$168,493.23	\$1,226.93	\$1,541.63	\$81.00	\$101.83	\$91.12	\$2,768.56
	152	\$167,255.15	\$1,238.08	\$1,530.48	\$81.00	\$101.10	\$91.12	\$2,768.56
	153	\$166,005.83	\$1,249.32	\$1,519.23	\$81.00	\$100.35	\$91.12	\$2,768.55
	154	\$164,745.16	\$1,260.67	\$1,507.89	\$81.00	\$99.60	\$91.12	\$2,768.56
	155	\$163,473.04	\$1,272.12	\$1,496.44	\$81.00	\$98.85	\$91.12	\$2,768.56
	156	\$162,189.36	\$1,283.68	\$1,484.88	\$81.00	\$98.08	\$91.12	\$2,768.56
	157	\$160,894.02	\$1,295.34	\$1,473.22	\$81.00	\$97.31	\$91.12	\$2,768.56
14	158	\$159,586.92	\$1,307.10	\$1,461.45	\$81.00	\$96.54	\$91.12	\$2,768.55
	159	\$158,267.94	\$1,318.98	\$1,449.58	\$81.00	\$95.75	\$91.12	\$2,768.56
	160	\$156,936.98	\$1,330.96	\$1,437.60	\$81.00	\$94.96	\$91.12	\$2,768.56
	161	\$155,593.93	\$1,343.05	\$1,425.51	\$81.00	\$94.16	\$91.12	\$2,768.56
	162	\$154,238.68	\$1,355.25	\$1,413.31	\$81.00	\$93.36	\$91.12	\$2,768.56
	163	\$152,871.12	\$1,367.56	\$1,401.00	\$81.00	\$92.54	\$91.12	\$2,768.56
	164	\$151,491.14	\$1,379.98	\$1,388.58	\$81.00	\$91.72	\$91.12	\$2,768.56
	165	\$150,098.63	\$1,392.51	\$1,376.05	\$81.00	\$90.89	\$91.12	\$2,768.56

ANEXOS

	166	\$148,693.47	\$1,405.16	\$1,363.40	\$81.00	\$90.06	\$91.12	\$2,768.56
	167	\$147,275.55	\$1,417.92	\$1,350.63	\$81.00	\$89.22	\$91.12	\$2,768.55
	168	\$145,844.75	\$1,430.80	\$1,337.75	\$81.00	\$88.37	\$91.12	\$2,768.55
15	169	\$144,400.95	\$1,443.80	\$1,324.76	\$81.00	\$87.51	\$91.12	\$2,768.56
	170	\$142,944.04	\$1,456.91	\$1,311.64	\$81.00	\$86.64	\$91.12	\$2,768.55
	171	\$141,473.89	\$1,470.15	\$1,298.41	\$81.00	\$85.77	\$91.12	\$2,768.56
	172	\$139,990.39	\$1,483.50	\$1,285.05	\$81.00	\$84.88	\$91.12	\$2,768.55
	173	\$138,493.41	\$1,496.98	\$1,271.58	\$81.00	\$83.99	\$91.12	\$2,768.56
	174	\$136,982.84	\$1,510.57	\$1,257.98	\$81.00	\$83.10	\$91.12	\$2,768.55
	175	\$135,458.54	\$1,524.30	\$1,244.26	\$81.00	\$82.19	\$91.12	\$2,768.56
	176	\$133,920.40	\$1,538.14	\$1,230.42	\$81.00	\$81.28	\$91.12	\$2,768.56
	177	\$132,368.29	\$1,552.11	\$1,216.44	\$81.00	\$80.35	\$91.12	\$2,768.55
	178	\$130,802.08	\$1,566.21	\$1,202.35	\$81.00	\$79.42	\$91.12	\$2,768.56
	179	\$129,221.64	\$1,580.44	\$1,188.12	\$81.00	\$78.48	\$91.12	\$2,768.56
16	180	\$127,626.85	\$1,594.79	\$1,173.76	\$81.00	\$77.53	\$91.12	\$2,768.55
	181	\$126,017.57	\$1,609.28	\$1,159.28	\$81.00	\$76.58	\$91.12	\$2,768.56
	182	\$124,393.67	\$1,623.90	\$1,144.66	\$81.00	\$75.61	\$91.12	\$2,768.56
	183	\$122,755.02	\$1,638.65	\$1,129.91	\$81.00	\$74.64	\$91.12	\$2,768.56
	184	\$121,101.49	\$1,653.53	\$1,115.03	\$81.00	\$73.65	\$91.12	\$2,768.56
	185	\$119,432.94	\$1,668.55	\$1,100.01	\$81.00	\$72.66	\$91.12	\$2,768.56
	186	\$117,749.23	\$1,683.71	\$1,084.85	\$81.00	\$71.66	\$91.12	\$2,768.56
	187	\$116,050.23	\$1,699.00	\$1,069.56	\$81.00	\$70.65	\$91.12	\$2,768.56
	188	\$114,335.80	\$1,714.43	\$1,054.12	\$81.00	\$69.63	\$91.12	\$2,768.55
	189	\$112,605.79	\$1,730.01	\$1,038.55	\$81.00	\$68.60	\$91.12	\$2,768.56
	190	\$110,860.07	\$1,745.72	\$1,022.84	\$81.00	\$67.56	\$91.12	\$2,768.56
17	191	\$109,098.49	\$1,761.58	\$1,006.98	\$81.00	\$66.52	\$91.12	\$2,768.56
	192	\$107,320.91	\$1,777.58	\$990.98	\$81.00	\$65.46	\$91.12	\$2,768.56
	193	\$105,527.18	\$1,793.73	\$974.83	\$81.00	\$64.39	\$91.12	\$2,768.56
	194	\$103,717.16	\$1,810.02	\$958.54	\$81.00	\$63.32	\$91.12	\$2,768.56
	195	\$101,890.70	\$1,826.46	\$942.10	\$81.00	\$62.23	\$91.12	\$2,768.56
	196	\$100,047.65	\$1,843.05	\$925.51	\$81.00	\$61.13	\$91.12	\$2,768.56
	197	\$98,187.86	\$1,859.79	\$908.77	\$81.00	\$60.03	\$91.12	\$2,768.56
	198	\$96,311.18	\$1,876.68	\$891.87	\$81.00	\$58.91	\$91.12	\$2,768.55
	199	\$94,417.45	\$1,893.73	\$874.83	\$81.00	\$57.79	\$91.12	\$2,768.56
	200	\$92,506.52	\$1,910.93	\$857.63	\$81.00	\$56.65	\$91.12	\$2,768.56
	201	\$90,578.23	\$1,928.29	\$840.27	\$81.00	\$55.50	\$91.12	\$2,768.56
18	202	\$88,632.43	\$1,945.80	\$822.75	\$81.00	\$54.35	\$91.12	\$2,768.55
	203	\$86,668.95	\$1,963.48	\$805.08	\$81.00	\$53.18	\$91.12	\$2,768.56
	204	\$84,687.64	\$1,981.31	\$787.24	\$81.00	\$52.00	\$91.12	\$2,768.55
	205	\$82,688.33	\$1,999.31	\$769.25	\$81.00	\$50.81	\$91.12	\$2,768.56
	206	\$80,670.86	\$2,017.47	\$751.09	\$81.00	\$49.61	\$91.12	\$2,768.56
	207	\$78,635.06	\$2,035.80	\$732.76	\$81.00	\$48.40	\$91.12	\$2,768.56
	208	\$76,580.77	\$2,054.29	\$714.27	\$81.00	\$47.18	\$91.12	\$2,768.56
	209	\$74,507.82	\$2,072.95	\$695.61	\$81.00	\$45.95	\$91.12	\$2,768.56
	210	\$72,416.04	\$2,091.78	\$676.78	\$81.00	\$44.70	\$91.12	\$2,768.56
	211	\$70,305.26	\$2,110.78	\$657.78	\$81.00	\$43.45	\$91.12	\$2,768.56
	212	\$68,175.31	\$2,129.95	\$638.61	\$81.00	\$42.18	\$91.12	\$2,768.56
19	213	\$66,026.01	\$2,149.30	\$619.26	\$81.00	\$40.91	\$91.12	\$2,768.56
	214	\$63,857.19	\$2,168.82	\$599.74	\$81.00	\$39.62	\$91.12	\$2,768.56
	215	\$61,668.67	\$2,188.52	\$580.04	\$81.00	\$38.31	\$91.12	\$2,768.56
	216	\$59,460.27	\$2,208.40	\$560.16	\$81.00	\$37.00	\$91.12	\$2,768.56
	217	\$57,231.81	\$2,228.46	\$540.10	\$81.00	\$35.68	\$91.12	\$2,768.56
	218	\$54,983.11	\$2,248.70	\$519.86	\$81.00	\$34.34	\$91.12	\$2,768.56
	219	\$52,713.98	\$2,269.13	\$499.43	\$81.00	\$32.99	\$91.12	\$2,768.56
	220	\$50,424.24	\$2,289.74	\$478.82	\$81.00	\$31.63	\$91.12	\$2,768.56
	221	\$48,113.70	\$2,310.54	\$458.02	\$81.00	\$30.25	\$91.12	\$2,768.56
	222	\$45,782.18	\$2,331.52	\$437.03	\$81.00	\$28.87	\$91.12	\$2,768.55
	223	\$43,429.48	\$2,352.70	\$415.86	\$81.00	\$27.47	\$91.12	\$2,768.56
	224	\$41,055.41	\$2,374.07	\$394.48	\$81.00	\$26.06	\$91.12	\$2,768.55
	225	\$38,659.77	\$2,395.64	\$372.92	\$81.00	\$24.63	\$91.12	\$2,768.56
	226	\$36,242.37	\$2,417.40	\$351.16	\$81.00	\$23.20	\$91.12	\$2,768.56
	227	\$33,803.01	\$2,439.36	\$329.20	\$81.00	\$21.75	\$91.12	\$2,768.56
	228	\$31,341.50	\$2,461.51	\$307.04	\$81.00	\$20.28	\$91.12	\$2,768.55

MODELO ALTERNATIVO DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA

20	229	\$28,857.63	\$2,483.87	\$284.69	\$81.00	\$18.80	\$91.12	\$2,768.56
	230	\$26,351.20	\$2,506.43	\$262.12	\$81.00	\$17.31	\$91.12	\$2,768.55
	231	\$23,822.00	\$2,529.20	\$239.36	\$81.00	\$15.81	\$91.12	\$2,768.56
	232	\$21,269.83	\$2,552.17	\$216.38	\$81.00	\$14.29	\$91.12	\$2,768.55
	233	\$18,694.47	\$2,575.36	\$193.20	\$81.00	\$12.76	\$91.12	\$2,768.56
	234	\$16,095.72	\$2,598.75	\$169.81	\$81.00	\$11.22	\$91.12	\$2,768.56
	235	\$13,473.37	\$2,622.35	\$146.20	\$81.00	\$9.66	\$91.12	\$2,768.55
	236	\$10,827.20	\$2,646.17	\$122.38	\$81.00	\$8.08	\$91.12	\$2,768.55
	237	\$8,156.99	\$2,670.21	\$98.35	\$81.00	\$6.50	\$91.12	\$2,768.56
	238	\$5,462.53	\$2,694.46	\$74.09	\$81.00	\$4.89	\$91.12	\$2,768.55
	239	\$2,743.59	\$2,718.94	\$49.62	\$81.00	\$3.28	\$91.12	\$2,768.56
	240	\$0.00	\$2,743.59	\$24.92	\$81.00	\$1.65	\$91.12	\$2,768.51

Tablas de amortización de créditos ajustadas a la inflación

Se considera una tasa de inflación anual de 3.5%.

Tabla B.05 Amortización crédito BBVA, 5 años, ajustado a la inflación

PERIODO		SALDO INSOLUTO	CUOTA USUARIO					TOTAL
AÑO	MES		CAPITAL	INTERÉS	COMI- SIÓN	SEGURO DE VIDA	SEGURO DE DAÑOS	
			K	I	C	V	D	K+I+C+V+D
			\$245,424.75	\$76,534.40	\$4,452.57	\$5,055.48	\$5,008.87	\$321,959.15
0	0	\$270,000.00						
1	1	\$265,820.19	\$3,394.60	\$2,445.37	\$80.76	\$161.53	\$90.86	\$5,839.97
	2	\$261,631.67	\$3,415.47	\$2,407.52	\$80.53	\$159.03	\$90.59	\$5,822.98
	3	\$257,434.32	\$3,436.47	\$2,369.58	\$80.30	\$156.53	\$90.33	\$5,806.05
	4	\$253,228.05	\$3,457.60	\$2,331.56	\$80.06	\$154.02	\$90.06	\$5,789.16
	5	\$249,012.76	\$3,478.86	\$2,293.47	\$79.83	\$151.50	\$89.80	\$5,772.33
	6	\$244,788.34	\$3,500.25	\$2,255.28	\$79.60	\$148.97	\$89.54	\$5,755.53
	7	\$240,554.67	\$3,521.77	\$2,217.03	\$79.37	\$146.44	\$89.28	\$5,738.80
	8	\$236,311.66	\$3,543.43	\$2,178.68	\$79.13	\$143.92	\$89.02	\$5,722.11
	9	\$232,059.21	\$3,565.21	\$2,140.26	\$78.90	\$141.38	\$88.76	\$5,705.47
	10	\$227,797.20	\$3,587.14	\$2,101.74	\$78.67	\$138.83	\$88.50	\$5,688.88
	11	\$223,525.53	\$3,609.19	\$2,063.14	\$78.45	\$136.28	\$88.25	\$5,672.34
	12	\$219,244.10	\$3,631.38	\$2,024.46	\$78.22	\$133.72	\$87.99	\$5,655.84
2	13	\$214,952.78	\$3,653.71	\$1,985.68	\$77.99	\$131.17	\$87.73	\$5,639.39
	14	\$210,651.48	\$3,676.18	\$1,946.81	\$77.76	\$128.60	\$87.48	\$5,622.99
	15	\$206,340.08	\$3,698.78	\$1,907.86	\$77.54	\$126.02	\$87.23	\$5,606.64
	16	\$202,018.48	\$3,721.53	\$1,868.81	\$77.31	\$123.44	\$86.97	\$5,590.33
	17	\$197,686.57	\$3,744.40	\$1,829.66	\$77.09	\$120.86	\$86.72	\$5,574.07
	18	\$193,344.23	\$3,767.43	\$1,790.44	\$76.86	\$118.26	\$86.47	\$5,557.86
	19	\$188,991.35	\$3,790.60	\$1,751.10	\$76.64	\$115.67	\$86.21	\$5,541.70
	20	\$184,627.82	\$3,813.91	\$1,711.68	\$76.42	\$113.07	\$85.96	\$5,525.58
	21	\$180,253.53	\$3,837.36	\$1,672.16	\$76.19	\$110.45	\$85.71	\$5,509.52
	22	\$175,868.37	\$3,860.95	\$1,632.54	\$75.97	\$107.83	\$85.46	\$5,493.49
	23	\$171,472.22	\$3,884.69	\$1,592.83	\$75.75	\$105.21	\$85.22	\$5,477.52
	24	\$167,064.98	\$3,908.57	\$1,553.01	\$75.53	\$102.58	\$84.97	\$5,461.59
3	25	\$162,646.51	\$3,932.61	\$1,513.09	\$75.31	\$99.95	\$84.72	\$5,445.70
	26	\$158,216.72	\$3,956.78	\$1,473.07	\$75.09	\$97.31	\$84.47	\$5,429.86
	27	\$153,775.48	\$3,981.12	\$1,432.96	\$74.87	\$94.66	\$84.23	\$5,414.08
	28	\$149,322.68	\$4,005.59	\$1,392.74	\$74.66	\$91.99	\$83.98	\$5,398.33
	29	\$144,858.19	\$4,030.23	\$1,352.40	\$74.44	\$89.34	\$83.74	\$5,382.63
	30	\$140,381.91	\$4,055.00	\$1,311.97	\$74.22	\$86.66	\$83.50	\$5,366.98
	31	\$135,893.71	\$4,079.94	\$1,271.43	\$74.01	\$83.98	\$83.25	\$5,351.37
	32	\$131,393.48	\$4,105.03	\$1,230.78	\$73.79	\$81.30	\$83.01	\$5,335.81
	33	\$126,881.10	\$4,130.27	\$1,190.02	\$73.58	\$78.61	\$82.77	\$5,320.29
	34	\$122,356.44	\$4,155.66	\$1,149.15	\$73.36	\$75.91	\$82.53	\$5,304.82
	35	\$117,819.39	\$4,181.22	\$1,108.17	\$73.15	\$73.20	\$82.29	\$5,289.39
	36	\$113,269.82	\$4,206.92	\$1,067.08	\$72.94	\$70.49	\$82.05	\$5,274.01

ANEXOS

4	37	\$108,707.62	\$4,232.79	\$1,025.88	\$72.73	\$67.76	\$81.81	\$5,258.67
	38	\$104,132.66	\$4,258.82	\$984.56	\$72.51	\$65.04	\$81.57	\$5,243.38
	39	\$99,544.82	\$4,285.00	\$943.12	\$72.30	\$62.30	\$81.34	\$5,228.13
	40	\$94,943.97	\$4,311.35	\$901.57	\$72.09	\$59.55	\$81.10	\$5,212.92
	41	\$90,330.00	\$4,337.86	\$859.90	\$71.88	\$56.80	\$80.86	\$5,197.76
	42	\$85,702.76	\$4,364.54	\$818.11	\$71.67	\$54.04	\$80.63	\$5,182.65
	43	\$81,062.15	\$4,391.37	\$776.20	\$71.47	\$51.27	\$80.39	\$5,167.57
	44	\$76,408.04	\$4,418.37	\$734.17	\$71.26	\$48.50	\$80.16	\$5,152.55
	45	\$71,740.29	\$4,445.54	\$692.02	\$71.05	\$45.71	\$79.93	\$5,137.56
	46	\$67,058.79	\$4,472.87	\$649.74	\$70.84	\$42.92	\$79.69	\$5,122.61
	47	\$62,363.39	\$4,500.38	\$607.35	\$70.64	\$40.12	\$79.46	\$5,107.72
	48	\$57,653.98	\$4,528.04	\$564.82	\$70.43	\$37.31	\$79.23	\$5,092.87
5	49	\$52,930.43	\$4,555.89	\$522.16	\$70.23	\$34.49	\$79.00	\$5,078.05
	50	\$48,192.60	\$4,583.90	\$479.38	\$70.02	\$31.67	\$78.77	\$5,063.28
	51	\$43,440.35	\$4,612.09	\$436.48	\$69.82	\$28.83	\$78.54	\$5,048.56
	52	\$38,673.58	\$4,640.45	\$393.44	\$69.62	\$25.99	\$78.31	\$5,033.88
	53	\$33,892.13	\$4,668.98	\$350.27	\$69.41	\$23.14	\$78.09	\$5,019.24
	54	\$29,095.88	\$4,697.69	\$306.96	\$69.21	\$20.28	\$77.86	\$5,004.65
	55	\$24,284.69	\$4,726.57	\$263.52	\$69.01	\$17.41	\$77.63	\$4,990.09
	56	\$19,458.43	\$4,755.63	\$219.95	\$68.81	\$14.53	\$77.41	\$4,975.58
	57	\$14,616.97	\$4,784.87	\$176.24	\$68.61	\$11.64	\$77.18	\$4,961.11
	58	\$9,760.17	\$4,814.29	\$132.39	\$68.41	\$8.74	\$76.96	\$4,946.68
	59	\$4,887.88	\$4,843.90	\$88.40	\$68.21	\$5.84	\$76.73	\$4,932.30
	60	\$0.00	\$4,873.67	\$44.27	\$68.01	\$2.92	\$76.51	\$4,917.94

Tabla B.06 Amortización crédito BBVA, 10 años, ajustado a la inflación

PERIODO		SALDO INSOLUTO	CUOTA USUARIO					TOTAL
AÑO	MES		CAPITAL	INTERÉS	COMI- SIÓN	SEGURO DE VIDA	SEGURO DE DAÑOS	
			K	I	C	V	D	K+I+C+V+D
			\$220,540.49	\$154,031.06	\$8,191.26	\$10,174.50	\$9,214.66	\$374,571.54
0	0	\$270,000.00						
1	1	\$267,966.95	\$1,247.84	\$2,445.37	\$80.76	\$161.53	\$90.86	\$3,693.21
	2	\$265,932.14	\$1,255.52	\$2,426.95	\$80.53	\$160.31	\$90.59	\$3,682.47
	3	\$263,895.52	\$1,263.23	\$2,408.52	\$80.30	\$159.09	\$90.33	\$3,671.76
	4	\$261,857.06	\$1,271.01	\$2,390.08	\$80.06	\$157.88	\$90.06	\$3,661.09
	5	\$259,816.71	\$1,278.82	\$2,371.62	\$79.83	\$156.66	\$89.80	\$3,650.44
	6	\$257,774.44	\$1,286.68	\$2,353.14	\$79.60	\$155.44	\$89.54	\$3,639.82
	7	\$255,730.18	\$1,294.60	\$2,334.65	\$79.37	\$154.21	\$89.28	\$3,629.24
	8	\$253,683.92	\$1,302.55	\$2,316.13	\$79.13	\$152.99	\$89.02	\$3,618.69
	9	\$251,635.60	\$1,310.56	\$2,297.59	\$78.90	\$151.77	\$88.76	\$3,608.15
	10	\$249,585.17	\$1,318.62	\$2,279.04	\$78.67	\$150.54	\$88.50	\$3,597.66
	11	\$247,532.60	\$1,326.73	\$2,260.47	\$78.45	\$149.32	\$88.25	\$3,587.20
	12	\$245,477.85	\$1,334.88	\$2,241.88	\$78.22	\$148.08	\$87.99	\$3,576.77
2	13	\$243,420.86	\$1,343.09	\$2,223.27	\$77.99	\$146.86	\$87.73	\$3,566.36
	14	\$241,361.60	\$1,351.35	\$2,204.64	\$77.76	\$145.63	\$87.48	\$3,555.99
	15	\$239,300.01	\$1,359.66	\$2,186.00	\$77.54	\$144.39	\$87.23	\$3,545.66
	16	\$237,236.06	\$1,368.02	\$2,167.32	\$77.31	\$143.16	\$86.97	\$3,535.34
	17	\$235,169.70	\$1,376.44	\$2,148.63	\$77.09	\$141.93	\$86.72	\$3,525.07
	18	\$233,100.89	\$1,384.89	\$2,129.91	\$76.86	\$140.69	\$86.47	\$3,514.81
	19	\$231,029.58	\$1,393.41	\$2,111.17	\$76.64	\$139.46	\$86.21	\$3,504.58
	20	\$228,955.72	\$1,401.98	\$2,092.42	\$76.42	\$138.21	\$85.96	\$3,494.40
	21	\$226,879.27	\$1,410.60	\$2,073.64	\$76.19	\$136.97	\$85.71	\$3,484.24
	22	\$224,800.19	\$1,419.28	\$2,054.83	\$75.97	\$135.73	\$85.46	\$3,474.11
	23	\$222,718.43	\$1,428.00	\$2,036.00	\$75.75	\$134.49	\$85.22	\$3,463.99
	24	\$220,633.94	\$1,436.78	\$2,017.14	\$75.53	\$133.24	\$84.97	\$3,453.92
3	25	\$218,546.68	\$1,445.62	\$1,998.27	\$75.31	\$131.99	\$84.72	\$3,443.88
	26	\$216,456.60	\$1,454.50	\$1,979.36	\$75.09	\$130.75	\$84.47	\$3,433.86
	27	\$214,363.66	\$1,463.45	\$1,960.43	\$74.87	\$129.50	\$84.23	\$3,423.87
	28	\$212,267.81	\$1,472.44	\$1,941.47	\$74.66	\$128.24	\$83.98	\$3,413.92
	29	\$210,169.00	\$1,481.50	\$1,922.49	\$74.44	\$126.99	\$83.74	\$3,403.99

MODELO ALTERNATIVO DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA

	30	\$208,067.18	\$1,490.61	\$1,903.49	\$74.22	\$125.73	\$83.50	\$3,394.10
	31	\$205,962.31	\$1,499.77	\$1,884.45	\$74.01	\$124.48	\$83.25	\$3,384.22
	32	\$203,854.34	\$1,508.99	\$1,865.38	\$73.79	\$123.21	\$83.01	\$3,374.38
	33	\$201,743.21	\$1,518.28	\$1,846.30	\$73.58	\$121.96	\$82.77	\$3,364.57
	34	\$199,628.90	\$1,527.61	\$1,827.17	\$73.36	\$120.70	\$82.53	\$3,354.78
	35	\$197,511.34	\$1,537.00	\$1,808.02	\$73.15	\$119.43	\$82.29	\$3,345.02
4	36	\$195,390.48	\$1,546.45	\$1,788.84	\$72.94	\$118.16	\$82.05	\$3,335.29
	37	\$193,266.29	\$1,555.96	\$1,769.63	\$72.73	\$116.89	\$81.81	\$3,325.59
	38	\$191,138.71	\$1,565.53	\$1,750.39	\$72.51	\$115.62	\$81.57	\$3,315.92
	39	\$189,007.69	\$1,575.15	\$1,731.13	\$72.30	\$114.35	\$81.34	\$3,306.28
	40	\$186,873.18	\$1,584.84	\$1,711.83	\$72.09	\$113.08	\$81.10	\$3,296.66
	41	\$184,735.14	\$1,594.59	\$1,692.50	\$71.88	\$111.80	\$80.86	\$3,287.09
	42	\$182,593.50	\$1,604.39	\$1,673.13	\$71.67	\$110.52	\$80.63	\$3,277.52
	43	\$180,448.23	\$1,614.26	\$1,653.74	\$71.47	\$109.24	\$80.39	\$3,267.99
	44	\$178,299.27	\$1,624.18	\$1,634.31	\$71.26	\$107.95	\$80.16	\$3,258.49
	45	\$176,146.57	\$1,634.17	\$1,614.85	\$71.05	\$106.67	\$79.93	\$3,249.01
	46	\$173,990.09	\$1,644.22	\$1,595.34	\$70.84	\$105.38	\$79.69	\$3,239.56
	47	\$171,829.77	\$1,654.33	\$1,575.82	\$70.64	\$104.09	\$79.46	\$3,230.14
	48	\$169,665.56	\$1,664.50	\$1,556.25	\$70.43	\$102.80	\$79.23	\$3,220.75
	5	49	\$167,497.41	\$1,674.73	\$1,536.65	\$70.23	\$101.50	\$79.00
50		\$165,325.27	\$1,685.03	\$1,517.01	\$70.02	\$100.20	\$78.77	\$3,202.04
51		\$163,149.09	\$1,695.39	\$1,497.34	\$69.82	\$98.90	\$78.54	\$3,192.72
52		\$160,968.81	\$1,705.81	\$1,477.63	\$69.62	\$97.60	\$78.31	\$3,183.44
53		\$158,784.38	\$1,716.30	\$1,457.88	\$69.41	\$96.30	\$78.09	\$3,174.18
54		\$156,595.75	\$1,726.86	\$1,438.09	\$69.21	\$94.99	\$77.86	\$3,164.95
55		\$154,402.86	\$1,737.48	\$1,418.28	\$69.01	\$93.68	\$77.63	\$3,155.75
56		\$152,205.67	\$1,748.16	\$1,398.41	\$68.81	\$92.38	\$77.41	\$3,146.57
57		\$150,004.13	\$1,758.90	\$1,378.51	\$68.61	\$91.06	\$77.18	\$3,137.42
58		\$147,798.16	\$1,769.72	\$1,358.58	\$68.41	\$89.74	\$76.96	\$3,128.30
59		\$145,587.74	\$1,780.60	\$1,338.59	\$68.21	\$88.42	\$76.73	\$3,119.20
60		\$143,372.79	\$1,791.55	\$1,318.58	\$68.01	\$87.10	\$76.51	\$3,110.12
6	61	\$141,153.28	\$1,802.56	\$1,298.52	\$67.82	\$85.77	\$76.29	\$3,101.08
	62	\$138,929.13	\$1,813.65	\$1,278.41	\$67.62	\$84.45	\$76.07	\$3,092.06
	63	\$136,700.29	\$1,824.81	\$1,258.27	\$67.42	\$83.11	\$75.85	\$3,083.08
	64	\$134,466.72	\$1,836.02	\$1,238.08	\$67.23	\$81.78	\$75.62	\$3,074.10
	65	\$132,228.36	\$1,847.31	\$1,217.85	\$67.03	\$80.44	\$75.40	\$3,065.16
	66	\$129,985.14	\$1,858.67	\$1,197.58	\$66.84	\$79.10	\$75.19	\$3,056.25
	67	\$127,737.03	\$1,870.10	\$1,177.26	\$66.64	\$77.76	\$74.97	\$3,047.36
	68	\$125,483.94	\$1,881.60	\$1,156.91	\$66.45	\$76.42	\$74.75	\$3,038.51
	69	\$123,225.85	\$1,893.16	\$1,136.50	\$66.25	\$75.07	\$74.53	\$3,029.66
	70	\$120,962.68	\$1,904.81	\$1,116.05	\$66.06	\$73.72	\$74.31	\$3,020.86
	71	\$118,694.38	\$1,916.52	\$1,095.55	\$65.87	\$72.37	\$74.10	\$3,012.07
	72	\$116,420.89	\$1,928.30	\$1,075.01	\$65.68	\$71.01	\$73.88	\$3,003.31
7	73	\$114,142.15	\$1,940.16	\$1,054.41	\$65.49	\$69.65	\$73.67	\$2,994.57
	74	\$111,858.12	\$1,952.09	\$1,033.78	\$65.30	\$68.29	\$73.45	\$2,985.87
	75	\$109,568.72	\$1,964.09	\$1,013.30	\$65.11	\$66.92	\$73.24	\$2,977.18
	76	\$107,273.91	\$1,976.17	\$992.35	\$64.92	\$65.55	\$73.03	\$2,968.52
	77	\$104,973.61	\$1,988.32	\$971.57	\$64.73	\$64.18	\$72.81	\$2,959.90
	78	\$102,667.78	\$2,000.55	\$950.74	\$64.54	\$62.80	\$72.60	\$2,951.29
	79	\$100,356.36	\$2,012.84	\$929.85	\$64.35	\$61.42	\$72.39	\$2,942.70
	80	\$98,039.29	\$2,025.22	\$908.92	\$64.16	\$60.04	\$72.18	\$2,934.15
	81	\$95,716.49	\$2,037.68	\$887.93	\$63.98	\$58.65	\$71.97	\$2,925.61
	82	\$93,387.93	\$2,050.20	\$866.90	\$63.79	\$57.26	\$71.76	\$2,917.10
	83	\$91,053.53	\$2,062.81	\$845.80	\$63.61	\$55.87	\$71.55	\$2,908.61
	84	\$88,713.24	\$2,075.49	\$824.66	\$63.42	\$54.47	\$71.35	\$2,900.16
8	85	\$86,366.98	\$2,088.26	\$803.47	\$63.24	\$53.07	\$71.14	\$2,891.73
	86	\$84,014.72	\$2,101.09	\$782.22	\$63.05	\$51.67	\$70.93	\$2,883.31
	87	\$81,656.38	\$2,114.01	\$760.91	\$62.87	\$50.26	\$70.72	\$2,874.93
	88	\$79,291.89	\$2,127.01	\$739.55	\$62.69	\$48.85	\$70.52	\$2,866.57
	89	\$76,921.20	\$2,140.10	\$718.14	\$62.50	\$47.43	\$70.31	\$2,858.24
	90	\$74,544.25	\$2,153.25	\$696.67	\$62.32	\$46.02	\$70.11	\$2,849.93
	91	\$72,160.96	\$2,166.49	\$675.14	\$62.14	\$44.60	\$69.91	\$2,841.64
	92	\$69,771.29	\$2,179.81	\$653.56	\$61.96	\$43.17	\$69.70	\$2,833.37

ANEXOS

	93	\$67,375.17	\$2,193.21	\$631.91	\$61.78	\$41.74	\$69.50	\$2,825.13
	94	\$64,972.53	\$2,206.70	\$610.21	\$61.60	\$40.31	\$69.30	\$2,816.91
	95	\$62,563.31	\$2,220.27	\$588.45	\$61.42	\$38.87	\$69.10	\$2,808.72
	96	\$60,147.44	\$2,233.92	\$566.63	\$61.24	\$37.43	\$68.90	\$2,800.55
9	97	\$57,724.87	\$2,247.66	\$544.75	\$61.07	\$35.98	\$68.69	\$2,792.40
	98	\$55,295.52	\$2,261.48	\$522.81	\$60.89	\$34.53	\$68.49	\$2,784.28
	99	\$52,859.32	\$2,275.38	\$500.81	\$60.71	\$33.08	\$68.30	\$2,776.19
	100	\$50,416.23	\$2,289.37	\$478.74	\$60.53	\$31.62	\$68.10	\$2,768.11
	101	\$47,966.16	\$2,303.45	\$456.61	\$60.36	\$30.16	\$67.90	\$2,760.06
	102	\$45,509.05	\$2,317.61	\$434.43	\$60.18	\$28.69	\$67.70	\$2,752.04
	103	\$43,044.84	\$2,331.86	\$412.17	\$60.01	\$27.23	\$67.50	\$2,744.03
	104	\$40,573.46	\$2,346.20	\$389.85	\$59.83	\$25.75	\$67.31	\$2,736.05
	105	\$38,094.84	\$2,360.63	\$367.47	\$59.66	\$24.28	\$67.11	\$2,728.10
	106	\$35,608.91	\$2,375.14	\$345.02	\$59.49	\$22.79	\$66.92	\$2,720.16
	107	\$33,115.61	\$2,389.74	\$322.51	\$59.31	\$21.30	\$66.72	\$2,712.25
	108	\$30,614.86	\$2,404.44	\$299.93	\$59.14	\$19.81	\$66.53	\$2,704.37
10	109	\$28,106.60	\$2,419.22	\$277.27	\$58.97	\$18.32	\$66.34	\$2,696.50
	110	\$25,590.77	\$2,434.10	\$254.56	\$58.80	\$16.81	\$66.14	\$2,688.66
	111	\$23,067.28	\$2,449.06	\$231.77	\$58.63	\$15.31	\$65.95	\$2,680.84
	112	\$20,536.07	\$2,464.13	\$208.92	\$58.46	\$13.80	\$65.76	\$2,673.04
	113	\$17,997.08	\$2,479.27	\$185.99	\$58.29	\$12.28	\$65.57	\$2,665.27
	114	\$15,450.22	\$2,494.52	\$163.00	\$58.12	\$10.77	\$65.38	\$2,657.52
	115	\$12,895.43	\$2,509.86	\$139.93	\$57.95	\$9.24	\$65.19	\$2,649.79
	116	\$10,332.63	\$2,525.29	\$116.79	\$57.78	\$7.72	\$65.00	\$2,642.08
	117	\$7,761.76	\$2,540.82	\$93.58	\$57.61	\$6.18	\$64.81	\$2,634.40
	118	\$5,182.75	\$2,556.44	\$70.30	\$57.44	\$4.65	\$64.62	\$2,626.74
	119	\$2,595.52	\$2,572.16	\$46.94	\$57.28	\$3.10	\$64.43	\$2,619.10
	120	\$0.00	\$2,587.97	\$23.51	\$57.11	\$1.55	\$64.24	\$2,611.47

Tabla B.07 Amortización crédito BBVA, 15 años, ajustado a la inflación

PERIODO		SALDO INSOLUTO	CUOTA USUARIO					TOTAL
AÑO	MES		CAPITAL	INTERÉS	COMI- SIÓN	SEGURO DE VIDA	SEGURO DE DAÑOS	
			K	I	C	V	D	K+I+C+V+D
			\$195,787.55	\$231,118.81	11,330.53	\$15,266.56	\$12,746.15	\$426,906.36
0	0	\$270,000.00						
1	1	\$268,617.15	\$597.64	\$2,445.37	\$80.76	\$161.53	\$90.86	\$3,043.00
	2	\$267,234.66	\$601.31	\$2,432.85	\$80.53	\$160.70	\$90.59	\$3,034.15
	3	\$265,852.48	\$605.01	\$2,420.32	\$80.30	\$159.88	\$90.33	\$3,025.33
	4	\$264,470.60	\$608.73	\$2,407.81	\$80.06	\$159.05	\$90.06	\$3,016.53
	5	\$263,089.01	\$612.47	\$2,395.28	\$79.83	\$158.22	\$89.80	\$3,007.75
	6	\$261,707.66	\$616.24	\$2,382.78	\$79.60	\$157.40	\$89.54	\$2,999.01
	7	\$260,326.54	\$620.03	\$2,370.26	\$79.37	\$156.57	\$89.28	\$2,990.29
	8	\$258,945.62	\$623.83	\$2,357.76	\$79.13	\$155.74	\$89.02	\$2,981.60
	9	\$257,564.89	\$627.67	\$2,345.25	\$78.90	\$154.92	\$88.76	\$2,972.92
	10	\$256,184.31	\$631.54	\$2,332.74	\$78.67	\$154.09	\$88.50	\$2,964.28
	11	\$254,803.87	\$635.41	\$2,320.24	\$78.45	\$153.26	\$88.25	\$2,955.66
	12	\$253,423.53	\$639.32	\$2,307.74	\$78.22	\$152.44	\$87.99	\$2,947.06
2	13	\$252,043.27	\$643.26	\$2,295.23	\$77.99	\$151.61	\$87.73	\$2,938.49
	14	\$250,663.07	\$647.21	\$2,282.73	\$77.76	\$150.78	\$87.48	\$2,929.94
	15	\$249,282.91	\$651.19	\$2,270.23	\$77.54	\$149.96	\$87.23	\$2,921.42
	16	\$247,902.75	\$655.20	\$2,257.73	\$77.31	\$149.14	\$86.97	\$2,912.93
	17	\$246,522.58	\$659.22	\$2,245.24	\$77.09	\$148.31	\$86.72	\$2,904.46
	18	\$245,142.38	\$663.27	\$2,232.73	\$76.86	\$147.48	\$86.47	\$2,896.00
	19	\$243,762.11	\$667.35	\$2,220.24	\$76.64	\$146.66	\$86.21	\$2,887.57
	20	\$242,381.75	\$671.46	\$2,207.73	\$76.42	\$145.83	\$85.96	\$2,879.19
	21	\$241,001.27	\$675.58	\$2,195.23	\$76.19	\$145.00	\$85.71	\$2,870.81
	22	\$239,620.66	\$679.74	\$2,182.73	\$75.97	\$144.18	\$85.46	\$2,862.47
	23	\$238,239.88	\$683.92	\$2,170.23	\$75.75	\$143.36	\$85.22	\$2,854.14
	24	\$236,858.91	\$688.12	\$2,157.72	\$75.53	\$142.53	\$84.97	\$2,845.84
3	25	\$235,477.72	\$692.36	\$2,145.21	\$75.31	\$141.70	\$84.72	\$2,837.57

MODELO ALTERNATIVO DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA

	26	\$234,096.30	\$696.61	\$2,132.70	\$75.09	\$140.88	\$84.47	\$2,829.32	
	27	\$232,714.60	\$700.90	\$2,120.19	\$74.87	\$140.05	\$84.23	\$2,821.09	
	28	\$231,332.63	\$705.20	\$2,107.68	\$74.66	\$139.22	\$83.98	\$2,812.88	
	29	\$229,950.33	\$709.54	\$2,095.16	\$74.44	\$138.39	\$83.74	\$2,804.70	
	30	\$228,567.68	\$713.91	\$2,082.64	\$74.22	\$137.57	\$83.50	\$2,796.55	
	31	\$227,184.67	\$718.29	\$2,070.12	\$74.01	\$136.74	\$83.25	\$2,788.41	
	32	\$225,801.27	\$722.71	\$2,057.60	\$73.79	\$135.91	\$83.01	\$2,780.30	
	33	\$224,417.45	\$727.15	\$2,045.06	\$73.58	\$135.08	\$82.77	\$2,772.22	
	34	\$223,033.17	\$731.62	\$2,032.53	\$73.36	\$134.26	\$82.53	\$2,764.16	
	35	\$221,648.43	\$736.13	\$2,019.99	\$73.15	\$133.43	\$82.29	\$2,756.12	
	36	\$220,263.18	\$740.65	\$2,007.45	\$72.94	\$132.60	\$82.05	\$2,748.10	
	4	37	\$218,877.42	\$745.20	\$1,994.91	\$72.73	\$131.78	\$81.81	\$2,740.11
		38	\$217,491.10	\$749.78	\$1,982.36	\$72.51	\$130.95	\$81.57	\$2,732.14
		39	\$216,104.20	\$754.40	\$1,969.80	\$72.30	\$130.12	\$81.34	\$2,724.20
		40	\$214,716.69	\$759.04	\$1,957.24	\$72.09	\$129.29	\$81.10	\$2,716.27
		41	\$213,328.55	\$763.70	\$1,944.67	\$71.88	\$128.46	\$80.86	\$2,708.37
		42	\$211,939.76	\$768.40	\$1,932.10	\$71.67	\$127.62	\$80.63	\$2,700.50
		43	\$210,550.27	\$773.12	\$1,919.52	\$71.47	\$126.79	\$80.39	\$2,692.64
		44	\$209,160.07	\$777.88	\$1,906.93	\$71.26	\$125.96	\$80.16	\$2,684.81
		45	\$207,769.14	\$782.66	\$1,894.35	\$71.05	\$125.13	\$79.93	\$2,677.01
46		\$206,377.44	\$787.47	\$1,881.75	\$70.84	\$124.30	\$79.69	\$2,669.22	
	47	\$204,984.94	\$792.31	\$1,869.15	\$70.64	\$123.47	\$79.46	\$2,661.46	
	48	\$203,591.63	\$797.18	\$1,856.53	\$70.43	\$122.63	\$79.23	\$2,653.71	
	49	\$202,197.46	\$802.09	\$1,843.92	\$70.23	\$121.80	\$79.00	\$2,646.00	
	5	50	\$200,802.42	\$807.01	\$1,831.28	\$70.02	\$120.97	\$78.77	\$2,638.30
		51	\$199,406.67	\$811.98	\$1,818.65	\$69.82	\$120.13	\$78.54	\$2,630.62
		52	\$198,009.59	\$816.97	\$1,806.01	\$69.62	\$119.29	\$78.31	\$2,622.98
		53	\$196,611.74	\$822.00	\$1,793.35	\$69.41	\$118.46	\$78.09	\$2,615.35
		54	\$195,212.90	\$827.05	\$1,780.70	\$69.21	\$117.63	\$77.86	\$2,607.75
		55	\$193,813.05	\$832.14	\$1,768.03	\$69.01	\$116.79	\$77.63	\$2,600.16
		56	\$192,412.16	\$837.25	\$1,755.35	\$68.81	\$115.95	\$77.41	\$2,592.60
57		\$191,010.19	\$842.40	\$1,742.66	\$68.61	\$115.11	\$77.18	\$2,585.05	
58		\$189,607.11	\$847.58	\$1,729.96	\$68.41	\$114.27	\$76.96	\$2,577.54	
59		\$188,202.91	\$852.79	\$1,717.26	\$68.21	\$113.43	\$76.73	\$2,570.05	
	60	\$186,797.55	\$858.03	\$1,704.54	\$68.01	\$112.59	\$76.51	\$2,562.57	
	6	61	\$185,391.00	\$863.31	\$1,691.81	\$67.82	\$111.75	\$76.29	\$2,555.12
		62	\$183,983.23	\$868.62	\$1,679.07	\$67.62	\$110.91	\$76.07	\$2,547.69
		63	\$182,574.21	\$873.96	\$1,666.32	\$67.42	\$110.07	\$75.85	\$2,540.28
		64	\$181,163.91	\$879.34	\$1,653.56	\$67.23	\$109.23	\$75.62	\$2,532.89
		65	\$179,752.32	\$884.74	\$1,640.79	\$67.03	\$108.38	\$75.40	\$2,525.53
		66	\$178,339.39	\$890.18	\$1,628.01	\$66.84	\$107.54	\$75.19	\$2,518.18
		67	\$176,925.09	\$895.65	\$1,615.21	\$66.64	\$106.69	\$74.97	\$2,510.86
		68	\$175,509.40	\$901.16	\$1,602.40	\$66.45	\$105.85	\$74.75	\$2,503.56
		69	\$174,092.28	\$906.70	\$1,589.57	\$66.25	\$105.00	\$74.53	\$2,496.28
70		\$172,673.71	\$912.28	\$1,576.74	\$66.06	\$104.15	\$74.31	\$2,489.02	
	71	\$171,253.65	\$917.89	\$1,563.89	\$65.87	\$103.30	\$74.10	\$2,481.78	
	72	\$169,832.09	\$923.53	\$1,551.03	\$65.68	\$102.46	\$73.88	\$2,474.56	
	7	73	\$168,408.97	\$929.21	\$1,538.15	\$65.49	\$101.60	\$73.67	\$2,467.37
		74	\$166,984.28	\$934.93	\$1,525.26	\$65.30	\$100.75	\$73.45	\$2,460.19
		75	\$165,557.99	\$940.67	\$1,512.37	\$65.11	\$99.90	\$73.24	\$2,453.04
		76	\$164,130.07	\$946.45	\$1,499.45	\$64.92	\$99.04	\$73.03	\$2,445.90
		77	\$162,700.47	\$952.28	\$1,486.51	\$64.73	\$98.19	\$72.81	\$2,438.79
		78	\$161,269.18	\$958.13	\$1,473.56	\$64.54	\$97.34	\$72.60	\$2,431.69
		79	\$159,836.15	\$964.02	\$1,460.60	\$64.35	\$96.48	\$72.39	\$2,424.62
		80	\$158,401.37	\$969.95	\$1,447.62	\$64.16	\$95.62	\$72.18	\$2,417.57
81		\$156,964.80	\$975.91	\$1,434.63	\$63.98	\$94.77	\$71.97	\$2,410.54	
82		\$155,526.40	\$981.91	\$1,421.62	\$63.79	\$93.91	\$71.76	\$2,403.53	
	83	\$154,086.15	\$987.95	\$1,408.59	\$63.61	\$93.05	\$71.55	\$2,396.54	
	84	\$152,644.01	\$994.03	\$1,395.54	\$63.42	\$92.18	\$71.35	\$2,389.57	
	8	85	\$151,199.95	\$1,000.14	\$1,382.48	\$63.24	\$91.32	\$71.14	\$2,382.62
		86	\$149,753.95	\$1,006.28	\$1,369.40	\$63.05	\$90.45	\$70.93	\$2,375.69
		87	\$148,305.96	\$1,012.48	\$1,356.31	\$62.87	\$89.59	\$70.72	\$2,368.78
		88	\$146,855.96	\$1,018.70	\$1,343.19	\$62.69	\$88.72	\$70.52	\$2,361.89

ANEXOS

	89	\$145,403.92	\$1,024.96	\$1,330.06	\$62.50	\$87.85	\$70.31	\$2,355.03
	90	\$143,949.79	\$1,031.27	\$1,316.91	\$62.32	\$86.99	\$70.11	\$2,348.18
	91	\$142,493.55	\$1,037.61	\$1,303.74	\$62.14	\$86.12	\$69.91	\$2,341.35
	92	\$141,035.16	\$1,043.99	\$1,290.55	\$61.96	\$85.25	\$69.70	\$2,334.54
	93	\$139,574.60	\$1,050.40	\$1,277.35	\$61.78	\$84.37	\$69.50	\$2,327.75
	94	\$138,111.83	\$1,056.86	\$1,264.12	\$61.60	\$83.50	\$69.30	\$2,320.98
	95	\$136,646.81	\$1,063.36	\$1,250.86	\$61.42	\$82.62	\$69.10	\$2,314.22
	96	\$135,179.52	\$1,069.90	\$1,237.60	\$61.24	\$81.75	\$68.90	\$2,307.50
9	97	\$133,709.91	\$1,076.48	\$1,224.31	\$61.07	\$80.87	\$68.69	\$2,300.79
	98	\$132,237.95	\$1,083.10	\$1,211.00	\$60.89	\$80.00	\$68.49	\$2,294.10
	99	\$130,763.62	\$1,089.76	\$1,197.67	\$60.71	\$79.11	\$68.30	\$2,287.43
	100	\$129,286.88	\$1,096.46	\$1,184.32	\$60.53	\$78.23	\$68.10	\$2,280.78
	101	\$127,807.68	\$1,103.20	\$1,170.94	\$60.36	\$77.35	\$67.90	\$2,274.14
	102	\$126,326.01	\$1,109.98	\$1,157.54	\$60.18	\$76.46	\$67.70	\$2,267.52
	103	\$124,841.83	\$1,116.81	\$1,144.12	\$60.01	\$75.57	\$67.50	\$2,260.93
	104	\$123,355.09	\$1,123.68	\$1,130.68	\$59.83	\$74.69	\$67.31	\$2,254.36
	105	\$121,865.76	\$1,130.59	\$1,117.21	\$59.66	\$73.80	\$67.11	\$2,247.80
	106	\$120,373.81	\$1,137.54	\$1,103.73	\$59.49	\$72.91	\$66.92	\$2,241.27
	107	\$118,879.21	\$1,144.53	\$1,090.21	\$59.31	\$72.02	\$66.72	\$2,234.75
	108	\$117,381.91	\$1,151.57	\$1,076.68	\$59.14	\$71.12	\$66.53	\$2,228.25
10	109	\$115,881.89	\$1,158.65	\$1,063.12	\$58.97	\$70.22	\$66.34	\$2,221.77
	110	\$114,379.11	\$1,165.78	\$1,049.53	\$58.80	\$69.33	\$66.14	\$2,215.31
	111	\$112,873.53	\$1,172.94	\$1,035.92	\$58.63	\$68.43	\$65.95	\$2,208.87
	112	\$111,365.12	\$1,180.16	\$1,022.28	\$58.46	\$67.53	\$65.76	\$2,202.44
	113	\$109,853.84	\$1,187.41	\$1,008.63	\$58.29	\$66.62	\$65.57	\$2,196.04
	114	\$108,339.65	\$1,194.71	\$994.94	\$58.12	\$65.72	\$65.38	\$2,189.65
	115	\$106,822.52	\$1,202.06	\$981.22	\$57.95	\$64.81	\$65.19	\$2,183.28
	116	\$105,302.41	\$1,209.45	\$967.48	\$57.78	\$63.91	\$65.00	\$2,176.93
	117	\$103,779.28	\$1,216.89	\$953.72	\$57.61	\$63.00	\$64.81	\$2,170.60
	118	\$102,253.11	\$1,224.37	\$939.92	\$57.44	\$62.09	\$64.62	\$2,164.29
	119	\$100,723.84	\$1,231.89	\$926.10	\$57.28	\$61.17	\$64.43	\$2,158.00
	120	\$99,191.44	\$1,239.47	\$912.25	\$57.11	\$60.26	\$64.24	\$2,151.72
11	121	\$97,655.88	\$1,247.10	\$898.37	\$56.94	\$59.34	\$64.06	\$2,145.46
	122	\$96,117.12	\$1,254.76	\$884.46	\$56.78	\$58.42	\$63.87	\$2,139.22
	123	\$94,575.12	\$1,262.48	\$870.53	\$56.61	\$57.50	\$63.69	\$2,133.00
	124	\$93,029.83	\$1,270.24	\$856.56	\$56.45	\$56.58	\$63.50	\$2,126.80
	125	\$91,481.24	\$1,278.05	\$842.57	\$56.28	\$55.66	\$63.32	\$2,120.61
	126	\$89,929.29	\$1,285.91	\$828.54	\$56.12	\$54.73	\$63.13	\$2,114.45
	127	\$88,373.94	\$1,293.81	\$814.48	\$55.96	\$53.80	\$62.95	\$2,108.30
	128	\$86,815.17	\$1,301.77	\$800.40	\$55.79	\$52.87	\$62.76	\$2,102.17
	129	\$85,252.92	\$1,309.77	\$786.28	\$55.63	\$51.94	\$62.58	\$2,096.05
	130	\$83,687.16	\$1,317.83	\$772.13	\$55.47	\$51.00	\$62.40	\$2,089.96
	131	\$82,117.85	\$1,325.93	\$757.95	\$55.31	\$50.06	\$62.22	\$2,083.88
	132	\$80,544.96	\$1,334.08	\$743.73	\$55.15	\$49.13	\$62.04	\$2,077.82
12	133	\$78,968.43	\$1,342.29	\$729.49	\$54.99	\$48.18	\$61.86	\$2,071.78
	134	\$77,388.23	\$1,350.54	\$715.21	\$54.83	\$47.25	\$61.68	\$2,065.75
	135	\$75,804.33	\$1,358.84	\$700.90	\$54.67	\$46.30	\$61.50	\$2,059.74
	136	\$74,216.68	\$1,367.20	\$686.55	\$54.51	\$45.35	\$61.32	\$2,053.75
	137	\$72,625.24	\$1,375.60	\$672.18	\$54.35	\$44.40	\$61.14	\$2,047.78
	138	\$71,029.98	\$1,384.06	\$657.76	\$54.19	\$43.45	\$60.96	\$2,041.82
	139	\$69,430.83	\$1,392.58	\$643.31	\$54.03	\$42.49	\$60.79	\$2,035.89
	140	\$67,827.78	\$1,401.14	\$628.83	\$53.88	\$41.54	\$60.61	\$2,029.97
	141	\$66,220.77	\$1,409.75	\$614.31	\$53.72	\$40.58	\$60.43	\$2,024.06
	142	\$64,609.77	\$1,418.42	\$599.76	\$53.56	\$39.62	\$60.26	\$2,018.18
	143	\$62,994.74	\$1,427.14	\$585.17	\$53.41	\$38.65	\$60.08	\$2,012.31
	144	\$61,375.62	\$1,435.91	\$570.54	\$53.25	\$37.68	\$59.91	\$2,006.45
13	145	\$59,752.39	\$1,444.74	\$555.88	\$53.10	\$36.72	\$59.73	\$2,000.62
	146	\$58,124.99	\$1,453.63	\$541.17	\$52.94	\$35.75	\$59.56	\$1,994.80
	147	\$56,493.38	\$1,462.57	\$526.43	\$52.79	\$34.78	\$59.39	\$1,989.00
	148	\$54,857.53	\$1,471.56	\$511.65	\$52.64	\$33.80	\$59.21	\$1,983.21
	149	\$53,217.39	\$1,480.60	\$496.84	\$52.48	\$32.82	\$59.04	\$1,977.44
	150	\$51,572.92	\$1,489.71	\$481.99	\$52.33	\$31.84	\$58.87	\$1,971.70
	151	\$49,924.06	\$1,498.87	\$467.09	\$52.18	\$30.86	\$58.70	\$1,965.96

MODELO ALTERNATIVO DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA

	152	\$48,270.79	\$1,508.09	\$452.16	\$52.03	\$29.87	\$58.53	\$1,960.25
	153	\$46,613.04	\$1,517.36	\$437.18	\$51.88	\$28.88	\$58.36	\$1,954.54
	154	\$44,950.79	\$1,526.69	\$422.17	\$51.72	\$27.89	\$58.19	\$1,948.86
	155	\$43,283.99	\$1,536.07	\$407.11	\$51.57	\$26.90	\$58.02	\$1,943.19
	156	\$41,612.59	\$1,545.52	\$392.02	\$51.42	\$25.90	\$57.85	\$1,937.54
14	157	\$39,936.55	\$1,555.02	\$376.88	\$51.27	\$24.90	\$57.68	\$1,931.91
	158	\$38,255.82	\$1,564.58	\$361.70	\$51.13	\$23.89	\$57.51	\$1,926.29
	159	\$36,570.36	\$1,574.21	\$346.48	\$50.98	\$22.89	\$57.35	\$1,920.69
	160	\$34,880.12	\$1,583.89	\$331.22	\$50.83	\$21.88	\$57.18	\$1,915.10
	161	\$33,185.06	\$1,593.63	\$315.90	\$50.68	\$20.87	\$57.01	\$1,909.53
	162	\$31,485.13	\$1,603.42	\$300.56	\$50.53	\$19.85	\$56.85	\$1,903.98
	163	\$29,780.28	\$1,613.28	\$285.16	\$50.39	\$18.84	\$56.68	\$1,898.44
	164	\$28,070.47	\$1,623.20	\$269.71	\$50.24	\$17.81	\$56.52	\$1,892.91
	165	\$26,355.65	\$1,633.19	\$254.23	\$50.09	\$16.79	\$56.35	\$1,887.42
	166	\$24,635.78	\$1,643.22	\$238.70	\$49.95	\$15.77	\$56.19	\$1,881.93
	167	\$22,910.81	\$1,653.33	\$223.12	\$49.80	\$14.74	\$56.03	\$1,876.45
	168	\$21,180.69	\$1,663.49	\$207.50	\$49.66	\$13.71	\$55.86	\$1,871.00
15	169	\$19,445.37	\$1,673.72	\$191.83	\$49.51	\$12.67	\$55.70	\$1,865.55
	170	\$17,704.80	\$1,684.01	\$176.12	\$49.37	\$11.64	\$55.54	\$1,860.13
	171	\$15,958.94	\$1,694.37	\$160.35	\$49.23	\$10.59	\$55.38	\$1,854.72
	172	\$14,207.75	\$1,704.79	\$144.54	\$49.08	\$9.55	\$55.22	\$1,849.33
	173	\$12,451.16	\$1,715.27	\$128.68	\$48.94	\$8.50	\$55.05	\$1,843.95
	174	\$10,689.13	\$1,725.81	\$112.77	\$48.80	\$7.45	\$54.89	\$1,838.59
	175	\$8,921.62	\$1,736.42	\$96.81	\$48.66	\$6.40	\$54.74	\$1,833.24
	176	\$7,148.57	\$1,747.10	\$80.80	\$48.51	\$5.34	\$54.58	\$1,827.91
	177	\$5,369.93	\$1,757.85	\$64.74	\$48.37	\$4.28	\$54.42	\$1,822.59
	178	\$3,585.66	\$1,768.65	\$48.64	\$48.23	\$3.22	\$54.26	\$1,817.29
	179	\$1,795.71	\$1,779.53	\$32.48	\$48.09	\$2.14	\$54.10	\$1,812.01
	180	\$0.00	\$1,790.49	\$16.26	\$47.95	\$1.07	\$53.94	\$1,806.75

Tabla B.08 Amortización crédito BBVA, 20 años, ajustado a la inflación

PERIODO		SALDO INSOLUTO	CUOTA USUARIO					
AÑO	MES		CAPITAL	INTERÉS	COMI- SIÓN	SEGURO DE VIDA	SEGURO DE DAÑOS	TOTAL
			K	I	C	V	D	K+I+C+V+D
			\$171,919.32	\$305,451.31	13,966.49	\$20,176.56	\$15,711.44	\$477,370.64
0	0	\$270,000.00						
1	1	\$268,899.65	\$315.14	\$2,445.37	\$80.76	\$161.53	\$90.86	\$2,760.51
	2	\$267,800.56	\$317.08	\$2,435.40	\$80.53	\$160.87	\$90.59	\$2,752.48
	3	\$266,702.73	\$319.02	\$2,425.45	\$80.30	\$160.21	\$90.33	\$2,744.47
	4	\$265,606.12	\$320.99	\$2,415.51	\$80.06	\$159.56	\$90.06	\$2,736.49
	5	\$264,510.72	\$322.96	\$2,405.57	\$79.83	\$158.90	\$89.80	\$2,728.54
	6	\$263,416.54	\$324.94	\$2,395.65	\$79.60	\$158.24	\$89.54	\$2,720.59
	7	\$262,323.53	\$326.95	\$2,385.74	\$79.37	\$157.59	\$89.28	\$2,712.69
	8	\$261,231.69	\$328.96	\$2,375.84	\$79.13	\$156.94	\$89.02	\$2,704.80
	9	\$260,141.00	\$330.98	\$2,365.95	\$78.90	\$156.28	\$88.76	\$2,696.93
	10	\$259,051.45	\$333.01	\$2,356.07	\$78.67	\$155.63	\$88.50	\$2,689.08
	11	\$257,963.02	\$335.06	\$2,346.21	\$78.45	\$154.97	\$88.25	\$2,681.27
	12	\$256,875.69	\$337.12	\$2,336.35	\$78.22	\$154.33	\$87.99	\$2,673.47
2	13	\$255,789.46	\$339.19	\$2,326.51	\$77.99	\$153.68	\$87.73	\$2,665.70
	14	\$254,704.30	\$341.28	\$2,316.67	\$77.76	\$153.03	\$87.48	\$2,657.95
	15	\$253,620.20	\$343.38	\$2,306.84	\$77.54	\$152.38	\$87.23	\$2,650.22
	16	\$252,537.13	\$345.49	\$2,297.02	\$77.31	\$151.73	\$86.97	\$2,642.51
	17	\$251,455.09	\$347.62	\$2,287.21	\$77.09	\$151.08	\$86.72	\$2,634.82
	18	\$250,374.07	\$349.75	\$2,277.41	\$76.86	\$150.43	\$86.47	\$2,627.15
	19	\$249,294.04	\$351.90	\$2,267.61	\$76.64	\$149.79	\$86.21	\$2,619.51
	20	\$248,214.98	\$354.06	\$2,257.84	\$76.42	\$149.14	\$85.96	\$2,611.90
	21	\$247,136.88	\$356.24	\$2,248.06	\$76.19	\$148.49	\$85.71	\$2,604.31
	22	\$246,059.73	\$358.43	\$2,238.30	\$75.97	\$147.85	\$85.46	\$2,596.73
	23	\$244,983.51	\$360.64	\$2,228.55	\$75.75	\$147.20	\$85.22	\$2,589.18
	24	\$243,908.20	\$362.85	\$2,218.79	\$75.53	\$146.56	\$84.97	\$2,581.64

ANEXOS

3	25	\$242,833.78	\$365.09	\$2,209.06	\$75.31	\$145.92	\$84.72	\$2,574.14
	26	\$241,760.25	\$367.32	\$2,199.32	\$75.09	\$145.27	\$84.47	\$2,566.65
	27	\$240,687.59	\$369.58	\$2,189.60	\$74.87	\$144.64	\$84.23	\$2,559.18
	28	\$239,615.76	\$371.86	\$2,179.89	\$74.66	\$144.00	\$83.98	\$2,551.75
	29	\$238,544.76	\$374.15	\$2,170.18	\$74.44	\$143.35	\$83.74	\$2,544.33
	30	\$237,474.58	\$376.45	\$2,160.48	\$74.22	\$142.71	\$83.50	\$2,536.93
	31	\$236,405.20	\$378.76	\$2,150.79	\$74.01	\$142.07	\$83.25	\$2,529.55
	32	\$235,336.60	\$381.10	\$2,141.10	\$73.79	\$141.43	\$83.01	\$2,522.20
	33	\$234,268.76	\$383.43	\$2,131.42	\$73.58	\$140.79	\$82.77	\$2,514.85
	34	\$233,201.68	\$385.79	\$2,121.75	\$73.36	\$140.15	\$82.53	\$2,507.55
	35	\$232,135.32	\$388.17	\$2,112.09	\$73.15	\$139.52	\$82.29	\$2,500.25
	36	\$231,069.68	\$390.55	\$2,102.43	\$72.94	\$138.88	\$82.05	\$2,492.97
4	37	\$230,004.73	\$392.95	\$2,092.78	\$72.73	\$138.24	\$81.81	\$2,485.73
	38	\$228,940.47	\$395.37	\$2,083.13	\$72.51	\$137.60	\$81.57	\$2,478.50
	39	\$227,876.86	\$397.80	\$2,073.50	\$72.30	\$136.96	\$81.34	\$2,471.30
	40	\$226,813.91	\$400.25	\$2,063.86	\$72.09	\$136.33	\$81.10	\$2,464.11
	41	\$225,751.59	\$402.70	\$2,054.24	\$71.88	\$135.69	\$80.86	\$2,456.94
	42	\$224,689.88	\$405.18	\$2,044.61	\$71.67	\$135.06	\$80.63	\$2,449.79
	43	\$223,628.77	\$407.67	\$2,034.99	\$71.47	\$134.43	\$80.39	\$2,442.66
	44	\$222,568.24	\$410.18	\$2,025.39	\$71.26	\$133.79	\$80.16	\$2,435.57
	45	\$221,508.27	\$412.70	\$2,015.78	\$71.05	\$133.15	\$79.93	\$2,428.48
	46	\$220,448.84	\$415.24	\$2,006.18	\$70.84	\$132.52	\$79.69	\$2,421.42
	47	\$219,389.94	\$417.79	\$1,996.59	\$70.64	\$131.88	\$79.46	\$2,414.38
	48	\$218,331.56	\$420.36	\$1,986.99	\$70.43	\$131.25	\$79.23	\$2,407.35
5	49	\$217,273.67	\$422.94	\$1,977.41	\$70.23	\$130.61	\$79.00	\$2,400.35
	50	\$216,216.24	\$425.55	\$1,967.83	\$70.02	\$129.98	\$78.77	\$2,393.38
	51	\$215,159.28	\$428.17	\$1,958.25	\$69.82	\$129.36	\$78.54	\$2,386.42
	52	\$214,102.76	\$430.80	\$1,948.68	\$69.62	\$128.72	\$78.31	\$2,379.48
	53	\$213,046.66	\$433.44	\$1,939.11	\$69.41	\$128.09	\$78.09	\$2,372.56
	54	\$211,990.97	\$436.11	\$1,929.54	\$69.21	\$127.45	\$77.86	\$2,365.66
	55	\$210,935.67	\$438.79	\$1,919.99	\$69.01	\$126.83	\$77.63	\$2,358.78
	56	\$209,880.74	\$441.49	\$1,910.43	\$68.81	\$126.19	\$77.41	\$2,351.92
	57	\$208,826.16	\$444.20	\$1,900.88	\$68.61	\$125.57	\$77.18	\$2,345.08
	58	\$207,771.93	\$446.93	\$1,891.32	\$68.41	\$124.93	\$76.96	\$2,338.25
	59	\$206,718.00	\$449.68	\$1,881.78	\$68.21	\$124.30	\$76.73	\$2,331.46
	60	\$205,664.38	\$452.45	\$1,872.23	\$68.01	\$123.67	\$76.51	\$2,324.68
6	61	\$204,611.04	\$455.23	\$1,862.68	\$67.82	\$123.04	\$76.29	\$2,317.92
	62	\$203,557.96	\$458.03	\$1,853.14	\$67.62	\$122.41	\$76.07	\$2,311.17
	63	\$202,505.13	\$460.85	\$1,843.61	\$67.42	\$121.78	\$75.85	\$2,304.46
	64	\$201,452.53	\$463.68	\$1,834.07	\$67.23	\$121.15	\$75.62	\$2,297.75
	65	\$200,400.14	\$466.53	\$1,824.54	\$67.03	\$120.52	\$75.40	\$2,291.07
	66	\$199,347.94	\$469.40	\$1,815.00	\$66.84	\$119.89	\$75.19	\$2,284.40
	67	\$198,295.91	\$472.29	\$1,805.48	\$66.64	\$119.26	\$74.97	\$2,277.77
	68	\$197,244.04	\$475.19	\$1,795.95	\$66.45	\$118.63	\$74.75	\$2,271.13
	69	\$196,192.31	\$478.11	\$1,786.42	\$66.25	\$118.01	\$74.53	\$2,264.54
	70	\$195,140.69	\$481.06	\$1,776.90	\$66.06	\$117.38	\$74.31	\$2,257.95
	71	\$194,089.18	\$484.01	\$1,767.37	\$65.87	\$116.74	\$74.10	\$2,251.38
	72	\$193,037.74	\$486.99	\$1,757.85	\$65.68	\$116.11	\$73.88	\$2,244.84
7	73	\$191,986.38	\$489.98	\$1,748.33	\$65.49	\$115.48	\$73.67	\$2,238.30
	74	\$190,935.05	\$492.99	\$1,738.81	\$65.30	\$114.86	\$73.45	\$2,231.80
	75	\$189,883.76	\$496.02	\$1,729.28	\$65.11	\$114.22	\$73.24	\$2,225.30
	76	\$188,832.47	\$499.07	\$1,719.76	\$64.92	\$113.60	\$73.03	\$2,218.84
	77	\$187,781.17	\$502.14	\$1,710.24	\$64.73	\$112.97	\$72.81	\$2,212.38
	78	\$186,729.84	\$505.23	\$1,700.72	\$64.54	\$112.34	\$72.60	\$2,205.94
	79	\$185,678.46	\$508.33	\$1,691.19	\$64.35	\$111.71	\$72.39	\$2,199.53
	80	\$184,627.01	\$511.47	\$1,681.67	\$64.16	\$111.08	\$72.18	\$2,193.14
	81	\$183,575.47	\$514.61	\$1,672.15	\$63.98	\$110.45	\$71.97	\$2,186.76
	82	\$182,523.83	\$517.77	\$1,662.63	\$63.79	\$109.82	\$71.76	\$2,180.40
	83	\$181,472.06	\$520.95	\$1,653.11	\$63.61	\$109.20	\$71.55	\$2,174.06
	84	\$180,420.15	\$524.16	\$1,643.58	\$63.42	\$108.57	\$71.35	\$2,167.74
8	85	\$179,368.07	\$527.38	\$1,634.05	\$63.24	\$107.94	\$71.14	\$2,161.43
	86	\$178,315.81	\$530.62	\$1,624.52	\$63.05	\$107.31	\$70.93	\$2,155.14
	87	\$177,263.35	\$533.88	\$1,614.99	\$62.87	\$106.68	\$70.72	\$2,148.87

MODELO ALTERNATIVO DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA

	88	\$176,210.67	\$537.17	\$1,605.46	\$62.69	\$106.05	\$70.52	\$2,142.62
	89	\$175,157.75	\$540.47	\$1,595.93	\$62.50	\$105.42	\$70.31	\$2,136.40
	90	\$174,104.56	\$543.80	\$1,586.39	\$62.32	\$104.79	\$70.11	\$2,130.19
	91	\$173,051.09	\$547.14	\$1,576.85	\$62.14	\$104.16	\$69.91	\$2,123.99
	92	\$171,997.32	\$550.51	\$1,567.31	\$61.96	\$103.53	\$69.70	\$2,117.81
	93	\$170,943.24	\$553.88	\$1,557.76	\$61.78	\$102.90	\$69.50	\$2,111.65
	94	\$169,888.81	\$557.29	\$1,548.22	\$61.60	\$102.27	\$69.30	\$2,105.51
	95	\$168,834.02	\$560.72	\$1,538.67	\$61.42	\$101.63	\$69.10	\$2,099.39
9	96	\$167,778.85	\$564.17	\$1,529.11	\$61.24	\$101.01	\$68.90	\$2,093.28
	97	\$166,723.29	\$567.64	\$1,519.56	\$61.07	\$100.37	\$68.69	\$2,087.20
	98	\$165,667.30	\$571.13	\$1,510.00	\$60.89	\$99.74	\$68.49	\$2,081.13
	99	\$164,610.87	\$574.64	\$1,500.44	\$60.71	\$99.11	\$68.30	\$2,075.08
	100	\$163,553.97	\$578.18	\$1,490.87	\$60.53	\$98.48	\$68.10	\$2,069.04
	101	\$162,496.60	\$581.73	\$1,481.29	\$60.36	\$97.85	\$67.90	\$2,063.02
	102	\$161,438.73	\$585.30	\$1,471.72	\$60.18	\$97.21	\$67.70	\$2,057.02
	103	\$160,380.33	\$588.90	\$1,462.14	\$60.01	\$96.58	\$67.50	\$2,051.04
	104	\$159,321.40	\$592.52	\$1,452.55	\$59.83	\$95.95	\$67.31	\$2,045.08
	105	\$158,261.89	\$596.17	\$1,442.96	\$59.66	\$95.31	\$67.11	\$2,039.13
	106	\$157,201.80	\$599.83	\$1,433.37	\$59.49	\$94.68	\$66.92	\$2,033.20
	107	\$156,141.11	\$603.52	\$1,423.76	\$59.31	\$94.04	\$66.72	\$2,027.29
10	108	\$155,079.79	\$607.23	\$1,414.15	\$59.14	\$93.41	\$66.53	\$2,021.38
	109	\$154,017.82	\$610.97	\$1,404.55	\$58.97	\$92.78	\$66.34	\$2,015.51
	110	\$152,955.19	\$614.72	\$1,394.93	\$58.80	\$92.14	\$66.14	\$2,009.65
	111	\$151,891.87	\$618.50	\$1,385.30	\$58.63	\$91.51	\$65.95	\$2,003.80
	112	\$150,827.83	\$622.31	\$1,375.67	\$58.46	\$90.87	\$65.76	\$1,997.98
	113	\$149,763.06	\$626.13	\$1,366.04	\$58.29	\$90.23	\$65.57	\$1,992.17
	114	\$148,697.54	\$629.98	\$1,356.40	\$58.12	\$89.60	\$65.38	\$1,986.37
	115	\$147,631.25	\$633.86	\$1,346.74	\$57.95	\$88.96	\$65.19	\$1,980.60
	116	\$146,564.15	\$637.76	\$1,337.08	\$57.78	\$88.32	\$65.00	\$1,974.84
	117	\$145,496.24	\$641.68	\$1,327.42	\$57.61	\$87.68	\$64.81	\$1,969.09
	118	\$144,427.49	\$645.62	\$1,317.75	\$57.44	\$87.04	\$64.62	\$1,963.37
	119	\$143,357.88	\$649.59	\$1,308.07	\$57.28	\$86.40	\$64.43	\$1,957.66
11	120	\$142,287.39	\$653.59	\$1,298.38	\$57.11	\$85.76	\$64.24	\$1,951.97
	121	\$141,215.99	\$657.60	\$1,288.68	\$56.94	\$85.13	\$64.06	\$1,946.29
	122	\$140,143.66	\$661.64	\$1,278.98	\$56.78	\$84.49	\$63.87	\$1,940.62
	123	\$139,070.38	\$665.72	\$1,269.27	\$56.61	\$83.84	\$63.69	\$1,934.98
	124	\$137,996.13	\$669.81	\$1,259.55	\$56.45	\$83.20	\$63.50	\$1,929.36
	125	\$136,920.89	\$673.93	\$1,249.82	\$56.28	\$82.56	\$63.32	\$1,923.75
	126	\$135,844.63	\$678.07	\$1,240.08	\$56.12	\$81.91	\$63.13	\$1,918.15
	127	\$134,767.33	\$682.24	\$1,230.33	\$55.96	\$81.27	\$62.95	\$1,912.57
	128	\$133,688.97	\$686.43	\$1,220.58	\$55.79	\$80.63	\$62.76	\$1,907.01
	129	\$132,609.52	\$690.65	\$1,210.81	\$55.63	\$79.98	\$62.58	\$1,901.47
	130	\$131,528.96	\$694.90	\$1,201.03	\$55.47	\$79.34	\$62.40	\$1,895.94
	131	\$130,447.28	\$699.17	\$1,191.24	\$55.31	\$78.69	\$62.22	\$1,890.42
12	132	\$129,364.45	\$703.47	\$1,181.45	\$55.15	\$78.04	\$62.04	\$1,884.92
	133	\$128,280.43	\$707.80	\$1,171.64	\$54.99	\$77.40	\$61.86	\$1,879.44
	134	\$127,195.22	\$712.15	\$1,161.83	\$54.83	\$76.74	\$61.68	\$1,873.98
	135	\$126,108.78	\$716.53	\$1,152.00	\$54.67	\$76.10	\$61.50	\$1,868.53
	136	\$125,021.10	\$720.93	\$1,142.16	\$54.51	\$75.44	\$61.32	\$1,863.09
	137	\$123,932.15	\$725.37	\$1,132.31	\$54.35	\$74.80	\$61.14	\$1,857.67
	138	\$122,841.91	\$729.83	\$1,122.45	\$54.19	\$74.14	\$60.96	\$1,852.27
	139	\$121,750.34	\$734.32	\$1,112.57	\$54.03	\$73.49	\$60.79	\$1,846.89
	140	\$120,657.44	\$738.83	\$1,102.68	\$53.88	\$72.84	\$60.61	\$1,841.51
	141	\$119,563.17	\$743.37	\$1,092.78	\$53.72	\$72.18	\$60.43	\$1,836.16
	142	\$118,467.51	\$747.94	\$1,082.87	\$53.56	\$71.53	\$60.26	\$1,830.82
	143	\$117,370.45	\$752.54	\$1,072.95	\$53.41	\$70.88	\$60.08	\$1,825.49
13	144	\$116,271.94	\$757.17	\$1,063.02	\$53.25	\$70.22	\$59.91	\$1,820.19
	145	\$115,171.98	\$761.83	\$1,053.07	\$53.10	\$69.56	\$59.73	\$1,814.89
	146	\$114,070.52	\$766.51	\$1,043.10	\$52.94	\$68.90	\$59.56	\$1,809.61
	147	\$112,967.56	\$771.22	\$1,033.13	\$52.79	\$68.24	\$59.39	\$1,804.35
	148	\$111,863.06	\$775.97	\$1,023.14	\$52.64	\$67.58	\$59.21	\$1,799.10
	149	\$110,757.01	\$780.73	\$1,013.13	\$52.48	\$66.92	\$59.04	\$1,793.87
	150	\$109,649.37	\$785.54	\$1,003.12	\$52.33	\$66.26	\$58.87	\$1,788.66

ANEXOS

	151	\$108,540.13	\$790.36	\$993.09	\$52.18	\$65.60	\$58.70	\$1,783.45
	152	\$107,429.24	\$795.23	\$983.04	\$52.03	\$64.94	\$58.53	\$1,778.27
	153	\$106,316.71	\$800.11	\$972.98	\$51.88	\$64.27	\$58.36	\$1,773.09
	154	\$105,202.48	\$805.03	\$962.90	\$51.72	\$63.60	\$58.19	\$1,767.94
	155	\$104,086.55	\$809.98	\$952.81	\$51.57	\$62.94	\$58.02	\$1,762.80
	156	\$102,968.88	\$814.97	\$942.70	\$51.42	\$62.27	\$57.85	\$1,757.67
14	157	\$101,849.45	\$819.98	\$932.58	\$51.27	\$61.60	\$57.68	\$1,752.56
	158	\$100,728.23	\$825.02	\$922.44	\$51.13	\$60.93	\$57.51	\$1,747.46
	159	\$99,605.20	\$830.09	\$912.29	\$50.98	\$60.26	\$57.35	\$1,742.38
	160	\$98,480.34	\$835.20	\$902.12	\$50.83	\$59.59	\$57.18	\$1,737.31
	161	\$97,353.60	\$840.33	\$891.93	\$50.68	\$58.91	\$57.01	\$1,732.26
	162	\$96,224.98	\$845.50	\$881.72	\$50.53	\$58.24	\$56.85	\$1,727.22
	163	\$95,094.44	\$850.70	\$871.50	\$50.39	\$57.57	\$56.68	\$1,722.20
	164	\$93,961.96	\$855.93	\$861.26	\$50.24	\$56.89	\$56.52	\$1,717.19
	165	\$92,827.51	\$861.19	\$851.01	\$50.09	\$56.21	\$56.35	\$1,712.20
	166	\$91,691.07	\$866.48	\$840.73	\$49.95	\$55.54	\$56.19	\$1,707.22
	167	\$90,552.60	\$871.81	\$830.44	\$49.80	\$54.86	\$56.03	\$1,702.25
	168	\$89,412.09	\$877.17	\$820.13	\$49.66	\$54.18	\$55.86	\$1,697.30
15	169	\$88,269.50	\$882.57	\$809.80	\$49.51	\$53.49	\$55.70	\$1,692.37
	170	\$87,124.80	\$887.99	\$799.45	\$49.37	\$52.81	\$55.54	\$1,687.44
	171	\$85,977.97	\$893.45	\$789.08	\$49.23	\$52.13	\$55.38	\$1,682.54
	172	\$84,828.98	\$898.95	\$778.69	\$49.08	\$51.43	\$55.22	\$1,677.64
	173	\$83,677.81	\$904.48	\$768.29	\$48.94	\$50.75	\$55.05	\$1,672.77
	174	\$82,524.43	\$910.03	\$757.86	\$48.80	\$50.06	\$54.89	\$1,667.90
	175	\$81,368.80	\$915.63	\$747.42	\$48.66	\$49.37	\$54.74	\$1,663.05
	176	\$80,210.90	\$921.26	\$736.95	\$48.51	\$48.68	\$54.58	\$1,658.21
	177	\$79,050.71	\$926.92	\$726.46	\$48.37	\$47.99	\$54.42	\$1,653.39
	178	\$77,888.19	\$932.62	\$715.96	\$48.23	\$47.29	\$54.26	\$1,648.58
	179	\$76,723.31	\$938.36	\$705.43	\$48.09	\$46.60	\$54.10	\$1,643.79
	180	\$75,556.06	\$944.13	\$694.87	\$47.95	\$45.90	\$53.94	\$1,639.00
16	181	\$74,386.39	\$949.94	\$684.31	\$47.81	\$45.20	\$53.79	\$1,634.24
	182	\$73,214.29	\$955.78	\$673.71	\$47.67	\$44.50	\$53.63	\$1,629.49
	183	\$72,039.71	\$961.65	\$663.10	\$47.54	\$43.80	\$53.47	\$1,624.75
	184	\$70,862.64	\$967.56	\$652.46	\$47.40	\$43.10	\$53.32	\$1,620.03
	185	\$69,683.05	\$973.51	\$641.80	\$47.26	\$42.39	\$53.16	\$1,615.31
	186	\$68,500.89	\$979.50	\$631.11	\$47.12	\$41.69	\$53.01	\$1,610.62
	187	\$67,316.16	\$985.52	\$620.41	\$46.98	\$40.98	\$52.86	\$1,605.93
	188	\$66,128.81	\$991.58	\$609.68	\$46.85	\$40.27	\$52.70	\$1,601.26
	189	\$64,938.81	\$997.68	\$598.92	\$46.71	\$39.56	\$52.55	\$1,596.61
	190	\$63,746.14	\$1,003.81	\$588.15	\$46.58	\$38.85	\$52.40	\$1,591.96
	191	\$62,550.77	\$1,009.99	\$577.34	\$46.44	\$38.14	\$52.24	\$1,587.33
	192	\$61,352.66	\$1,016.20	\$566.52	\$46.31	\$37.42	\$52.09	\$1,582.72
17	193	\$60,151.79	\$1,022.45	\$555.67	\$46.17	\$36.70	\$51.94	\$1,578.11
	194	\$58,948.12	\$1,028.73	\$544.79	\$46.04	\$35.99	\$51.79	\$1,573.52
	195	\$57,741.63	\$1,035.06	\$533.89	\$45.90	\$35.27	\$51.64	\$1,568.95
	196	\$56,532.29	\$1,041.42	\$522.96	\$45.77	\$34.54	\$51.49	\$1,564.38
	197	\$55,320.06	\$1,047.82	\$512.01	\$45.64	\$33.82	\$51.34	\$1,559.84
	198	\$54,104.91	\$1,054.27	\$501.03	\$45.50	\$33.09	\$51.19	\$1,555.29
	199	\$52,886.81	\$1,060.75	\$490.03	\$45.37	\$32.37	\$51.04	\$1,550.78
	200	\$51,665.74	\$1,067.27	\$478.99	\$45.24	\$31.64	\$50.89	\$1,546.27
	201	\$50,441.65	\$1,073.84	\$467.93	\$45.11	\$30.91	\$50.74	\$1,541.77
	202	\$49,214.52	\$1,080.44	\$456.84	\$44.98	\$30.18	\$50.60	\$1,537.28
	203	\$47,984.31	\$1,087.08	\$445.73	\$44.85	\$29.44	\$50.45	\$1,532.81
	204	\$46,751.00	\$1,093.76	\$434.59	\$44.72	\$28.71	\$50.30	\$1,528.35
18	205	\$45,514.55	\$1,100.49	\$423.42	\$44.59	\$27.97	\$50.16	\$1,523.91
	206	\$44,274.93	\$1,107.26	\$412.22	\$44.46	\$27.23	\$50.01	\$1,519.48
	207	\$43,032.10	\$1,114.07	\$400.99	\$44.33	\$26.49	\$49.86	\$1,515.06
	208	\$41,786.04	\$1,120.92	\$389.74	\$44.20	\$25.74	\$49.72	\$1,510.66
	209	\$40,536.71	\$1,127.81	\$378.45	\$44.07	\$25.00	\$49.57	\$1,506.26
	210	\$39,284.08	\$1,134.74	\$367.14	\$43.94	\$24.25	\$49.43	\$1,501.88
	211	\$38,028.11	\$1,141.72	\$355.79	\$43.81	\$23.50	\$49.29	\$1,497.51
	212	\$36,768.78	\$1,148.74	\$344.42	\$43.69	\$22.75	\$49.14	\$1,493.16
	213	\$35,506.05	\$1,155.80	\$333.01	\$43.56	\$22.00	\$49.00	\$1,488.82

MODELO ALTERNATIVO DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA

	214	\$34,239.88	\$1,162.91	\$321.58	\$43.43	\$21.24	\$48.86	\$1,484.49
	215	\$32,970.24	\$1,170.06	\$310.11	\$43.31	\$20.48	\$48.72	\$1,480.17
	216	\$31,697.10	\$1,177.25	\$298.61	\$43.18	\$19.72	\$48.57	\$1,475.87
19	217	\$30,420.43	\$1,184.49	\$287.08	\$43.05	\$18.96	\$48.43	\$1,471.57
	218	\$29,140.19	\$1,191.78	\$275.52	\$42.93	\$18.20	\$48.29	\$1,467.29
	219	\$27,856.33	\$1,199.11	\$263.92	\$42.80	\$17.43	\$48.15	\$1,463.03
	220	\$26,568.85	\$1,206.48	\$252.29	\$42.68	\$16.67	\$48.01	\$1,458.77
	221	\$25,277.68	\$1,213.90	\$240.63	\$42.56	\$15.89	\$47.87	\$1,454.53
	222	\$23,982.81	\$1,221.36	\$228.94	\$42.43	\$15.12	\$47.73	\$1,450.29
	223	\$22,684.20	\$1,228.87	\$217.21	\$42.31	\$14.35	\$47.59	\$1,446.08
	224	\$21,381.80	\$1,236.42	\$205.45	\$42.19	\$13.57	\$47.46	\$1,441.87
	225	\$20,075.59	\$1,244.03	\$193.65	\$42.06	\$12.79	\$47.32	\$1,437.68
	226	\$18,765.53	\$1,251.68	\$181.82	\$41.94	\$12.01	\$47.18	\$1,433.50
	227	\$17,451.58	\$1,259.38	\$169.96	\$41.82	\$11.23	\$47.04	\$1,429.33
	228	\$16,133.71	\$1,267.12	\$158.06	\$41.70	\$10.44	\$46.91	\$1,425.17
20	229	\$14,811.89	\$1,274.91	\$146.12	\$41.58	\$9.65	\$46.77	\$1,421.03
	230	\$13,486.06	\$1,282.75	\$134.15	\$41.45	\$8.86	\$46.63	\$1,416.89
	231	\$12,156.21	\$1,290.63	\$122.14	\$41.33	\$8.07	\$46.50	\$1,412.78
	232	\$10,822.29	\$1,298.57	\$110.10	\$41.21	\$7.27	\$46.36	\$1,408.66
	233	\$9,484.26	\$1,306.56	\$98.02	\$41.09	\$6.47	\$46.23	\$1,404.57
	234	\$8,142.09	\$1,314.59	\$85.90	\$40.97	\$5.68	\$46.09	\$1,400.49
	235	\$6,795.74	\$1,322.67	\$73.74	\$40.86	\$4.87	\$45.96	\$1,396.41
	236	\$5,445.18	\$1,330.80	\$61.55	\$40.74	\$4.06	\$45.83	\$1,392.35
	237	\$4,090.35	\$1,338.99	\$49.32	\$40.62	\$3.26	\$45.69	\$1,388.30
	238	\$2,731.24	\$1,347.22	\$37.04	\$40.50	\$2.44	\$45.56	\$1,384.26
	239	\$1,367.79	\$1,355.50	\$24.74	\$40.38	\$1.64	\$45.43	\$1,380.24
	240	\$0.00	\$1,363.82	\$12.39	\$40.26	\$0.82	\$45.29	\$1,376.20

C. Comparación Crédito Social de Vivienda e instrumentos existentes

Tabla C.01 Amortización Crédito Social del Vivienda en 20 años

PERIODO		SALDO INSOLUTO	CUOTA USUARIO					TOTAL
AÑO	MES		CAPITAL	INTERÉS	COMI-SIÓN	SEGURO DE VIDA	SEGURO DE DAÑOS	
			K	I	C	V	D	K+I+C+V+D
			\$321,000.00	\$0.00	\$156,546.44	\$34,919.49	\$20,872.86	\$537,338.78
0	0	\$321,000.00						
1	1	\$320,074.58	\$925.42	\$0.00	\$451.31	\$189.16	\$60.18	\$1,626.07
	2	\$319,146.46	\$928.12	\$0.00	\$452.63	\$188.88	\$60.35	\$1,629.98
	3	\$318,215.63	\$930.83	\$0.00	\$453.95	\$188.59	\$60.53	\$1,633.89
	4	\$317,282.09	\$933.54	\$0.00	\$455.27	\$188.30	\$60.70	\$1,637.82
	5	\$316,345.83	\$936.26	\$0.00	\$456.60	\$188.02	\$60.88	\$1,641.76
	6	\$315,406.83	\$939.00	\$0.00	\$457.93	\$187.73	\$61.06	\$1,645.71
	7	\$314,465.10	\$941.73	\$0.00	\$459.27	\$187.44	\$61.24	\$1,649.67
	8	\$313,520.62	\$944.48	\$0.00	\$460.61	\$187.15	\$61.41	\$1,653.65
	9	\$312,573.38	\$947.24	\$0.00	\$461.95	\$186.85	\$61.59	\$1,657.63
	10	\$311,623.38	\$950.00	\$0.00	\$463.30	\$186.56	\$61.77	\$1,661.63
	11	\$310,670.61	\$952.77	\$0.00	\$464.65	\$186.27	\$61.95	\$1,665.64
	12	\$309,715.06	\$955.55	\$0.00	\$466.01	\$185.97	\$62.13	\$1,669.66
2	13	\$308,756.73	\$958.34	\$0.00	\$467.36	\$185.68	\$62.32	\$1,673.69
	14	\$307,795.60	\$961.13	\$0.00	\$468.73	\$185.38	\$62.50	\$1,677.74
	15	\$306,831.67	\$963.93	\$0.00	\$470.09	\$185.08	\$62.68	\$1,681.79
	16	\$305,864.92	\$966.75	\$0.00	\$471.47	\$184.79	\$62.86	\$1,685.86
	17	\$304,895.36	\$969.56	\$0.00	\$472.84	\$184.49	\$63.05	\$1,689.94
	18	\$303,922.96	\$972.39	\$0.00	\$474.22	\$184.19	\$63.23	\$1,694.03
	19	\$302,947.73	\$975.23	\$0.00	\$475.60	\$183.89	\$63.41	\$1,698.13
	20	\$301,969.66	\$978.07	\$0.00	\$476.99	\$183.59	\$63.60	\$1,702.25
	21	\$300,988.74	\$980.93	\$0.00	\$478.38	\$183.28	\$63.78	\$1,706.37
	22	\$300,004.95	\$983.79	\$0.00	\$479.78	\$182.98	\$63.97	\$1,710.51
	23	\$299,018.29	\$986.66	\$0.00	\$481.18	\$182.68	\$64.16	\$1,714.66
	24	\$298,028.76	\$989.53	\$0.00	\$482.58	\$182.37	\$64.34	\$1,718.83
3	25	\$297,036.34	\$992.42	\$0.00	\$483.99	\$182.07	\$64.53	\$1,723.00
	26	\$296,041.02	\$995.31	\$0.00	\$485.40	\$181.76	\$64.72	\$1,727.19
	27	\$295,042.81	\$998.22	\$0.00	\$486.81	\$181.45	\$64.91	\$1,731.39
	28	\$294,041.68	\$1,001.13	\$0.00	\$488.23	\$181.14	\$65.10	\$1,735.60
	29	\$293,037.63	\$1,004.05	\$0.00	\$489.66	\$180.83	\$65.29	\$1,739.83
	30	\$292,030.65	\$1,006.98	\$0.00	\$491.09	\$180.52	\$65.48	\$1,744.06
	31	\$291,020.74	\$1,009.91	\$0.00	\$492.52	\$180.21	\$65.67	\$1,748.31
	32	\$290,007.88	\$1,012.86	\$0.00	\$493.96	\$179.90	\$65.86	\$1,752.58
	33	\$288,992.06	\$1,015.81	\$0.00	\$495.40	\$179.59	\$66.05	\$1,756.85
	34	\$287,973.28	\$1,018.78	\$0.00	\$496.84	\$179.27	\$66.25	\$1,761.14
	35	\$286,951.54	\$1,021.75	\$0.00	\$498.29	\$178.96	\$66.44	\$1,765.43
	36	\$285,926.81	\$1,024.73	\$0.00	\$499.74	\$178.64	\$66.63	\$1,769.75
4	37	\$284,899.09	\$1,027.72	\$0.00	\$501.20	\$178.32	\$66.83	\$1,774.07
	38	\$283,868.37	\$1,030.72	\$0.00	\$502.66	\$178.01	\$67.02	\$1,778.41
	39	\$282,834.65	\$1,033.72	\$0.00	\$504.13	\$177.69	\$67.22	\$1,782.76
	40	\$281,797.92	\$1,036.74	\$0.00	\$505.60	\$177.37	\$67.41	\$1,787.12
	41	\$280,758.16	\$1,039.76	\$0.00	\$507.07	\$177.05	\$67.61	\$1,791.49
	42	\$279,715.36	\$1,042.79	\$0.00	\$508.55	\$176.73	\$67.81	\$1,795.88
	43	\$278,669.53	\$1,045.83	\$0.00	\$510.04	\$176.40	\$68.00	\$1,800.28
	44	\$277,620.64	\$1,048.88	\$0.00	\$511.52	\$176.08	\$68.20	\$1,804.69
	45	\$276,568.70	\$1,051.94	\$0.00	\$513.02	\$175.76	\$68.40	\$1,809.12
	46	\$275,513.69	\$1,055.01	\$0.00	\$514.51	\$175.43	\$68.60	\$1,813.56
	47	\$274,455.60	\$1,058.09	\$0.00	\$516.01	\$175.11	\$68.80	\$1,818.01
	48	\$273,394.42	\$1,061.18	\$0.00	\$517.52	\$174.78	\$69.00	\$1,822.47
5	49	\$272,330.15	\$1,064.27	\$0.00	\$519.03	\$174.45	\$69.20	\$1,826.95
	50	\$271,262.78	\$1,067.37	\$0.00	\$520.54	\$174.12	\$69.41	\$1,831.44
	51	\$270,192.29	\$1,070.49	\$0.00	\$522.06	\$173.79	\$69.61	\$1,835.95

MODELO ALTERNATIVO DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA

6	52	\$269,118.68	\$1,073.61	\$0.00	\$523.58	\$173.46	\$69.81	\$1,840.46
	53	\$268,041.94	\$1,076.74	\$0.00	\$525.11	\$173.13	\$70.01	\$1,844.99
	54	\$266,962.06	\$1,079.88	\$0.00	\$526.64	\$172.80	\$70.22	\$1,849.54
	55	\$265,879.03	\$1,083.03	\$0.00	\$528.18	\$172.46	\$70.42	\$1,854.09
	56	\$264,792.84	\$1,086.19	\$0.00	\$529.72	\$172.13	\$70.63	\$1,858.66
	57	\$263,703.48	\$1,089.36	\$0.00	\$531.26	\$171.79	\$70.83	\$1,863.25
	58	\$262,610.94	\$1,092.54	\$0.00	\$532.81	\$171.46	\$71.04	\$1,867.84
	59	\$261,515.22	\$1,095.72	\$0.00	\$534.37	\$171.12	\$71.25	\$1,872.45
	60	\$260,416.30	\$1,098.92	\$0.00	\$535.92	\$170.78	\$71.46	\$1,877.08
	61	\$259,314.18	\$1,102.12	\$0.00	\$537.49	\$170.44	\$71.66	\$1,881.72
6	62	\$258,208.84	\$1,105.34	\$0.00	\$539.06	\$170.10	\$71.87	\$1,886.37
	63	\$257,100.28	\$1,108.56	\$0.00	\$540.63	\$169.76	\$72.08	\$1,891.03
	64	\$255,988.49	\$1,111.79	\$0.00	\$542.20	\$169.42	\$72.29	\$1,895.71
	65	\$254,873.45	\$1,115.04	\$0.00	\$543.79	\$169.07	\$72.50	\$1,900.40
	66	\$253,755.16	\$1,118.29	\$0.00	\$545.37	\$168.73	\$72.72	\$1,905.10
	67	\$252,633.61	\$1,121.55	\$0.00	\$546.96	\$168.38	\$72.93	\$1,909.82
	68	\$251,508.79	\$1,124.82	\$0.00	\$548.56	\$168.03	\$73.14	\$1,914.56
	69	\$250,380.68	\$1,128.10	\$0.00	\$550.16	\$167.69	\$73.35	\$1,919.30
	70	\$249,249.29	\$1,131.39	\$0.00	\$551.76	\$167.34	\$73.57	\$1,924.06
	71	\$248,114.59	\$1,134.69	\$0.00	\$553.37	\$166.99	\$73.78	\$1,928.84
	72	\$246,976.59	\$1,138.00	\$0.00	\$554.99	\$166.64	\$74.00	\$1,933.62
	7	73	\$245,835.27	\$1,141.32	\$0.00	\$556.60	\$166.29	\$74.21
74		\$244,690.62	\$1,144.65	\$0.00	\$558.23	\$165.93	\$74.43	\$1,943.24
75		\$243,542.63	\$1,147.99	\$0.00	\$559.86	\$165.58	\$74.65	\$1,948.07
76		\$242,391.29	\$1,151.34	\$0.00	\$561.49	\$165.22	\$74.87	\$1,952.92
77		\$241,236.59	\$1,154.70	\$0.00	\$563.13	\$164.87	\$75.08	\$1,957.78
78		\$240,078.53	\$1,158.06	\$0.00	\$564.77	\$164.51	\$75.30	\$1,962.65
79		\$238,917.09	\$1,161.44	\$0.00	\$566.42	\$164.15	\$75.52	\$1,967.53
80		\$237,752.26	\$1,164.83	\$0.00	\$568.07	\$163.80	\$75.74	\$1,972.44
81		\$236,584.03	\$1,168.23	\$0.00	\$569.72	\$163.44	\$75.96	\$1,977.35
82		\$235,412.40	\$1,171.63	\$0.00	\$571.39	\$163.07	\$76.18	\$1,982.28
83		\$234,237.35	\$1,175.05	\$0.00	\$573.05	\$162.71	\$76.41	\$1,987.22
84		\$233,058.87	\$1,178.48	\$0.00	\$574.72	\$162.35	\$76.63	\$1,992.18
8	85	\$231,876.95	\$1,181.92	\$0.00	\$576.40	\$161.98	\$76.85	\$1,997.15
	86	\$230,691.59	\$1,185.36	\$0.00	\$578.08	\$161.62	\$77.08	\$2,002.14
	87	\$229,502.77	\$1,188.82	\$0.00	\$579.77	\$161.25	\$77.30	\$2,007.14
	88	\$228,310.48	\$1,192.29	\$0.00	\$581.46	\$160.89	\$77.53	\$2,012.16
	89	\$227,114.72	\$1,195.77	\$0.00	\$583.16	\$160.52	\$77.75	\$2,017.19
	90	\$225,915.47	\$1,199.25	\$0.00	\$584.86	\$160.15	\$77.98	\$2,022.24
	91	\$224,712.71	\$1,202.75	\$0.00	\$586.56	\$159.78	\$78.21	\$2,027.30
	92	\$223,506.46	\$1,206.26	\$0.00	\$588.27	\$159.41	\$78.44	\$2,032.37
	93	\$222,296.68	\$1,209.78	\$0.00	\$589.99	\$159.03	\$78.67	\$2,037.46
	94	\$221,083.37	\$1,213.31	\$0.00	\$591.71	\$158.66	\$78.89	\$2,042.57
	95	\$219,866.53	\$1,216.84	\$0.00	\$593.43	\$158.28	\$79.12	\$2,047.69
	96	\$218,646.14	\$1,220.39	\$0.00	\$595.17	\$157.91	\$79.36	\$2,052.82
9	97	\$217,422.18	\$1,223.95	\$0.00	\$596.90	\$157.53	\$79.59	\$2,057.97
	98	\$216,194.66	\$1,227.52	\$0.00	\$598.64	\$157.15	\$79.82	\$2,063.14
	99	\$214,963.56	\$1,231.10	\$0.00	\$600.39	\$156.77	\$80.05	\$2,068.32
	100	\$213,728.86	\$1,234.69	\$0.00	\$602.14	\$156.39	\$80.29	\$2,073.51
	101	\$212,490.57	\$1,238.29	\$0.00	\$603.90	\$156.01	\$80.52	\$2,078.72
	102	\$211,248.66	\$1,241.91	\$0.00	\$605.66	\$155.63	\$80.75	\$2,083.95
	103	\$210,003.13	\$1,245.53	\$0.00	\$607.42	\$155.24	\$80.99	\$2,089.19
	104	\$208,753.97	\$1,249.16	\$0.00	\$609.20	\$154.86	\$81.23	\$2,094.44
	105	\$207,501.17	\$1,252.80	\$0.00	\$610.97	\$154.47	\$81.46	\$2,099.71
	106	\$206,244.71	\$1,256.46	\$0.00	\$612.75	\$154.09	\$81.70	\$2,105.00
	107	\$204,984.58	\$1,260.12	\$0.00	\$614.54	\$153.70	\$81.94	\$2,110.30
	108	\$203,720.79	\$1,263.80	\$0.00	\$616.33	\$153.31	\$82.18	\$2,115.62
10	109	\$202,453.30	\$1,267.49	\$0.00	\$618.13	\$152.92	\$82.42	\$2,120.95
	110	\$201,182.12	\$1,271.18	\$0.00	\$619.93	\$152.53	\$82.66	\$2,126.30
	111	\$199,907.23	\$1,274.89	\$0.00	\$621.74	\$152.13	\$82.90	\$2,131.66
	112	\$198,628.62	\$1,278.61	\$0.00	\$623.56	\$151.74	\$83.14	\$2,137.04
	113	\$197,346.28	\$1,282.34	\$0.00	\$625.37	\$151.34	\$83.38	\$2,142.44
	114	\$196,060.21	\$1,286.08	\$0.00	\$627.20	\$150.95	\$83.63	\$2,147.85

ANEXOS

	115	\$194,770.38	\$1,289.83	\$0.00	\$629.03	\$150.55	\$83.87	\$2,153.28
	116	\$193,476.79	\$1,293.59	\$0.00	\$630.86	\$150.15	\$84.12	\$2,158.72
	117	\$192,179.42	\$1,297.36	\$0.00	\$632.70	\$149.75	\$84.36	\$2,164.18
	118	\$190,878.28	\$1,301.15	\$0.00	\$634.55	\$149.35	\$84.61	\$2,169.65
	119	\$189,573.33	\$1,304.94	\$0.00	\$636.40	\$148.95	\$84.85	\$2,175.14
	120	\$188,264.59	\$1,308.75	\$0.00	\$638.26	\$148.54	\$85.10	\$2,180.65
11	121	\$186,952.02	\$1,312.57	\$0.00	\$640.12	\$148.14	\$85.35	\$2,186.17
	122	\$185,635.63	\$1,316.39	\$0.00	\$641.98	\$147.73	\$85.60	\$2,191.71
	123	\$184,315.39	\$1,320.23	\$0.00	\$643.86	\$147.33	\$85.85	\$2,197.26
	124	\$182,991.31	\$1,324.08	\$0.00	\$645.73	\$146.92	\$86.10	\$2,202.84
	125	\$181,663.36	\$1,327.95	\$0.00	\$647.62	\$146.51	\$86.35	\$2,208.42
	126	\$180,331.54	\$1,331.82	\$0.00	\$649.51	\$146.10	\$86.60	\$2,214.03
	127	\$178,995.84	\$1,335.70	\$0.00	\$651.40	\$145.69	\$86.85	\$2,219.65
	128	\$177,656.24	\$1,339.60	\$0.00	\$653.30	\$145.28	\$87.11	\$2,225.28
	129	\$176,312.73	\$1,343.51	\$0.00	\$655.21	\$144.86	\$87.36	\$2,230.93
	130	\$174,965.31	\$1,347.43	\$0.00	\$657.12	\$144.45	\$87.62	\$2,236.60
	131	\$173,613.95	\$1,351.36	\$0.00	\$659.03	\$144.03	\$87.87	\$2,242.29
	132	\$172,258.66	\$1,355.30	\$0.00	\$660.96	\$143.61	\$88.13	\$2,247.99
12	133	\$170,899.41	\$1,359.25	\$0.00	\$662.88	\$143.19	\$88.38	\$2,253.71
	134	\$169,536.19	\$1,363.21	\$0.00	\$664.82	\$142.77	\$88.64	\$2,259.45
	135	\$168,169.00	\$1,367.19	\$0.00	\$666.76	\$142.35	\$88.90	\$2,265.20
	136	\$166,797.83	\$1,371.18	\$0.00	\$668.70	\$141.93	\$89.16	\$2,270.97
	137	\$165,422.65	\$1,375.18	\$0.00	\$670.65	\$141.51	\$89.42	\$2,276.75
	138	\$164,043.46	\$1,379.19	\$0.00	\$672.61	\$141.08	\$89.68	\$2,282.56
	139	\$162,660.25	\$1,383.21	\$0.00	\$674.57	\$140.65	\$89.94	\$2,288.38
	140	\$161,273.00	\$1,387.24	\$0.00	\$676.54	\$140.23	\$90.20	\$2,294.21
	141	\$159,881.71	\$1,391.29	\$0.00	\$678.51	\$139.80	\$90.47	\$2,300.07
	142	\$158,486.36	\$1,395.35	\$0.00	\$680.49	\$139.37	\$90.73	\$2,305.94
	143	\$157,086.95	\$1,399.42	\$0.00	\$682.47	\$138.94	\$91.00	\$2,311.83
	144	\$155,683.45	\$1,403.50	\$0.00	\$684.46	\$138.50	\$91.26	\$2,317.73
13	145	\$154,275.85	\$1,407.59	\$0.00	\$686.46	\$138.07	\$91.53	\$2,323.65
	146	\$152,864.15	\$1,411.70	\$0.00	\$688.46	\$137.64	\$91.80	\$2,329.59
	147	\$151,448.34	\$1,415.82	\$0.00	\$690.47	\$137.20	\$92.06	\$2,335.55
	148	\$150,028.39	\$1,419.95	\$0.00	\$692.48	\$136.76	\$92.33	\$2,341.52
	149	\$148,604.30	\$1,424.09	\$0.00	\$694.50	\$136.32	\$92.60	\$2,347.52
	150	\$147,176.06	\$1,428.24	\$0.00	\$696.53	\$135.88	\$92.87	\$2,353.52
	151	\$145,743.65	\$1,432.41	\$0.00	\$698.56	\$135.44	\$93.14	\$2,359.55
	152	\$144,307.07	\$1,436.59	\$0.00	\$700.60	\$135.00	\$93.41	\$2,365.60
	153	\$142,866.29	\$1,440.78	\$0.00	\$702.64	\$134.55	\$93.69	\$2,371.66
	154	\$141,421.31	\$1,444.98	\$0.00	\$704.69	\$134.11	\$93.96	\$2,377.74
	155	\$139,972.12	\$1,449.19	\$0.00	\$706.75	\$133.66	\$94.23	\$2,383.83
	156	\$138,518.70	\$1,453.42	\$0.00	\$708.81	\$133.21	\$94.51	\$2,389.95
14	157	\$137,061.05	\$1,457.66	\$0.00	\$710.88	\$132.77	\$94.78	\$2,396.08
	158	\$135,599.14	\$1,461.91	\$0.00	\$712.95	\$132.31	\$95.06	\$2,402.23
	159	\$134,132.96	\$1,466.17	\$0.00	\$715.03	\$131.86	\$95.34	\$2,408.40
	160	\$132,662.51	\$1,470.45	\$0.00	\$717.11	\$131.41	\$95.62	\$2,414.59
	161	\$131,187.78	\$1,474.74	\$0.00	\$719.21	\$130.96	\$95.89	\$2,420.79
	162	\$129,708.74	\$1,479.04	\$0.00	\$721.30	\$130.50	\$96.17	\$2,427.02
	163	\$128,225.38	\$1,483.35	\$0.00	\$723.41	\$130.04	\$96.45	\$2,433.26
	164	\$126,737.70	\$1,487.68	\$0.00	\$725.52	\$129.58	\$96.74	\$2,439.52
	165	\$125,245.68	\$1,492.02	\$0.00	\$727.63	\$129.12	\$97.02	\$2,445.79
	166	\$123,749.31	\$1,496.37	\$0.00	\$729.76	\$128.66	\$97.30	\$2,452.09
	167	\$122,248.58	\$1,500.74	\$0.00	\$731.88	\$128.20	\$97.58	\$2,458.40
	168	\$120,743.47	\$1,505.11	\$0.00	\$734.02	\$127.74	\$97.87	\$2,464.74
15	169	\$119,233.96	\$1,509.50	\$0.00	\$736.16	\$127.27	\$98.15	\$2,471.09
	170	\$117,720.06	\$1,513.90	\$0.00	\$738.31	\$126.80	\$98.44	\$2,477.46
	171	\$116,201.74	\$1,518.32	\$0.00	\$740.46	\$126.34	\$98.73	\$2,483.85
	172	\$114,678.99	\$1,522.75	\$0.00	\$742.62	\$125.87	\$99.02	\$2,490.25
	173	\$113,151.80	\$1,527.19	\$0.00	\$744.79	\$125.40	\$99.30	\$2,496.68
	174	\$111,620.15	\$1,531.64	\$0.00	\$746.96	\$124.92	\$99.59	\$2,503.12
	175	\$110,084.04	\$1,536.11	\$0.00	\$749.14	\$124.45	\$99.88	\$2,509.58
	176	\$108,543.45	\$1,540.59	\$0.00	\$751.32	\$123.98	\$100.18	\$2,516.07
	177	\$106,998.36	\$1,545.09	\$0.00	\$753.51	\$123.50	\$100.47	\$2,522.57

MODELO ALTERNATIVO DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA

	178	\$105,448.77	\$1,549.59	\$0.00	\$755.71	\$123.02	\$100.76	\$2,529.09
	179	\$103,894.66	\$1,554.11	\$0.00	\$757.91	\$122.54	\$101.06	\$2,535.63
	180	\$102,336.02	\$1,558.64	\$0.00	\$760.13	\$122.06	\$101.35	\$2,542.18
16	181	\$100,772.82	\$1,563.19	\$0.00	\$762.34	\$121.58	\$101.65	\$2,548.76
	182	\$99,205.07	\$1,567.75	\$0.00	\$764.57	\$121.10	\$101.94	\$2,555.36
	183	\$97,632.75	\$1,572.32	\$0.00	\$766.80	\$120.61	\$102.24	\$2,561.97
	184	\$96,055.84	\$1,576.91	\$0.00	\$769.03	\$120.13	\$102.54	\$2,568.61
	185	\$94,474.34	\$1,581.51	\$0.00	\$771.28	\$119.64	\$102.84	\$2,575.26
	186	\$92,888.22	\$1,586.12	\$0.00	\$773.52	\$119.15	\$103.14	\$2,581.93
	187	\$91,297.47	\$1,590.75	\$0.00	\$775.78	\$118.66	\$103.44	\$2,588.63
	188	\$89,702.08	\$1,595.39	\$0.00	\$778.04	\$118.17	\$103.74	\$2,595.34
	189	\$88,102.04	\$1,600.04	\$0.00	\$780.31	\$117.68	\$104.04	\$2,602.07
	190	\$86,497.34	\$1,604.71	\$0.00	\$782.59	\$117.18	\$104.35	\$2,608.82
	191	\$84,887.95	\$1,609.39	\$0.00	\$784.87	\$116.69	\$104.65	\$2,615.59
	192	\$83,273.87	\$1,614.08	\$0.00	\$787.16	\$116.19	\$104.95	\$2,622.39
17	193	\$81,655.08	\$1,618.79	\$0.00	\$789.46	\$115.69	\$105.26	\$2,629.20
	194	\$80,031.57	\$1,623.51	\$0.00	\$791.76	\$115.19	\$105.57	\$2,636.03
	195	\$78,403.32	\$1,628.25	\$0.00	\$794.07	\$114.69	\$105.88	\$2,642.88
	196	\$76,770.33	\$1,632.99	\$0.00	\$796.38	\$114.19	\$106.18	\$2,649.75
	197	\$75,132.57	\$1,637.76	\$0.00	\$798.71	\$113.68	\$106.49	\$2,656.64
	198	\$73,490.04	\$1,642.53	\$0.00	\$801.04	\$113.17	\$106.80	\$2,663.55
	199	\$71,842.71	\$1,647.32	\$0.00	\$803.37	\$112.67	\$107.12	\$2,670.48
	200	\$70,190.58	\$1,652.13	\$0.00	\$805.72	\$112.16	\$107.43	\$2,677.43
	201	\$68,533.64	\$1,656.95	\$0.00	\$808.07	\$111.65	\$107.74	\$2,684.40
	202	\$66,871.86	\$1,661.78	\$0.00	\$810.42	\$111.13	\$108.06	\$2,691.40
	203	\$65,205.23	\$1,666.63	\$0.00	\$812.79	\$110.62	\$108.37	\$2,698.41
	204	\$63,533.74	\$1,671.49	\$0.00	\$815.16	\$110.11	\$108.69	\$2,705.44
18	205	\$61,857.38	\$1,676.36	\$0.00	\$817.54	\$109.59	\$109.00	\$2,712.49
	206	\$60,176.12	\$1,681.25	\$0.00	\$819.92	\$109.07	\$109.32	\$2,719.57
	207	\$58,489.97	\$1,686.16	\$0.00	\$822.31	\$108.55	\$109.64	\$2,726.66
	208	\$56,798.89	\$1,691.07	\$0.00	\$824.71	\$108.03	\$109.96	\$2,733.78
	209	\$55,102.88	\$1,696.01	\$0.00	\$827.11	\$107.51	\$110.28	\$2,740.91
	210	\$53,401.93	\$1,700.95	\$0.00	\$829.53	\$106.98	\$110.60	\$2,748.07
	211	\$51,696.01	\$1,705.92	\$0.00	\$831.95	\$106.46	\$110.93	\$2,755.25
	212	\$49,985.12	\$1,710.89	\$0.00	\$834.37	\$105.93	\$111.25	\$2,762.44
	213	\$48,269.24	\$1,715.88	\$0.00	\$836.81	\$105.40	\$111.57	\$2,769.66
	214	\$46,548.36	\$1,720.89	\$0.00	\$839.25	\$104.87	\$111.90	\$2,776.90
	215	\$44,822.45	\$1,725.90	\$0.00	\$841.70	\$104.34	\$112.23	\$2,784.17
	216	\$43,091.51	\$1,730.94	\$0.00	\$844.15	\$103.81	\$112.55	\$2,791.45
19	217	\$41,355.53	\$1,735.99	\$0.00	\$846.61	\$103.27	\$112.88	\$2,798.75
	218	\$39,614.48	\$1,741.05	\$0.00	\$849.08	\$102.73	\$113.21	\$2,806.08
	219	\$37,868.35	\$1,746.13	\$0.00	\$851.56	\$102.20	\$113.54	\$2,813.42
	220	\$36,117.13	\$1,751.22	\$0.00	\$854.04	\$101.66	\$113.87	\$2,820.79
	221	\$34,360.80	\$1,756.33	\$0.00	\$856.53	\$101.12	\$114.20	\$2,828.18
	222	\$32,599.35	\$1,761.45	\$0.00	\$859.03	\$100.57	\$114.54	\$2,835.59
	223	\$30,832.76	\$1,766.59	\$0.00	\$861.54	\$100.03	\$114.87	\$2,843.03
	224	\$29,061.01	\$1,771.74	\$0.00	\$864.05	\$99.48	\$115.21	\$2,850.48
	225	\$27,284.11	\$1,776.91	\$0.00	\$866.57	\$98.93	\$115.54	\$2,857.96
	226	\$25,502.01	\$1,782.09	\$0.00	\$869.10	\$98.39	\$115.88	\$2,865.45
	227	\$23,714.72	\$1,787.29	\$0.00	\$871.63	\$97.83	\$116.22	\$2,872.97
	228	\$21,922.22	\$1,792.50	\$0.00	\$874.17	\$97.28	\$116.56	\$2,880.52
20	229	\$20,124.49	\$1,797.73	\$0.00	\$876.72	\$96.73	\$116.90	\$2,888.08
	230	\$18,321.52	\$1,802.97	\$0.00	\$879.28	\$96.17	\$117.24	\$2,895.67
	231	\$16,513.28	\$1,808.23	\$0.00	\$881.85	\$95.62	\$117.58	\$2,903.27
	232	\$14,699.78	\$1,813.51	\$0.00	\$884.42	\$95.06	\$117.92	\$2,910.90
	233	\$12,880.98	\$1,818.80	\$0.00	\$887.00	\$94.50	\$118.27	\$2,918.56
	234	\$11,056.88	\$1,824.10	\$0.00	\$889.58	\$93.93	\$118.61	\$2,926.23
	235	\$9,227.46	\$1,829.42	\$0.00	\$892.18	\$93.37	\$118.96	\$2,933.93
	236	\$7,392.70	\$1,834.76	\$0.00	\$894.78	\$92.80	\$119.30	\$2,941.65
	237	\$5,552.59	\$1,840.11	\$0.00	\$897.39	\$92.24	\$119.65	\$2,949.39
	238	\$3,707.11	\$1,845.48	\$0.00	\$900.01	\$91.67	\$120.00	\$2,957.15
	239	\$1,856.26	\$1,850.86	\$0.00	\$902.63	\$91.10	\$120.35	\$2,964.94
	240	\$0.00	\$1,856.26	\$0.00	\$905.27	\$90.53	\$120.70	\$2,972.75

Tabla C.02 Amortización Patrimonio Hipotecaria en 20 años

PERIODO		SALDO INSOLUTO	CUOTA USUARIO					TOTAL	
AÑO	MES		CAPITAL	INTERÉS	COMI-SIÓN	SEGURO DE VIDA	SEGURO DE DAÑOS		
			K	I	C	V	D	K+I+C+V+D	
			\$270,000.00	376,950.20	\$0.00	\$22,065.60	\$9,794.40	\$740,773.08	
0	0	\$270,000.00							
	1	1	\$269,666.87	\$333.13	\$2,362.50	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
		2	\$269,330.83	\$336.04	\$2,359.59	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
		3	\$268,991.85	\$338.98	\$2,356.64	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
		4	\$268,649.90	\$341.95	\$2,353.68	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
		5	\$268,304.96	\$344.94	\$2,350.69	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
		6	\$267,957.00	\$347.96	\$2,347.67	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
		7	\$267,606.00	\$351.00	\$2,344.62	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
		8	\$267,251.93	\$354.07	\$2,341.55	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
		9	\$266,894.76	\$357.17	\$2,338.45	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
		10	\$266,534.46	\$360.30	\$2,335.33	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
		11	\$266,171.01	\$363.45	\$2,332.18	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
12		\$265,804.38	\$366.63	\$2,329.00	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38	
2	13	\$265,434.54	\$369.84	\$2,325.79	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38	
	14	\$265,061.47	\$373.07	\$2,322.55	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37	
	15	\$264,685.13	\$376.34	\$2,319.29	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38	
	16	\$264,305.50	\$379.63	\$2,315.99	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37	
	17	\$263,922.55	\$382.95	\$2,312.67	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37	
	18	\$263,536.25	\$386.30	\$2,309.32	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37	
	19	\$263,146.57	\$389.68	\$2,305.94	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37	
	20	\$262,753.48	\$393.09	\$2,302.53	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37	
	21	\$262,356.95	\$396.53	\$2,299.09	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37	
	22	\$261,956.95	\$400.00	\$2,295.62	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37	
	23	\$261,553.45	\$403.50	\$2,292.12	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37	
	24	\$261,146.42	\$407.03	\$2,288.59	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37	
3	25	\$260,735.83	\$410.59	\$2,285.03	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37	
	26	\$260,321.64	\$414.19	\$2,281.44	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38	
	27	\$259,903.83	\$417.81	\$2,277.81	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37	
	28	\$259,482.36	\$421.47	\$2,274.16	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38	
	29	\$259,057.20	\$425.16	\$2,270.47	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38	
	30	\$258,628.32	\$428.88	\$2,266.75	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38	
	31	\$258,195.69	\$432.63	\$2,263.00	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38	
	32	\$257,759.28	\$436.41	\$2,259.21	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37	
	33	\$257,319.05	\$440.23	\$2,255.39	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37	
	34	\$256,874.97	\$444.08	\$2,251.54	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37	
	35	\$256,427.00	\$447.97	\$2,247.66	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38	
	36	\$255,975.11	\$451.89	\$2,243.74	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38	
4	37	\$255,519.27	\$455.84	\$2,239.78	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37	
	38	\$255,059.44	\$459.83	\$2,235.79	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37	
	39	\$254,595.58	\$463.86	\$2,231.77	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38	
	40	\$254,127.67	\$467.91	\$2,227.71	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37	
	41	\$253,655.66	\$472.01	\$2,223.62	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38	
	42	\$253,179.52	\$476.14	\$2,219.49	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38	
	43	\$252,699.21	\$480.31	\$2,215.32	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38	
	44	\$252,214.70	\$484.51	\$2,211.12	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38	
	45	\$251,725.95	\$488.75	\$2,206.88	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38	
	46	\$251,232.93	\$493.02	\$2,202.60	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37	
	47	\$250,735.59	\$497.34	\$2,198.29	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38	
	48	\$250,233.90	\$501.69	\$2,193.94	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38	
5	49	\$249,727.82	\$506.08	\$2,189.55	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38	
	50	\$249,217.31	\$510.51	\$2,185.12	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38	
	51	\$248,702.34	\$514.97	\$2,180.65	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37	
	52	\$248,182.86	\$519.48	\$2,176.15	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38	
	53	\$247,658.83	\$524.03	\$2,171.60	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38	

MODELO ALTERNATIVO DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA

	54	\$247,130.22	\$528.61	\$2,167.01	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	55	\$246,596.98	\$533.24	\$2,162.39	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	56	\$246,059.08	\$537.90	\$2,157.72	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	57	\$245,516.47	\$542.61	\$2,153.02	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	58	\$244,969.11	\$547.36	\$2,148.27	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	59	\$244,416.96	\$552.15	\$2,143.48	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
6	60	\$243,859.98	\$556.98	\$2,138.65	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	61	\$243,298.13	\$561.85	\$2,133.77	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	62	\$242,731.36	\$566.77	\$2,128.86	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	63	\$242,159.63	\$571.73	\$2,123.90	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	64	\$241,582.90	\$576.73	\$2,118.90	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	65	\$241,001.12	\$581.78	\$2,113.85	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	66	\$240,414.25	\$586.87	\$2,108.76	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	67	\$239,822.25	\$592.00	\$2,103.62	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	68	\$239,225.07	\$597.18	\$2,098.44	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	69	\$238,622.66	\$602.41	\$2,093.22	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	70	\$238,014.98	\$607.68	\$2,087.95	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	71	\$237,401.99	\$612.99	\$2,082.63	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	72	\$236,783.63	\$618.36	\$2,077.27	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	7	73	\$236,159.86	\$623.77	\$2,071.86	\$0.00	\$91.94	\$40.81
74		\$235,530.63	\$629.23	\$2,066.40	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
75		\$234,895.90	\$634.73	\$2,060.89	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
76		\$234,255.61	\$640.29	\$2,055.34	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
77		\$233,609.72	\$645.89	\$2,049.74	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
78		\$232,958.18	\$651.54	\$2,044.09	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
79		\$232,300.94	\$657.24	\$2,038.38	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
80		\$231,637.95	\$662.99	\$2,032.63	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
81		\$230,969.16	\$668.79	\$2,026.83	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
82		\$230,294.51	\$674.65	\$2,020.98	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
83		\$229,613.96	\$680.55	\$2,015.08	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
84		\$228,927.46	\$686.50	\$2,009.12	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
8	85	\$228,234.95	\$692.51	\$2,003.12	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	86	\$227,536.38	\$698.57	\$1,997.06	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	87	\$226,831.70	\$704.68	\$1,990.94	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	88	\$226,120.85	\$710.85	\$1,984.78	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	89	\$225,403.78	\$717.07	\$1,978.56	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	90	\$224,680.44	\$723.34	\$1,972.28	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	91	\$223,950.77	\$729.67	\$1,965.95	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	92	\$223,214.71	\$736.06	\$1,959.57	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	93	\$222,472.21	\$742.50	\$1,953.13	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	94	\$221,723.22	\$748.99	\$1,946.63	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	95	\$220,967.67	\$755.55	\$1,940.08	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	96	\$220,205.51	\$762.16	\$1,933.47	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	9	97	\$219,436.68	\$768.83	\$1,926.80	\$0.00	\$91.94	\$40.81
98		\$218,661.13	\$775.55	\$1,920.07	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
99		\$217,878.79	\$782.34	\$1,913.29	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
100		\$217,089.60	\$789.19	\$1,906.44	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
101		\$216,293.51	\$796.09	\$1,899.53	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
102		\$215,490.45	\$803.06	\$1,892.57	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
103		\$214,680.37	\$810.08	\$1,885.54	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
104		\$213,863.20	\$817.17	\$1,878.45	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
105		\$213,038.88	\$824.32	\$1,871.30	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
106		\$212,207.34	\$831.54	\$1,864.09	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
107		\$211,368.53	\$838.81	\$1,856.81	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
108		\$210,522.38	\$846.15	\$1,849.47	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
10	109	\$209,668.83	\$853.55	\$1,842.07	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	110	\$208,807.81	\$861.02	\$1,834.60	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	111	\$207,939.25	\$868.56	\$1,827.07	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	112	\$207,063.09	\$876.16	\$1,819.47	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	113	\$206,179.27	\$883.82	\$1,811.80	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	114	\$205,287.71	\$891.56	\$1,804.07	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	115	\$204,388.35	\$899.36	\$1,796.27	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	116	\$203,481.12	\$907.23	\$1,788.40	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38

ANEXOS

	117	\$202,565.95	\$915.17	\$1,780.46	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	118	\$201,642.78	\$923.17	\$1,772.45	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	119	\$200,711.53	\$931.25	\$1,764.37	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	120	\$199,772.13	\$939.40	\$1,756.23	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
11	121	\$198,824.51	\$947.62	\$1,748.01	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	122	\$197,868.60	\$955.91	\$1,739.71	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	123	\$196,904.32	\$964.28	\$1,731.35	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	124	\$195,931.61	\$972.71	\$1,722.91	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	125	\$194,950.39	\$981.22	\$1,714.40	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	126	\$193,960.58	\$989.81	\$1,705.82	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	127	\$192,962.11	\$998.47	\$1,697.16	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	128	\$191,954.90	\$1,007.21	\$1,688.42	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	129	\$190,938.88	\$1,016.02	\$1,679.61	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	130	\$189,913.97	\$1,024.91	\$1,670.72	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	131	\$188,880.09	\$1,033.88	\$1,661.75	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	132	\$187,837.17	\$1,042.92	\$1,652.70	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	12	133	\$186,785.12	\$1,052.05	\$1,643.58	\$0.00	\$91.94	\$40.81
134		\$185,723.86	\$1,061.26	\$1,634.37	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
135		\$184,653.32	\$1,070.54	\$1,625.08	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
136		\$183,573.41	\$1,079.91	\$1,615.72	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
137		\$182,484.05	\$1,089.36	\$1,606.27	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
138		\$181,385.16	\$1,098.89	\$1,596.74	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
139		\$180,276.65	\$1,108.51	\$1,587.12	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
140		\$179,158.45	\$1,118.20	\$1,577.42	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
141		\$178,030.46	\$1,127.99	\$1,567.64	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
142		\$176,892.60	\$1,137.86	\$1,557.77	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
143		\$175,744.78	\$1,147.82	\$1,547.81	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
144		\$174,586.92	\$1,157.86	\$1,537.77	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
13	145	\$173,418.93	\$1,167.99	\$1,527.64	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	146	\$172,240.72	\$1,178.21	\$1,517.42	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	147	\$171,052.20	\$1,188.52	\$1,507.11	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	148	\$169,853.28	\$1,198.92	\$1,496.71	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	149	\$168,643.87	\$1,209.41	\$1,486.22	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	150	\$167,423.88	\$1,219.99	\$1,475.63	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	151	\$166,193.21	\$1,230.67	\$1,464.96	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	152	\$164,951.78	\$1,241.43	\$1,454.19	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	153	\$163,699.48	\$1,252.30	\$1,443.33	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	154	\$162,436.23	\$1,263.25	\$1,432.37	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	155	\$161,161.92	\$1,274.31	\$1,421.32	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	156	\$159,876.46	\$1,285.46	\$1,410.17	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
14	157	\$158,579.75	\$1,296.71	\$1,398.92	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	158	\$157,271.70	\$1,308.05	\$1,387.57	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	159	\$155,952.20	\$1,319.50	\$1,376.13	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	160	\$154,621.16	\$1,331.04	\$1,364.58	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	161	\$153,278.47	\$1,342.69	\$1,352.94	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	162	\$151,924.03	\$1,354.44	\$1,341.19	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	163	\$150,557.74	\$1,366.29	\$1,329.34	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	164	\$149,179.50	\$1,378.24	\$1,317.38	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	165	\$147,789.20	\$1,390.30	\$1,305.32	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	166	\$146,386.73	\$1,402.47	\$1,293.16	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	167	\$144,971.99	\$1,414.74	\$1,280.88	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	168	\$143,544.87	\$1,427.12	\$1,268.51	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
15	169	\$142,105.26	\$1,439.61	\$1,256.02	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	170	\$140,653.06	\$1,452.20	\$1,243.42	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	171	\$139,188.15	\$1,464.91	\$1,230.71	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	172	\$137,710.42	\$1,477.73	\$1,217.90	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	173	\$136,219.76	\$1,490.66	\$1,204.97	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	174	\$134,716.06	\$1,503.70	\$1,191.92	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	175	\$133,199.20	\$1,516.86	\$1,178.77	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	176	\$131,669.07	\$1,530.13	\$1,165.49	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	177	\$130,125.55	\$1,543.52	\$1,152.10	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	178	\$128,568.52	\$1,557.03	\$1,138.60	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	179	\$126,997.87	\$1,570.65	\$1,124.97	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37

MODELO ALTERNATIVO DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA

	180	\$125,413.48	\$1,584.39	\$1,111.23	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
16	181	\$123,815.22	\$1,598.26	\$1,097.37	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	182	\$122,202.98	\$1,612.24	\$1,083.38	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	183	\$120,576.63	\$1,626.35	\$1,069.28	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	184	\$118,936.05	\$1,640.58	\$1,055.05	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	185	\$117,281.12	\$1,654.93	\$1,040.69	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	186	\$115,611.70	\$1,669.42	\$1,026.21	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	187	\$113,927.68	\$1,684.02	\$1,011.60	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	188	\$112,228.92	\$1,698.76	\$996.87	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	189	\$110,515.30	\$1,713.62	\$982.00	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	190	\$108,786.68	\$1,728.62	\$967.01	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	191	\$107,042.94	\$1,743.74	\$951.88	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	192	\$105,283.94	\$1,759.00	\$936.63	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
17	193	\$103,509.55	\$1,774.39	\$921.23	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	194	\$101,719.63	\$1,789.92	\$905.71	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	195	\$99,914.05	\$1,805.58	\$890.05	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	196	\$98,092.67	\$1,821.38	\$874.25	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	197	\$96,255.36	\$1,837.31	\$858.31	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	198	\$94,401.97	\$1,853.39	\$842.23	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	199	\$92,532.36	\$1,869.61	\$826.02	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	200	\$90,646.39	\$1,885.97	\$809.66	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	201	\$88,743.92	\$1,902.47	\$793.16	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	202	\$86,824.80	\$1,919.12	\$776.51	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	203	\$84,888.89	\$1,935.91	\$759.72	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	204	\$82,936.04	\$1,952.85	\$742.78	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
18	205	\$80,966.11	\$1,969.93	\$725.69	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	206	\$78,978.94	\$1,987.17	\$708.45	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	207	\$76,974.38	\$2,004.56	\$691.07	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	208	\$74,952.28	\$2,022.10	\$673.53	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	209	\$72,912.49	\$2,039.79	\$655.83	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	210	\$70,854.85	\$2,057.64	\$637.98	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	211	\$68,779.20	\$2,075.65	\$619.98	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	212	\$66,685.39	\$2,093.81	\$601.82	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	213	\$64,573.26	\$2,112.13	\$583.50	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	214	\$62,442.65	\$2,130.61	\$565.02	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	215	\$60,293.40	\$2,149.25	\$546.37	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	216	\$58,125.34	\$2,168.06	\$527.57	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
19	217	\$55,938.31	\$2,187.03	\$508.60	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	218	\$53,732.15	\$2,206.16	\$489.46	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	219	\$51,506.68	\$2,225.47	\$470.16	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	220	\$49,261.74	\$2,244.94	\$450.68	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	221	\$46,997.15	\$2,264.59	\$431.04	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	222	\$44,712.75	\$2,284.40	\$411.23	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	223	\$42,408.36	\$2,304.39	\$391.24	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	224	\$40,083.81	\$2,324.55	\$371.07	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	225	\$37,738.92	\$2,344.89	\$350.73	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	226	\$35,373.51	\$2,365.41	\$330.22	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	227	\$32,987.40	\$2,386.11	\$309.52	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	228	\$30,580.41	\$2,406.99	\$288.64	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
20	229	\$28,152.36	\$2,428.05	\$267.58	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	230	\$25,703.07	\$2,449.29	\$246.33	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	231	\$23,232.35	\$2,470.72	\$224.90	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	232	\$20,740.01	\$2,492.34	\$203.28	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	233	\$18,225.86	\$2,514.15	\$181.48	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	234	\$15,689.71	\$2,536.15	\$159.48	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	235	\$13,131.37	\$2,558.34	\$137.29	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	236	\$10,550.64	\$2,580.73	\$114.90	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	237	\$7,947.33	\$2,603.31	\$92.32	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	238	\$5,321.24	\$2,626.09	\$69.54	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.38
	239	\$2,672.18	\$2,649.06	\$46.56	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37
	240	\$0.00	\$2,672.24	\$23.38	\$0.00	\$91.94	\$40.81	\$2,828.37

Tabla C.03 Amortización Hipoteca Fija BBVA en 20 años

PERIODO		SALDO INSOLUTO	CUOTA USUARIO					TOTAL
AÑO	MES		CAPITAL	INTERÉS	COMI-SIÓN	SEGURO DE VIDA	SEGURO DE DAÑOS	
			K	I	C	V	D	K+I+C+V+D
			\$270,000.00	\$394,453.77	\$19,440.00	\$26,055.60	\$21,868.80	\$785,280.17
0	0	\$270,000.00						
1	1	\$269,683.94	\$316.06	\$2,452.50	\$81.00	\$162.00	\$91.12	\$3,102.68
	2	\$269,365.01	\$318.93	\$2,449.63	\$81.00	\$161.81	\$91.12	\$3,102.49
	3	\$269,043.19	\$321.82	\$2,446.73	\$81.00	\$161.62	\$91.12	\$3,102.29
	4	\$268,718.44	\$324.75	\$2,443.81	\$81.00	\$161.43	\$91.12	\$3,102.11
	5	\$268,390.74	\$327.70	\$2,440.86	\$81.00	\$161.23	\$91.12	\$3,101.91
	6	\$268,060.07	\$330.67	\$2,437.88	\$81.00	\$161.03	\$91.12	\$3,101.70
	7	\$267,726.39	\$333.68	\$2,434.88	\$81.00	\$160.84	\$91.12	\$3,101.52
	8	\$267,389.68	\$336.71	\$2,431.85	\$81.00	\$160.64	\$91.12	\$3,101.32
	9	\$267,049.91	\$339.77	\$2,428.79	\$81.00	\$160.43	\$91.12	\$3,101.11
	10	\$266,707.06	\$342.85	\$2,425.70	\$81.00	\$160.23	\$91.12	\$3,100.90
	11	\$266,361.09	\$345.97	\$2,422.59	\$81.00	\$160.02	\$91.12	\$3,100.70
	12	\$266,011.98	\$349.11	\$2,419.45	\$81.00	\$159.82	\$91.12	\$3,100.50
2	13	\$265,659.70	\$352.28	\$2,416.28	\$81.00	\$159.61	\$91.12	\$3,100.29
	14	\$265,304.22	\$355.48	\$2,413.08	\$81.00	\$159.40	\$91.12	\$3,100.08
	15	\$264,945.51	\$358.71	\$2,409.85	\$81.00	\$159.18	\$91.12	\$3,099.86
	16	\$264,583.54	\$361.97	\$2,406.59	\$81.00	\$158.97	\$91.12	\$3,099.65
	17	\$264,218.28	\$365.26	\$2,403.30	\$81.00	\$158.75	\$91.12	\$3,099.43
	18	\$263,849.71	\$368.57	\$2,399.98	\$81.00	\$158.53	\$91.12	\$3,099.20
	19	\$263,477.79	\$371.92	\$2,396.63	\$81.00	\$158.31	\$91.12	\$3,098.98
	20	\$263,102.49	\$375.30	\$2,393.26	\$81.00	\$158.09	\$91.12	\$3,098.77
	21	\$262,723.78	\$378.71	\$2,389.85	\$81.00	\$157.86	\$91.12	\$3,098.54
	22	\$262,341.63	\$382.15	\$2,386.41	\$81.00	\$157.63	\$91.12	\$3,098.31
	23	\$261,956.01	\$385.62	\$2,382.94	\$81.00	\$157.40	\$91.12	\$3,098.08
	24	\$261,566.89	\$389.12	\$2,379.43	\$81.00	\$157.17	\$91.12	\$3,097.84
3	25	\$261,174.23	\$392.66	\$2,375.90	\$81.00	\$156.94	\$91.12	\$3,097.62
	26	\$260,778.01	\$396.22	\$2,372.33	\$81.00	\$156.70	\$91.12	\$3,097.37
	27	\$260,378.19	\$399.82	\$2,368.73	\$81.00	\$156.47	\$91.12	\$3,097.14
	28	\$259,974.73	\$403.46	\$2,365.10	\$81.00	\$156.23	\$91.12	\$3,096.91
	29	\$259,567.61	\$407.12	\$2,361.44	\$81.00	\$155.98	\$91.12	\$3,096.66
	30	\$259,156.79	\$410.82	\$2,357.74	\$81.00	\$155.74	\$91.12	\$3,096.42
	31	\$258,742.24	\$414.55	\$2,354.01	\$81.00	\$155.49	\$91.12	\$3,096.17
	32	\$258,323.92	\$418.32	\$2,350.24	\$81.00	\$155.25	\$91.12	\$3,095.93
	33	\$257,901.81	\$422.11	\$2,346.44	\$81.00	\$154.99	\$91.12	\$3,095.66
	34	\$257,475.86	\$425.95	\$2,342.61	\$81.00	\$154.74	\$91.12	\$3,095.42
	35	\$257,046.04	\$429.82	\$2,338.74	\$81.00	\$154.49	\$91.12	\$3,095.17
	36	\$256,612.32	\$433.72	\$2,334.83	\$81.00	\$154.23	\$91.12	\$3,094.90
4	37	\$256,174.66	\$437.66	\$2,330.90	\$81.00	\$153.97	\$91.12	\$3,094.65
	38	\$255,733.02	\$441.64	\$2,326.92	\$81.00	\$153.70	\$91.12	\$3,094.38
	39	\$255,287.37	\$445.65	\$2,322.91	\$81.00	\$153.44	\$91.12	\$3,094.12
	40	\$254,837.67	\$449.70	\$2,318.86	\$81.00	\$153.17	\$91.12	\$3,093.85
	41	\$254,383.89	\$453.78	\$2,314.78	\$81.00	\$152.90	\$91.12	\$3,093.58
	42	\$253,925.99	\$457.90	\$2,310.65	\$81.00	\$152.63	\$91.12	\$3,093.30
	43	\$253,463.93	\$462.06	\$2,306.49	\$81.00	\$152.36	\$91.12	\$3,093.03
	44	\$252,997.67	\$466.26	\$2,302.30	\$81.00	\$152.08	\$91.12	\$3,092.76
	45	\$252,527.18	\$470.49	\$2,298.06	\$81.00	\$151.80	\$91.12	\$3,092.47
	46	\$252,052.41	\$474.77	\$2,293.79	\$81.00	\$151.52	\$91.12	\$3,092.20
	47	\$251,573.33	\$479.08	\$2,289.48	\$81.00	\$151.23	\$91.12	\$3,091.91
	48	\$251,089.90	\$483.43	\$2,285.12	\$81.00	\$150.94	\$91.12	\$3,091.61
5	49	\$250,602.08	\$487.82	\$2,280.73	\$81.00	\$150.65	\$91.12	\$3,091.32
	50	\$250,109.82	\$492.26	\$2,276.30	\$81.00	\$150.36	\$91.12	\$3,091.04
	51	\$249,613.09	\$496.73	\$2,271.83	\$81.00	\$150.07	\$91.12	\$3,090.75
	52	\$249,111.85	\$501.24	\$2,267.32	\$81.00	\$149.77	\$91.12	\$3,090.45
	53	\$248,606.06	\$505.79	\$2,262.77	\$81.00	\$149.47	\$91.12	\$3,090.15
	54	\$248,095.67	\$510.39	\$2,258.17	\$81.00	\$149.16	\$91.12	\$3,089.84

MODELO ALTERNATIVO DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA

	55	\$247,580.65	\$515.02	\$2,253.54	\$81.00	\$148.86	\$91.12	\$3,089.54
	56	\$247,060.95	\$519.70	\$2,248.86	\$81.00	\$148.55	\$91.12	\$3,089.23
	57	\$246,536.53	\$524.42	\$2,244.14	\$81.00	\$148.24	\$91.12	\$3,088.92
	58	\$246,007.35	\$529.18	\$2,239.37	\$81.00	\$147.92	\$91.12	\$3,088.59
	59	\$245,473.36	\$533.99	\$2,234.57	\$81.00	\$147.60	\$91.12	\$3,088.28
	60	\$244,934.52	\$538.84	\$2,229.72	\$81.00	\$147.28	\$91.12	\$3,087.96
6	61	\$244,390.78	\$543.74	\$2,224.82	\$81.00	\$146.96	\$91.12	\$3,087.64
	62	\$243,842.11	\$548.67	\$2,219.88	\$81.00	\$146.63	\$91.12	\$3,087.30
	63	\$243,288.45	\$553.66	\$2,214.90	\$81.00	\$146.31	\$91.12	\$3,086.99
	64	\$242,729.76	\$558.69	\$2,209.87	\$81.00	\$145.97	\$91.12	\$3,086.65
	65	\$242,166.00	\$563.76	\$2,204.80	\$81.00	\$145.64	\$91.12	\$3,086.32
	66	\$241,597.12	\$568.88	\$2,199.67	\$81.00	\$145.30	\$91.12	\$3,085.97
	67	\$241,023.07	\$574.05	\$2,194.51	\$81.00	\$144.96	\$91.12	\$3,085.64
	68	\$240,443.81	\$579.26	\$2,189.29	\$81.00	\$144.61	\$91.12	\$3,085.28
	69	\$239,859.28	\$584.53	\$2,184.03	\$81.00	\$144.27	\$91.12	\$3,084.95
	70	\$239,269.44	\$589.84	\$2,178.72	\$81.00	\$143.92	\$91.12	\$3,084.60
	71	\$238,674.25	\$595.19	\$2,173.36	\$81.00	\$143.56	\$91.12	\$3,084.23
	72	\$238,073.65	\$600.60	\$2,167.96	\$81.00	\$143.20	\$91.12	\$3,083.88
7	73	\$237,467.60	\$606.05	\$2,162.50	\$81.00	\$142.84	\$91.12	\$3,083.51
	74	\$236,856.04	\$611.56	\$2,157.00	\$81.00	\$142.48	\$91.12	\$3,083.16
	75	\$236,238.93	\$617.11	\$2,151.44	\$81.00	\$142.11	\$91.12	\$3,082.78
	76	\$235,616.21	\$622.72	\$2,145.84	\$81.00	\$141.74	\$91.12	\$3,082.42
	77	\$234,987.83	\$628.38	\$2,140.18	\$81.00	\$141.37	\$91.12	\$3,082.05
	78	\$234,353.75	\$634.08	\$2,134.47	\$81.00	\$140.99	\$91.12	\$3,081.66
	79	\$233,713.91	\$639.84	\$2,128.71	\$81.00	\$140.61	\$91.12	\$3,081.28
	80	\$233,068.25	\$645.66	\$2,122.90	\$81.00	\$140.23	\$91.12	\$3,080.91
	81	\$232,416.73	\$651.52	\$2,117.04	\$81.00	\$139.84	\$91.12	\$3,080.52
	82	\$231,759.29	\$657.44	\$2,111.12	\$81.00	\$139.45	\$91.12	\$3,080.13
	83	\$231,095.88	\$663.41	\$2,105.15	\$81.00	\$139.06	\$91.12	\$3,079.74
	84	\$230,426.44	\$669.44	\$2,099.12	\$81.00	\$138.66	\$91.12	\$3,079.34
8	85	\$229,750.92	\$675.52	\$2,093.04	\$81.00	\$138.26	\$91.12	\$3,078.94
	86	\$229,069.27	\$681.65	\$2,086.90	\$81.00	\$137.85	\$91.12	\$3,078.52
	87	\$228,381.43	\$687.84	\$2,080.71	\$81.00	\$137.44	\$91.12	\$3,078.11
	88	\$227,687.34	\$694.09	\$2,074.46	\$81.00	\$137.03	\$91.12	\$3,077.70
	89	\$226,986.94	\$700.40	\$2,068.16	\$81.00	\$136.61	\$91.12	\$3,077.29
	90	\$226,280.18	\$706.76	\$2,061.80	\$81.00	\$136.19	\$91.12	\$3,076.87
	91	\$225,567.00	\$713.18	\$2,055.38	\$81.00	\$135.77	\$91.12	\$3,076.45
	92	\$224,847.34	\$719.66	\$2,048.90	\$81.00	\$135.34	\$91.12	\$3,076.02
	93	\$224,121.15	\$726.19	\$2,042.36	\$81.00	\$134.91	\$91.12	\$3,075.58
	94	\$223,388.36	\$732.79	\$2,035.77	\$81.00	\$134.47	\$91.12	\$3,075.15
	95	\$222,648.91	\$739.45	\$2,029.11	\$81.00	\$134.03	\$91.12	\$3,074.71
	96	\$221,902.75	\$746.16	\$2,022.39	\$81.00	\$133.59	\$91.12	\$3,074.26
9	97	\$221,149.81	\$752.94	\$2,015.62	\$81.00	\$133.14	\$91.12	\$3,073.82
	98	\$220,390.03	\$759.78	\$2,008.78	\$81.00	\$132.69	\$91.12	\$3,073.37
	99	\$219,623.35	\$766.68	\$2,001.88	\$81.00	\$132.23	\$91.12	\$3,072.91
	100	\$218,849.70	\$773.65	\$1,994.91	\$81.00	\$131.77	\$91.12	\$3,072.45
	101	\$218,069.03	\$780.67	\$1,987.88	\$81.00	\$131.31	\$91.12	\$3,071.98
	102	\$217,281.27	\$787.76	\$1,980.79	\$81.00	\$130.84	\$91.12	\$3,071.51
	103	\$216,486.35	\$794.92	\$1,973.64	\$81.00	\$130.37	\$91.12	\$3,071.05
	104	\$215,684.21	\$802.14	\$1,966.42	\$81.00	\$129.89	\$91.12	\$3,070.57
	105	\$214,874.78	\$809.43	\$1,959.13	\$81.00	\$129.41	\$91.12	\$3,070.09
	106	\$214,058.00	\$816.78	\$1,951.78	\$81.00	\$128.92	\$91.12	\$3,069.60
	107	\$213,233.80	\$824.20	\$1,944.36	\$81.00	\$128.43	\$91.12	\$3,069.11
	108	\$212,402.12	\$831.68	\$1,936.87	\$81.00	\$127.94	\$91.12	\$3,068.61
10	109	\$211,562.88	\$839.24	\$1,929.32	\$81.00	\$127.44	\$91.12	\$3,068.12
	110	\$210,716.02	\$846.86	\$1,921.70	\$81.00	\$126.94	\$91.12	\$3,067.62
	111	\$209,861.47	\$854.55	\$1,914.00	\$81.00	\$126.43	\$91.12	\$3,067.10
	112	\$208,999.15	\$862.32	\$1,906.24	\$81.00	\$125.92	\$91.12	\$3,066.60
	113	\$208,129.00	\$870.15	\$1,898.41	\$81.00	\$125.40	\$91.12	\$3,066.08
	114	\$207,250.95	\$878.05	\$1,890.51	\$81.00	\$124.88	\$91.12	\$3,065.56
	115	\$206,364.92	\$886.03	\$1,882.53	\$81.00	\$124.35	\$91.12	\$3,065.03
	116	\$205,470.84	\$894.08	\$1,874.48	\$81.00	\$123.82	\$91.12	\$3,064.50
	117	\$204,568.64	\$902.20	\$1,866.36	\$81.00	\$123.28	\$91.12	\$3,063.96

ANEXOS

	118	\$203,658.25	\$910.39	\$1,858.17	\$81.00	\$122.74	\$91.12	\$3,063.42
	119	\$202,739.59	\$918.66	\$1,849.90	\$81.00	\$122.19	\$91.12	\$3,062.87
	120	\$201,812.58	\$927.01	\$1,841.55	\$81.00	\$121.64	\$91.12	\$3,062.32
11	121	\$200,877.15	\$935.43	\$1,833.13	\$81.00	\$121.09	\$91.12	\$3,061.77
	122	\$199,933.23	\$943.92	\$1,824.63	\$81.00	\$120.53	\$91.12	\$3,061.20
	123	\$198,980.73	\$952.50	\$1,816.06	\$81.00	\$119.96	\$91.12	\$3,060.64
	124	\$198,019.58	\$961.15	\$1,807.41	\$81.00	\$119.39	\$91.12	\$3,060.07
	125	\$197,049.70	\$969.88	\$1,798.68	\$81.00	\$118.81	\$91.12	\$3,059.49
	126	\$196,071.01	\$978.69	\$1,789.87	\$81.00	\$118.23	\$91.12	\$3,058.91
	127	\$195,083.43	\$987.58	\$1,780.98	\$81.00	\$117.64	\$91.12	\$3,058.32
	128	\$194,086.88	\$996.55	\$1,772.01	\$81.00	\$117.05	\$91.12	\$3,057.73
	129	\$193,081.28	\$1,005.60	\$1,762.96	\$81.00	\$116.45	\$91.12	\$3,057.13
	130	\$192,066.54	\$1,014.74	\$1,753.82	\$81.00	\$115.85	\$91.12	\$3,056.53
	131	\$191,042.59	\$1,023.95	\$1,744.60	\$81.00	\$115.24	\$91.12	\$3,055.91
132	\$190,009.34	\$1,033.25	\$1,735.30	\$81.00	\$114.63	\$91.12	\$3,055.30	
12	133	\$188,966.70	\$1,042.64	\$1,725.92	\$81.00	\$114.01	\$91.12	\$3,054.69
	134	\$187,914.59	\$1,052.11	\$1,716.45	\$81.00	\$113.38	\$91.12	\$3,054.06
	135	\$186,852.92	\$1,061.67	\$1,706.89	\$81.00	\$112.75	\$91.12	\$3,053.43
	136	\$185,781.61	\$1,071.31	\$1,697.25	\$81.00	\$112.11	\$91.12	\$3,052.79
	137	\$184,700.57	\$1,081.04	\$1,687.52	\$81.00	\$111.47	\$91.12	\$3,052.15
	138	\$183,609.71	\$1,090.86	\$1,677.70	\$81.00	\$110.82	\$91.12	\$3,051.50
	139	\$182,508.94	\$1,100.77	\$1,667.79	\$81.00	\$110.17	\$91.12	\$3,050.85
	140	\$181,398.17	\$1,110.77	\$1,657.79	\$81.00	\$109.51	\$91.12	\$3,050.19
	141	\$180,277.31	\$1,120.86	\$1,647.70	\$81.00	\$108.84	\$91.12	\$3,049.52
	142	\$179,146.27	\$1,131.04	\$1,637.52	\$81.00	\$108.17	\$91.12	\$3,048.85
	143	\$178,004.96	\$1,141.31	\$1,627.25	\$81.00	\$107.49	\$91.12	\$3,048.17
13	144	\$176,853.28	\$1,151.68	\$1,616.88	\$81.00	\$106.80	\$91.12	\$3,047.48
	145	\$175,691.14	\$1,162.14	\$1,606.42	\$81.00	\$106.11	\$91.12	\$3,046.79
	146	\$174,518.44	\$1,172.70	\$1,595.86	\$81.00	\$105.41	\$91.12	\$3,046.09
	147	\$173,335.09	\$1,183.35	\$1,585.21	\$81.00	\$104.71	\$91.12	\$3,045.39
	148	\$172,140.99	\$1,194.10	\$1,574.46	\$81.00	\$104.00	\$91.12	\$3,044.68
	149	\$170,936.05	\$1,204.94	\$1,563.61	\$81.00	\$103.28	\$91.12	\$3,043.95
	150	\$169,720.16	\$1,215.89	\$1,552.67	\$81.00	\$102.56	\$91.12	\$3,043.24
	151	\$168,493.23	\$1,226.93	\$1,541.63	\$81.00	\$101.83	\$91.12	\$3,042.51
	152	\$167,255.15	\$1,238.08	\$1,530.48	\$81.00	\$101.10	\$91.12	\$3,041.78
	153	\$166,005.83	\$1,249.32	\$1,519.23	\$81.00	\$100.35	\$91.12	\$3,041.02
	154	\$164,745.16	\$1,260.67	\$1,507.89	\$81.00	\$99.60	\$91.12	\$3,040.28
14	155	\$163,473.04	\$1,272.12	\$1,496.44	\$81.00	\$98.85	\$91.12	\$3,039.53
	156	\$162,189.36	\$1,283.68	\$1,484.88	\$81.00	\$98.08	\$91.12	\$3,038.76
	157	\$160,894.02	\$1,295.34	\$1,473.22	\$81.00	\$97.31	\$91.12	\$3,037.99
	158	\$159,586.92	\$1,307.10	\$1,461.45	\$81.00	\$96.54	\$91.12	\$3,037.21
	159	\$158,267.94	\$1,318.98	\$1,449.58	\$81.00	\$95.75	\$91.12	\$3,036.43
	160	\$156,936.98	\$1,330.96	\$1,437.60	\$81.00	\$94.96	\$91.12	\$3,035.64
	161	\$155,593.93	\$1,343.05	\$1,425.51	\$81.00	\$94.16	\$91.12	\$3,034.84
	162	\$154,238.68	\$1,355.25	\$1,413.31	\$81.00	\$93.36	\$91.12	\$3,034.04
	163	\$152,871.12	\$1,367.56	\$1,401.00	\$81.00	\$92.54	\$91.12	\$3,033.22
	164	\$151,491.14	\$1,379.98	\$1,388.58	\$81.00	\$91.72	\$91.12	\$3,032.40
	165	\$150,098.63	\$1,392.51	\$1,376.05	\$81.00	\$90.89	\$91.12	\$3,031.57
15	166	\$148,693.47	\$1,405.16	\$1,363.40	\$81.00	\$90.06	\$91.12	\$3,030.74
	167	\$147,275.55	\$1,417.92	\$1,350.63	\$81.00	\$89.22	\$91.12	\$3,029.89
	168	\$145,844.75	\$1,430.80	\$1,337.75	\$81.00	\$88.37	\$91.12	\$3,029.04
	169	\$144,400.95	\$1,443.80	\$1,324.76	\$81.00	\$87.51	\$91.12	\$3,028.19
	170	\$142,944.04	\$1,456.91	\$1,311.64	\$81.00	\$86.64	\$91.12	\$3,027.31
	171	\$141,473.89	\$1,470.15	\$1,298.41	\$81.00	\$85.77	\$91.12	\$3,026.45
	172	\$139,990.39	\$1,483.50	\$1,285.05	\$81.00	\$84.88	\$91.12	\$3,025.55
	173	\$138,493.41	\$1,496.98	\$1,271.58	\$81.00	\$83.99	\$91.12	\$3,024.67
	174	\$136,982.84	\$1,510.57	\$1,257.98	\$81.00	\$83.10	\$91.12	\$3,023.77
	175	\$135,458.54	\$1,524.30	\$1,244.26	\$81.00	\$82.19	\$91.12	\$3,022.87
	176	\$133,920.40	\$1,538.14	\$1,230.42	\$81.00	\$81.28	\$91.12	\$3,021.96
177	\$132,368.29	\$1,552.11	\$1,216.44	\$81.00	\$80.35	\$91.12	\$3,021.02	
178	\$130,802.08	\$1,566.21	\$1,202.35	\$81.00	\$79.42	\$91.12	\$3,020.10	
179	\$129,221.64	\$1,580.44	\$1,188.12	\$81.00	\$78.48	\$91.12	\$3,019.16	
180	\$127,626.85	\$1,594.79	\$1,173.76	\$81.00	\$77.53	\$91.12	\$3,018.20	

MODELO ALTERNATIVO DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA

16	181	\$126,017.57	\$1,609.28	\$1,159.28	\$81.00	\$76.58	\$91.12	\$3,017.26
	182	\$124,393.67	\$1,623.90	\$1,144.66	\$81.00	\$75.61	\$91.12	\$3,016.29
	183	\$122,755.02	\$1,638.65	\$1,129.91	\$81.00	\$74.64	\$91.12	\$3,015.32
	184	\$121,101.49	\$1,653.53	\$1,115.03	\$81.00	\$73.65	\$91.12	\$3,014.33
	185	\$119,432.94	\$1,668.55	\$1,100.01	\$81.00	\$72.66	\$91.12	\$3,013.34
	186	\$117,749.23	\$1,683.71	\$1,084.85	\$81.00	\$71.66	\$91.12	\$3,012.34
	187	\$116,050.23	\$1,699.00	\$1,069.56	\$81.00	\$70.65	\$91.12	\$3,011.33
	188	\$114,335.80	\$1,714.43	\$1,054.12	\$81.00	\$69.63	\$91.12	\$3,010.30
	189	\$112,605.79	\$1,730.01	\$1,038.55	\$81.00	\$68.60	\$91.12	\$3,009.28
	190	\$110,860.07	\$1,745.72	\$1,022.84	\$81.00	\$67.56	\$91.12	\$3,008.24
	191	\$109,098.49	\$1,761.58	\$1,006.98	\$81.00	\$66.52	\$91.12	\$3,007.20
192	\$107,320.91	\$1,777.58	\$990.98	\$81.00	\$65.46	\$91.12	\$3,006.14	
17	193	\$105,527.18	\$1,793.73	\$974.83	\$81.00	\$64.39	\$91.12	\$3,005.07
	194	\$103,717.16	\$1,810.02	\$958.54	\$81.00	\$63.32	\$91.12	\$3,004.00
	195	\$101,890.70	\$1,826.46	\$942.10	\$81.00	\$62.23	\$91.12	\$3,002.91
	196	\$100,047.65	\$1,843.05	\$925.51	\$81.00	\$61.13	\$91.12	\$3,001.81
	197	\$98,187.86	\$1,859.79	\$908.77	\$81.00	\$60.03	\$91.12	\$3,000.71
	198	\$96,311.18	\$1,876.68	\$891.87	\$81.00	\$58.91	\$91.12	\$2,999.58
	199	\$94,417.45	\$1,893.73	\$874.83	\$81.00	\$57.79	\$91.12	\$2,998.47
	200	\$92,506.52	\$1,910.93	\$857.63	\$81.00	\$56.65	\$91.12	\$2,997.33
	201	\$90,578.23	\$1,928.29	\$840.27	\$81.00	\$55.50	\$91.12	\$2,996.18
	202	\$88,632.43	\$1,945.80	\$822.75	\$81.00	\$54.35	\$91.12	\$2,995.02
	203	\$86,668.95	\$1,963.48	\$805.08	\$81.00	\$53.18	\$91.12	\$2,993.86
204	\$84,687.64	\$1,981.31	\$787.24	\$81.00	\$52.00	\$91.12	\$2,992.67	
18	205	\$82,688.33	\$1,999.31	\$769.25	\$81.00	\$50.81	\$91.12	\$2,991.49
	206	\$80,670.86	\$2,017.47	\$751.09	\$81.00	\$49.61	\$91.12	\$2,990.29
	207	\$78,635.06	\$2,035.80	\$732.76	\$81.00	\$48.40	\$91.12	\$2,989.08
	208	\$76,580.77	\$2,054.29	\$714.27	\$81.00	\$47.18	\$91.12	\$2,987.86
	209	\$74,507.82	\$2,072.95	\$695.61	\$81.00	\$45.95	\$91.12	\$2,986.63
	210	\$72,416.04	\$2,091.78	\$676.78	\$81.00	\$44.70	\$91.12	\$2,985.38
	211	\$70,305.26	\$2,110.78	\$657.78	\$81.00	\$43.45	\$91.12	\$2,984.13
	212	\$68,175.31	\$2,129.95	\$638.61	\$81.00	\$42.18	\$91.12	\$2,982.86
	213	\$66,026.01	\$2,149.30	\$619.26	\$81.00	\$40.91	\$91.12	\$2,981.59
	214	\$63,857.19	\$2,168.82	\$599.74	\$81.00	\$39.62	\$91.12	\$2,980.30
	215	\$61,668.67	\$2,188.52	\$580.04	\$81.00	\$38.31	\$91.12	\$2,978.99
216	\$59,460.27	\$2,208.40	\$560.16	\$81.00	\$37.00	\$91.12	\$2,977.68	
19	217	\$57,231.81	\$2,228.46	\$540.10	\$81.00	\$35.68	\$91.12	\$2,976.36
	218	\$54,983.11	\$2,248.70	\$519.86	\$81.00	\$34.34	\$91.12	\$2,975.02
	219	\$52,713.98	\$2,269.13	\$499.43	\$81.00	\$32.99	\$91.12	\$2,973.67
	220	\$50,424.24	\$2,289.74	\$478.82	\$81.00	\$31.63	\$91.12	\$2,972.31
	221	\$48,113.70	\$2,310.54	\$458.02	\$81.00	\$30.25	\$91.12	\$2,970.93
	222	\$45,782.18	\$2,331.52	\$437.03	\$81.00	\$28.87	\$91.12	\$2,969.54
	223	\$43,429.48	\$2,352.70	\$415.86	\$81.00	\$27.47	\$91.12	\$2,968.15
	224	\$41,055.41	\$2,374.07	\$394.48	\$81.00	\$26.06	\$91.12	\$2,966.73
	225	\$38,659.77	\$2,395.64	\$372.92	\$81.00	\$24.63	\$91.12	\$2,965.31
	226	\$36,242.37	\$2,417.40	\$351.16	\$81.00	\$23.20	\$91.12	\$2,963.88
	227	\$33,803.01	\$2,439.36	\$329.20	\$81.00	\$21.75	\$91.12	\$2,962.43
228	\$31,341.50	\$2,461.51	\$307.04	\$81.00	\$20.28	\$91.12	\$2,960.95	
20	229	\$28,857.63	\$2,483.87	\$284.69	\$81.00	\$18.80	\$91.12	\$2,959.48
	230	\$26,351.20	\$2,506.43	\$262.12	\$81.00	\$17.31	\$91.12	\$2,957.98
	231	\$23,822.00	\$2,529.20	\$239.36	\$81.00	\$15.81	\$91.12	\$2,956.49
	232	\$21,269.83	\$2,552.17	\$216.38	\$81.00	\$14.29	\$91.12	\$2,954.96
	233	\$18,694.47	\$2,575.36	\$193.20	\$81.00	\$12.76	\$91.12	\$2,953.44
	234	\$16,095.72	\$2,598.75	\$169.81	\$81.00	\$11.22	\$91.12	\$2,951.90
	235	\$13,473.37	\$2,622.35	\$146.20	\$81.00	\$9.66	\$91.12	\$2,950.33
	236	\$10,827.20	\$2,646.17	\$122.38	\$81.00	\$8.08	\$91.12	\$2,948.75
	237	\$8,156.99	\$2,670.21	\$98.35	\$81.00	\$6.50	\$91.12	\$2,947.18
	238	\$5,462.53	\$2,694.46	\$74.09	\$81.00	\$4.89	\$91.12	\$2,945.56
	239	\$2,743.59	\$2,718.94	\$49.62	\$81.00	\$3.28	\$91.12	\$2,943.96
240	\$0.00	\$2,743.64	\$24.92	\$81.00	\$1.65	\$91.12	\$2,942.33	

r

Abreviaturas

BVVA Banco Bilbao Vizcaya Argentaria **BIS** Bank for International Settlements [Banco de Pagos Internacionales] **CAT** Costo anual total **CEPAL** Comisión Económica para América Latina y el Caribe **CESOP** Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública **CNBV** Comisión Nacional Bancaria y de Valores **COLMEX** Colegio de México **CONAVI** Comisión Nacional de Vivienda **CONEVAL** Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social **CONDUSEF** Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros **DOF** Diario Oficial de la Federación de México **FONHAPO** Fondo Nacional de Habitaciones Populares **FOVISSSTE** Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado **IMF** International Monetary Fund [Fondo Monetario Internacional] **INEGI** Instituto Nacional de Estadística y Geografía **INFONAVIT** Instituto Nacional de Fondo Nacional de Vivienda de los Trabajadores **IPAB** Instituto de Protección al Ahorro Bancario **ISSSTE** Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado **ONU** Organización de las Naciones Unidas **OECD** Organisation for Economic Co-operation and Development [Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos] **PROFECO** Procuraduría Federal de Consumidor **RAE** Real Academia Española **SEDATU** Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano **SHCP** Secretaría de Hacienda y Crédito Público **SHF** Sociedad Hipotecaria Federal

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y DIGITALES

- Alcaldía de Cuauhtémoc, 2020. *Colonia Nonoalco Tlatelolco*. [En línea]
 Disponible en: <https://alcaldiacuauhtemoc.mx/descubre/colonia-tlatelolco/>
 [Último acceso: 23 11 2020].
- Allahoum, T., Regencia, L. & Alsaafin, R., 2020. *Endemic corruption caused Beirut blast, says Diab*. [En línea]
 Disponible en: <https://www.aljazeera.com/news/2020/08/10/endemic-corruption-caused-beirut-blast-says-diab-live-updates/>
 [Último acceso: 12 11 2020].
- Anderson, A. A., 2019. *GSI Exchange*. [En línea]
 Disponible en: <https://gsiexchange.com/states-gold-silver-become-legal-tender/>
 [Último acceso: 04 09 2020].
- Arena Pública, 2017. *Moneda o no, el tumin está causando revuelo*. [En línea]
 Disponible en: <https://www.arenapublica.com/articulo/2017/10/26/7742/tumin-banxico-economia-local-monedas-alternativas-mexico>
 [Último acceso: 21 11 2020].
- Astudillo Moya, M. & Paniagua Ballinas, J. F., 2012. *Fundamentos de Economía 1*. 1ª ed. México: UNAM, Instituto de Investigaciones Económicas: Probooks.
- Banco Central de Chile, 2020a. *El Sistema Financiero*. [En línea]
 Disponible en: <https://www.centralentuidavid.cl/aprende/publico-general/econoclasas/sistema-financiero>
 [Último acceso: 25 09 2020].
- Banco Central de Chile, 2020b. *Página Inicial*. [En línea]
 Disponible en: <https://www.bcentral.cl/>
 [Último acceso: 21 11 2020].
- Banco Central de Venezuela, 2020. *Misión y Visión*. [En línea]
 Disponible en: <http://www.bcv.org.ve/bcv/mision-y-vision>
 [Último acceso: 21 11 2020].

REFERENCIAS

- Banco Central Europeo, 2020. *Funciones*. [En línea]
Disponible en: <https://www.ecb.europa.eu/ecb/tasks/html/index.es.html>
[Último acceso: 21 11 2020].
- Banco de la República de Colombia, 2020a. *Banrep Educa*. [En línea]
Disponible en: <https://www.banrep.gov.co/es/educa/material-de-ensenanza-guias>
[Último acceso: 25 09 2020].
- Banco de la República de Colombia, 2020b. *Qué Hacemos*. [En línea]
Disponible en: <https://www.banrep.gov.co/es/el-banco/que-hacemos>
[Último acceso: 21 11 2020].
- BANXICO, 2009. *Calculadora del Costo Anual Total (CAT)*. [En línea]
Disponible en: <https://www.banxico.org.mx/CAT/>
[Último acceso: 20 10 2020].
- BANXICO, 2015/06. *Indicadores Básicos de Tarjeta de Crédito*, Ciudad de México: Banco de México.
- BANXICO, 2017. *Banca interna recursos y obligaciones (metodología 97 revisada) - (CF125)*. [En línea]
Disponible en:
<https://www.banxico.org.mx/SieInternet/consultarDirectorioInternetAction.do?accion=consultarCuadro&idCuadro=CF125&locale=es>
[Último acceso: 18 10 2020].
- BANXICO, 2020a. *Banco de México*. [En línea]
Disponible en: <https://www.banxico.org.mx/>
[Último acceso: 18 10 2020].
- BANXICO, 2020b. *BANXICO Educa*. [En línea]
Disponible en: http://educa.banxico.org.mx/recursos_banxico_educa/glosario.html
[Último acceso: 10 09 2020].
- Basel Committee on Banking Supervision, 2011. *Basel III: A global regulatory framework for more resilient banks and banking systems*. rev. Jun. 2011 ed. Basilea: Bank for International Settlements Communications.
- Baudrillard, J., 1978. *Crítica de la Economía Política del Signo*. 3 ed. México: Siglo XXI Editores.
- BBVA, 2020. *Simulador Crédito Hipotecario*. [En línea]
Disponible en: <https://www.bbva.mx/personas/productos/creditos/credito-hipotecario/simulador-credito-hipotecario.html>
[Último acceso: 05 08 2020].
- Bennett, R. A., 1982. Alan Holmes, Federal Reserve Money Expert. *New York Times*, 14 09, Volumen Section A.
- BIS, 2019. *Glossary [búsqueda: credit]*. [En línea]
Disponible en: <https://www.bis.org/statistics/glossary.htm?m=6%7C346%7C648>
[Último acceso: 10 09 2020].
- BIS, 2020/10. *Central Bank Policy Rates*. [En línea]
Disponible en: <https://www.bis.org/statistics/cbpol.htm>
[Último acceso: 26 10 2020].
- Blake, W., 1811. *And did those feet in ancient time..* [En línea]
Disponible en: <http://www.blakearchive.org/copy/milton.b?descId=milton.b.illbk.02>
[Último acceso: 06 02 2020].
- Boquen, A., 2020. *An Introduction to China's Social Corporate Credit System*. [En línea]
Disponible en: <https://nhglobalpartners.com/chinas-social-credit-system-explained/>
[Último acceso: 30 05 2020].
- Buró de Crédito, 2020. *Quienes somos*. [En línea]
Disponible en: <https://www.burodecredito.com.mx/quienes-somos.html>
[Último acceso: 15 09 2020].
- Cámara, N. & Tuesta, D., 2014. *Measuring Financial Inclusion: A Multidimensional Index*. BBVA Research, Working Paper(14/26), p. 39.

- Cambridge University Press, 2020a. *carbon credit*. [En línea]
 Disponible en: <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/carbon-credit>
 [Último acceso: 13 09 2020].
- Cambridge University Press, 2020b. *credit*. [En línea]
 Disponible en: <https://dictionary.cambridge.org/us/dictionary/english/credit>
 [Último acceso: 10 09 2020].
- Cambridge University Press, 2020c. *equity*. [En línea]
 Disponible en: <https://dictionary.cambridge.org/us/dictionary/english/equity>
 [Último acceso: 25 09 2020].
- Carrasco, G. & Neri Narvaez, F., 2020. *Hacia una "nueva normalidad": el desmantelamiento de los órganos reguladores*. [En línea]
 Disponible en: <https://anticorrupcion.nexos.com.mx/?p=1678>
 [Último acceso: 24 06 2020].
- Catalán Valdés, R., 1994. *Las nuevas Políticas de vivienda*. Ciudad de México: Fondo de Cultura Económica.
- CEPAL, 2020. *Financial Inclusion of SMEs and Development Bank Financial Innovation Policies / Background*. [En línea]
 Disponible en: <https://www.cepal.org/en/inclusion-financiera-pymes/background>
 [Último acceso: 19 10 2020].
- Ceranic, B., Markwell, G. & Dean, A., 2006. 'Too many empty homes, too many homeless' – A novel design and procurement framework for transforming empty homes through sustainable solutions. Derby, International Conference on Sustainability in Energy and Buildings.
- CESOP, 2006. *Antecedentes en Vivienda*. [En línea]
 Disponible en:
http://archivos.diputados.gob.mx/Centros_Estudio/Cesop/Comisiones/2_vivienda.htm#Citar%20c%20o
 [Último acceso: 16 10 2020].
- Chapman, A., 1980. Barter as a Universal Mode of Exchange. *L'Homme*, 20(3), pp. 33-83.
- Chertorivski Woldenberg, S., 2006. Vivienda en el país, tarea inconclusa. En: A. Borjas Benavente & M. Bucio Escobedo, eds. *La vivienda en México: construyendo análisis y propuestas*. México: CESOP, Cámara de Diputados, pp. México 105-118.
- Chile, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2020. *Subsidio habitacional para comprar una vivienda*. [En línea]
 Disponible en: <https://www.minvu.cl/beneficio/vivienda/subsidio-habitacional-para-comprar-una-vivienda-de-hasta-2-200-uf-ds1/>
 [Último acceso: 28 08 2020].
- Clifford, J., 2014. *How Banks Create Money - Macro Topic 4.4*. [En línea]
 Disponible en: <https://www.youtube.com/watch?v=JG5c8nhR3LE>
 [Último acceso: 25 09 2020].
- CNBV, 2018. *Sociedades Financieras Populares y Sociedades Financieras Comunitarias*. [En línea]
 Disponible en: <https://www.cnbv.gob.mx/SECTORES-SUPERVISADOS/SECTOR->
 [Último acceso: 14 05 2020].
- Cohan, W. D., 2015. *How Wall Street's Bankers Stayed Out of Jail*. [En línea]
 Disponible en: <https://www.theatlantic.com/magazine/archive/2015/09/how-wall-streets-bankers-stayed-out-of-jail/399368/>
 [Último acceso: 16 10 2020].
- Collinson, P., 2019. *Danish bank launches world's first negative interest rate mortgage*. [En línea]
 Disponible en: <https://www.theguardian.com/money/2019/aug/13/danish-bank-launches-worlds-first-negative-interest-rate-mortgage>
 [Último acceso: 19 10 2020].

- COLMEX, 2020a. *capital*. [En línea]
 Disponible en: <https://dem.colmex.mx/Ver/capital>
 [Último acceso: 20 11 2020].
- COLMEX, 2020b. *crédito*. [En línea]
 Disponible en: <https://dem.colmex.mx/Ver/cr%c3%a9dito>
 [Último acceso: 10 09 2020].
- COLMEX, 2020c. *vivienda*. [En línea]
 Disponible en: <https://dem.colmex.mx/Ver/vivienda>
 [Último acceso: 12 11 2020].
- CONAVI, 2020. *Reglas de Operación del Programa de Vivienda Social 2020*. [En línea]
 Disponible en: <https://www.gob.mx/conavi/documentos/reglas-de-operacion-del-programa-de-vivienda-social-2020?idiom=es>
 [Último acceso: 08 07 2020].
- CONDUSEF, 2020. *Simulador de Crédito Hipotecario*. [En línea]
 Disponible en: <https://phpapps.condusef.gob.mx/condusefhipotecario/datos.php>
 [Último acceso: 04 08 2020].
- CONEVAL, 2019. *Medición de la Pobreza*. [En línea]
 Disponible en: <https://www.coneval.org.mx/Medicion/EDP/Paginas/Evolucion-de-las-dimensiones-de-la-pobreza-1990-2014-.aspx>
 [Último acceso: 01 11 2020].
- Demirgüç-Kunt, A. y otros, 2018. *The Global Findex Database 2017: Measuring Financial Inclusion and the Fintech Revolution. Overview booklet*. , Washington, DC: Wold Bank.
- Deutsche Bundesbank , 2017. *The Role of Banks, non-Banks and the Central Bank in the Money Creation Process. Monthly Report*, 2017(04), pp. 13-33.
- Dictionary LLC, 2020. *commodity*. [En línea]
 Disponible en: <https://www.dictionary.com/browse/commodity>
 [Último acceso: 3 09 2020].
- Ducci, M. E., 2008. La política habitacional como instrumento de desintegración social. Efectos de una política de vivienda exitosa. En: C. Barba Solano, ed. *Retos para la integración social de los pobres en América Latina*. Buenos Aires: Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales, pp. 293-310.
- Encyclopædia Britannica , 2020. *Consumer Good*. [En línea]
 Disponible en: <https://www.britannica.com/topic/consumer-good>
 [Último acceso: 25 08 2020].
- Engels, F., 2010/1845. *The Condition of the Working-Class in England in 1844: With Preface Written in 1892*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Espinasse, F., 1874. *Lancashire Worthies*. 1 ed. London: Simpkin, Marshall, & Co..
- Expansión, 2018. *13 datos para dimensionar el tamaño de las comisiones bancarias en México*. [En línea]
 Disponible en: <https://expansion.mx/finanzas-personales/2018/11/08/12-datos-para-dimensionar-el-tamano-de-las-comisiones-bancarias-en-mexico>
 [Último acceso: 26 10 2020].
- FONHAPO, 2018. *Programa de Apoyo a la Vivienda*. [En línea]
 Disponible en: <https://www.gob.mx/fonhapo/acciones-y-programas/quienes-pueden-acceder-al-programa-de-apoyo-a-la-vivienda>
 [Último acceso: 08 07 2020].
- FONHAPO, 2019. *Lineamientos de Operación del Fondo Nacional de Garantías para la Vivienda Popular (FONAGAVIP)*. [En línea]
 Disponible en: <https://www.gob.mx/fonhapo/documentos/lineamientos-de-operacion-de-fonagavip?idiom=es>
 [Último acceso: 08 07 2020].
- Ford, H. & Crowther, S., 1922. *My Life and Work*. Garden City: Doubleday, Page & company.

- Foucault, M., 1968. *Las Palabras y las Cosas: una Arqueología de las Ciencias Humana*. 1ª ed. Buenos Aires: Siglo XXI Editores.
- FOVISSSTE, 2015. *Créditos Hipotecarios*. [En línea]
 Disponible en: <https://www.gob.mx/fovisste/acciones-y-programas/creditos-hipotecarios>
 [Último acceso: 20 06 2020].
- Gaggero, A. & Nemiña, P., 2013. El origen de la dolarización inmobiliaria en la Argentina. *Sociales en Debate*, Volumen 5, pp. 47-58.
- Garza, G., 2003. *La Urbanización de México en el Siglo XX*. 1 ed. Ciudad de México: Colegio de México A.C..
- George, H., 2011/1879. *Progress and Poverty*. Nueva York: Robert Schalkenbach Foundation.
- Gershenson, C., 2002. *Contextuality: A Philosophical Paradigm, with Applications to Philosophy of Cognitive Science*. Sussex, School of Cognitive and Computer Sciences, University of Sussex.
- Gershenson, C., 2011. *The Implications of Interactions for Science and Philosophy*. México, Instituto de Investigaciones en Matemáticas Aplicadas y en Sistemas, UNAM.
- Giddens, A., 1994. *Beyond left and right: the future of radical politics*. Palo Alto: Stanford University Press.
- Goldstein, M., 2020. *Deutsche Bank Settles Over Ignored Red Flags on Jeffrey Epstein*. [En línea]
 Disponible en: <https://www.nytimes.com/2020/07/07/business/jeffrey-epstein-deutsche-bank-settlement.html>
 [Último acceso: 16 10 2020].
- Goodwin, R. M., 1965. *A Growth Cycle*. Roma, First World Congress of the Econometric Society.
- Graeber, D., 2011. *Debt: the first 5,000 years*. 1ª ed. New York: Melville House Printing.
- Graeber, D., 2018. *Bullshit Jobs: A Theory*. [Digital] 1ª ed. New York: Simon & Schuster.
- Graziani, A., 1989. The Theory of the Monetary Circuit. *Thames Papers in Political Economy*, Issue Spring, pp. 1-26.
- Grupo Bancolombia, 2020. *Aprende cómo funciona un banco y su rol durante esta emergencia sanitaria | Bancolombia*. [En línea]
 Disponible en: <https://www.youtube.com/watch?v=VLkV2kLI-A>
 [Último acceso: 25 09 2020].
- Harvey, D., 2004. The 'New' Imperialism: Accumulation by Dispossession. En: L. Panitch & C. Leys, eds. *Vol. 40: Socialist Register, The New Imperial Challenge*. London: Merlin Press Ltd., pp. 63-87.
- Harvey, D., 2005. *A Brief History of Neoliberalism*. New York: Oxford University Press Inc..
- Holmes, A., 1969. *Operational Constraints on the Stabilization of Money Supply*. Boston, Federal Reserve Bank of Boston, pp. 65-82.
- Hudson, M., 2015. *Killing the Host: How financial parasites and debt bondage destroy the global economy*. [Digital] 1ª ed. Petrolia: Counterpunch Books.
- Hudson, M., 2019. Origins of Money and Interest: Palatial Credit, Not Barter. En: S. Battilossi, Y. Cassis & K. Yago, eds. *Handbook of the History of Money and Currency*. Singapore: Springer.
- Hurt, S. R., 2020. *Washington Consensus*. [En línea]
 Disponible en: <https://www.britannica.com/topic/Washington-consensus>
 [Último acceso: 20 11 2020].
- IMF, 2003. *Estadísticas de la deuda externa: Guía para compiladores y usuarios*. 1ª ed. Washington D.C.: International Monetary Fund, Publication Services.
- IMF, 2013. *Public Finances in Modern History*. [En línea]
 Disponible en: <https://www.imf.org/external/datamapper/datasets/FPP>
 [Último acceso: 25 08 2020].
- IMF, 2018a. *IMF Datamapper: Household debt, loans and debt securities*. [En línea]
 Disponible en:
https://www.imf.org/external/datamapper/HH_LS@GDD/CAN/GBR/USA/DEU/ITA/FRA/JPN/MEX
 [Último acceso: 17 10 2020].
- IMF, 2018b. *IMF Datamapper: Private debt, loans and debt securities*. [En línea]
 Disponible en:

REFERENCIAS

- https://www.imf.org/external/datamapper/PVD_LS@GDD/CAN/GBR/USA/DEU/ITA/FRA/JPN/MEX
[Último acceso: 26 10 2020].
- INEGI, 2018. *Ingreso corriente total promedio trimestral por hogar en deciles de hogares*. [En línea]
Disponible en: <https://www.inegi.org.mx/temas/ingresoshog/>
[Último acceso: 30 10 2020].
- INEGI, 2020a. *Índice Nacional de Precios al Consumidor*. [En línea]
Disponible en: https://www.inegi.org.mx/temas/inpc/default.html#Informacion_general
[Último acceso: 20 10 2020].
- INEGI, 2020b. *Tasa de Participación de la Fuerza Laboral*. [En línea]
Disponible en:
<https://www.inegi.org.mx/app/buscador/default.html?q=tasa+de+participaci%C3%B3n+de+la+fuerza+laboral#tabMCCollapse-Indicadores>
[Último acceso: 16 10 2020].
- INEGI, 2020c. *Medición de la Economía Informal, Base 2013*. [En línea]
Disponible en: <https://www.inegi.org.mx/temas/pibmed/>
[Último acceso: 20 07 2020].
- INFONAVIT, 2020. *Quiero un crédito*. [En línea]
Disponible en: https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/portal/infonavit.web/trabajadores/quiero-un-credito/lut/p/z1/jZHLd0lwEEW_xQVLmSkagu7QaIH4TDiTibAwYrCRADaLEv7fGIYm2zq6dc3rbKRDEQFVyz0XS5LJKCrXek3twPEO-QrbgXuChP52Ek8Gs5_AVg50WYAik2i5HDMZ9tkB3M1bta13zJXewjwZfBbx8_FG-yd-y
[Último acceso: 20 10 2020].
- INRIX, 2020. *INRIX 2019 Global Traffic Scorecard*. [En línea]
Disponible en: <https://inrix.com/scorecard/>
[Último acceso: 20 11 2020].
- International Labour Organization, 2013. *Case Study: Karoshi: Death from overwork*. [En línea]
Disponible en: http://www.ilo.org/safework/info/publications/WCMS_211571/lang--en/index.htm
[Último acceso: 13 11 2020].
- IPAB, 2020. *Información importante de Banco Ahorro Famsa*. [En línea]
Disponible en: <https://www.gob.mx/ipab/articulos/bancoahorrofamsa?idiom=es>
[Último acceso: 23 11 2020].
- Jiménez, H., 2020. *Diputados avalan otorgar créditos inmobiliarios directos y sin intermediarios*. [En línea]
Disponible en: <https://www.eluniversal.com.mx/nacion/diputados-avalan-otorgar-creditos-inmobiliarios-directos-y-sin-intermediarios>
[Último acceso: 23 11 2020].
- Keen, S., 2011. A monetary Minsky model of the Great Moderation and the Great Recession. *Journal of Economic Behaviour & Organization*, 86(Febrero 2013), pp. 221-235.
- Keen, S. & Dobbie, P., 2020. *The Debunking Economics Podcast*. [En línea]
Disponible en: <https://debunking.podbean.com/>
[Último acceso: 12 11 2020].
- Kelton, S., 2020. *The Deficit Myth*. 1ª ed. New York: Hachette Book Group.
- Keynes, J. M., 2017/1936. *Teoría general de la ocupación, el interés y el dinero*. 4ª ed. México: Fondo de Cultura Económica.
- Khan Academy, 2008. *Banking 1 | Money, banking and central banks | Finance & Capital Markets | Khan Academy*. [En línea]
Disponible en: <https://www.youtube.com/watch?v=E-HOz8T6tAo>
[Último acceso: 25 09 2020].
- Krugman, P. & Wells, R., 2015. *Economics*. 1ª ed. New York: Worth Publishers.
- Kurzgesagt, 2015. *Banking Explained – Money and Credit*. [En línea]
Disponible en: <https://www.youtube.com/watch?v=fTTGALaRZoc>
[Último acceso: 25 09 2020].

- Lakner, C. & Milanovic, B., 2016. Global Income Distribution: From the Fall of the Berlin Wall to the Great Recession. *The World Bank Economic Review*, 30(2), p. 203–232.
- Levin, B., 2020. *Texas Lt. Governor: Old People Should Volunteer to Die to Save the Economy*. [En línea]
 Disponible en: <https://www.vanityfair.com/news/2020/03/dan-patrick-coronavirus-grandparents>
 [Último acceso: 14 09 2020].
- Lopez Obrador, A. M., 2020. *La nueva política económica en los tiempos del coronavirus*. [En línea]
 Disponible en: <https://presidente.gob.mx/documentos/>
 [Último acceso: 29 08 2020].
- Manigat, M. P., 2020. El crédito al consumo: sus determinantes estructurales y su lugar en la gestión estatal de la fuerza de trabajo. *El Trimestre Económico*, julio-septiembre, LXXXVII (3)(347), pp. 703-730.
- Mankiw, N. G., 2008. *Principles of Economics*. 6ª ed. Mason: South-Western Cengage Learning.
- Mankiw, N. G., 2009. *Macroeconomics*. 7ª ed. New York: Worth Publishers.
- Marx, K., 1985/1867. *El Capital: Crítica de la Economía Política*. 15ª ed. México: Editorial Siglo XXI.
- Marx, K., 2009/1894. *El Capital: Tomo III: Volumen 6*. 1ª ed. México: Siglo XXI Editores.
- Marx, K. & Engels, F., 2017/1848. *Manifiesto del Partido Comunista*. 1ª ed. Buenos Aires: Siglo XXI Editores.
- Mauro, P., Romeu, R., Binder, A. & Zaman, A., 2015. A Modern History of Fiscal Prudence and Profligacy. *Journal of Monetary Economics*, 76(C), pp. 55-70.
- Maya Pérez, E., Cervantes Borja, J. F. & Rivas Cruces, A., 2008. *Crítica a la Promoción Privada de Grandes Conjuntos Urbanos Habitacionales*. Barcelona, X Coloquio Internacional de Geocrítica, Universidad de Barcelona.
- Mayer-Serra, C. E., 2018/04-06. Constitución y territorio propiedad del Estado: dos casos polares. *Revista Mexicana de Sociología*, 80(2), pp. 353-383.
- Mcleay, M., Radia, A. & Thomas, R., 2014. Money Creation in the Modern Economy. *Bank of England, Quarterly Bulletin 2014 Q1*, 2014(Q1), pp. 14-27.
- McNicholas, C. & Poydock, M., 2020. *Who are essential workers?*. [En línea]
 Disponible en: <https://www.epi.org/blog/who-are-essential-workers-a-comprehensive-look-at-their-wages-demographics-and-unionization-rates/>
 [Último acceso: 20 11 2020].
- Mejía, Z., 2018. *Jeff Bezos got his parents to invest nearly \$250,000 in Amazon in 1995 — they might be worth \$30 billion today*. [En línea]
 Disponible en: <https://www.cnn.com/2018/08/02/how-jeff-bezos-got-his-parents-to-invest-in-amazon--turning-them-into.html>
 [Último acceso: 20 11 2020].
- México, Cámara de Diputados, 2020. *Reformas Constitucionales por Decreto en orden cronológico*. [En línea]
 Disponible en: http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/cpeum_crono.htm
 [Último acceso: 18 10 2020].
- Minsky, H. P., 1992. The Financial Instability Hypothesis. *The Jerome Levy Economics Institute of Bard College*, Working paper(74).
- Monge, Y., 2012. *HSBC pagará la mayor multa en EE UU por lavado de dinero*. [En línea]
 Disponible en: https://elpais.com/internacional/2012/12/11/actualidad/1355259065_703559.html
 [Último acceso: 05 06 2020].
- Monreal, R., 2018/11/08. *Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se adicionan diversas disposiciones de la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros y de la Ley de Instituciones de Crédito en materia de comisiones bancarias*, Ciudad de México: Senado de la República.
- Navis, K. y otros, 2020/01. The Puzzle of Financial Inclusion in Mexico: A Closeable Gap?. *CGD Note, Centre for Global Development*.

REFERENCIAS

- Neate, R., 2014. *Scandal of Europe's 11m empty homes*. [En línea]
Disponible en: <https://www.theguardian.com/society/2014/feb/23/europe-11m-empty-properties-enough-house-homeless-continent-twice>
[Último acceso: 12 11 2020].
- Nevis, J., 2018. *Co-op City at 50*. [En línea]
Disponible en: <https://ny.curbed.com/2018/12/5/18126231/co-op-city-rental-apartment-prices-history-nyc>
[Último acceso: 21 11 2020].
- Noko, J., 2011. Dollarization: The Case of Zimbabwe. *Cato Journal*, 31(2), pp. 339-365.
- OCDE, 2016. *Ficha factual, del Panorama de las Administraciones Públicas: América Latina y el Caribe 2017*. [En línea]
Disponible en: <http://www.oecd.org/governance/panorama-de-las-administraciones-publicas-america-latina-y-el-caribe-2017-9789264266391-e>
[Último acceso: 14 07 2020].
- OCDE, 2019a. *Household Debt*. [En línea]
Disponible en: <https://data.oecd.org/hha/household-debt.htm#indicator-chart>
[Último acceso: 19 10 2020].
- OECD, 2019b. *Income inequality*. [En línea]
Disponible en: <https://data.oecd.org/inequality/income-inequality.htm>
[Último acceso: 24 10 2020].
- OECD, 2019c. *General government debt*. [En línea]
Disponible en: <https://data.oecd.org/gga/general-government-debt.htm>
[Último acceso: 13 09 2020].
- OECD, 2019d. *Sovereign Borrowing Outlook 2019 Sovereign Borrowing Outlook for OECD Countries*, París: OECD.
- OECD, 2020a. *Population*. [En línea]
Disponible en: <https://data.oecd.org/pop/population.htm>
[Último acceso: 10 09 2020].
- OECD, 2020b. *Main Economic Indicators*. [En línea]
Disponible en: https://www.oecd-ilibrary.org/economics/data/main-economic-indicators/main-economic-indicators-complete-database_data-00052-en
[Último acceso: 18 10 2020].
- OECD, 2020c. *General government spending (indicator)*. [En línea]
Disponible en: <https://data.oecd.org/gga/general-government-spending.htm>
[Último acceso: 25 08 2020].
- OECD, 2020d. *Data: Long-term interest rates*. [En línea]
Disponible en: <https://data.oecd.org/interest/long-term-interest-rates.htm>
[Último acceso: 23 10 2020].
- OECD, 2020e. *Housing prices*. [En línea]
Disponible en: <https://data.oecd.org/price/housing-prices.htm>
[Último acceso: 14 11 2020].
- Olmo, G. D., 2019. *Dolarización en Venezuela: cómo Nicolás Maduro cambió de opinión sobre el dólar y su papel en la economía*. [En línea]
Disponible en: <https://www.bbc.com/mundo/noticias-america-latina-50466818>
[Último acceso: 04 09 2020].
- ONU, 1948. *Declaración Universal de los Derechos Humanos*. París: Asamblea General de los Derechos Humanos.
- ONU, 2019. *World Population Prospects 2019*. [En línea]
Disponible en: <https://population.un.org/wpp/>
[Último acceso: 20 11 2020].
- Pacioli, L., 1994/1494. *Particularis de Computis et Scripturis [Traducción al Inglés]*. 1ª ed. Seattle: Pacioli Society.

- Palma, F., 2014. *La vivienda de interés social, factor de movilidad social y espacial Ixtapaluca, Estado de México*. 1ª ed. Nezahualcóyotl: UNAM, FES Aragón, Publicaciones.
- Peña Barrera, L., 2017. Ciudad Juárez: deterioro y abandono de vivienda. *Revista Ciudades*, 113(28), p. 36.
- Pérez, P., 2014. La mercantilización de la urbanización. A propósito de los “conjuntos urbanos” en México. *Estudios demográficos y urbanos.*, 29(3(87)), pp. 481-512.
- Ponting, C., 1992. *Historia Verde del Mundo*. 1ª ed. Barcelona: Paidós.
- PROFECO, 2018. *Registro Público de Contratos de Adhesión*. [En línea]
 Disponible en: <https://rpca.profeco.gob.mx/Historico.html>
 [Último acceso: 14 06 2020].
- RAE, 2019a. *homeostasis*. [En línea]
 Disponible en: <https://dle.rae.es/homeostasis>
 [Último acceso: 25 08 2020].
- RAE, 2019b. *vivienda*. [En línea]
 Disponible en: <https://dle.rae.es/vivienda>
 [Último acceso: 24 06 2019].
- RAE, 2019c. *capitalismo*. [En línea]
 Disponible en: <https://dle.rae.es/capitalismo>
 [Último acceso: 14 07 2020].
- RAE, 2019d. *capital*. [En línea]
 Disponible en: <https://dle.rae.es/capital>
 [Último acceso: 23 08 2020].
- RAE, 2019e. *financiar*. [En línea]
 Disponible en: <https://dle.rae.es/financiar>
 [Último acceso: 30 08 2020].
- RAE, 2019f. *crédito*. [En línea]
 Disponible en: <https://dle.rae.es/crédito>
 [Último acceso: 05 09 2020].
- RAE, 2019g. *fetiché*. [En línea]
 Disponible en: <https://dle.rae.es/fetiché>
 [Último acceso: 01 09 2020].
- RAE, 2019h. *banco*. [En línea]
 Disponible en: <https://dle.rae.es/banco>
 [Último acceso: 01 09 2020].
- Ricardo, D., 2001/1821. *On the Principles of Political Economy and Taxation*. [Digital] 1ª ed. Kitchener: Bartoche Books.
- Rodríguez, I. S., 2018. *Conozca cómo se reduce el valor de su automóvil*. [En línea]
 Disponible en: <https://www.eleconomista.com.mx/finanzaspersonales/Conozca-como-se-reduce-el-valor-de-su-automovil-20180304-0053.html>
 [Último acceso: 05 09 2020].
- Rolnik, R., 2017. *La Guerra de los Lugares*. 1ª ed. Santiago: LOM Ediciones.
- Ruiz Massieu, J. F., 1975. Fuentes Legales del Financiamiento a la Vivienda Popular. *Revista de la Facultad de Derecho en México*, 97(98), pp. 235-261.
- Salinas Arreortua, L. A. & Catelan, M. J., 2016. *La política de vivienda en Brasil y México: el estado, el mercado y el espacio*. Madrid, Congreso Internacional, Contested Cities .
- Salinas Arreortua, L. A. & Pardo Montaña, A. M., 2020. Política de vivienda y habitabilidad en la periferia de la Zona Metropolitana del Valle de México. *Revista de Geografía Norte Grande*, Issue 76, pp. 51-69.
- Samuelson, P. & Nordhaus, W., 2010. *Economics*. 19ª ed. New York: McGraw-Hill/Irwin.
- Schumpeter, J. A., 2003/1976. *Capitalism, Socialism and Democracy*. New York: Taylor & Francis e-Library..

REFERENCIAS

- SEDATU, 2019. *Comunicado 070/2019: Impulsará SEDATU nuevo modelo de vivienda: Román Meyer ante rezago de la administración pasada*. [En línea]
Disponibile en: <https://www.gob.mx/sedatu/prensa/impulsara-sedatu-nuevo-modelo-de-vivienda-roman-meyer-ante-rezago-de-la-administracion-pasada?idiom=es>
[Último acceso: 20 10 2020].
- SEDESOL, 2010/09. *Diagnóstico sobre la Falta de Certeza Jurídica en Hogares Urbanos en Condiciones de Pobreza Patrimonial en Asentamientos Irregulares*, Ciudad de México: Secretaría de Desarrollo Social.
- Shaikh, A., 2012/06. Rethinking Microeconomics: A Proposed Reconstruction. *The New School for Social Research*, Volumen Working Paper, p. 5.
- SHF / Fundación CIDOC, 2017. *Estado Actual de la Vivienda en México 2017*, Ciudad de México: Programa Editorial del Gobierno de la República.
- SHF, 2017. *BORHIS VS Bonos Sub-Prime*. [En línea]
Disponibile en: <https://www.gob.mx/shf/documentos/borhis-vs-bonos-sub-prime>
[Último acceso: 20 10 2020].
- SHF, 2020. *Soy Intermediario Financiero*. [En línea]
Disponibile en: <http://www.shf.gob.mx/soyIntermediario/Paginas/Intermediarios-Financieros.aspx>
[Último acceso: 20 10 2020].
- Singapore, 2020a. *Do I really own my HDB flat?*. [En línea]
Disponibile en: <https://www.gov.sg/article/do-i-really-own-my-hdb-flat>
[Último acceso: 30 07 2020].
- Singapore, 2020b. *Singapore's public data*. [En línea]
Disponibile en: <https://data.gov.sg/>
[Último acceso: 23 10 2020].
- Smith, A., 2005/1790. *The Theory of Moral Sentiments*. [Digital] 1ª ed. Sao Paulo: Metalibri.
- Smith, A., 2007/1776. *An Inquiry Into the Nature and Causes of the Wealth of Nations*. [Digital] 1ª ed. Sao Paulo: Metalibri.
- Smith, E. B., 2008. *Bringing Down Wall Street as Ratings Let Loose Subprime Scourge*. [En línea]
Disponibile en: <https://www.bloomberg.com/news/articles/2008-09-24/bringing-down-wall-street-as-ratings-let-loose-subprime-scourge>
[Último acceso: 15 09 2020].
- Sowell, T., 2015. *Basic Economics, A common sense guide to the economy*. 5ª ed. New York: Basic Books.
- St. Louis FED, 2020. *Households and Nonprofit Organizations; Debt Securities and Loans; Liability, Level (CMDEBT)*. [En línea]
Disponibile en: <https://fred.stlouisfed.org/series/CMDEBT#0>
[Último acceso: 17 10 2020].
- TUMIN, 2020. *Tumin, página oficial*. [En línea]
Disponibile en: <https://www.tumin.org.mx/>
[Último acceso: 21 11 2020].
- Uchida, H., Udell, G. F. & Wako, W., 2007. Bank Size and Lending Relationships in Japan. *National Bureau of Economic Research*, Working Paper(13005), p. 40.
- United Kingdom, Office of National Statistics, 2019. *Statistical bulletin Household debt in Great Britain: April 2016 to March 2018*, Newport, Gales: Office of National Statistics.
- United Kingdom, Prudential Regulation Authority, 2014. *PRA Rulebook: Notifications Instrument 2014*. [En línea]
Disponibile en: <http://www.prarulebook.co.uk/rulebook/Legallnstrument/GlossaryDefinition/52212/0/24-05-2020>
[Último acceso: 09 01 2020].
- United Kingdom, 2020. *Universal Credit*. [En línea]
Disponibile en: <https://www.gov.uk/universal-credit>
[Último acceso: 20 11 2020].

- United States Census Bureau, 2017. *Percent of housing units that are mobile homes, United States: States; and Puerto Rico.* [En línea]
 Disponible en: https://factfinder.census.gov/faces/tableservices/jsf/pages/productview.xhtml?pid=ACS_17_1
 [Último acceso: 28 11 2018].
- United States, Department of Education, 2020. *In some cases, you can have your federal student loan discharged after declaring bankruptcy..* [En línea]
 Disponible en: <https://studentaid.gov/manage-loans/forgiveness-cancellation/bankruptcy>
 [Último acceso: 15 09 2020].
- United States, Federal Trade Commision, 2008. *Payday Loans.* [En línea]
 Disponible en: <https://www.consumer.ftc.gov/articles/0097-payday-loans>
 [Último acceso: 20 10 2020].
- Vasak, K., 1977. Human Rights: A Thirty-Year Struggle: the Sustained Efforts to give Force of law to the Universal Declaration of Human Rightsember 1977. *UNESCO Courier*, 11, 30(11), pp. 29, 32.
- Wallerstein, I., 2006. *World-System Analysis.* Durham: Duke University Press.
- Werner, R. A., 2014. Can Banks Individually Create Money Out of Nothing? – The Theories and the Empirical Evidence. . 36. 10.1016/j.irfa.2014.07.015.. *International Review of Financial Analysis*, 36(2014), pp. 1-19.
- Werner, R. A., 2016. A lost century in economics: Three theories of banking and the conclusive evidence. *International Review of Financial Analysis*, 46(07-2016), pp. 361-379.
- Woody, C., 2020. *Global military spending just saw its biggest spike in a decade, but the US outspends everyone else by far.* [En línea]
 Disponible en: <https://www.businessinsider.com/global-military-spending-rises-but-us-still-outspends-everyone-else-2020-4?r=MX&IR=T>
 [Último acceso: 20 08 2020].
- World Bank, 2019. *Real interest rate (%).* [En línea]
 Disponible en: <https://data.worldbank.org/indicator/FR.INR.RINR>
 [Último acceso: 20 11 2020].
- Wray, L. R., 2012/11. A Meme for Money. *Levy Economics Institute of Bard College*, Working Paper(736).
- Z/Yen, 2019/09. *The Global Financial Centres Index 26*, Londres: China Development Institute.

LEGISLACIÓN

1. Legislación de los Estados Unidos Mexicanos

1.1 Legislación Vigente (2020)

Disponibles en: <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/index.htm>

[Último acceso: 2020/10/10]

- México, Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
[Original: DOF, 1917/02/05; versión consultada, última reforma: DOF, 2020/05/08]
- México, Código Civil Federal
[Original: DOF, 1928/05/26; versión consultada, última reforma: DOF, 2020/03/27]
- México, Ley de Instituciones de Crédito
[Original DOF: 1990/07/18; versión consultada: última reforma, DOF: 2020/03/27]
- México, Ley de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores
[Original: DOF, 1995/04/28; versión consultada, última reforma: DOF, 2018/03/09]
- México, Ley del Ahorro y Crédito Popular
[Original: DOF, 2001/06/04; versión consultada, última reforma: DOF, 2014/01/10]
- México, Ley del Banco de México
[Original: DOF, 1993/12/23; versión consultada, última reforma: DOF, 2014/01/10]
- México, Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores
[Original: DOF, 1972/04/24; versión consultada, última reforma: DOF, 2019/05/01]
- México, Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado [Original: DOF, 1963/12/28; versión consultada, última reforma: DOF, 2018/06/22]
- México, Ley del Instituto Nacional de los Pueblos Indígenas
[Original DOF: 2018/12/04]
- México, Ley de Protección al Ahorro Bancario
[Original: DOF, 1999/01/19; versión consultada, última reforma: DOF, 2014/01/10]
- México, Ley de Uniones de Crédito
[Original: DOF, 2008/08/20; versión consultada, última reforma: DOF, 2014/01/10]
- México, Ley de Vivienda
[Original: DOF, 2006/06/27; versión consultada, última reforma: DOF, 2019/05/14]
- México, Ley Federal de Austeridad Republicana
[Original: DOF, 2019/11/19]
- México, Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado, Reglamentaria del Apartado B) del Artículo 123 Constitucional
[Original: DOF, 2007/03/31; versión consultada: última reforma: DOF, 2019/05/01]
- México, Ley Federal del Trabajo
[Original: DOF, 1970/04/11; versión consultada, última reforma: DOF, 2019/05/01]
- México, Ley Federal de Protección al Consumidor
[Original: DOF, 1999/01/19; versión consultada, última reforma: DOF, 2014/01/10]
- México, Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita
[Original: DOF, 2012/10/17; versión consultada, última reforma: DOF: 2018/03/09]
- México, Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito
[Original: DOF, 1985/01/14; versión consultada, última reforma: DOF, 2018/03/09]
- México, Ley General de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros
[Original: DOF, 1999/01/28; versión consultada, última reforma: DOF, 2018/03/09]
- México, Ley General de Sociedades Cooperativas
[Original: DOF, 1994/08/03; versión consultada, última reforma: DOF, 2018/01/19]

México, Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito

[Original: DOF, 1932/08/27; versión consultada: última reforma DOF, 2018/06/22]

México, Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos

[Original: DOF, 1931/07/27; versión consultada, última reforma: DOF, 2009/01/20]

México, Ley Orgánica de la Administración Pública Federal

[Original: DOF, 1976/12/29; versión consultada, última reforma: DOF, 2020/01/22]

México, Ley Orgánica de la Sociedad Hipotecaria Federal

[Original: DOF, 2001/10/11; versión consultada, última reforma: DOF, 2010/01/14]

México, Ley para Regular las Sociedades Cooperativas de Ahorro y Préstamo

[Original: DOF, 1994/08/03; versión consultada, última reforma: DOF, 2018/01/19]

México, Reglamento de Sistemas de Comercialización Consistentes en la Integración de Grupos de Consumidores

[Original: DOF, 2006/03/10]

1.2 Reformas a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

México, Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos [DOF: 1917/02/05]

(Versión original)

México, Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos [DOF: 1960/12/05]

(Reforma Art. 123°; segregación de derechos laborales de los trabajadores del sector público y privado)

México, Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos [DOF: 1972/02/14]

(Reforma Art. 123°, A; establecimiento del fondo nacional de vivienda y la institución que lo administra)

México, Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos [DOF: 1972/11/10]

(Reforma Art. 123°, B; establecimiento de los fondos nacionales de vivienda para los trabajadores del Estado)

México, Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos [DOF: 1983/02/07]

(Reforma Art. 4°; derecho universal a la vivienda)

México, Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos [DOF: 1992/01/06]

(Reforma Art. 27°; facilita la privatización de la propiedad ejidal)

México, Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos [DOF: 1992/01/06]

(Reforma Art. 2°, B,IV; refuerza varios derechos para los hombres y mujeres indígenas)

1.3 Leyes y decretos históricos

México, Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI) [DOF, 2001/07/26]

(Decreto que la establece y le asigna funciones)

México, Fondo de Casas Baratas [DOF, 1947/01/04]

(Creación del fondo dentro de BNHUOP)

México, Fondo de Habitaciones Populares (FHP) [DOF, 1949/03/04]

(Evolución del Fondo de Casas Baratas en el FHP)

México, Fondo de Habitaciones Populares [DOF, 1981/04/02]

(Cambio de objetivos, financiamiento de la entidad)

México, Fondo Nacional de Habitaciones Populares [DOF, 1985/01/23]

(Evolución del FHP en FONHAPO)

México, Fondo Nacional de Habitaciones Populares [DOF, 1988/04/15]

(Creación del Fondo Nacional para la Vivienda Rural dentro del FONHAPO)

México, Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) [DOF, 1972/04/24]

(Versión Original)

REFERENCIAS

- México, Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (NFONAVIT) [DOF, 1992/02/24]
(Individualización de las subcuentas y énfasis en la recuperación del crédito)
- México, Ley de Vivienda [DOF, 2006/07/27]
(Versión original, se crea la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI))
- México, Ley de Vivienda [DOF, 2019/05/14]
(Subordina la CONAVI a la SEDATU)
- México, Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado [DOF, 1963/12/28]
(Versión original)
- México, Ley Federal del Trabajo [DOF, 1931/08/28]
(Versión original)
- México, Ley Federal del Trabajo [DOF, 1970/04/01]
(Reforma integral)
- México, Ley Federal del Vivienda [DOF, 1984/02/07]
(Versión original)
- México, Ley General de Asentamientos Humanos [DOF, 1976/05/26]
(Versión original)
- México, Ley General de Asentamientos Humanos [DOF, 1993/07/21]
(Reforma Integral)
- México, Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU) [DOF, 2016/11/28]
(Versión Original, sustituye a la Ley General de Asentamientos Urbanos)
- México, Ley Orgánica de la Administración Pública Federal [DOF, 2013/02/01]
(Establecimiento de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU))
- México, Ley Orgánica de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) [DOF, 2001/10/11]
(Versión original)
- México, Instituto Nacional de Vivienda (INV) [DOF, 1954/12/31]
(Ley que lo establece)
- México, Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular (INDECO) [DOF, 1971/02/20]
(Transformación del INV en el INDECO)
- México, Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular (INDECO) [DOF, 1982/09/27]
(Decreto que liquida al INDECO)

2. Legislación Internacional

- Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas (1948), Declaración Universal de los Derechos Humanos. París.
- Argentina, Ley N° 21.526 (nota: Sistema Financiero Privado), [Original: 1977/02/14; Versión consultada, última reforma: 2003/10/31].
Disponible en: <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/15000-19999/16071/texact.htm#1>
[Último acceso: 2020/10/10].
- Bolivia, Ley 1488 de Bancos y Entidades Financieras, [Original: 1993/04/14; Versión consultada, última reforma: 2004/05/05].
Disponible en:
<https://www.bcb.gob.bo/%2Fwebdocs%2Fnormativa%2Fleyes%2F1993%2FLEY1488.pdf&usg=AOvVaw1d2dudYqUgcm1hk18oNaiE>
[Último acceso: 2020/10/10].
- Brasil, Ley 4.595 (nota: Sistema Financiero), [Original: 1964/12/31; Versión consultada, última reforma: 2017].

MODELO ALTERNATIVO DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA

Disponible en: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4595.htm (original)
<https://www.bcb.gov.br/ingles/norms/law4595en.asp?frame=1> (traducción inglés)
[Último acceso: 2020/10/10].

Chile, Ley General de Bancos, [Original: 1997/12/19; Versión consultada, última reforma: 2019/01/12].

Disponible en: <https://www.leychile.cl>
[Último acceso: 2020/10/10].

Colombia, Ley 45/1990 (nota: Sistema Financiero), [Original: 1990/12/18; Versión consultada, última reforma: 1999/09/04].

Disponible en: https://normativa.colpensiones.gov.co/colpens/docs/ley_0045_1990.htm
[Último acceso: 2020/10/10].

Ecuador, Código Orgánico Monetario y Financiero, [Original: 2014/09/12; Versión consultada, última reforma: 2019/04/01]

Disponible en: <https://www.cosedec.gob.ec%2Fwp-content%2Fuploads%2F2018%2F08%2FCOMF.pdf&usg=AOvVaw3ZeuSgNtJAHTnrHF4lRRtU>
[Último acceso: 2020/10/10].

España, Ley 10 de Ordenación, Supervisión y Solvencia de Entidades de Crédito, [Original, Boletín Oficial del Estado: 2014/06/27].

Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2014-6726>
[Último acceso: 2020/10/10].

Perú, Ley No.26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, [Original: 1996/12/06]

Disponible en:
https://www2.congreso.gob.pe%2Fsicr%2Fcendocbib%2Fcon4_uibd.nsf%2F8CEF5E01E937E76105257A0700610870%2F%24FILE%2F26702.pdf&usg=AOvVaw1Lh_DgfdZ_OXWxiFQ0y4F9
[Último acceso: 2020/10/10].

United Kingdom, Consumer Credit Act, [Original: 1974/07/31; Versión consultada, última reforma: 2019/04/01]

Disponible en: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1974/39>
[Último acceso: 2020/10/10].

United States, Title 15 - Commerce and Trade, [Versión consultada, 2020/09/29]

Disponible en: <https://uscode.house.gov/view.xhtml?path=/prelim@title15&edition=prelim>
[Último acceso: 2020/10/10].