

**Universidad Nacional Autónoma de México**

**FACULTAD DE ECONOMIA**



---

**EL CREDITO INFONAVIT**

**T E S I S**

**PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN ECONOMIA  
P R E S E N T A:**

**RAMON MARTINEZ GUERRERO**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



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

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

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

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

# I N D I C E

Pág.

1. - Introducción

2. - CAPITULO I

Antecedentes del Crédito para vivienda de interés Social y Organismos que lo otorgan.

1

a) Antecedentes históricos

b) Organismos que manejan créditos para vivienda de interés social y sus características.

3. - CAPITULO II

El sistema INFONAVIT, su creación y objetivos.

a) Exposición de motivos y disposiciones legales que forman su marco jurídico.

b) Organigrama funciones principales de cada una de las áreas.

c) Planes anuales de labores.

4. - CAPITULO I I I

Modalidades y Características del Crédito INFONAVIT

a) Implicaciones económicas

b) Sujetos de crédito.

- c) Montos máximos de crédito y su recuperación.
- d) Líneas de Crédito
- e) Sistemas de Asignación.

## 5. - CAPITULO IV

78

Problemas que han presentado para el otorgamiento de créditos

- a) Los altos costos de construcción.
- b) La especulación con terrenos por la demanda INFONAVIT
- c) Problemas de los municipios - que repercuten en los costos de vivienda INFONAVIT.

## 6. - CAPITULO V

91

Generalidades de problemas internos y externos que afectan al crédito.

- a) La aprobación de proyectos de inversión.
- b) Ocupación habitacional, costos mantenimiento e impuestos
- c) Problemas particulares de las Líneas II a V

## 7. - CAPITULO VI

101

Conclusiones y Recomendaciones

- a) Conclusiones
- b) Recomendaciones

## · I N T R O D U C C I O N

El presente trabajo, es el resultado de los conocimientos adquiridos en el curso de la carrera y las experiencias y observaciones efectuadas en el ejercicio de la profesión.

La elección del tema se hizo tomando en cuenta el conocimiento que sobre el mismo se tiene y que además el problema de vivienda en nuestro país alcanza cifras enormes, pues según el Programa Nacional de Vivienda que constituye una parte del Plan de Desarrollo Urbano en la publicación correspondiente a 1979 se estimó que la población alcanzó los 61 millones de habitantes en 1977 de los cuales 39.5 millones vivían en zonas urbanas y 21.5 millones en el medio rural ocupando un total de 10 millones de viviendas estando 6.6 millones en poblados de más de 2,500 habitantes de los 10 millones de viviendas por la calidad de sus componentes sólo 4.2 millones son aceptables, en donde podemos afirmar que el 58% de nuestra población habita viviendas que no cumplen con las condiciones mínimas de seguridad e higiene.

Para 1982 se estimó necesario construir 276,000 viviendas, sólo para reponer las existencias que por cualquier motivo haya

que demoler o queden completamente inhabitables; también es necesario edificar 402,000 viviendas por el incremento de población sin embargo se calcula que se construirán sólo 400,000 teniendo - se un déficit de 278 000 viviendas, todas estas consideraciones - se hacen sin tomar en cuenta la necesidad de mejorar las 5.8 millones de viviendas que no cumplen con los requisitos mínimos de - habitabilidad y cuyo número aumenta constantemente, por la falta de recursos económicos de sus moradores para mejorarlas o re - pararlas.

Como se ve ni a corto ni a largo plazo se vislumbra una solu - - ción al problema de la habitación en México que cada día es ma - yor.

El análisis que en esta tesis se hace del Crédito INFONAVIT, - - se concreta a exponer los propósitos y realizaciones que se han - logrado, dado que el Instituto sólo construye el 14% de las - viviendas que anualmente se edifican, por ello sería ilusorio pen - sar que el INFONAVIT es la solución, sin embargo es el organis - mo que mayor volumen de recursos maneja para evitar una agu - dización mayor de la falta de vivienda, en cuanto al volumen total de viviendas de interés social, el Instituto participa con un 70%: - dentro de este criterio, no se consideran de interés social las vi -

viendas que las familias se auto financian y que representan un renglón importante, para demostrarlo basta observar que en el periodo de 1950 a 1970 se construyeron tres millones de viviendas siendo financiadas por el estado un 7.8%, un 27.5% por la banca privada y un 64.7% por los propios dueños, durante el periodo de 1970 a 1974 cuando el INFONAVIT y el FOVISSSTE ya tenían tres y dos años de operar respectivamente se producen 1.2 millones de viviendas de las que 18% se financía a través del sector público el 16.5% por la banca privada y el 65.5% por sus propietarios como se ve la construcción de vivienda financiadas con recursos particulares es la más importante, es conveniente hacer notar que casi el 100% de las viviendas construidas con recursos de las mismas familias, son en su mayoría de las clases sociales más necesitadas y que la intervención del estado en el financiamiento de viviendas no es la más importante en cuanto al número de las mismas, a pesar de haberse creado los organismos citados.

Por lo anteriormente expuesto se concluye que el INFONAVIT es el organismo más importante dentro del sector público, abocado a resolver el problema de vivienda pero no el que produce el mayor número de viviendas en general.

Esto es explicable debido a que gran parte de nuestra población

39.4% se dedica a las actividades primarias, en las que casi no existe ( para los trabajadores) empleo permanente ni son derechohabientes de Instituciones que financien viviendas de interés social aunque se diga que el INDECO debía atenderlos pues como se ve en el Capítulo I, este Instituto no demostró tener la capacidad técnica ni financiera para cumplir con los objetivos que originaron su creación, por lo tanto el problema de la vivienda en México no tiene visos de solución, a pesar de los organismos creados para ello.

Considero que para solucionar el problema de vivienda es necesario que los salarios mínimos de los trabajadores se incrementen hasta ser suficientes, para que ellos puedan adquirir los bienes indispensables para llevar una vida decorosa, dentro de estos bienes estaría un lugar donde habiten, en compañía de sus familias y que tendrían la opción de adquirir mediante créditos, cuyos abonos e intereses no los pongan en situación precaria.

## C A P I T U L O I

### ANTECEDENTES DEL CREDITO PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y ORGANISMOS QUE LO OTORGAN.

#### a) Antecedentes Históricos:

Considero que para el presente trabajo, tiene poca importancia, el remontarnos más allá del presente siglo en busca de antecedentes de soluciones al problema de vivienda, por lo tanto el primer indicio que se encuentra en la presente centuria, es el que aparece en el "PROGRAMA DEL PARTIDO LIBERAL MEXICANO" suscrito por Ricardo Flores Magón en 1906, en el cual se establece:

"La necesidad de que se proporcione a los trabajadores alojamientos higiénicos" Durante el congreso constituyente de 1917 se demandó que, "Las empresas tengan la obligación de proporcionar habitaciones a sus trabajadores, casas secas, aireadas, perfectamente higiénicas, que tendrán cuando menos tres piezas dotadas de agua".

Ya durante la redacción de la Constitución, esta petición se consagró en la Fracción XII del Artículo 123 que textualmente decía:

"XII En toda negociación agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, los patrones estarán obligados a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, por lo que podrán cobrar rentas que no excederán del medio por ciento del valor catastral de las fincas. Igualmente deberán establecer escuelas, enfermerías y demás servicios necesarios a la comunidad.

Si las negociaciones estuvieran situadas dentro de las poblaciones y ocuparen un número de trabajadores mayor de cien, tendrán la primera de las obligaciones mencionadas".

Como se sabe casi ninguna empresa cumplió con lo establecido, por lo que el Gobierno Federal se vió obligado a promover programas de vivienda, sin embargo en el aspecto legislativo se suceden las siguientes leyes y reglamentos.

En 1931 en la Ley Federal del Trabajo se deja a los Go -

biernos de los Estados el cumplimiento de lo establecido en la Fracción XII del Artículo 123 en lo relativo a plazo y condiciones debiéndose tomar en cuenta la capacidad económica de las empresas.

En 1941 se formula el reglamento para el Artículo 123, pero dicho reglamento es declarado inconstitucional por la Suprema Corte de Justicia por lo que nunca entró en vigor.

En 1970 se promulga la nueva "Ley Federal del Trabajo" en la que en un capítulo especial se reglamenta la obligación que en materia habitacional tienen los empresarios con sus trabajadores, regulándose dicha obligación de acuerdo a lo que se pacte en los contratos colectivos.

El 14 de Febrero de 1972 se publica en el Diario Oficial de la Federación, la Reforma Constitucional al Artículo 123 -Apartado "A" de la Fracción XII quedando como sigue:

"Fracción XII "Toda empresa agrícola industrial minera o de cualquier otra clase de trabajo estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas.

Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un Fondo Nacional de Vivienda con el fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita -- otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquireran en propiedad tales habitaciones.

Se considera de utilidad social la expedición de una ley para la creación de un organismo integrado por representantes del Gobierno Federal de los trabajadores y de los patrones que administre los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda.

Dicha Ley regulará las formas y procedimientos conforme a las cuales los trabajadores podrán adquirir en propiedad las habitaciones antes mencionadas.

Las negociaciones a que se refiere el párrafo primero de esta Fracción, situadas fuera de las poblaciones están obligadas a establecer escuelas, enfermerías y demás servicios necesarios a la comunidad".

Todas las disposiciones legales anteriormente anotadas sirvie

ron de base para crear las Instituciones que en el inciso siguiente se analizan brevemente.

b) Organismos que manejan créditos para vivienda de interés social y sus características.

La Institución que sin haber sido creada para ello dió por primera vez facilidades financieras para que los trabajadores adquirieran vivienda, fué el " Departamento del Distrito Federal" en 1934; en la actualidad y a través de la Dirección General de la Habitación Popular (DGHP) que fué creada en Diciembre de 1970 ayuda a resolver el problema de vivienda construyendo conjuntos habitacionales en diferentes rumbos de la ciudad.

Origen de Fondos. - El presupuesto anual del Departamento del Distrito Federal y " Créditos Puente" obtenidos de las Instituciones de Crédito y Ahorro Privado que operan el programa de vivienda.

La DGHP mantiene en acción tres programas básicos que son:

- 1) . - Construcción y financiamiento de viviendas nuevas.

- 2)- Mejoramiento de vivienda y ayuda a la construcción.
- 3)- Programa de promoción económico social.

El programa que tiene mayor importancia es el primero y se pone en práctica en dos modalidades que son "Unidades Habitacionales" y "Conjuntos Urbano Populares" o "Fraccionamientos populares" en los primeros sólamente se construyen viviendas y en los segundos además de construirse viviendas se edifican áreas de servicios comunitarios, cooperativas, centros industriales dándose también orientación social, estos conjuntos están planeados para familias de escasos recursos.

Distribución de la vivienda:están destinadas a familias cu -  
yos padres no encuentran un trabajo fijo por lo que se denomi  
na al programa " Vivienda para no asalariados", también -  
estas viviendas se distribuyen entre personas afectadas por  
la construcción de obras públicas y por la remodelación o -  
desaparición de ciudades perdidas.

La selección no se hace en forma imparcial puesto que casi  
100% de los beneficiados pertenecen a la CNOP , además de

tener y contar con ingresos suficientes para cubrir los pagos de la vivienda.

Los enganches varían, siendo de 5% en vivienda popular y del 10% en vivienda de interés social y los plazos son de 15 años con intereses de 6 y 9% respectivamente.

El programa de mejoramiento de la vivienda y ayuda a la construcción, tiene como base tres tipos de acciones que son:

- I Regularización de la tenencia de la tierra y "erradicación de ciudades perdidas".
- II Mejoramiento de vecindades
- III Venta de materiales y estímulos a la auto construcción.

La acción de regularización de tenencias de tierra se hace conjuntamente con FIDEURBE y la Procuraduría de Colonias Populares dependientes ambas del propio Departamento del D. F.

El mejoramiento de vecindades es efectiva con el auxilio -

de otras dependencias del propio Departamento del D. F. y con el INDECO, enmarcando todo en los programas de regeneración urbana.

La venta de materiales y sistemas de autoconstrucción se hace cuando se ha logrado la regularización de la tenencia de la tierra y con el fin de sustituir las viviendas edificadas con materiales poco duraderos, como cartón, madera, lámina, etc. esta venta de materiales se realiza con un fondo revente de \$ 500.00 por familia, iniciándose con un crédito por la misma cantidad que les otorga las bodegas de materiales, que el mismo Departamento del D. F. instala en los conjuntos habitacionales.

El programa de Promoción Económico Social se aboca a incorporar socialmente a los habitantes de conjuntos populares mediante actividades culturales y sociales, y en el aspecto económico mediante la formación de bolsas de trabajo y talleres familiares.

El Departamento del Distrito Federal de 1934 a 1975 había construido 34,829 viviendas que teóricamente beneficia a igual número de familias de escasos recursos, sin embargo no es

difícil encontrar viviendas rentadas que pertenecen a funcionarios o exfuncionarios del propio Departamento o a familiares de ellos, con el fin de dar una semblanza de a que grupos sociales benefician las viviendas del Departamento del D. F.

Vemos los siguientes cuadros:

ORIGEN DE FAMILIAS BENEFICIADAS  
1934 - 1975

<u>Origen</u>	<u>Número de</u>	<u>Indice Porcentual</u>
Ciudades perdidas	16,657	47.8 %
Afectaciones por obra	747	2.1 %
Vecindades decadentes	1,592	4.6 %
No asalariados	15,833	45.5 %
Total	34,829	100.00 %

Como se ve la mayor parte de la población de los conjuntos del Departamento del D. F. inicialmente está formado por personas que si necesitan vivienda, sin embargo como estas familias son de escasísimos recursos y no pueden sufragar los gastos que una casa propia terminan abandonándolas, traspasándolas y vendiéndolas a familias de

clase media.

BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS  
S.A.

Esta organización se crea en 1933 teniendo como finalidad principal la emisión de bonos hipotecarios para financiar obras de infraestructura y urbanización, posteriormente en 1947 se le autoriza financiar viviendas particulares; esta disposición se modifica en 1953 y a partir de entonces sólo se financiarán conjuntos habitacionales de bajo costo.

Fuentes de recursos .

- a) Emisión y colocación de valores, comprende bonos hipotecarios, certificados de participación inmobiliaria, de inversión, de viviendas de interés social.
- b) Créditos obtenidos de instituciones bancarias nacionales y extranjeras.
- c) Recursos proporcionados por el Gobierno Federal y organismos públicos, mediante la emisión de valores.

El banco obtiene el 80% de sus recursos de rubros comprendidos en los dos primeros incisos además de la recuperación de los créditos.

La aplicación de los fondos para habitación popular se ha hecho sobre todo en la ciudad de México pues el área metropolitana absorbe más del 90% de los recursos , el restante 10% se ha distribuido en los estados.

#### Modalidades de los créditos

Serán sujetos de crédito aquellos que puedan disponer del 25% de su ingreso para vivienda, que sean Jefes de Familia y que no tengan inmuebles en propiedad.

El enganche inicial por lo común varía del 10 al 20% del valor de la vivienda y puede empezar a cubrirse durante el proceso de construcción, los intereses sobre saldos insolutos varían del 10 al 12%

El banco tiene en acción dos programas, uno para financiamiento de vivienda nueva y otro para mejoramiento de vivienda, el más importante es el primero y se orienta solamente a zonas urbanas y primordialmente a la

## Ciudad de México.

Sistema de financiamiento: El banco proporciona mediante la solicitud de algún Gobierno Estatal o de algún grupo de trabajadores, que deseen se les construya vivienda; los recursos monetarios para llevar a cabo dicha edificación, se obtienen a través de un fideicomiso, también el banco por iniciativa propia promueve la construcción de conjuntos habitacionales, destinando estas viviendas al público en general, en los siguientes cuadros puede verse como se distribuye la vivienda por estratos económicos y ocupacionales en dos conjuntos habitacionales.

### ADQUIRENTES DE VIVIENDAS POR OCUPACION

<u>OCUPACION</u>	<u>VILLA COAPA 1969</u>	<u>ACUEDUCTO DE GUADALUPE 1974</u>
Empleos Privados	55.66 %	33.00 %
Empleos Públicos	15.32 %	23.00 %
Profesionistas	14.60 %	11.00 %
Comerciantes e Industriales	7.06 %	24.00 %
Varios	7.36 %	9.00 %

Si se comparan las ocupaciones de los habitantes de los dos conjuntos se ve que en el primer conjunto ( Villa Coapa) el 70.98% son empleados y el 29.02% no asalariados y fue puesto en venta en 1969; en el segundo conjunto el índice de empleados es del 59% y 41% de trabajadores libres y fue puesto en venta en 1974. Podemos afirmar que el banco va teniéndole más confiabilidad a personas con ingresos variables aunque sería conveniente analizar en la misma forma más conjuntos para asegurar lo anterior. Ahora por niveles de ingreso tenemos:

**CUADRO COMPARATIVO DE NIVELES DE INGRESO EN  
LOS CONJUNTOS VILLA COAPA Y ACUEDUCTO DE  
GUADALUPE.**

NIVEL DE INGRESOS			VILLA	ACUEDUCTO DE
				GUADALUPE
2.8	a	2.55	11.76 %	10.0 %
2.60	a	3.10	9.27 %	13.0 %
3.12	a	3.60	18.42 %	21.0 %
3.65	a	4.14	16.52 %	17.0 %
4.16	a	más	44.03 %	39.0 %

Como se observa el BNOPSA no otorga créditos a trabajadores cuyo ingreso sea inferior a dos veces salario mínimo, y por otra parte como se ve en años más recientes el porcentaje de trabajadores de menor ingreso que adquiere viviendas se va reduciendo debido a los deterioros que sufre el salario real, ya que los costos de construcción suben más rápidamente que los salarios.

Como datos globales anotamos que BANOBRAS en el lapso de 1972 a 1981 invirtió en vivienda 6,780 millones beneficiando a 52,650 familias, de clase media con ingresos superiores a dos veces salario mínimo, aunque esta derrama según datos que hizo en once estados y en el D.F., como se dijo anteriormente el 90% correspondió al área metropolitana de la Ciudad de México.

INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA EL DESARRO -  
LLO DE LA COMUNIDAD RURAL Y DE LA VIVIENDA POPULA R  
( INDECO )

Fué creado en 1954 con el propósito de proporcionar vivienda en el medio rural y urbano donde no tenían programas las otras instituciones de vivienda, ésta, sustituyó al Instituto Nacional de la Vivienda, dentro de sus objetivos también contempla la regeneración de zonas habitacionales insalubres y poblados rurales mediante trabajos colectivos de desarrollo de la comunidad, utilizando el servicio social de Pasantes.

Sus fuentes de recursos son: Presupuesto Federal, aportaciones de los Gobiernos Estatales y Municipales para programas específicos de sus localidades, créditos puente y fideicomisos de la banca privada y recuperación de créditos.

El mayor aporte proviene de la banca privada y llega al 82% del presupuesto.

Dentro de los programas que maneja el INDECO existen varios

que se realizan en cooperación con otras dependencias Federales, Estatales o Municipales dentro de lo que corresponde a vivienda - el más importante es el de Vivienda Nueva, por el tipo de vivienda, INDECO divide el programa de vivienda nueva en "Vivienda de In - terés Popular" que es aquella con un precio mínimo se ofrece en - el mercado y la "Vivienda de Interés Social" que cumple con las - características que impone el FOVI pues es a través de él como - se financian los programas urbanos de vivienda; como se dijo antes mediante créditos puente con la banca privada, también y en menor medida se obtienen recursos de la banca oficial, los programas de - INDECO en zonas urbanas han sido ambiciosos y posiblemente más allá de su capacidad por lo que pocos se han cumplido, teniendo que pasar algunos a otras Instituciones después de que fueron inicia - dos, sin que se pueda asegurar supongo que la cartera vencida que tiene INDECO en muchos casos se ha vuelto irrecuperable debido - sobre todo a que no ha implementado un sistema coercitivo para - hacer efectivos sus cobros, además de que a este problema se le ha manejado más política que técnicamente.

El programa de vivienda campesina que incluye vivienda nueva - así como ampliación y mejoramiento de las ya edificadas, se ca - racteriza por ser más de asesoría que de financiamiento y tam -- bién se ha cumplido mínimamente.

## Condiciones de Financiamiento:

Como los recursos económicos que obtiene el INDECO tienen un costo de cero, puede otorgar créditos con intereses inferiores a los de la banca privada y así tenemos que cobra 9% a los trabajadores de ingresos mínimos y el 10 u 11% a los demás acreditados dependiendo del tipo de vivienda que hayan adquirido, los plazos de amortización varía de 10 a 17 años.

En cuanto a los sectores beneficiados nada puede decirse ya que el propio Instituto carecía de estos datos como puede comprobarse en sus publicaciones, actualmente esta Institución está totalmente liquidada.

FONDOS DE APOYO A LA VIVIENDA DE  
INTERES SOCIAL.

- 1) FONDO DE OPERACION Y DESCUENTO BANCARIO A LA VIVIENDA ( FOVI).
- 2) FONDO DE GARANTIA Y APOYO PARA LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL ( FOGA).

Estos fondos se crearon en abril de 1963 mediante un fideicomiso de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con la finalidad de promover la construcción y mejora de vivienda de interés social en toda la República contando con los recursos que la banca está obligada a destinar a ese fin.

Fuentes de Fondos.

La principal fuente de fondos es la banca, en segundo lugar los recursos que otorga la federación por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y Banco de México y en tercer lugar las cantidades que los acreditados entreguen en el momento en que se realiza la compra venta del inmueble y que es igual al 20% del valor del mismo.

Condiciones de los Créditos.

Los créditos se otorgan a través de "Créditos Puente" - con la banca, existiendo dos tipos que son: Créditos individuales y se utilizan para la construcción o mejora de viviendas unifamiliares o en conjuntos habitacionales, a grupos de personas que vayan a habitarlas con su familia .

Los créditos tienen un plazo no menor de diez años y originan un interés del 10% u 11% anual, cuando son utilizados para edificar viviendas nuevas, en los casos de mejoras y ampliaciones de viviendas el plazo de amortización no es menor a tres años y con los mismos intereses.

El monto de los créditos en su mayoría es igual al 80% del importe del inmueble, sin embargo en condiciones especiales puede ser mayor.

Se tiene ( para el otorgamiento de créditos) clasificado al país en cuatro zonas y tres tipos de vivienda que son: vivienda para Acreditados de Ingresos Mínimos (VAIM), vivienda para Acreditados de Ingresos bajos Tipo A (VI5-A), y vivienda para Acreditados de Ingresos Medios Tipo (VI5-B). Esta clasificación y su distribución se hace conforme al siguiente cuadro:

ZONIFICACION Y TIPOS DE VIVIENDA

FOVI / FOGA

Z O N A	VALORES DE LA VIVIENDA	INGRESO MENSUAL DE LOS SUJETOS DE CREDITO	VALOR DE ESTACIONAMIENTO (SOLO PARA MULTIFAMILIARES)	REMODELACION URBANA *	
I	Comprende los Estados de Aguascalientes, Campeche, Chiapas, Chihuahua, Coahuila, Colima, - Durango, Guanajuato, Guerrero, Hidalgo, Jalisco, Michoacán, Nayarit, Nuevo León, Oaxaca, Puebla, Querétaro, Quintana Roo, San Luis Potosí, Tlaxcala, Yucatán, Zacatecas.	No superior a : VAIM \$ 397,000.00 VIS A 595,000.00 VIS B 959,000.00	No superior a : \$ 23,800.00 43,100.00 87,200.00	\$ 50,000.00 78,000.00 78,000.00	No superior a :
II	Comprende el Distrito Federal, los Estados de - México, Morelos, Sinaloa, Sonora, Tabasco, Tamaulipas, Veracruz y las zonas metropolitanas - de las ciudades de Acapulco, Gro., Guadalajara, Jal., Monterrey, N.L., Puebla Pue., Querétaro Gro., y las zonas urbanas de Saltillo, Coah., - Colima, Col., Tuxtla Gutiérrez, Chis., Pachuca Ciudad Sahagún y Tula, Hgo., Ixtapa-Zihuatanejo, Gro., León, Irapuato, Salamanca y Celaya, Gto., Ciudad Lázaro Cárdenas, Mich., San Juan del Río, Qro., y Mérida, Yuc.	VAIM 484,000.00 VIS A 760,000.00 VIS B 1,083,000.00	30,400.00 55,000.00 98,500.00	50,000.00 78,000.00 78,000.00	\$ 829,000.00 1,246,000.00 1,246,000.00
III	Comprende una faja de cien km. a lo largo de - nuestras fronteras Norte y Sur ( a excepción de la zona fronteriza del Estado de Baja California Norte); Isla del Carmen, Camp. y las áreas metropolitanas de Villahermosa, Tab., Tampico y Ciudad Madero, Tamps. y las zonas urbanas de Manzanillo, Col. y Puerto Vallarta, Jal.	VAIM 567,000.00 VIS A 850,000.00 VIS B 1,200,000.00	34,000.00 61,500.00 109,100.00	50,000.00 78,000.00 78,000.00	
IV	Comprende los Estados de Baja California Norte Baja California Sur., Cancún, Isla de Cozumel e Isla Mujeres, Q. R. y las áreas metropolitanas de Coatzacoalcos y Minatitlán, Ver.	VAIM 609,000.00 VIS A 878,000.00 VIS B 1,248,000.00	35,100.00 63,600.00 113,500.00	50,000.00 78,000.00 78,000.00	

\* Se refiere a valores de viviendas locales comerciales o industriales, que correspondan hasta el 30% de las unidades que integran al edificio o conjunto.

FOVISSSTE . - Este es uno de los fondos para vivienda que junto con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores ( INFONAVIT ) y el Fondo de la Vivienda para los Militares ( FOVIMI) se fundan en 1972 con la finalidad de que mediante la aportación de los patrones que será igual al 5% de los salarios pagados a sus trabajadores, se creó el Fondo respectivo para poder otorgar créditos baratos para vivienda.

Ahora concretándonos al FOVISSSTE anotaremos que se fundó el 28 de diciembre de 1972 dentro del mismo Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado (ISSSTE) que también otorga directamente aunque ahora con menor importancia créditos hipotecarios de poca cuantía, puesto que el grueso de los créditos para vivienda se otorgan a través del Fondo.

#### Fuentes de Financiamiento:

Los recursos económicos de FOVISSSTE se obtienen de las aportaciones del 5% que el sector público da al fondo para constituir depósitos a favor de los trabajadores del mismo, y de la recuperación de los créditos otorgados y los rendimientos de sus inversiones.

## Sector Beneficiado

Como se dijo el FOVISSSTE beneficia teóricamente a todos los empleados federales o de empresas descentralizadas - que forman parte del sector público y que están afiliados al ISSTE, dentro de todo este universo, y según publicaciones del propio fondo la distribución de créditos por niveles de ingreso ha sido como sigue:

<u>GRUPO DE SALARIO</u>	<u>% DEL TOTAL DE CREDITOS.</u>
1.0 a 1.50	63.0 %
1.6 a 3.0	30.0 %
3.1 a más	7.0 %

Son sujetos de crédito todos aquellos trabajadores que hayan tenido aportaciones por más de seis meses; la tasa de intereses de los créditos es del 4% anual sobre saldos insolutos, los abonos son fijos y están en función del monto del crédito ejercido, además de los fondos aportados a nombre del trabajador se tomará el 40% para la amortización de su crédito en el momento de ejercerlo y durante la vigencia del mismo; geográficamente la distribución de los créditos obedecerá a la de los empleados y lógica -

mente se otorgaran más créditos en aquellas localidades que más trabajadores tengan por lo tanto, por regiones la distribución de vivienda y créditos para ese fin es como sigue:

Area Metropolitana de la Ciudad de México	63.2%
Area Metropolitana de la Ciudad de Guadalajara	9.6%
Area Metropolitana de Monterrey	3.2%
Area Metropolitana de Puebla	3.0%
Resto del país	21.0%

Además de las instituciones anteriormente analizadas existen las ya citadas "FONDO DE VIVIENDA PARA LOS MILITARES", "EL INSTITUTO AURIS" del Estado de México, el Sistema de Renta de Vivienda del Seguro Social y del FOVISSSTE, y los programas de vivienda de algunos gobiernos estatales, sin embargo a nivel nacional no tienen importancia ya que con excepción del primero los restantes realizan inversiones mínimas, sin que por ello no se tomen en cuenta que aunque sea a nivel local, ayudan a resolver el problema de vivienda en cuanto el

INFONAVIT por ser motivo de esta tesis se hará un examen más amplio en los próximos capítulos, aunque en el cuadro siguiente se incluye con el fin de poder comparar los diferentes sistemas de crédito para viviendas nuevas de interés social.

CREDITOS PARA VIVIENDA NUEVA

ORGANISMO	ORIGEN DE FONDOS	ENGANCHE	TASA DE INTERES	TIPC DE ABONO	PLAZO DEL CREDITO (AÑOS)	TIEMPO DE GRACIA DURANTE EL CREDITO
DIRECCION GENERAL DE LA HABITACION POPULAR. DEPTO DEL D.F.	Presupuesto Anual del Departamento - del D.F. y Créditos Puente	del 5 al 10%	6 al 9%	Fijo	10 a 15	NINGUNO
BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERV.PUB.	Emisión de Valores Certificados de participación créditos - Obtenidos de otras - Instituciones.	del 10 al 20%	10 al 12%	Fijo	10 a 15	NINGUNO
INSTITUTO NAL. DE LA VIVIENDA(INDECO)	Presupuesto Federal aportaciones estatales y Municipales créditos puente	del 10 al 20%	9 al 11%	Fijo	10 a 17	NINGUNO
FONDO DE OPERACION Y DESCUENTO BANCARIO A LA VIVIENDA (FOVI)	Banca Privada, Recursos que otorga - la Federación	20%	10 al 11%	Fijo	10 a 15	NINGUNO
FOVISSSTE	Aportaciones que hace el sector público al - Fovisste igual al 5% - del salario de sus trabajadores	NINGUNO	4%	Fijo	10 a 15	NINGUNO
INFONAVIT	Aportaciones que hacen los patrones igual al 5% de los trabajadores	NINGUNO	4%	Variable igual al 16 o 20% del salario del trabajador	10 a 21	12 MESES

Como puede apreciarse los créditos más blandos para vivienda son los que otorgan el INFONAVIT y el FOVISSSTE, sin embargo este último está BENEFICIANDO SOLAMENTE A TRABAJADORES DEL SECTOR PUBLICO, afiliados al ISSSTE y el INFONAVIT a todos los trabajadores del SECTOR PRIVADO.

En el cuadro anterior, en la columna de "Tiempo de gracia durante el crédito", se anotan doce meses en el renglón INFONAVIT esto significa que el trabajador al romper su relación laboral y encontrarse en el "Ejército Industrial de Reserva" puede solicitar que mientras esté cesante, no pague los abonos correspondientes hasta por doce meses, reiniciando el pago al volver a emplearse, de no volver a ser empleado y obtener ingresos de cualquier otra forma, puede acogerse a la "Continuación Voluntaria", teniendo que aportar el 5% mensual del promedio de salarios obtenidos en los últimos seis meses en que trabajó, (esto habrá de hacerlo durante el tiempo que dure su crédito) y pagar directamente al INFONAVIT sus abonos, también puede pagar solamente sus abonos, pero estos tendrán que ser suficientes para cubrir su crédito en diez u once años subiéndole el interés del 4% al 16%.

Como puede verse también INFONAVIT y FOVISSSTE son los únicos organismos que no exigen enganche para el otorgamiento de sus créditos, como tampoco tienen ningún cargo por apertura de crédito, son los que otorgan los créditos más blandos (por lo bajo del interés 4%); la diferencia básica entre ellos es que el FOVISSSTE beneficia solamente a los trabajadores del sector público afiliados al ISSSTE y el INFONAVIT, a todos los trabajadores del sector privado; el que INFONAVIT tenga un abono va

riable permite en un momento dado, otorgar créditos a trabajadores de salario mínimo, cuyo abono en un principio es insuficiente hasta para el pago de los intereses, así también, cuando el trabajador mejora en sus ingresos abona más, permitiendo al Instituto una recuperación más rápida, pudiéndose posteriormente hacer más viviendas.

## C A P I T U L O   I I

### EL SISTEMA INFONAVIT, SU CREACION Y OBJETIVOS.

- a) Exposición de motivos y disposiciones legales que forman su marco legal.

Como se vió en el capítulo anterior, la creación del INFO - NAVIT se origina con la modificación que sufre en 1972 el - Apartado A del Inciso XII del Artículo 123. Es conveniente - que se haga aquí una breve reseña de los hechos que origi - na dicha modificación.

La clase obrera, consideró una condición indispensable para llevar un nivel de vida decorosa, el contar con espacios pri - vados en los que el trabajador y su familia, puedan disponer de un techo y servicios urbanos, en donde desarrollar sus - actividades íntimas e interfamiliares en una atmósfera de con - fianza.

Originalmente el Artículo 123 obligaba ( dentro de las ciuda -

des) a las empresas con un número superior a los 100 trabajadores a proporcionarles viviendas en las condiciones especificadas, sin embargo al no cumplir las empresas con esta disposición y quedar fuera de esta ley aquellos trabajadores cuyo número era inferior a cien en una misma empresa, el Gobierno Federal se vió precisado a modificar dicho Artículo quedando el Apartado "A" de la Fracción XII como se transcribió en el inciso a) del capítulo anterior.

En la iniciativa del C. Presidente de la República para las reformas al Artículo y Fracción arriba mencionadas, en la parte medular de la exposición de motivos dice:

"La coexistencia de negociaciones dotadas de abundantes disponibilidades de capital y poca mano de obra, con otras que poseen recursos financieros escasos y numerosos trabajadores, las diferencias en los niveles de salario, la movilidad ocupacional, y la desigual distribución geográfica de los centros de producción, constituyen obstáculos muy serios para el adecuado cumplimiento de una política efectiva de vivienda, si ésta se aplica exclusivamente en el ámbito de cada empresa.

En cambio, la participación generalizada de todos los patrones del país hará posible la extensión de este servicio a la clase trabajadora en su conjunto mediante LA INTEGRACION DE UN FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA QUE OTORGAREMOS AL SECTOR OBRERO PARA LA ADQUISICION, CONSTRUCCION, REPARACION Y MEJORAMIENTO DE SUS HABITACIONES".

Un proyecto de esta magnitud permitirá así mismo crear fuentes adicionales de trabajo en los sectores más necesitados de la población.

Se traducirá igualmente en una mayor demanda de artículos de consumo y alentará todas las actividades económicas, en particular las que se relacionan con la industria de la construcción".

Las reformas a la Fracción XII del Artículo 123 dieron origen a modificaciones al Título IV del Capítulo III de la Ley Federal del Trabajo y los Artículos 97 y 110 del propio ordenamiento quedando como sigue:

ARTICULO 97. - Los salarios mínimos no podrán ser objeto

de compensación, descuento o reducción salvo en los -  
casos siguientes:

- I Pensiones alimenticias decretadas por la autori -  
dad competente en favor de las personas menciona  
nadas en el Artículo 110 Fracción V.
  
- II Pago de rentas a que se refiere el Artículo 151  
este descuento no podrá exceder del 10% del -  
salario.
  
- III Pago de abonos para cubrir préstamos prove -  
nientes del Fondo Nacional de la Vivienda destina  
nados a la adquisición, construcción, reparación  
o mejoras de casas habitación o al pago de pasi -  
vos adquiridos por estos conceptos.

Estos descuentos deberán haber sido aceptados  
libremente por el trabajador y no podrán exce -  
der del 20% del salario.

ARTICULO 110. Los descuentos en los salarios de los tra -  
bajadores están prohibidos salvo en los casos y con las -

requisitos siguientes:

- I .....
- II Pago de renta a que se refiere el Artículo 151 que no podrá exceder del 15% del salario.
- III Pago de abonos para cubrir préstamos provenientes del Fondo Nacional de la Vivienda destinados a la adquisición, construcción, reparación o mejoras en las casas habitación. o al pago de pasivos adquiridos por estos conceptos. Estos descuentos deberán haber sido aceptados libremente por el trabajador.

La creación del INFONAVIT origina la "LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES" publicada en el Diario Oficial del 24 de Abril de 1972 y de la que reproduzco los ---- Artículos importantes para esta tesis.

ARTICULO 3. El Instituto tiene por objeto:

- I Administrar los recursos del Fondo Nacional

de la Vivienda.

- I I      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 y reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones y
  - c)      Al pago de pasivos adquiridos por cualquiera de los conceptos anteriores.
- I II      Al financiamiento de la construcción de conjuntos de habitaciones para ser adquiridos por los trabajadores mediante créditos que les otorgue el Instituto.

Estos financiamientos se concederán por concurso tratándose de programas habitacionales apro-

bados por el Instituto y que se ajusten a las disposiciones. aplicables en materia de construcciones.

El Instituto en todos los financiamientos que otorgue para la realización de conjuntos habitacionales establecerá la obligación para quienes construyan de adquirir con preferencia, los materiales que provengan de empresas ejidales, cuando se encuentren en igualdad de calidad y precio a los que ofrezcan otros proveedores.

ARTICULO 44 . - Los créditos a los trabajadores a que se refiere la Fracción I del Artículo 42 devengarán un interés del 4% anual sobre saldos insolutos. Tratándose de créditos para la adquisición o construcción de habitaciones su plazo no será menor de diez años, pudiendo otorgarse hasta un plazo máximo de veinte años. Para otros créditos mencionados en la Fracción I la Asamblea podrá fijar plazos menores.

ARTICULO 47 . - Para otorgar y fijar los créditos a los trabajadores en cada región o localidad se tomará en cuen

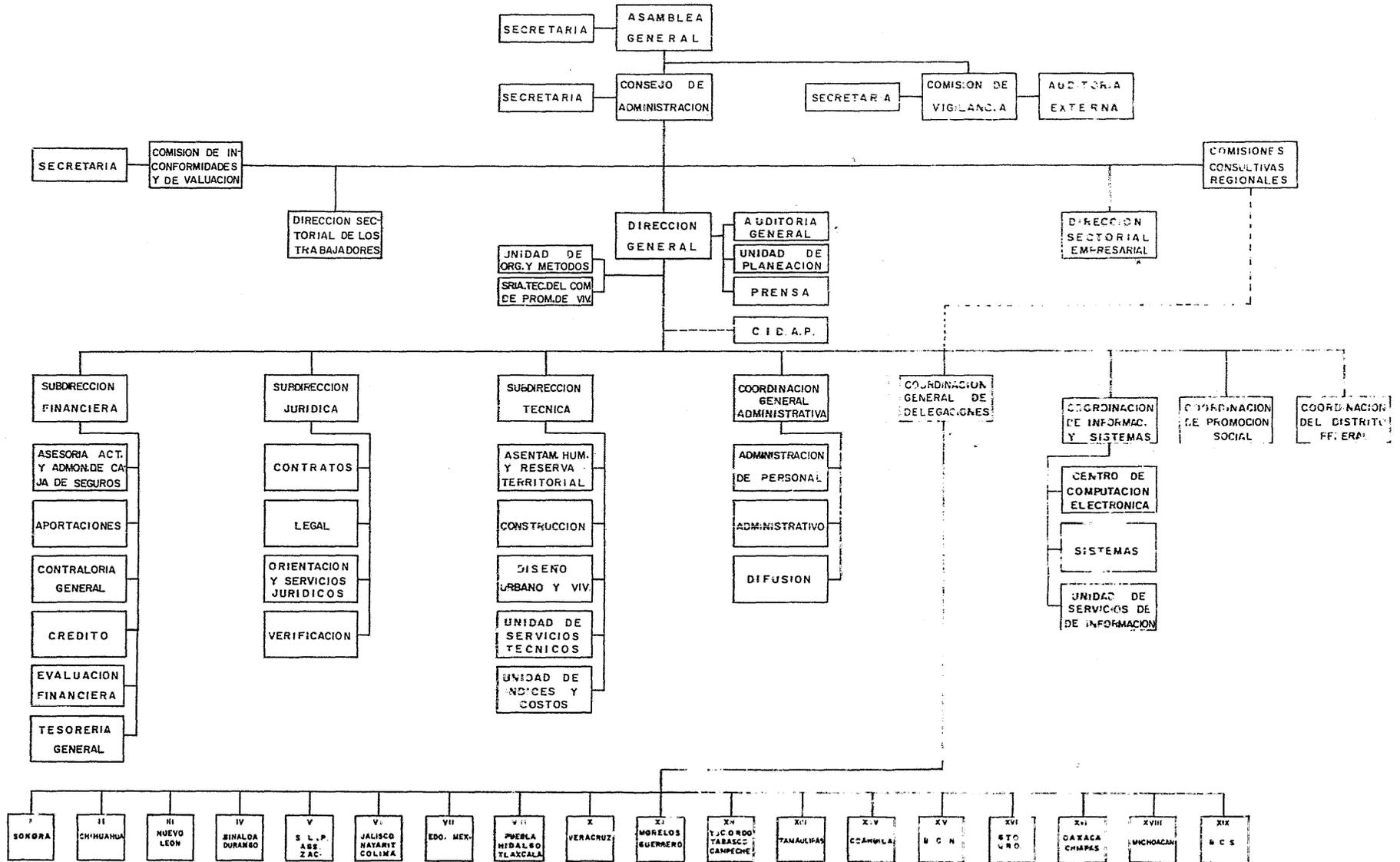
ta el número de miembros de la familia de los trabajadores, el salario o el ingreso conyugal si hay acuerdo por los interesados y las características y precios de venta de las habitaciones disponibles. Para tal efecto se establecerá un régimen por el Instituto para relacionar los créditos dentro de cada grupo de trabajadores en una clasificación semejante, si hay varios con el mismo derecho se asignarán entre éstos los créditos individuales mediante un sistema de sorteos ante notario público.

ARTICULO 49. - Los créditos que otorga el Instituto deberán darse por vencidos anticipadamente si los deudores, sin el consentimiento de aquel enajenan las viviendas; gravan los inmuebles que garantizan el pago de los créditos concedidos por el Instituto, e incurran en las causas de rescisión consignadas en los contratos respectivos.

Todo lo escrito en este inciso forma parte del marco legal, dentro del cual deberán otorgarse los créditos INFONAVIT y lograrse los objetivos propuestos.

b) Organigrama y Funciones Principales de cada una de sus áreas:

# ORGANIGRAMA GENERAL INFONAVIT



Como se ve en el organigrama el órgano supremo del Instituto es la Asamblea General y está integrada por cuarenta y cinco miembros designados: quince por el Poder Ejecutivo Federal, quince por las Organizaciones Nacionales de Trabajadores y quince por las Organizaciones Patronales; por cada miembro propietario se designa un suplente.

Los miembros de la Asamblea General podrán durar en su cargo seis años y ser removidos libremente por quien los designe.

Esta Asamblea sesiona en pleno cuando menos dos veces al año y tiene a su cargo la aprobación de: los Presupuestos Anuales, los Planes de Labores, los Estados Financieros y el Informe de Actividades.

En cuanto a los créditos aprueba los Reglamentos para su otorgamiento así como los montos máximos.

A la Asamblea General le sigue en jerarquía el Consejo de Administración, que está integrado por quince miembros designados por la Asamblea General, correspondiendo cinco a cada Sector.

Al igual que en la Asamblea por cada miembro propietario del Consejo, se nombrará un suplente, ningún miembro del Consejo podrá ser al mismo tiempo miembro de la Asamblea General, los Consejeros podrán durar en su cargo seis años y serán removidos por la Asamblea General a petición del sector que los nombró.

Este Consejo se reunirá por lo menos dos veces al mes para decidir:

Las inversiones y financiamientos en las diferentes localidades donde se tengan programas .

La instauración o supresión de Comisiones Consultivas Regionales.

La aprobación ( si así lo considera conveniente) del presupuesto de gastos de administración y de los sueldos y prestaciones del personal.

La designación de entre los miembros del propio Consejo de las personas que integrarán la Comisión de Inconformidades y Valuación.

La Dirección General recae sobre la persona que para tal puesto nombra el Presidente de la República con la aprobación de la Asamblea General.

Las Comisiones Consultivas Regionales, son pequeños Consejos Regionales con las siguientes funciones:

- a) Sugerir a la Dirección General la localización más adecuada de los terrenos y las áreas y características de las habitaciones de la región susceptibles de ser financiadas por el INFONAVIT, y
- b) Emitir juicios sobre consultas que haga la propia Dirección o a través del Delegado.

#### Funcionamiento Interno:

Para alcanzar las metas y objetivos del Instituto se ha dividido en tres grandes áreas encabezadas cada una por un Subdirector que es nombrado por el Director General, con la aprobación del Consejo y estas Subdirecciones son:

#### Subdirección Jurídica:

Está compuesta de cuatro Departamentos, Departamento de Contratos, Departamento Legal, Departamento de Verificación y Departamento de Orientación y Servicios Jurídicos.

Como debe ser, esta Subdirección tiene a su cargo todo lo relativo a la legalidad y cumplimiento de las leyes que regulan los diferentes actos que la persona legal INFONAVIT lleva a cabo.

#### Subdirección Financiera

Se integra por seis departamentos que son de Asesoría Actuarial y Caja de Seguros, de Aportaciones, de Contraloría, de Crédito, de Evaluación Financiera y de Tesorería; la Subdirección Financiera es la encargada de planear los aspectos económicos del Instituto, tomando en cuenta las aportaciones que recibiría de las empresas, la recuperación de los créditos y los demás ingresos que obtendrá, en base a ellos elaborará el programa de inversiones por Delegación Regional Estado y Localidad para el año siguiente.

## Subdirección Técnica.

Se integra por cinco departamentos que son: Asentamientos Humanos y Reserva Territorial, Diseño Urbano, Unidad de Servicios Técnicos y Unidad de Indices y Costos; la Subdirección Técnica dentro de sus funciones contempla el mantener una reserva territorial adecuada, para contar con los terrenos suficientes para llevar a cabo los programas de construcción de vivienda en cada una de las locali-dades elegidas vigilar que los proyectos tanto ur-banos como los de viviendas, sean óptimos para el clima del lugar en que van a ejecutarse y estén -acordes a los gustos y preferencias de los futuros habitantes, también deberá vigilar que los costos a los que los promotores de vivienda lleguen sean correctos, de acuerdo a las características del -mercado de materiales de construcción de la re -gión.

En el Organigrama se ven en la misma línea de mando que las Subdirecciones, la Coordinación Regional y la Coordinación Administrativa. La primera tiene encomendado el vigilar que en cada una de las diecinueve Delegaciones en que se ha dividido el territorio nacional, se realicen las inversiones que el Consejo de Administración previamente ha aprobado, así como recopilar información que permita corregir las desviaciones que los programas sufren durante su ejecución; y la segunda - todo el aspecto administrativo del Instituto.

c) Planes anuales de Labores:

Como sucede con la mayoría de las empresas de todo tipo, el INFONAVIT ha elaborado planes anuales demasiado optimistas y que sobre todo en sus inicios se apartaban mucho de la realidad, por lo que la brecha entre lo planeado y lo realizado fue muy amplia en los primeros años.

Así tenemos que al crearse el INFONAVIT en 1972, se habló de construir cien mil viviendas anuales, meta imposible, ya que la capacidad de producción de insumos para la construcción no permitiría cumplir con esta meta, aunque se hubiera tenido la capacidad eco-

nómica para ello, por otra parte por la ley de la oferta y la demanda al aumentar esta última subieron los costos de los materiales como era de esperarse.

El primer plan de labores que se publicó fue el de 1974 por lo tanto la comparación entre lo planeado y lo realizado se hará a partir de ese año.

Hasta abril de 1974 el INFONAVIT había terminado 5,090 viviendas de 24,061 contratadas.

El programa para 1974 fue de 24,167 viviendas nuevas que según cálculos originarían una erogación de 2,800 millones de pesos, además se destinarían para las otras líneas de créditos, como son Línea II - compra de casas de terceras personas, Línea III - Construcción de casa en terreno propiedad del trabajador, Línea IV - Mejora o ampliación a la casa propiedad del trabajador y Línea V - Pago de pasivo adquirido por cualquiera de los conceptos de las Líneas anteriores la cantidad de \$ 734 millones. durante los años 1972-1973 todas las construcciones las

hizo el INFONAVIT en forma directa, o sea que compraba directamente los terrenos, elaboraba los proyectos auxiliándose de despachos de arquitectos y contrataba y supervisaba por sí mismo, en 1974 se llevarían a cabo promociones externas que a diferencia de las directas son propuestas concretas que el representante de un grupo de trabajadores hace al Instituto, de una cantidad dada de viviendas sean éstas ya construídas, en proceso o por iniciarse este sistema permite al Instituto actuar más como una Institución Financiera ya que no interviene directamente en el proceso constructivo de los conjuntos habitacionales, de las 24,167 viviendas que se planearon se terminaron a abril de 1975 22,375 incluyendo este número 13,224 que se tenían en proceso de programas anteriores así mismo tenemos que para 1975 se calculó iniciar 33,349 viviendas con una inversión de 3,387 millones de pesos, destinándose para las Líneas II a V otros 1,253 millones, para este año un 40% de la vivienda que se construían se convenían como promociones externas, el costo promedio de vivienda se es-

timó en \$ 101, 000. 00 al analizar los resultados del año 1975 en el informe correspondiente se encuentra que durante 75 se terminaron 35, 465 viviendas de las que 9, 826 correspondían al programa del mismo año y las 25, 639 restantes a programas de años anteriores.

Para 1976 que era el último año del sexenio anterior se proyectó un plan muy basto, pues se estimó que se podían terminar 51, 433 viviendas en total, contratándose con cargo a ese mismo año 31, 137 viviendas, los resultados que se obtuvieron fueron 38, 472 viviendas terminadas quedando en proceo de construcción 17, 030 viviendas como se ve en el plan de financiamiento y terminación de vivienda se cumplió en un 75% en resumen durante la administración anterior se construyeron en total 101, 832 viviendas, quedando en proceo 17, 030, se habrán asignado 154, 862 créditos siendo el 10.39% para trabajadores de salario mínimo, el 23.12% para trabajadores entre 1. 01 y 1. 25 veces salario mínimo, el 18.31% para trabajadores

entre 1.26 y 2 veces salario mínimo y el restante 48.18 % para trabajadores con salarios mayores a 2 veces salario mínimo.

Los costos promedio de las viviendas durante el período de 1973 a 1976 fué como sigue:

AÑO	COSTO TOTAL X VIVIENDA	COSTO M2 CONSTRUCCION	NO. DE VIV. TERM.
1973	109,874.00	950.58	5,090
1974	121,799.46	1,073.11	22,375
1975	167,990.21	1,439.46	35,465
1976	200,238.87	1,680.81	38,472

NOTA: Los costos del terreno en promedio oscilan entre 17 y el 22% del costo total de la vivienda, así mismo en el costo total de la vivienda se incluye un 15% de indirectos entre las que se incluye la escrituración de la misma.

La distribución de la vivienda en el mismo período por niveles de ingreso fué:

## RANGO DE SALARIO

1.0	a	1.25	VSM*	46.8	%
1.25		2.0	VSM	40.8	%
2.0		3.0	VSM	11.1	%
3.0		4.0	VSM	1.2	%
4.0		5.0	VSM	0.1	%

\* VSM= Veces Salario Míximo.

La administración actual elaboró el plan de 1977 muy optimísticamente pues a pesar de la devaluación del 31 de agosto del año anterior y el problema que implica el cambio de funcionarios, pensó que le sería posible, quizás por desconocimiento iniciar la construcción de 43,940 viviendas, terminar 37,478 en total y asignar 7,000 créditos para líneas II a V, el plan se cumplió en promedio en un 55%, pues se iniciaron 23,871 viviendas, se terminaron 20,544 y se asignaron 3,227 créditos para las líneas II a V, supongo que esta disparidad tuvo su origen en que la mayoría de los funcionarios nuevos, pensaban que producir viviendas era lo mismo que dictar normas y hacer críticas, sin embargo al conocer más

la complejidad del INFONAVIT y tomar conciencia de su capacidad real veremos como los planes subsiguientes están más acordes con los logros aunque no suceda así con "El plan de 1978" pues éste fué el peor ya que se pensó originalmente en terminar más de 60,000 viviendas, sin embargo por recomendaciones del Consejo se redujo la cifra a 48,703 en cuanto a las Líneas II a V se propuso otorgar 4,887 créditos, viendo los resultados tenemos que se terminaron únicamente 24,121 viviendas y se otorgaron 666 créditos en otras Líneas, sin embargo, se logró que el Consejo aprobara 41,662 viviendas, incluyendo en esta cifra 11,754 que correspondían al Programa de 1979 y que fué posible contratar en 1978, debido a lo atrasado de las obras correspondientes a ese año ya que las contrataciones se hicieron con cargo a los remanentes de 1978.

Para 1979 se planeó terminar 60,169 viviendas y en otorgar 6,751 créditos para Líneas II a V, lo que se logra deducir del informe correspondiente (ya que es bastante confuso tanto en sus cuadros, como en su exposición) es que se terminó un total de 40,991 viviendas y se otorgaron 9,086 créditos para otras líneas, dejándose en proce-

so de construcción 34,937 viviendas, como se ve en su -  
tercer año la actual administración, además de lograr ter-  
minar un número muy significativo de viviendas cumple -  
sus programas en un 75% y en algunos renglones rebasa -  
sus metas, cabe hacer notar que a partir de 1979, el Con -  
sejo de Administración dispone que el monto máximo de -  
crédito que dé el Instituto sea el que corresponde a trabaja-  
dores con un ingreso igual a tres veces salario mínimo y  
no a cinco veces salario mínimo como anteriormente se ha-  
bía fijado, esto permitió dar un mayor número de créditos -  
siendo esta medida una de las que mejor se apegan al espí-  
ritu de dar vivienda a los trabajadores de menores ingresos  
y al mayor número posible de derechohabientes.

En 1980 se fijó como meta terminar 40,993 viviendas y otorgar 7 797 créditos de Líneas II a V lo que realizó fue terminación de 37 737 viviendas y el otorgamiento de 8,537 -  
créditos para las Líneas II a V el monto promedio de cré-  
dito para la Línea I fue de \$ 307,000.00, para la Línea II de  
\$ 345,591.00 para la Línea III de \$ 283,760.00, para la Lí-  
nea IV de \$ 211,795.00 y para la Línea V de \$ 321,809.00.

Como el último plan que se analizará es el de 1981, se hará

en una forma más amplia, con el fin de tener una idea clara de la situación actual del Instituto, a la creación del Instituto el Gobierno Federal dispuso que para que el mismo iniciara actividades le entregaría en total \$ 2,000 millones de pesos, pero por diferentes causas el Instituto sólomente había recibido \$ 200 millones, sin embargo durante 1981 recibió los restantes \$ 1,800 millones, además de los ingresos normales del INFONAVIT que para 1981 fueron de 25,000 millones de pesos, por concepto de aportaciones, 3,749 millones de pesos por abonos de créditos otorgados y 331 millones por CEPROFIS.

La aplicación de estos recursos se hizo como sigue, se erogaron 20,568 millones para la construcción de 41,715 viviendas distribuidas en 392 frentes de construcción, se invirtieron \$ 3,200 millones en el otorgamiento de 7,615 créditos para las Líneas II a V utilizándose el resto en urbanización para etapas futuras y en la terminación de viviendas de programas anteriores.

A continuación reproduzco el análisis comparativo que se hace en la página 37 del "Décimo Informe Anual 1982" (correspondiente a 1981).

"En los planes de labores y de financiamientos para 1981, - se establece además, la meta de contratar 54, 019 viviendas de iniciar 47, 446 y de terminar 53, 711 viviendas. Los re - sultados alcanzados durante ese año, son los siguientes; se contrataron 39, 725 viviendas cifra que representa el 73.5% de la meta establecida en este renglón; se iniciaron 42, 741 viviendas con lo que se alcanzó el 90.1% de la meta com - prometida y se terminaron 53, 304 viviendas, cifra que re - presenta el 97.4% de la meta programada y que al compa - rarla. contra lo realizado durante 1980, representa un in - cremento del 30.8%"

La distribución de los créditos para niveles ingreso para vivienda "INFONAVIT" en 1981 fueron:

1.0	-	1.25	VSM*	38%	18, 777 viviendas
1.25		2.	VSM	37%	18, 282 "
2.0	a	más	VSM	25%	12, 353 "
				100.%	49, 412 "

\* Veces salario mínimo.

Total de viviendas a las que se les asignaron precios de venta en 1981, incluyendo viviendas de programas ante - riores.

Por lo que respecta a las viviendas iniciadas y terminadas en 1981 la dosificación fué 39% al primer cajón, 46% al segundo y el 15% al tercero.

Los créditos ejercidos se distribuyeron casi 20.8% al primer cajón 39.5 al segundo y 39.7 al tercero, por lo que respecta a a la distribución geográfica esta se hizo en 158 localidades en las 32 entidades federativas, de acuerdo con el siguiente cuadro, en el cual se pueden comparar los proyectos de inversión planeados y aprobados por el Consejo.

CUADRO COMPARATIVO DEL  
PLAN DE LABORES Y FINANCIAMIENTOS-PROYECTOS DE INVERSION  
PROGRAMA 1981

ENTIDAD FEDERATIVA	PLAN DE LABORES Y FINANCIAMIENTO			PROYECTOS DE INVERSION PRESENTADOS AL CONSEJO DE ADMINISTRACION		
	Viviendas	Inversión	%	Viviendas	Inversión	%
Aguascalientes	321	119,244	0.66	615	224,720	1.09
Baja California Nte.	1,540	851,769	4.73	1,725	872,010	4.24
Baja California Sur.	207	102,420	0.57	355	177,926	0.87
Campeche	321	121,707	0.68	342	138,246	0.67
Coahuila	1,740	710,840	3.96	2,069	829,283	4.03
Colima	431	172,135	0.96	411	150,362	0.73
Chiapas	777	257,865	1.44	712	243,981	1.19
Chihuahua	1,841	825,588	4.60	2,135	962,069	4.68
Distrito Federal	5,591	3,029,554	16.86	6,033	4,341,785	21.11
Durango	777	270,660	1.51	877	407,669	1.98
Guanajuato	1,726	647,043	3.60	1,860	704,156	3.42
Guerrero	748	348,053	1.94	630	262,235	1.27
Hidalgo	913	358,511	2.00	584	296,643	1.44
Jalisco	2,245	967,442	5.39	2,454	1,030,744	5.01
México	3,815	1,959,427	10.90	4,026	2,565,859	12.47
Michoacán	1,296	500,243	2.79	1,198	444,041	2.16
Morelos	530	214,468	1.19	336	202,698	0.99
Nayarit	279	115,539	0.64	337	121,115	0.59
Nuevo León	2,815	1,269,601	7.07	2,678	1,328,218	6.46
Oaxaca	449	168,475	0.94	480	177,308	0.86
Puebla	1,529	638,643	3.56	1,359	687,844	3.34
Querétaro	608	225,734	1.26	755	260,252	1.27
Quintana Roo	248	117,693	0.66	240	155,657	0.76
San Luis Potosí	884	340,702	1.90	1,118	427,207	2.08
Sinaloa	1,326	530,202	2.95	1,338	466,867	2.27
Sonora	1,622	715,415	3.98	1,373	680,617	3.31
Tabasco	403	173,699	0.97	318	174,817	0.85
Tamaulipas	1,413	681,842	3.80	1,406	563,626	2.74
Tlaxcala	194	67,034	0.37	166	93,590	0.46
Veracruz	2,565	1,148,612	6.38	2,852	1,264,861	6.15
Yucatán	592	222,822	1.24	645	220,825	1.07
Zacatecas	254	88,977	0.50	278	90,862	0.44
<b>TOTAL NACIONAL:</b>	<b>40,000</b>	<b>17,961,959</b>	<b>100.00</b>	<b>41,715</b>	<b>20,568,073</b>	<b>100.00</b>

FUENTE: Unidad de Planeación  
Subdirección Financiera. Depto. de Evaluación Financiera  
Inversión en miles de pesos.

VIVIENDAS TERMINADAS  
COMPARACION ENTRE LO ESTIMADO Y REALIZADO  
DE 1973 - 1982

AÑO	ESTIMADO	REALIZADO	2/1
1973	20,100	5,090	25.32 %
1974	24,167	22,375	92.58 %
1975	33,344 *	35,465	106.36 %
1976	51,433	31,137	60.54 %
1977	37,438	20,544	54.87 %
1978	48,703	24,121	49.53 %
1979	60,169	40,991	68.13 %
1980	40,993	37,737	92.06 %
1981	53,711	53,304	99.24 %
1982	50,985		

\* En esta cifra, únicamente se toman en cuenta las viviendas que se proponían iniciar y terminar en 1975 sin tomar en cuenta vivienda de programas anteriores.

NOTA: Las cantidades que aparecen de viviendas en los diferentes años con la excepción anterior incluyen viviendas de programas anteriores.

Para 1982 el INFONAVIT se propuso terminar 50,985 viviendas más y asignar 11,424 créditos en Líneas II a V como se ve en el siguiente cuadro, sin embargo considero que estas metas no se cumplieron más allá de un 60% debido principalmente a la alta tasa de inflación que actualmente padece nuestro país, así como a que el Instituto - vió reducido lo que recabó por concepto de aportaciones - debido al desempleo que existe, pues a pesar de los incrementos del 30, 20 y 10% en el salario con motivo de la primera devaluación de este año, los incrementos en la construcción de enero a agosto del presente año son superiores al 45% lo que obligará a retrasar la contratación y la terminación de las viviendas, como sucedió con las obras del sector público en general.

PRONOSTICO DE AVANCE DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA  
Y CREDITO -PROGRAMAS 1972-1982

	ACUM. DIC. '81	DURANTE 1 9 8 2	ACUM. DIC. '82
<b>I. - FINANCIAMIENTO A LA CONSTRUCCION</b>			
<u>(VIVIENDAS)</u>			
Aprobadas	325, 759	49, 500	375, 259
Contratadas	319, 488	50, 213	369, 701
Iniciadas	315, 131	53, 070	368, 201
Con precio de venta	265, 101	45, 987	311, 088
Asignadas	261, 942	48, 874	310, 816
Terminadas	259, 433	50, 985	310, 418
Entregadas	245, 083	53, 570	298, 653
Ocupadas	242, 844	54, 936	297, 780
<b>II. - OTRAS LINEAS DE CREDITO</b>			
<u>(CREDITOS)</u>			
Asignados	51, 932	11, 424	63, 356
Ejercidos	39, 822	11, 384	51, 206

Fuentes:

- Subdirección Financiera
- Subdirección Técnica
- Coordinación de Información y Sistemas
- Coordinación General de Actividades de la Dirección

## CAPITULO III

### MODALIDADES Y CARACTERISTICAS DEL CREDITO INFONAVIT

a) Implicaciones económicas:

La creación del INFONAVIT como se ha expuesto, fué el re -  
curso que utilizó el Gobierno Mexicano para que los empre -  
sarios "cumplieran" con lo dispuesto en la Constitución de -  
1917, aunque por una parte esta nueva disposición beneficia -  
teóricamente a todos los trabajadores, por la otra beneficia -  
ampliamente a los grandes empresarios, pues les evitó el -  
tener que proporcionar vivienda a sus trabajadores, además  
de que el importe de las aportaciones que los empleadores -  
hacen para sus trabajadores los trasladan al costo, por lo -  
que el empresario no aporta nada para resolver el problema -  
de vivienda de sus trabajadores.

La creación del INFONAVIT tiene en la economía nacional -  
según mi apreciación, los siguientes efectos:

Positivos:

1o. - Genera un buen número de empleos debido a que en el -

ramo industrial de la construcción crea empleo directo por un 40% de la inversión a realizar, además de los empleos derivados.

2o. -Permite a los trabajadores de escasos recursos económicos aunque en muy corto número adquirir vivienda.

#### Negativos:

1o. -Quiérase o no, incrementa el costo de los productos en general, al trasladar los empresarios las aportaciones al costo de sus productos.

2o. -Por la falta de previsión en cuanto al incremento de la demanda de materiales de construcción, al ponerse en marcha el programa de vivienda de más de veinte mil anuales, provocó un incremento en el precio de los insumos.

3o. Obliga a la mayoría de los trabajadores a financiar a unos cuantos, con créditos casi gratuitos puesto que el trabajador que no obtiene crédito no recibe ningún beneficio por el dinero que depositan a su favor si no antes al contrario después de cumplir los 50 años y romper su relación laboral le devuelven su dinero bastante devaluado a pesar de ser el doble de lo aportado.

4o. El sistema de otorgamiento de créditos actualmente permite a los líderes inmorales utilizar al INFONAVIT como un medio de control, debido a que las listas de los posibles beneficiados con crédito están formadas por trabajadores que sean incondicionales a las políticas que dichos líderes pongan en práctica.

En cuanto a la participación del Instituto en el "producto Interno Bruto", tenemos que en 1980 el ramo de la construcción contribuyó con \$ 276,192.9 millones a precios corrientes; así vemos que en el mismo año el INFONAVIT contribuyó con \$ 7,096 millones que representa un 2.55% como se ve no es muy significativa la participación del Instituto, sin embargo según consideraciones hechas por el mismo organismo, durante 1980 se generaron 93,405 empleos en total siendo 63,222 directos y el resto indirectos o sea que de los 7,056 millones 2,470 millones se destinaron a salarios, esto se deduce si tomamos en cuenta que en el ramo de la construcción un 35 ó 40% de la inversión se destina a remuneraciones a los trabajadores, por lo tanto el INFONAVIT genera un número importante de empleos a la vez que resuelve en parte el problema de vivienda.

b) Sujetos de Crédito

Según la Ley del Instituto son sujetos de crédito todos los trabajadores de empresas privadas y del sector público que no están amparados por el ISSSTE, sin embargo en la propia Ley se establece que, dichos trabajadores deberán tener depósitos a su favor en el mismo Instituto, estos depósitos deberán hacerlos sus patronos y serán iguales al 5% del salario ordinario del trabajador, por lo tanto una primera condición para ser sujeto de crédito es contar con depósitos en el INFONAVIT.

La segunda condición es ser Jefe de Familia, esto se justifica en virtud de que la necesidad de vivienda es mayor para ellos

Sin que en ningún reglamento esté escrito, los trabajadores sindicalizados tienen más del doble de oportunidades de ser beneficiados con un crédito a los no sindicalizados debido a que más del 70% de los créditos se destinan a los sindicatos. esta situación obedece a las presiones políticas que ejercen los sindicatos, puesto que si se quisiera actuar con estricta justicia deberían de otorgarse el 40% de créditos a trabaja -

dores no sindicalizados puesto que sólo un 60% aproximada - mente de la fuerza de trabajo está sindicalizada.

En cuanto a los sujetos de crédito según su ingreso tenemos lo siguiente: Por acuerdo del Consejo a partir de 1979, el monto máximo de crédito que otorgará el Instituto, corres - ponderá a aquellos trabajadores que perciban un salario -- igual o superior a tres veces salario mínimo, en años ante - riores el monto máximo de crédito se otorgaba a trabajado - res con ingresos iguales o superiores a cinco veces salario mínimo, esto permite beneficiar a más trabajadores como se verá en el inciso siguiente.

En cuanto a la distribución porcentual de créditos en rela - ción con el nivel de ingresos (cajón de salarios) tenemos:

<u>CAJON DE SALARIOS</u> <u>EN VECES SALARIO MÍNIMO</u>			<u>% DE CREDITOS</u>
1.0	a	1.25	50.00 %
1.25	a	2	35.00 %
2.0	ó	más	15.00 %

Esta distribución puede ser modificada, cuando la promoción está orientada a sindicatos que por razones contractuales sus percepciones de salario son superiores a 1.25 veces salario mínimo.

Esto sucede en cuanto a la aprobación, pero para cuando las viviendas son terminadas esta distribución se ha modificado significativamente, pues al fijar los precios de venta tenemos la siguiente distribución.

CAJON DE SALARIOS  
EN VECES SALARIO MINIMO

1.0	a	1.25	36.91%
1.25		2.0	47.21%
2.0	ó	más	15.86%

Como se ve solamente una tercera parte de las viviendas son para trabajadores del primer cajón y dentro de éstos solamente un 30% tienen salario mínimo o sea que respecto al total solamente un 11% de trabajadores de salario mínimo obtienen vivienda INFONAVIT.

c) Montos máximos de crédito y su recuperación:

Para el cálculo de los montos máximos de crédito se utilizan los

siguientes criterios y fórmulas.

Para trabajadores que perciben entre 1.0 y 1.25 veces salario mínimo se les otorgan créditos hasta por sesenta veces su salario mensual, para los trabajadores con salario mayores, se aplica la siguiente fórmula:

Monto máximo =  $( 24 k + 45 )$  salario mínimo mensual.

En donde K = al número de veces salario mínimo que percibe el trabajador por lo tanto

$$K = \frac{\text{Salario del Trabajador}}{\text{Salario mínimo.}}$$

Aplicando estas fórmulas y tomando como base los salarios mínimos de 1973 y 1982 de las Capitales de los Estados se obtienen las siguientes tablas

MONTOS MAXIMOS DE CREDITO SEGUN VECÉS  
SALARIO MINIMO EN LAS CAPITALES DE LOS  
ESTADOS

1 9 8 2

	Salario Mínimo \$	Veces Salario mínimo			
		1.0	1.25	2.0	3.0
AGUASCALIENTES	225	405,000	506,250	711,450	895,050
B. CALIFORNIA NTE	280	504,000	630,000	630,000	982,800
B. CALIFORNIA SUR.	275	495,000	618,750	767,725	965,250
CAMPECHE	200	360,000	450,000	558,000	702,000
COAHUILA	225	405,000	506,250	711,450	895,050
COLIMA	225	405,000	506,250	711,450	895,050
CHIAPAS	200	360,000	450,000	558,000	702,000
CHIHUAHUA	225	405,000	506,250	627,750	789,750
DISTRITO FEDERAL	270	504,000	630,000	781,200	982,800
DURANGO	200	360,000	450,000	558,000	702,000
EDO. DE MEX.	225	405,000	506,250	627,750	789,750
GUANAJUATO	225	405,000	506,250	627,750	789,750
GUERRERO	225	405,000	506,250	627,750	789,750
HIDALGO	200	360,000	450,000	558,000	702,000
JALISCO	255	459,000	573,750	711,450	895,050
MICHOACAN	225	405,000	506,250	627,750	789,750

	Salario Mínimo \$	Veces Salario mínimo			
		1.0	1.25	2.0	3.0
MORELOS	225	405,000	506,250	627,750	789,750
NAYARIT	225	405,000	506,250	627,750	789,750
NUEVO LEON	255	459,000	573,750	711,450	895,050
OAXACA	200	360,000	450,000	558,000	702,000
PUEBLA	225	405,000	506,250	627,750	789,750
QUERETARO	225	405,000	506,250	627,750	789,750
QUINTANA ROO	225	405,000	506,250	627,750	789,750
SAN LUIS POTOSI	225	405,000	506,250	627,750	789,750
SINALOA	225	405,000	506,250	627,750	789,750
SONORA	255	459,000	573,750	711,450	895,050
TABASCO	225	405,000	506,250	627,750	789,750
TAMAULIPAS	225	405,000	506,250	627,750	789,750
TLAXCALA	225	405,000	506,250	627,250	789,750
VERACRUZ	225	405,000	506,250	627,250	789,750
YUCATAN	225	405,000	506,250	627,250	789,750
ZACATECAS	200	360,000	450,000	558,000	702,000

MONTOS MAXIMOS DE CREDITO SEGUN VECES  
SALARIO MÍNIMO EN LAS CAPITALES DE LOS  
ESTADOS

1973

	Salario Mínimo \$	Veces Salario Mínimo			
		1.0	1.25	2.0	3.0
AGUASCALIENTES	27.00	48,600	60,750	75,330	94,770
B. CALIFORNIA NTE.	53.85	96,930	121,163	150,242	189,014
B. CALIFORNIA SUR	38.05	58,490	85,613	106,160	133,556
CAMPECHE	24.75	44,550	55,688	69,053	86,875
COAHUILA	31.60	56,880	71,100	88,164	110,916
COLIMA	30.00	54,000	67,500	83,700	105,300
CHIAPAS	20.25	36,450	45,563	56,498	71,078
CHIHUAHUA	34.85	62,730	78,413	97,232	122,324
DISTRITO FEDERAL	38.00	68,400	85,500	106,020	133,380
DURANGO	25.75	46,350	57,938	71,843	90,383
ESTADO DE MEXICO	33.90	61,020	76,275	94,581	118,989
GUANAJUA TO	31.10	55,980	69,975	86,769	109,161
GUERRERO	30.00	54,000	67,500	83,700	105,300
HIDALGO	25.50	45,900	57,375	71,145	89,505
JALISCO	34.85	62,730	78,413	97,232	122,324
MICHOACAN	31.00	55,800	69,750	86,490	108,810

	Salario Mínimo \$	Veces Salario Mínimo			
		1.0	1.25	2.0	3.0
MORELOS	32.50	58,500	73,125	90,675	114,075
NAYARIT	25.25	45,450	56,813	70,448	88,628
NVO. LEON	37.20	66,960	83,700	103,788	130,572
OAXACA	23.00	41,400	51,750	64,170	80,730
PUEBLA	33.50	60,300	75,375	93,465	117,585
QUERETARO	28.90	52,020	65,025	80,631	101,439
QUINTANA ROO	35.00	63,000	78,750	97,650	122,850
SN. LUIS POTOSI	29.00	52,200	65,250	80,910	101,790
SINALOA	35.40	63,720	79,650	98,766	124,254
SONORA	35.70	64,260	80,325	99,603	125,307
TABASCO	30.75	55,350	69,188	85,793	107,933
TAMAULIPAS	29.00	52,200	65,250	80,910	101,790
TLAXCALA	23.50	42,300	52,875	65,565	82,485
VERACRUZ	33.25	59,850	74,813	92,768	116,708
YUCATAN	29.80	53,640	67,050	83,142	104,598
ZACATECAS	25.75	46,350	57,938	71,843	90,383

INCREMENTOS QUE TUVIERON LOS SALARIOS  
DE 1973 - 1982 EN LAS CAPITALS DE LOS --  
ESTADOS.

AGUASCALIENTES	733.33 %	MORELOS	592.30 %
B. CALIFORNIA NTE.	419.92 %	NAYARIT	791.09 %
B. CALIFORNIA SUR	622.73 %	NVO. LEON	585.48 %
CAMPECHE	708.08 %	OAXACA	769.57 %
COAHUILA	625.81 %	PUEBLA	571.24 %
COLIMA	650.00 %	QUERETARO	678.55 %
CHIAPAS	887.65 %	SN. LUIS POTOSI	675.86 %
CHIHUAHUA	545.52 %	SINALOA	535.59 %
DISTRITO FEDERAL	636.84 %	SONORA	614.29 %
DURANGO	676.70 %	TABASCO	631.71 %
EDO. MEX.	563.71 %	TAMAULIPAS	675.86 %
GUANAJUATO	623.47 %	TLAXCALA	857.45 %
GUERRERO	650.00 %	VERACRUZ	576.69 %
HIDALGO	684.31 %	YUCATAN	655.03 %
JALISCO	631.70 %	ZACATECAS	676.70 %
MICHOACAN	625.81 %		

---

De los cuadros de salarios mínimos y montos de crédito en las capitales de los estados se puede deducir:

Que los salarios mínimos no se incrementan en la misma proporción en todo el país, que el número de zonas ( III ) en que estaba dividido el país por concepto de salarios mínimos era exagerado y absurdo y que a pesar de que se sigue conservando la misma zonificación en la práctica solamente hay 4 diferentes salarios mínimos, en la actualidad se habla de que a futuro será uno sólo para todo el país.

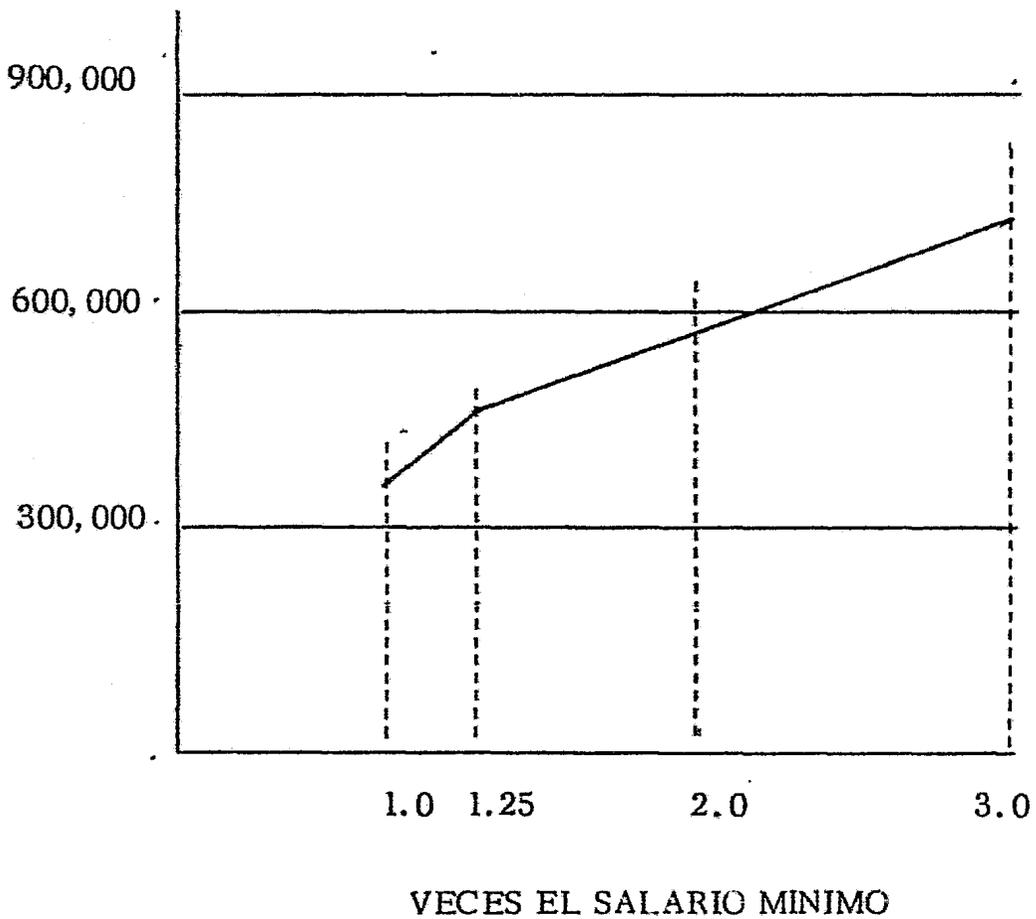
En el aspecto de los créditos, por la fórmula que se utiliza resulta que para un mismo monto de crédito, debe tener mayores ingresos un trabajador que se encuentre en una zona donde el salario mínimo sea menor, así pues un trabajador de Tlaxcala para obtener en el presente año un crédito por \$ 789,750.00 debe ganar \$ 675.00, para obtener el mismo crédito un trabajador en Monterrey debe ganar \$ 619.00. Por lo que para los trabajadores de las zonas más pobres es más difícil adquirir una mejor vivienda.

Es conveniente también hacer notar que en algunos estados de la República los más altos salarios mínimos no se dan en la capital del Estado como sucede en los Estados de Mé -

xico, o con la Ciudad de León en Guanajuato o Acapulco en Guerrero.

Ahora si graficamos los montos de cualquier capital con relación al salario obtendremos una gráfica similar a esta:

MONTOS DE CREDITO EN RELACION A LOS SALARIOS EN LA CIUDAD DE OAXACA.



La diferencia de pendiente que se observa a partir de 1.25 veces salario se debe a la aplicación de las fórmulas para el cálculo de los montos ya que la amortización de los créditos para trabajadores de hasta 1.25 veces de salario está calculada a 20 años con un abono igual al 16% de su salario, los demás trabajadores disponen de un plazo hasta de 15 años para amortizar su crédito y con un abono igual al 20% de su salario, en ambos casos el interés es del 4% anual sobre saldos insolutos, siempre y cuando el trabajador tenga un patrón que aporte el 5% de su salario, ya que en caso de no ser así o de que el trabajador rompa su relación laboral por más de 12 meses, ya sea ininterrumpidamente o en intervalos que sumen lo mismo y no vuelva a establecer otra ni se acoja a la "Continuación Voluntaria" del INFONAVIT el interés de su deuda subirá al 14% anual sobre sus saldos insolutos.

En cuanto a los depósitos que los trabajadores tienen hechos a su favor, se pueden dar estas dos situaciones:

- 1o. Que el trabajador no obtenga crédito del Instituto, en este caso él podrá recibir el doble del importe de sus depósitos, cuando sea jubilado, quede incapacitado o muera. él o sus deudos, podrán retirar el doble del

total de los depósitos inmediatamente, así también podrá hacerlo después de un año de haber roto toda relación de trabajo con empresas que por ley tengan que realizar aportaciones al INFONA VIT y tenga 50 años cumplidos ó más.

2o. - Que el trabajador haya obtenido un crédito, en este caso, en el momento de ejercerlo se toma el 40% de sus depósitos y se aplica a la amortización del mismo y en lo sucesivo se tomará también el 40% de los depósitos que a su favor se hagan, esto da por resultado que los trabajadores, en realidad abonan a su crédito el 18% de sus salarios cuando perciben entre 1.0 y 1.25 veces salario mínimo y el 22% de su salario cuando tienen ingresos superiores.

Por lo anterior, los plazos de recuperación de los créditos no son fijos ya que están sujetos a las variaciones que sufren los salarios de los trabajadores, este sistema obliga a abonar más al trabajador que más gana, lógico es que al tener una recuperación de créditos más rápida, también se puede beneficiar a más trabajadores en menor tiempo.

Para poder tener una idea de los argumentos que se manejaron para elaborar el sistema de cálculo de montos máximos de crédito, me permito hacer una breve exposición de los mismos:

Según datos del censo de 1970, los adquirientes de viviendas dedican como máximo el 30% de su salario para amortizar sus créditos por este concepto, por lo tanto la capacidad de pago de un trabajador estará dada por su salario mensual multiplicado por 0.30, sin embargo para el caso del Instituto se toma el 14% y 18%, pero con base creciente como se expuso antes en la actualidad y por disposición del Consejo de Administración los descuentos al salario del trabajador por concepto de crédito son del 16 y 20% .

Para la elaboración de los montos máximos se consideró que los incrementos en los salarios serían del 9% anual.

También se manejó el criterio de que si se quería dar una vivienda mínima, pero que mejorará las condiciones de habitación de los adquirientes, era necesario que tomando en cuenta los incrementos de salario anuales, se les otorgará a trabajadores de salario mínimo créditos más amplios a pesar de que en los primeros años no cubran ni los intereses que su prés -

tamo genera.

d) Líneas de Crédito:

En el INFONAVIT se manejan cinco líneas de crédito que son:

LINEA UNO. - Adquisición de viviendas construídas directamente por el Instituto a través de promotores de vivienda que construyen sus conjuntos habitacionales con financiamiento del mismo Instituto.

LINEA DOS . - Adquisición de viviendas de terceras personas, mediante créditos del Instituto.

LINEA TRES. - Construcción de vivienda en terrenos propiedad del trabajador.

LINEA CUATRO. - Mejoramiento y/o ampliación de vivienda propiedad del trabajador.

LINEA CINCO. - Pago de pasivos, contraídos por el trabajador por adquisición o mejoramiento de su vivienda.

A la Línea uno, se le asigna aproximadamente el 85% del total de

recursos para créditos. esto se debe a que es la línea más solicitada por los trabajadores, dado que los precios de la vivienda INFONAVIT, son bastante más bajos que los de vivienda de mercado abierto y por otra parte en el precio de la vivienda INFONAVIT se incluye la escrituración de la misma, aunque en las demás líneas, también pueden formar parte del crédito, los gastos legales del mismo, pero en la mayoría de los casos no es suficiente ni para cubrir la adquisición, construcción o pago de pasivo según sea el caso, debido a que por acuerdo del Consejo el monto máximo de crédito para estas líneas es menor que para Línea uno.

En todas las líneas de crédito el trabajador cuenta con un seguro, que permite dar por saldada la deuda cuando este muere o queda incapacitado para seguir trabajando.

e) Sistemas de Asignación:

El sistema de asignación teóricamente es el siguiente:

Todo trabajador que tenga depósitos a su favor puede solicitar que se le tome en cuenta para las asignaciones de crédito, para ello deberá llenar un cuestionario llamado "Tarjeta de Información (TI), " mediante la calificación de sus necesidades de -

vivienda que se obtienen de los datos de la TI el trabajador participa junto con otros trabajadores de su misma localidad en la asignación de créditos, que se hace mediante computadora y resultarán beneficiados aquellos que tienen mayor necesidad de vivienda y que tienen también una capacidad de crédito igual o superior al precio de las viviendas disponibles.

En la actualidad, como todas las construcciones que promueve el Instituto se hacen a través de un promotor, se ha cambiado el universo de trabajadores, entre los que se seleccionan los beneficiados con crédito, pues al promotor se le pide que para establecer la predemanda, de las viviendas que va a construir entregue en la Delegación Regional en la que vaya a llevar a cabo su promoción, un número de tarjetas de información superior en 20% al número de viviendas que piensa construir, estas TI deberán haber sido llenadas por trabajadores del sindicato o empresas a las que vaya orientada la promoción, que además tengan el salario suficiente para que se les otorgue un crédito cuyo monto sea igual o superior al costo de la vivienda por construir, de entre estas tarjetas se seleccionará a los trabajadores a beneficiar con crédito.

Lo anterior da por resultado que se tengan dos tipos de pro -

mociones, sindicales y no sindicales, esporádicamente y cuando en alguna localidad no haya promotores se harán obras directas o sea que el Instituto se encargará de construir y asignar las viviendas.

En el caso de las promociones sindicales el INFONAVIT podrá disponer de un 10% del total de viviendas construídas para que sean asignadas entre trabajadores en general.

Como se ve los trabajadores de empresas pequeñas con el sistema actual tienen muy pocas posibilidades de obtener créditos en cuanto a los trabajadores eventuales y de gran movilidad, por su misma condición tienen aún menos posibilidades por lo que habrá que buscar alternativas para poder proporcionar a estos grupos los beneficios del crédito INFONAVIT.

De lo anterior si comparamos las acciones de vivienda hechas por los diferentes organismos veremos que el INFONAVIT es quien ha resuelto a mayor número de familias sus problemas de vivienda, como se ve en el cuadro siguiente.

INSTITUCION	PERIODO	NO. DE ACCIONES DE VIVIENDA. *	PARAMETRO	
DEPTO. DEL D.F.	1972 - 1981	27,486	5.62	%
BANORAS	1972 - 1981	36,812	7.52	%
INDECO	1972 - 1981	13,636	2.80	%
FOVI/FOGA	1972 - 1981	29,180	5.96	%
FOVISSSTE	1972 - 1981	96,308	19.68	%
INFONAVIT	1972 - 1981	285,905	58.42	%
TOTAL:		489.327	100.00	%

\* Llamamos acciones de vivienda a todo tipo de crédito otorgado con la finalidad de resolver el problema de vivienda de las familias así tenemos créditos para vivienda, terreno, pago de hipotecas, regularización de la tenencia de la tierra, etc.

Por lo visto, se asegura que el INFONAVIT es quien cuenta con los mayores recursos para ayudar a resolver la grave situación de la falta de casas habitación en nuestro país sin que, como se verá más adelante será la solución ideal.

## C A P I T U L O    I V

### PROBLEMAS QUE HAN PRESENTADO PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS.

#### a) Los altos costos de construcción:

Como se describió en el inciso d) del capítulo anterior, el promotor de vivienda presenta una predemanda y esta deberá estar acorde con los costos de construcción y el valor de las viviendas, sin embargo como la construcción es un proceso largo en este lapso los costos de los materiales suben un 50% ó más, por otra parte hay que efectuar obras adicionales no previstas originalmente y si las viviendas no son terminadas en el mismo año en que se inició su construcción, además del incremento por materiales, tendrán el de la mano de obra y aunque por el sistema de cálculo de los montos de crédito, estos aumentarán, dicho aumento será inferior al impacto que los costos de construcción reciben por los incrementos de los materiales y la mano de obra, esto origina que al terminarse las viviendas, sus precios resultan superiores a la capacidad de crédito de la mayoría de los trabajadores que formaban la predemanda.

Por otra parte en los Estados más pobres de la República, como Oaxaca, Tlaxcala, Hidalgo, Nayarit etc., los montos de crédito de los trabajadores de salario mínimo, son insuficientes para que adquieran la vivienda mínima que es de 50.00 M2. de construcción en duplex vertical y planta alta, debido a que precisamente en los Estados más pobres, es en donde los materiales tienen precios más altos y existe poca mano de obra especializada, por ejemplo en Pachuca, Hgo., el salario mínimo es actualmente \$ 210.00 diarios por lo tanto para un trabajador de salario mínimo su monto de crédito será

$$\$ 210.00 \times 30 \times 60 = \$ 378,000.00$$

A este monto de crédito hay que restarle el costo de los indirectos, que oscilan entre un 13 y 14% por lo tanto  
 $\$ 360,000.00 \times 0.87 = \$ 313,200.00$ , esta es la cantidad disponible para la construcción y el terreno de la vivienda del trabajador, si tenemos que el área de desplante de una vivienda duplex es de aproximadamente 60 M2. dividida entre dos y si el precio del terreno urbanizado es actualmente de -----

\* Estos indirectos son:

- 4.0 % de intereses durante la construcción
- 2.5 % de manejo de crédito y colocación vivienda
- 1.5 % de fideicomiso
- 2.7 % de supervisión de obra
- 0.5 % de escrituración
- 3.0 ó 4 % de misceláneos.

\$ 1,500.00 M2. el de construcción 8,100 tenemos

Terreno :

$$30 \times \$ 1,500.00 = \$ 45,000.00$$

Construcción

$$50 \times \$ 8,100.00 = \$ 405,000.00$$

$$\text{Costo total:} = 450,000.00$$

Como se ve el costo de la vivienda es superior en \$ 136,800.00 del monto de crédito disponible, por lo tanto los trabajadores de salario mínimo de estas localidades no tienen posibilidades de adquirir vivienda.

Esto no solamente sucede actualmente, sino que se ha dado a todo lo largo de la vida del Instituto como podrá verse en el "Cuadro Comparativo 1973 -1981 de Costos de Vivienda / M2 y Salarios".

CUADRO COMPARATIVO 1973 - 1981 DE COSTOS DE VIVIENDA /M2. Y SALARIOS

AÑO	COSTO PROM. DE M2./TERR. URBANIZADO	COSTO PROM. DE CONST. /M2. \$	CGSTO PROM VIVIENDA \$	AREA DE CONST. PROM. M2.	CREDITO PROMEDIO	SALARIO MINIMO D.F.	CREDITOS A SALARIO MINIMO D.F.	SALARIO MI NIMO OAXACA	CREDITOS SAL. MINI- MO. OAXACA	INDICE DE INFLA - CION CONST. BASE 1970
1973	203.47	950.58 12.95 % *	109 874.00	72.35	50,720.00	38.00 36.84 %*	68,400.00	23.00 31.08 %	41,400.00	119.4 28.39 %
1974	266.49	1,073.11 34.11 %	121,799.46	68.20	90,351.00	52.00 0.00 %	93,600.00	30.15 0.00 %	54,270.00	153.3 23.74 %
1975	415.33	1,439.46 16.74 %	167,990.21	69.20	123,370.00	52.00 52.15 %	93,600.00	30.15 46.60 %	54,270.00	189.7 20.71 %
1976	459.65	1,680.81 36.70 %	200,238.87	69.64	163,510.00	78.60 35.36 %	141,480.00	44.20 35.29 %	79,560.00	229.0 29.04 %
1977	589.55	2,298.29 7.10 %	273,780.75	71.98	180,544.00	106.40 12.78 %	191,520.00	59.80 17.06 %	107,640.00	295.5 18.11 %
1978	638.39	2,461.72 40.86 %	311,864.88	78.42	243,400.00	120.00 15.00 %	216,000.00	70.00 21.42 %	126,000.00	349.0 25.35 %
1979	772.28	3,467.70 20.24 %	382,205.26	68.74	273,583.00	138.00 18.12 %	248,400.00	85.00 23.52 %	153,000.00	437.5 29.05 %
1980	827.45	4,170.51 16.84 %	424,054.22	64.89	339,980.00	163.00 28.83 %	293,400.00	105.00 42.82 %	189,000.00	564.6 31.03 %
1981	882.24	4,874.09	469,552.76	62.08	434,312.00	210.00	378,000.00	150.00	270,000.00	739.8

\* Incremento porcentual de un año al siguiente.

\*\* Producción Bruta a precios de productor.

A pesar de que los promedios fueron obtenidos de los estudios de precios de venta, no son representativos por no tomar en cuenta los avances que las obras tenían antes del año en el que se les asignó su precio, como tampoco se ve la calidad de los acabados, los usos del suelo, ni la calidad de la urbanización.

A pesar de que los datos para la elaboración del cuadro fueron tomados de los "Estudios de Precios de Venta", sobre todo los costos de los M<sup>2</sup> de construcción no son representativos, debido a que el Precio de Venta de una vivienda puede establecerse, sólo cuando el avance de la obra es del 75% y esto sucede, en muchos casos después de dos años o más de haber sido aprobado el "Estudio de Preinversión" por el Consejo de Administración, sin embargo, este precio de venta se contabilizará para estadística en el año en que fué aprobado el "Estudio de Preinversión" y como para fijar precios de venta no se hace un avalúo comercial, si no que prácticamente se venden a su costo de producción, sucede que las "Viviendas INFONAVIT" estén en precio, muy por abajo de las de mercado abierto y por otra parte son viviendas a las que no les impactan por igual los incrementos anuales, como considero que esto no es muy claro me permito hacer un ejemplo teórico, muy apegado a la realidad; supongamos que un tipo de vivienda de 60 M<sup>2</sup> de construcción es presentada y aprobada por el Consejo en febrero de 1974 dicha vivienda tiene un costo estimado de \$ 60,000.00 para su edificación, si consideramos que del inicio de la obra a fines de diciembre de 1974, la construcción ha avanzado en un 40% y sabiendo que del costo de construcción el 40% corresponde a la mano de obra ( salario ) y ésta no sufre incrementos durante año tenemos:

Valor de la mano de obra:

$$\$ 60,000.00 \times 0.40 \times 0.40 = \$ 9,600.00$$

Valor de los materiales sin incrementos

$$\$ 60,000.00 \times 0.40 \times 0.60 = \underline{14,400.00}$$

Valor sin incrementos del 40% de la obra: \$ 24,000.00

Pero como sabemos los materiales durante el año sufren incrementos y si nos permitimos tomar el incremento porcentual de un año a otro, en el M2 de construcción, como el índice de incremento de ese año tenemos que en 1974 fué del 34.11% pero este índice corresponde al valor total de la obra, pero como la mano de obra no experimentó incrementos tenemos que los materiales son los únicos que tuvieron incrementos y por lo tanto fué de

$$\frac{34.11}{0.60} = 56.85 \%$$

Por lo tanto tenemos que el costo de los materiales tomando en cuenta el incremento es

$$\$ 14,400.00 \left( \frac{56.85}{2} + 1 \right) = 18,493.00$$

(La división entre dos obedece a que los incrementos se dan a lo largo del año y paulatinamente, por lo que deberemos tomar el promedio.

Sumando el costo de los materiales al de la mano de obra, tenemos que el 40% de la edificación tiene un costo de -----

$$\$ 9,600.00 + \$ 18,493.00 = \$ 28,093.00$$

Para 1975 el 60% restante de la obra por ejecutar tendría un valor a principios del año de

$$\$ 36,000.00 \times 1.3411 = \$ 48,280.00$$

de los cuales el 40% serían mano de obra

$$\$ 48,280.00 \times 0.40 = \$ 19,312.00$$

Cantidad que se mantendrá fija, pero no así los materiales cuyo importe al inicio del año es igual a

$$\$ 48,280.00 \times 0.60 = 28,968.00$$

y considerando el incremento tendremos

$$\text{Indice de incremento de materiales} \quad \frac{16.74\%}{0.60} = 27.90\%$$

de donde el costo de los materiales incrementado será

$$\$ 28,967.76 \left( \frac{0.2790}{2} + 1 \right) = \$ 33,069.00$$

Por lo tanto la construcción de la vivienda tendrá un costo de

Total de obra	1975	\$ 28,093.00
Mano de obra de:	1976	19,312.00
Materiales de :	1976	<u>33,009.00</u>
Valor de la construcción:		\$ 80,414.00

Si consideramos que el terreno cuesta un 22% del costo total de la vivienda el valor total de la vivienda será:

$$\frac{\$ 80,414.00}{0.78} = \$ 103,094.00$$

Si se le consideran los "Indirectos INFONAVIT" tenemos que el precio de venta será:

$$\$ \frac{103,094.00}{0.85} = \$ 121,287.00$$

Para determinar a que salario corresponde un monto de crédito de \$ 121,287.00 en 1975 despejaremos K ( veces salario mínimo) de la fórmula de monto máximo de crédito ejecutando el despeje obtendremos

$$K = \frac{\frac{\text{Monto Máximo} - 45}{\text{Salario mínimo mensual}}}{24}$$

O sea que para el Distrito Federal será (en 1975)

$$K = \frac{\frac{121,287 - 45}{52.30 \times 30}}{24} = 1.36 \text{ veces salario mínimo}$$

Para la Ciudad de Oaxaca, Oax. tenemos:

$$K = \frac{\frac{121,287 - 45}{30.75 \times 30}}{24} = 3.71 \text{ veces salario mínimo.}$$

Con lo anterior se aclara la forma en que impactan los incrementos anuales a la vivienda y también se puede ver que el costo de la vivienda tomando en cuenta sus incrementos y los del salario, - puesto que se va a asignar en 1975 con los montos de crédito que -

corresponden a ese año, aun así no fué posible asignarla a trabajadores que en el Distrito Federal tenían un salario inferior a los \$ 70.72 (1.36 x \$ 52.00) y en la Ciudad de Oaxaca a trabajadores que percibían menos de \$ 111.86 lo que demuestra que la fórmula exige más salario en las regiones más pobres para un mismo monto de crédito.

Debido a lo anterior a partir de 1981 el Instituto obliga a que las viviendas para el primer cajón de salarios sean de 50.00 M<sup>2</sup> de construcción y en las regiones en que el terreno es muy caro, éstas se edifiquen en módulos duplex o triplex.

En el cuadro también se observa que los incrementos del índice de inflación en el ramo de la construcción en general son diferentes a los incrementos del M<sup>2</sup> de construcción de vivienda, esto se debe a que las especificaciones sobre todo en acabados han variado significativamente, sobre todo de 1974 a 1976 en el sentido de hacerlas más económicas de 1976 a 1978 en sentido contrario y de 1979 a la actualidad, otra vez se piensa en buscar acabados más económicos también se ve en el cuadro que los créditos de salario mínimo, están muy por abajo del crédito promedio, sobre todo en los años 1972- 75 - 78- 79 -80 esto se explica como sigue: en 1973 aún no se tenían experiencias en relación a los incrementos que la vivienda sufre por las variacio -

nes de salarios y materiales, así como tampoco en el costo de mantenimiento de las suntuosas urbanizaciones que hacían en los primeros años del Instituto como fueron los lagos de Iztacalco, El Rosario, las grandes Plazas que se hicieron en casi todos los conjuntos, así como la planta de tratamiento de basura que se instaló también en El Rosario, etc., así mismo al principio las viviendas se hacían muy amplias hasta de 140.00 M2 de construcción en lotes también muy amplios, sobre todo en provincia, posteriormente se vió que aún en terrenos obtenidos gratuitamente, la urbanización impactaba demasiado en el costo de la vivienda, además de que por los retrasos que habían sufrido las obras por la falta de infraestructura sobre todo en el Distrito Federal, hubo de adquirirse viviendas de fraccionamientos particulares como Ciudad Azteca, Parque Residencial Coacalco, Villa de las Flores, etc., resultando en algunos casos que aun siendo más reducidas salían más caras que las que se edificaban directamente. En 1975 debido a la escasez de cemento y varilla se elevaron demasiado (34.11%) los costos de construcción de vivienda siendo este índice superior al 23.74% que en general tuvo la industria de la construcción.

Como se ve en el cuadro, en 1978 se edificaron en promedio las viviendas más amplias (78.42 M2) debido a que la actual administración había criticado mucho el tamaño de las viviendas

que se construyeron hasta 1976, pero al darse cuenta que no obtenía vivienda para el primer cajón de salarios se ha ido reduciendo el tamaño de las mismas.

Para los años de 1979 y 80 la única explicación se encuentra en la inflación y que hubo una tolerancia excesiva en cuanto a incrementos y obras adicionales que el Instituto acepta originando la elevación de los costos.

b) La especulación con terrenos por la demanda INFONAVIT

La mayoría de las ciudades de nuestro país tienen un crecimiento limitado tanto por la topografía del terreno, como por la falta de servicios urbanos, dentro de los fondos legales, esto provoca que los terrenos disponibles tengan precios muy elevados, si a esto se aumenta la demanda que el INFONAVIT origina ante un mercado completamente oligopólico, se tiene un sistema de precios completamente especulativo, además hay que agregar el intermediarismo que se da debido a que políticos, líderes sindicales y patronales, intervienen para presionar en la compra de terrenos que no son los más aptos ni los más baratos para la erección de conjuntos habitacionales, así también se da el caso de que las autoridades municipales o estatales insisten en que para autorizar un determinado conjunto habitacional, el INFO -

NAVIT lleve a efecto obras de infraestructura, que no sólo -  
mente benefician a su conjunto si no al Municipio en general -  
como se analizará en el siguiente inciso.

:) Problemas Municipales que repercuten en los costos de la  
vivienda INFONAVIT

Como se sabe la precaria situación económica de casi todos -  
los Municipios, hace que estos tengan presupuestos defici -  
rios aún para sus gastos corrientes, por lo tanto cuando se  
construye un nuevo conjunto habitacional, hay que ampliar los  
servicios urbanos de agua potable, drenaje, servicio de lim -  
pias, mantenimiento y costo de la energía del alumbrado públi -  
co etc., lo que viene a hacer más deficitario el presupuesto  
de los Municipios, aunque por concepto de predial se incremen -  
tan un poco los ingresos del mismo, esta situación causa que -  
los Municipios para extender las Licencias de Construcción de  
los Conjuntos INFONAVIT pongan una serie de condiciones que  
repercuten en los costos de las viviendas como veremos a con -  
tinuación.

En casi todas las localidades la capacidad de los sistemas de -  
desague y de suministro de agua potable son insuficientes -  
por ello es que, cuando se va a construir un nuevo conjunto los

Municipios exigen que se hagan nuevos colectores para drenaje, se construyan tanques de almacenamiento, se perforen nuevos pozos, etc., esto resultaría normal, si la magnitud de las obras fuera proporcional al número de vivienda que formarán el conjunto pero no, las obras que exigen los ayuntamientos son para beneficiar a un gran número de casas lo que origina que los costos de infraestructura y urbanización se eleven, repercutiendo esto en el costo de terreno urbanizado que en algunos casos ha hecho que el costo de terreno INFONAVIT resulte superior al de mercado abierto; así también para recibir y hacerse cargo de los Conjuntos de INFONAVIT, los Municipios piden "camiones de limpia" escuelas completamente equipadas, centros sociales, pavimento de accesos, áreas de donación, etc., afectando todo esto al costo de la "VIVIENDA INFONAVIT".

## CAPITULO V

### GENERALIDADES DE PROBLEMAS INTERNOS Y EXTERNOS QUE AFECTAN AL CRÉDITO

#### a) La aprobación de Proyectos de Inversión

Como se dijo antes, la construcción es un proceso largo por lo tanto sujeto a las variaciones de precios de los materiales y de la mano de obra, además el avance de las - obras, está sujeto a las condiciones atmosféricas, por - lo que la aprobación de los "Proyectos de Inversión" deberá hacerse precisamente al concluir el año calendario, o a principios del siguiente año, pero no sucede así debido a que la Asamblea General aprueba el presupuesto a principios de año y si a esto aunamos que el Consejo de Ad - ministración aprueba cada uno de los Proyectos de Inver - sión, y en el seno mismo del Consejo se dan pugnas en - tre el Sector Laboral y el Sector Empresarial y dentro - del primero entre las diferentes centrales obreras, se - tiene que las más de las veces la totalidad de las promo - ciones se terminan de aprobar en junio o julio faltando en

muchos casos la adquisición de los terrenos. que se hace mediante un Fideicomiso cuya elaboración se lleva en promedio 40 días y a la par también se lleva la contratación, que igualmente es tardada y como se desconoce si tal o cual promoción va a ser aprobada, únicamente se cuenta con planos de urbanización preliminares, por lo que una vez aprobada la promoción se empiezan a elaborar los planos ejecutivos y algunos tardan en concluirse 60 días o más, por lo anterior la iniciación de las obras se hará, en el mejor de los casos a los 60 días de aprobada y si la aprobación fue en mayo o junio el inicio será en julio o agosto, plena época de lluvias provocando que el avance de la obra sea más lento y al final más costoso puesto que las edificaciones y urbanización se terminarán doce o quince meses después, sufriendo los impactos de la subida de materiales y mano de obra del año siguiente además de los incrementos normales.

b) Contratación de las Obras:

Como se escribió en el inciso anterior, la contratación de las obras se hace sobre proyectos preliminares. sobre todo en el aspecto de urbanización, esto origina que tanto

los volúmenes como las especificaciones sean supuestas y generalmente estén por abajo de lo real, por otra parte, es conveniente aclarar que la revisión de los precios de los materiales se hace trimestralmente y casi en todos los casos sucede que el tabulador de precios es obsoleto por lo que hay que actualizarlo, así tenemos que desde su inicio las obras resultan a un costo superior al que fueron presentadas para su aprobación.

c) Ocupación Habitacional, Gastos de Mantenimiento e Impuestos.

Dado lo variable de las épocas en que se terminan las viviendas y éstas son entregadas a los trabajadores, el Instituto se enfrenta al problema de la ocupación tardía de las mismas, esto se debe sobre todo, a que la entrega de las viviendas en muchos casos se hace cuando está por finalizar el año escolar y los trabajadores no pueden, o no quieren cambiar de escuela a sus hijos, y la distancia de las nuevas viviendas a la escuela es considerable, el cambiarse obliga al trabajador a gastos en pasajes para sus hijos, además de que si éstos son pequeños los expone a sufrir un accidente o se ve precisado llevarlos él o algún fami -

liar, esta situación origina que trabajador decida no cambiarse hasta terminar el año escolar, esto a su vez provoca que la vivienda deshabitada sufra deterioros como son rotura de vidrios, robo de calentadores, llaves, chapas, etc., el trabajador reclamará al Instituto la falta de los mismos pero la única culpa del INFONAVIT es no programar la entrega de viviendas para la época de vacaciones, antes del inicio del año escolar.

Todos los trabajadores que obtienen una vivienda INFONAVIT habitaban una rentada o vivían con algún familiar o amigo. por lo que desconocen los gastos de mantenimiento que toda vivienda origina y si además de desconocerlos, sabemos que su salario apenas les alcanza para sobrevivir, tenemos ya una explicación de por que, las viviendas de los trabajadores de más bajos ingresos son las más deterioradas, a esto habrá que agregar el pago de predial, de desazolve y de agua; si el trabajador habita un departamento o una casa duplex además de los gastos de mantenimiento de su departamento deberá cooperar con los de las áreas comunes como son pasillos, escaleras, puerta general del edificio, pago de luz del servicio, etc. Si el trabajador se niega (por cualquier causa) a cooperar

además de mantener desatendido su departamento, origina que el edificio en general tenga un mal aspecto, pero la culpa no es del trabajador ni del Instituto sino del sistema utilizado para fijar los salarios mínimos que son absolutamente insuficientes para adquirir los bienes más indispensables y que con la revisión anual de los mismos, lo único que se ha logrado es hacer más grande la brecha entre las clases sociales, puesto que el salario real de los trabajadores se ha deteriorado notablemente y los aumentos anuales sólo crean ilusión monetaria y una mayor inflación por la política de control de salarios y el nulo control de precios; todo esto hará que cada día sea más difícil para los trabajadores el adquirir y mantener una vivienda.

d) Problemas particulares de las líneas dos a cinco:

La línea dos como se explicó en el inciso c) del Capítulo III consiste en la adquisición de viviendas de terceros mediante un crédito del Instituto, como también se expuso en el inciso b) del mismo capítulo el monto máximo de crédito es para aquellos trabajadores que perciben tres o más veces salario mínimo que en el caso del D.F. es

de \$ 280.00 por lo tanto el mayor monto de crédito que el INFONAVIT otorga en el D.F. será para aquellos trabajadores que tengan un salario igual o superior a \$ 840.00 ; - aplicando la fórmula anotada en el inciso c) del capítulo - antes citado tenemos:

$$( 3 \times 24 ) + 45 \quad (\$280.00 \times 30 ) = \$ 982,800.00$$

a esta cantidad habrá que descontarle un 5% por conceptos de manejo de crédito y supervisión:

$$\$ 982,800.00 \times 0.95 = \quad \$ 933,660.00$$

esta cantidad es de la que dispone el trabajador para adquirir su vivienda; además de no alcanzar la cantidad anterior para adquirir viviendas de mercado abierto, el trabajador tiene - que ordenar a cualquier institución bancaria, hacer un ava - lúo del inmueble que piensa adquirir, obtener del Departam - ento del Distrito Federal el alineamiento y número oficial, recabar del propietario una copia de la escritura y licen - - - cias de construcción; como se ve el trámite para obtener un crédito de línea dos es tortuoso y tardado es por ésto que - se ejercen pocos créditos de esta línea.

Para que un trabajador obtenga un crédito de Línea III, además de tener que contar con un terreno que sea completamente de su propiedad, deberá tener una certificación de que el mismo no está gravado, tener un proyecto completo de la casa que piensa construir incluyendo el presupuesto de la misma, tener el alineamiento y número oficial del predio así como las licencias de construcción, sanitarias, de gas e instalación eléctrica, para esta línea de crédito el monto máximo es el que corresponde a dos veces salario mínimo o sea \$ 613,800.00 para el Distrito Federal pudiendo el trabajador, disponer del 94% de esta cifra dado que por concepto de supervisión y manejo de crédito se descuenta un 6% quedando:

$$\$ 613,800.00 \quad \times \quad 0.94 \quad = \quad \$ 576,972.00$$

De esta cantidad se destinarán entre 12 y \$ 15,000 para gastos legales quedando \$ 561,972.00 para la construcción de la casa si tomamos un costo de \$ 8,000.00 M2 de construcción tenemos que el trabajador puede edificar una casa de 70.25 M2. sin embargo antes de recibir el crédito habrá desembolsado entre \$ 80 y \$ 120,000.00 para la elaboración del proyecto, la obtención del alineamiento y las licencias, por lo anterior son muy pocos los trabajadores

que están en condiciones de ejercer un crédito de línea tres.

Para la línea cuatro son los mismos requisitos que para la línea tres diferenciándose solamente en que además el trabajador debe tener las licencias de todo lo construido anteriormente y claro está las de lo que piensa ampliar o reparar.

En cuanto a la línea cinco, por razones políticas más que técnicas se conceden muy pocos créditos, ya que se considera que un trabajador que tiene una hipoteca sobre la casa -- que habita ya resolvió su problema de vivienda, sin embargo son muchos los trabajadores que pierden sus viviendas y los ahorros de toda su vida, por no poder cubrir los abonos y anualidades de sus hipotecas dado que el interés actual que pagan es de 12% si su vivienda es de interés social y del 20 al 30% si no es así; para apreciar mejor la diferencia entre un crédito INFONAVIT y un crédito de otra Institución comparemos las mensualidades de un crédito de \$ 900,000.00 con las otras dos tasas de interés.

Crédito bancario cualquiera con un 20% de interés anual con amortización semestral a 15 años.

$$\text{Abono} = \$900,000.00 \quad \frac{0.10}{1 - \frac{1}{(1+0.10)^{30}}} \quad 6 = \$15,468.75 \text{ Mensuales.}$$

Crédito bancario para vivienda interés social a 15 años con el 12% de interés anual amortizable semestralmente:

$$\text{Abono} = \$900,000.00 \quad \frac{0.06}{1 - \frac{1}{(1+0.06)^{30}}} \quad 6 = \$9,292.21$$

Crédito INFONAVIT para un trabajador de dos veces salario mínimo:

$$\text{Abono} = 0.20 \times 13,200. = 2,640.00$$

NOTA: este abono se incrementará al aumentar el salario del trabajador.

Como se ve no son comparables los abonos mensuales y si bien es cierto que el abono para INFONAVIT es creciente el plazo de amortización se reduce en función inversa de los incrementos de salario y su interés es de 4% anual.

Por otra parte la banca privada otorgará el crédito de - -  
\$ 900,000.00 a quien tenga un ingreso de \$ 52,000.00 men-  
suales o de \$ 36 000.00 si el crédito es de interés social, -  
en cambio el INFONAVIT otorga dicho crédito a trabajadores  
con \$ 13,200.00 de sueldo mensual.

Otro problema que podría no tener mucha importancia, pero  
que se ha detectado, es que las viviendas que se construyen,  
se proyectan de acuerdo con la manera de vivir de nosotros  
los ciudadanos, encontrándonos en muchos casos que los tra-  
bajadores a los que vamos a beneficiar no están acostum -  
brados a nuestros tipos de vivienda además de que en mu -  
chos casos viven en casas con terrenos amplios en donde -  
crian animales los que representan un ingreso extra, o tie -  
nen un pequeño taller artesanal que también les proporcio -  
nan otros ingresos, posiblemente se piense que no es posi -  
ble darles viviendas unifamiliares y mucho menos lotes am -  
plios, pero considero que esto si es posible, haciendo sola -  
mente urbanizaciones con lo mínimo indispensable para el  
funcionamiento del conjunto y con las instalaciones eléctri -  
cas de alumbrado áreas y no subterráneas como ahora se  
hace, posteriormente y con el esfuerzo de los propios habi -  
tantes podrá irse mejorando la urbanización.

## CAPITULO VI

### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

#### Conclusiones:

El problema de vivienda es uno de los más serios que tienen todos los países tanto socialistas como capitalistas, debido a que la vivienda requiere de la utilización de una gran cantidad de fuerza de trabajo, así como de bienes capital para su construcción por lo tanto es alto su costo de oportunidad sobre todo en países en desarrollo, sin embargo, es de justicia social el dotar de vivienda a cada familia, pero considero también que cada familia debe contribuir con fuerza de trabajo para edificar y mantener su habitat, pues por experiencia se sabe que los trabajadores que participan actualmente en la erección de sus viviendas y la conservación de las unidades habitacionales las mantienen mejor que quienes no participan y no es que aquí olvide lo expuesto en el inciso c) del Capítulo V ya que para poder mantener una vivienda es necesario contar con recursos económicos para la adquisición de bienes y servicios que son indispensables

para su mantenimiento cuando estos últimos no pueden ser sustituidos por fuerza de trabajo propia, por ello también es necesario que los salarios mínimos que se fijan tomen en cuenta estos gastos.

Como se ha demostrado a lo largo de la tesis "EL CREDITO INFONAVIT" por sus características es el sistema más práctico con que cuenta actualmente México para resolver el problema de vivienda; no quiero decir con esto que sea el sistema ideal ni el mejor que pudiera crearse en nuestro país pero dadas las condiciones socio-políticas que el Gobierno toma en consideración para mantener la "paz social" sí es el que mejor se ha adaptado, sin embargo por las desviaciones que han sufrido las políticas de otorgamiento de créditos, de compra de terrenos, de selección de constructoras y lo insuficiente del salario para sostener una vivienda, puede originar que el INFONAVIT se convierta en una Institución que más que resolver el problema vivienda sea un sistema de control político, que haría más fuertes y ricos a los líderes sindicales produciendo una mayor desconfianza hacia las instituciones de beneficio social, por parte de los obreros.

También puede afirmarse que el INFONAVIT se ha concre-

tado a construir vivienda con sistemas y materiales tradicionales que poco se ha hecho por buscar otros nuevos, que permitan abatir los costos, en cuanto al mantenimiento de las unidades habitacionales, es mínimo lo que se hace, en gran parte por la apatía de los habitantes y también por su actitud respecto al INFONAVIT, pues quieren que les proporcione todo y les resuelva hasta sus problemas particulares sin embargo, el Instituto está obligado a integrar las Juntas de Vecinos, así como a darles las orientaciones indispensables para su funcionamiento, pero se ha observado que los nuevos propietarios de vivienda en muchos casos toman una actitud individualista y se niegan a cooperar con las Juntas de Vecinos y como el Instituto no ha implementado un sistema coercitivo para que todos cumplan con los acuerdos de las mayorías, terminan ( las Juntas de Vecinos) por ser imperantes, lo que origina que los conjuntos habitacionales se deterioren ( en todos sentidos) rápidamente.

También puede concluirse que con los sistemas de asignación de créditos que actualmente se practican los trabajadores no sindicalizados de empresas pequeñas tienen pocas posibilidades de obtener créditos y los trabajadores eventuales de hecho no son sujetos de crédito INFONAVIT a pesar de que sí se aporte para ellos.

El CREDITO INFONAVIT a pesar de ser el mejor que existe -  
en México para financiar vivienda de interés social, obliga a -  
todos los trabajadores a financiar créditos casi gratuitos a unos  
cuantos, pero con todos estos defectos, si se administra con ver-  
dadero espíritu social beneficiará a los trabajadores sean o no -  
sindicalizados, por ello no deberá utilizarse nunca como un me -  
dio de control de la clase obrera como lo pretenden algunos líde -  
res sindicales, tampoco deberá servir para enriquecer a terra -  
tenientes urbanos ni a constructores que por falta de responsabi -  
lidad llegan a poner en peligro a los trabajadores y sus familias al  
utilizar materiales que no garantizan la solidez de las construc -  
ciones, todo esto se logrará a medida que los trabajadores dis -  
fruten de una mayor libertad para exigir que los recursos con -  
que cuenta el INSTITUTO se utilicen en la forma más óptima po -  
sible.

## Recomendaciones:

a) Como se expuso en el capítulo anterior, uno de los problemas serios para la iniciación de las obras, es la falta de planos ejecutivos de urbanización y la adquisición de los terrenos - por lo tanto como solución se propone:

- 1o. - Que todos los terrenos para los programas anuales, se adquirieran con anterioridad al año en que van a ser utilizados.
- 2o. - Que los proyectos de urbanización se autoricen con anterioridad a la edificación de la vivienda y de ser posible la Infraestructura y Urbanización primaria se hagan y terminen antes de iniciar la edificación.
- 3o. - Que se utilicen sólo aquellos prototipos de vivienda que hayan sido optimizados en todos sus aspectos y que se tengan perfectamente cubicados, para contratar básicamente volúmenes de obra y poder así posteriormente si se requiere actualizar los tabuladores de precios unitarios.

Para todo lo anterior sería necesario que en el año que pusieran en práctica estas recomendaciones, se redujera drásticamente la edificación y entrega de vivienda pero es

to sería sólomente el primer año puesto que en años subse-  
cuentes se podrían edificar las viviendas que correspondieran  
a ese año y adquirir y urbanizar los terrenos para vivienda  
de los subsecuentes, esto reduciría los costos y permitiría  
iniciar las viviendas a principios de año.

b) Con relación a la ocupación de vivienda proponemos que,  
como se dijo en el inciso c) del capítulo anterior siendo  
la razón principal por la cual las viviendas no son habita-  
das de inmediato, la discordancia entre su entrega y la ini-  
ciación del año escolar, se recomiendan que las viviendas  
se entreguen en los meses de Julio, Agosto y principios de  
Septiembre debiéndose iniciar su edificación en Enero o Fe-  
brero, cosa que sería factible hacer con las propuestas del  
inciso anterior, sin olvidarse de lograr también, que la dota-  
ción de servicios necesarios para hacer habitable la vivien-  
da se hagan con anticipación a su entrega.

c) A fin de evitar que los líderes utilicen el INFONAVIT como  
medio de control político es necesario que desde que se va  
a construir una unidad habitacional se le exija al promotor  
la totalidad de las " Tarjetas de Información" de todos los  
trabajadores que laboren en las fábricas o negociaciones de  
la región en donde se edificara la promoción sin importar

si estos trabajadores son sindicalizados o no.

Este número de tarjetas deberá ser igual al de empleados que tengan las factorías evitándose así que los líderes presenten solamente las tarjetas que ellos quieren, posteriormente la selección de beneficiados se hará de acuerdo a las necesidades de vivienda y a la disponibilidad de éstas.

d) Para poder otorgarles a los trabajadores beneficiados con vivienda INFONAVIT una mayor área construída, es conveniente que esta se les de sin "acabados" como son enyesado pintura, pisos y algunas puertas, dado que es posible que el propio derechohabiente, termine su vivienda ya sea mediante autoconstrucción o mandándolo hacer, pues estos "acabados" representan un 30% del valor total de la vivienda, así mismo las áreas de jardinería y de recreación de los conjuntos deberían dejarse libres o sea sin terminar con la misma finalidad anterior, posteriormente las juntas de vecinos o sociedad de condóminos podrían financiar o acondicionar para su utilización dichas áreas.

e) Con el fin de evitar en parte que se otorguen viviendas INFONAVIT, a personas que ya disponen de vivienda en propiedad y que, utilizan las adquiridas a través del Instituto para

rentarlas, se propone utilizar el registro federal de cau -  
santes como número de cuenta general frente a cualquier -  
Institución Pública, esto permitiría la creación de un "Ban -  
co Central de Datos". en el cual estuvieran registradas to -  
das las cuentas de predial que una persona tiene en todo el  
país, lo mismo se podría hacer con el pago de Impuestos,  
etc.

Disponiendo de los datos anteriores se podría ver si cual -  
quier derechohabiente del Instituto al que se le va a otorgar  
una vivienda es o no propietario de alguna otra, ya sea en la  
misma ciudad en donde se le otorga o en otra localidad, es -  
to mismo deberá hacerse con su cónyuge pues aunque estu -  
viesen casados por separación de bienes, si son propietarios,  
la familia ya dispone de un lugar en donde habitar y dada la  
necesidad de vivienda no es justo que algunas familias dis -  
fruten de vivienda INFONAVIT cuando son poseedoras de ca -  
sas o condominios al otorgárseles un crédito para vivienda.  
esto evitaría el dar vivienda a familias que no las necesitan.

En general el INFONAVIT deberá apearse lo más posible  
a su propia Ley pues hasta el momento no es muy claro el  
sistema de concursos para la elección de constructores -  
tampoco se han utilizado productos ejidales en las obras,

es conveniente también que se hagan más expeditas y elásticas las normas para el otorgamiento de los créditos de las líneas dos a cinco, es indispensable que se sustituyan los materiales tradicionales que utiliza el Instituto por otros más baratos como adobe, madera y otros que sin reducir la duración ni la seguridad de las viviendas, hagan posible un costo menor.

Con relación a los trabajadores eventuales es necesario que se idee un sistema que permita otorgarles créditos y haga posible su recuperación como se pensó alguna vez creando una librería de depósitos y pagos parecida a los del ahorro escolar, pues de otra manera si no es posible otorgarles créditos a los eventuales, sería más justo integrar el 5% que aportan a su salario.

Recomendaría ampliamente que se reestudien las modificaciones que sufrió la Ley del INFONAVIT en 1981 relativas a la devolución del Fondo de Ahorros, ya que resulta absurdo que un trabajador que tiene más de un año sin tener patrón, sóloamente teniendo más de cincuenta años de edad puede retirar sus depósitos, dado que aunque sea el doble de lo aportado si el trabajador rompió sus relaciones laborales mucho antes de cumplir los cincuenta va a recibir su dinero con

muy poco poder adquisitivo por lo que se sugiere se deje -  
la Ley como estaba al principio dado que así era más justa -  
y servía de alivio a trabajadores desempleados por más de  
un año.

Por cuanto a las tasas de interés sugiero que sean mínimo -  
de un 6% anual y diferenciadas para cada uno de los cajones -  
de salario pues deberían pagar un mayor interés los traba -  
jadores que mayor monto de crédito disfrutan, esto haría -  
posible en un momento dado, subsidiar las viviendas de sa -  
lario mínimo.

Estas recomendaciones no pretenden acabar con los múltiples proble -  
mas que enfrenta el INFONAVIT, no obstante considero, que sí ayuda -  
rían a lograr mejor los objetivos para los que fue creado, "Dotar de vi -  
vienda digna a todos los trabajadores de México".

## BIBLIOGRAFIA

1.     INFONAVIT,  
Disposiciones Legales  
México, 1972.
  
2.     FONCERRADA MORENO, JUAN  
INFONAVIT, Organismo  
Mexicano para la Vivien -  
da de los Trabajadores.
  
3.     INFONAVIT  
Planes Anuales de Labores,  
1974 - 1982
  
4.     SILVA HERZOG, GONZÁLEZ AVELAR, COR-  
TINOS PELAEZ Y OTROS.  
Asentamientos Humanos, Urbanis-  
mo y Vivienda, Ed. Porrúa.  
México, 1977.
  
5.     LANDA, HORACIO  
Planteamientos para una política  
de Vivienda en México,  
CIDIV, México, 1976.
  
6.     SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PU -  
BLICO.  
Programa Financiero de Vivienda,  
FOVI/FOGA, México, 1978.
  
7.     PUENTE, LEYVA, JESUS,  
El Perfil de México en 1980  
(El problema habitacional). Siglo XXI,  
Eds., México, 1974.

8. CORTINA OSEGUERA, ANA MARIA:  
Tesis: Sistema para la Evaluación  
Financiera de Conjuntos Habitacio -  
nales, México, 1976.
  
9. CENSO GENERAL DE POBLACION 1970
  
10. S. A. H. O. P.  
Desarrollo Urbano. - Programa Na -  
cional de Vivienda.  
FOVI, INFONAVIT, INDECO, SHCP,  
BANOBRAS  
México, 1979.
  
11. GUSTAVO GARZA Y MARTHA SCHTEINGART  
La Acción Habitacional del Estado en  
México.  
El Colegio de México.