



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**

---

---

**FACULTAD DE ECONOMÍA**

**“CRÉDITO HIPOTECARIO COMO OPCIÓN DE  
FINANCIAMIENTO PARA ADQUIRIR UNA VIVIENDA EN  
MÉXICO”.**

**T E S I N A**

QUE PARA OBTENER EL GRADO DE:

**LICENCIATURA EN ECONOMÍA**

P R E S E N T A:

**ANA LILIA SANDOVAL HUERTA**

ASESORA:

**MTRA: ROSA MARIA GARCÍA TORRES**



**México D.F. 2014**



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.

### ***Dedicatoria y Agradecimiento:***

- A mis padres **Lupita (†) y Luis**, por su infinito apoyo, cariño, paciencia y ser mi motivación para poder concluir este trabajo. A tu memoria Mamá por haber compartido conmigo cada momento y motivarme, nunca te olvidaré.
  
- A mi directora de tesis, **Mtra. Rosa María García Torres**, gracias por creer en mí para dirigir este proyecto, por su apoyo, tiempo, paciencia y por su valiosa amistad.
  
- A la **Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), Facultad de Economía**: Agradezco a la máxima casa de estudios por abrirme sus puertas al conocimiento, aprendizaje, y hacerme sentir como en casa.
  
- A mis **profesores** que con su enseñanza, apoyo y experiencias contribuyeron en mi formación profesional
  
- A mis **profesores sinodales**: Dr. Juan Gallardo, Mtro. Franco Guerrero, Lic. Efraín Castillo, Lic. Ana Gabriela Ledesma, por su tiempo, apoyo y comentarios para este trabajo.
  
- A mis **jefes, amigos y a quienes** en esta etapa me apoyaron, escucharon y brindaron su amistad.
  
- A **Dios**, por permitirme tener la paciencia y el valor para terminar este proyecto.
  
- A mis **hermanos (René y Luis)** por ser parte de mi familia

**Gracias...**

## Índice

Capítulo	General	Página
	Introducción.....	4
	Justificación.....	4
<b>I</b>	Importancia de la vivienda, condiciones de vida y política habitacional.....	7
1.1	Análisis y características de las viviendas en México.....	7
1.2	Definición y papel de la vivienda en la actividad económica.....	21
1.3	Problemas en la adquisición o mejora de la vivienda.....	28
<b>II</b>	Antecedentes del mercado habitacional en México.....	34
2.1	Antecedentes del mercado inmobiliario mexicano.....	34
2.2	El mercado de la vivienda en México.....	45
2.3	Intervención de la Banca y las Sofoles en la adquisición de vivienda.....	50
2.3.1	Lugar del mercado inmobiliario dentro del sistema financiero mexicano.....	52
2.3.2	Instituciones financieras que participan en el mercado inmobiliario.....	55
2.3.3.1	Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles).....	61
<b>III</b>	Evaluación de principales opciones de financiamiento que ofrece el sistema bancario mexicano.....	67
3.1	Clasificación de los principales productos hipotecarios en el mercado.....	67
3.2	Identificación de instituciones que ofrecen créditos hipotecarios.....	70
3.3	Requisitos y elementos a considerar para contratar un crédito en instituciones financieras.....	73
3.4	Análisis comparativo de opciones de crédito de la banca comercial.....	79
	Conclusiones y Recomendaciones.....	90
	Bibliografía.....	120

## Índice de gráficas

Gráfico		Página
1	Población Total en México.....	10
2	Entidades más pobladas en México.....	11
3	Población por rango de edad.....	11
4	Número de viviendas habitadas.....	12
5	Estados con/ sin energía eléctrica.....	13

6	Estados con/ sin agua potable.....	14
7	Estados con/ sin drenaje.....	15
8	Número de viviendas con disponibilidad de servicios básicos.....	16
9	Comparativo del material del piso de las viviendas.....	17
10	Número de viviendas (según clase).....	20
11	Estructura porcentual del PIB por sector de actividad económica (2003).....	24
12	Estructura porcentual del PIB por sector de actividad económica (2011).....	25
13	Comportamiento (%) del sector de la construcción en el Producto Interno Bruto (PIB).....	26
14	Entidades más y menos pobladas en México.....	29
15	Población ocupada según nivel de ingresos.....	50

### Índice de figuras

Figura		Página
1	Esquema Inmobiliario.....	46
2	Flujo de recursos en el Sistema Financiero.....	52

### Índice de cuadros

Cuadro		Página
1	Cronología del mercado inmobiliario.....	44
2	Instituciones que ofrecen financiamiento hipotecario.....	47
3	Evolución de las Sofoles.....	64
4	Productos en el mercado hipotecario.....	67
5	Productos que ofrecen las instituciones bancarias.....	72
6	Comparativo de créditos de adquisición tradicional.....	76
7	Comparativo de créditos de liquidez.....	76
8	Ejercicio comparativo de créditos de adquisición.....	81
9	Tabla de amortización crédito hipotecario.....	85

### Índice de anexos

Anexo		Página
1	Glosario de conceptos.....	94
2	Características y requisitos de productos hipotecarios.....	96
3	Tabla de amortización del pago de un crédito en Banco Santander.....	114

## **Introducción**

Este trabajo analiza la situación del sector vivienda derivado de la dinámica poblacional, donde gobierno e instituciones trabajan en coordinación para impulsar su desarrollo y crecimiento, a través de la creación de leyes e instituciones en esta materia. Sin embargo pese a su crecimiento y a las diversas opciones para adquirir vivienda, también se han generado problemáticas.

Particularmente el contenido de esta tesina se ha dividido en 3 capítulos: Primer capítulo, se hablará de las características de las viviendas en México, disponibilidad de servicios, participación en la actividad económica a través del sector de la construcción, que a su vez emplea materiales de diversas ramas de la producción para edificación de casas. En el segundo capítulo se mencionan antecedentes y evolución del mercado hipotecario mexicano para consolidarse en lo que es hoy en día.

Finalmente en el tercer capítulo, se evalúan opciones de financiamiento que ofrece la banca comercial, características y requisitos para solicitar un crédito.

### **Justificación:**

En los últimos años el gobierno mexicano ha impulsado el desarrollo y construcción de vivienda, para que cada vez un mayor número de personas pueda adquirir casa propia con servicios públicos y precios accesibles.

Es en el sexenio 2000 - 2006 del presidente Vicente Fox, donde el sector habitacional adquiere singular importancia, y se convierte en uno de los principales motores de crecimiento en este período. Hay que mencionar que el programa nacional de vivienda estableció como meta adquirir 750 mil créditos anuales, cifra que no se alcanzó sin embargo se cubrió aproximadamente el 97.8 por ciento de lo programado, de acuerdo a datos de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi). Es decir que en los primeros 5 años se entregaron aproximadamente 3.4 millones de créditos, esto es un promedio anual de 679 mil viviendas.

A partir de este período de tiempo y recientemente se ha mejorado el acceso al crédito respecto a condiciones, opciones y la participación de la banca, lo que generó un incremento del rubro habitacional, así como certidumbre para inversionistas y constructores.

Actualmente la población en México a nivel nacional de acuerdo al Censo de Población y Vivienda 2010 del INEGI, es de 112.3 millones de habitantes, de este total sobresale el rubro de edad de entre 15 a 19 años, que refleja que próximamente el número de viviendas se incrementará y se requerirán créditos para satisfacer la demanda generada, que se integra principalmente por rezago habitacional, formación de nuevos hogares y movilidad habitacional.

El mercado inmobiliario tiene como fin atender las necesidades de vivienda a nivel nacional, el cual se caracteriza por la participación de diversos organismos públicos como lo es el Infonavit, Fovissste, Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), que se encargan principalmente de financiar y atender mediante diversos requisitos y características el acceso a una vivienda de interés social, en contraparte se cuenta con la participación del sector privado que corresponde a bancos y Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles) en su momento, cuyo segmento corresponde al financiamiento de vivienda media y residencial, siendo este último segmento el objeto de estudio.

Es importante mencionar que el poder adquirir una vivienda en México, resulta complejo principalmente por factores como: la dinámica poblacional, empleo y percepción de ingresos de las familias, que a su vez generan diversas reacciones.

El primero de ellos ocasiona una mayor demanda de vivienda, que al no ser suficiente provoca el establecimiento de asentamientos irregulares; los otros dos de alguna manera van ligados debido a que al no contar con suficientes ingresos limita la capacidad de ahorro para poder adquirir una vivienda es por esto que se plantea la necesidad de revisar y analizar en este trabajo la oferta de productos hipotecarios, así como las condiciones, requisitos y opciones que nos ofrece en este caso el sistema bancario mexicano.

El presente tema es con el fin de analizar e identificar las diversas opciones de financiamiento que ofrece el Sistema Bancario y las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles) para adquirir una vivienda de interés social, medio, residencial o turística.

Es preciso destacar que el impulso a la vivienda es una forma de mitigar los efectos de la pobreza, así como establecer bases para un desarrollo económico y social, es por ello el interés de estudiar la situación de la vivienda en México, como sector generador de beneficios para diversos rubros principalmente social y económico, en este último en lo que se refiere a la construcción y servicios financieros.

La explicación teórica al respecto es en el sentido de que la industria de la construcción ocupa el cuarto lugar de las nueve grandes divisiones que componen al Producto Interno Bruto (PIB), por tanto comprende establecimientos o unidades dedicadas a la organización y realización total o parcial de obras de ingeniería civil como edificios, urbanización, saneamiento, electrificación, comunicaciones y transportes, hidráulicas y marítimas que contribuyen al desarrollo del país, lo que representa elementos para el bienestar de la sociedad, asimismo requiere de insumos provenientes de otras industrias beneficiando a diversas ramas de la actividad económica y a la inversión fija del país que es aquella que se destina a maquinaria, equipo y construcción.

### **Objetivos:**

#### **OBJETIVO GENERAL**

- Analizar la situación de la vivienda en México, considerando al crédito bancario como opción para adquirir una casa.

#### **OBJETIVOS PARTICULARES**

- Examinar el papel que desempeña la vivienda en el desarrollo económico de México
- Identificar las principales problemáticas para adquirir o mejorar una vivienda
- Evaluar las distintas alternativas de financiamiento y características que ofrece el sistema bancario mexicano



## **CAPITULO I. IMPORTANCIA DE LA VIVIENDA, CONDICIONES DE VIDA Y POLÍTICA HABITACIONAL.**

En el presente capítulo se abordará la importancia que se le ha dado a la vivienda en materia constitucional, las condiciones que debe cumplir de acuerdo a lo establecido en la ley de la vivienda, sus principales características como lo es el material con el que se construyen, servicios básicos, número de cuartos y dormitorios, factores que en conjunto determinan las condiciones de vida de cada hogar.

Adicionalmente se menciona el rol que tiene la vivienda en la actividad económica, como parte del sector de la construcción, en el ramo de edificación de acuerdo al INEGI. Posteriormente se mencionan algunos elementos que se consideran como problemáticas en la adquisición de vivienda como la dinámica poblacional, concentración del ingreso, la distribución de la población en el territorio nacional, y el uso inadecuado del suelo, todo lo anterior se explicará en adelante.

### ***1.1 Análisis y características de las viviendas en México***

El artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos refiere que: “Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo”.

La ley de vivienda en su “artículo 2, señala que toda vivienda debe cumplir con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, salubridad, contar con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos”.

Al respecto Ovalle Fernández (2000), Padilla y Sotelo (2002)<sup>1</sup>, coinciden en señalar que para que una vivienda funcione como el espacio o célula familiar y adecuada debe cubrir ciertas necesidades básicas que se mencionan a continuación:

---

<sup>1</sup> **Ovalle Fernández Ignacio.** Necesidades esenciales en México situación y perspectivas al año 2000. Editores Siglo XXI. Padilla y Sotelo Lilia Susana. Aspectos sociales de la población en México: Vivienda. Instituto de Geografía. UNAM. 2002.

- Protección: Se refiere a la capacidad para aislar a los habitantes de una vivienda de agentes exteriores como clima, animales, o gérmenes patológicos
- Higiene: Son normas de limpieza, con el objeto de prevenir enfermedades
- Privacidad: Es contar con la capacidad de aislarse voluntariamente del medio social y físico
- Cómoda y funcional: Debe tener un orden espacial donde la familia realice sus propias actividades
- Localización: Dependerá de los servicios a los cuales tenga acceso.

Asimismo debe cumplir con ciertas funciones como ser el enlace entre el sujeto y el medio ambiente, cubrir algunas necesidades del ser humano y ser el sitio donde se llevan a cabo actividades de convivencia familiar.

Dentro de la vivienda las habitaciones deben agruparse en distintas zonas que propician la convivencia como por ejemplo: acceso del exterior con la recepción de personas ajenas a la familia; otra zona de vivir (jugar, conversar, comer); de trabajo y servicios (cocina, despensa, lavar, planchar); de dormir y aislamiento.

Además considerando las características de la vivienda se hace referencia a los materiales empleados en la construcción, servicios e incluso número de cuartos, por ello es necesario mencionar algunos conceptos en los que precisan los autores señalados:

**1) Correspondencia entre familia y vivienda**: Se refiere a que cada familia debe poseer vivienda propia donde lleve a cabo sus actividades, por ello aquellas que comparten un inmueble con otras podrán ser consideradas como familia sin vivienda.

**2) Espacio por ocupante**: Considera la relación entre número de personas y cuartos habitables, por lo tanto el límite máximo es de 2.5 personas por cuarto, ya que más allá de este número es considerado hacinamiento.

**3) Conservación de la vivienda**: Tiene que ver con los materiales utilizados en muros y techos, por lo que puede ser clasificada: en buen estado, que son aquellas que no

requieren rehabilitación; regular, requieren rehabilitarse y tienen un deterioro parcial; y en mal estado de conservación que son las que requieren ser sustituidas porque tienen un deterioro total.

4) Dotación de agua potable: Agua potable entubada al interior de la vivienda

5) Drenaje: Sistema higiénico para la eliminación de aguas negras.

6) Electricidad: Que cuenten con el servicio de energía eléctrica.

Resumiendo toda vivienda requiere de los siguientes requisitos para que sea considerada adecuada para cada familia: debe estar ocupada por una familia, no tener más de 2.5 habitantes por cuarto, no estar deteriorada, contar con agua entubada en el interior, drenaje, y energía eléctrica.

### **Material de las viviendas:**

Padilla y Sotelo (2002), refiere que anteriormente una gran parte de la población mexicana que vivía en la zona rural utilizaba para la construcción de sus casas-habitación, materiales como adobe, embarro (barro y cal), madera rústica, las cubiertas de los techos eran de vegetales de dos o más aguas en paja o palma y eran conocidos como jacal o palapa.

Estos materiales se han reemplazado a través del tiempo por losas de concreto o cubiertas de lámina en los techos, cemento firme en sus pisos y blocks de cementos o ladrillos en los muros. Además influyen aspectos locales para la construcción debido a que algunas veces dependen de la topografía del lugar, superficie del suelo, clima, presencia de árboles u otros factores.

Recientemente ha influido el aspecto tecnológico que se ajusta de acuerdo a las necesidades actuales, algunas a veces no son los apropiados debido a que son contaminantes, no son térmicos, ni tienen protección acústica, tampoco resistencia, no son duraderos, e implican procesos complicados y algunas veces costosos.

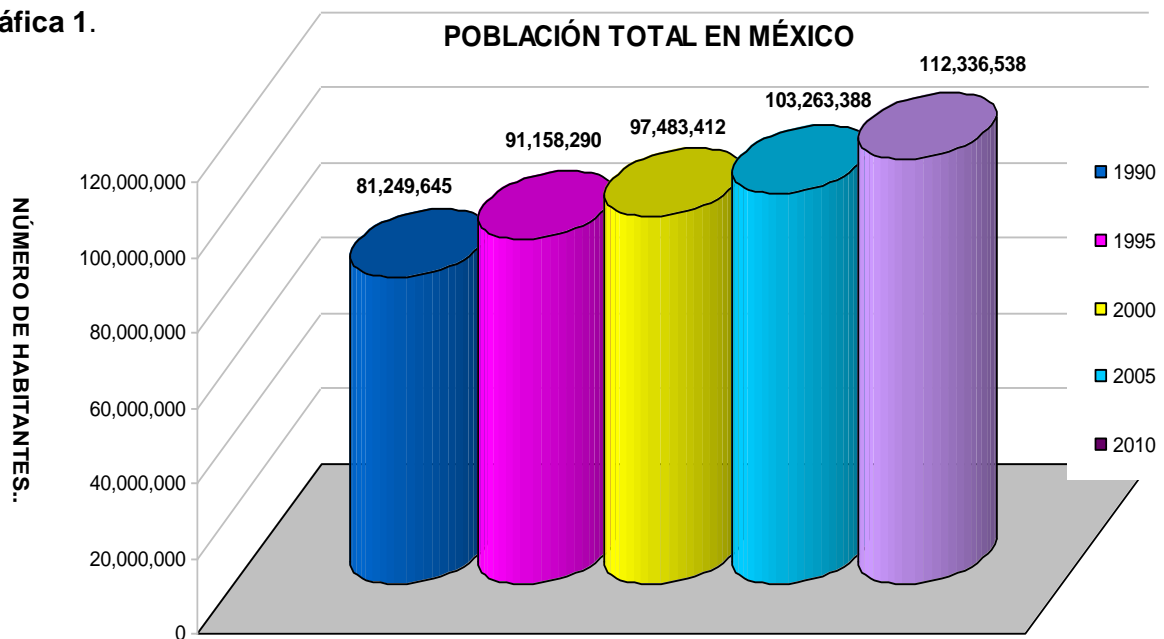
Es necesario mencionar que en el último cuarto de siglo las condiciones de la vivienda han mejorado debido a que bajo el hacinamiento en las viviendas y se incremento la proporción de viviendas con servicios básicos de electricidad, drenaje y agua entubada, por ello se presentará información acerca de las viviendas y de población.

### **Población**

En los últimos años la población en México de acuerdo al INEGI se ha incrementado, lo cual esta representado en la gráfica 1, que describe que en el año de 1990 la población total fue de 81 millones 249 mil 645 hombres y mujeres, para 1995 se registró 91 millones 158 mil 290 personas, para el año 2000 había 97 millones 483 mil 412 habitantes, en el 2005 se registró 103 millones 263 mil 388 personas y actualmente el censo de población y vivienda 2010 contabilizo un total de 112 millones 336 mil 538 hombres y mujeres a nivel nacional.

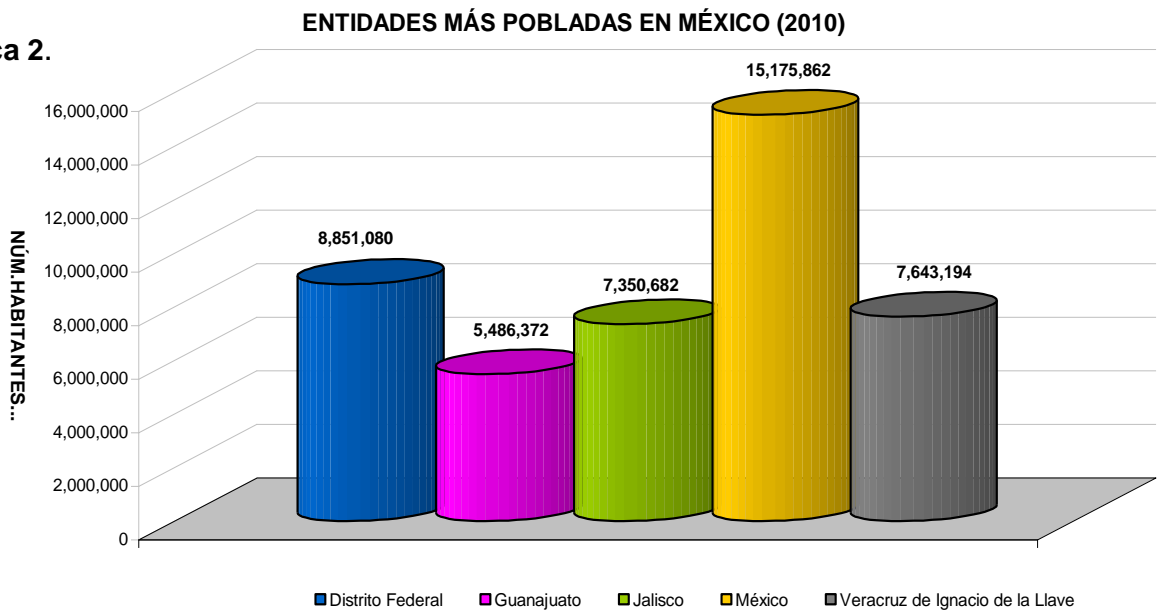
De acuerdo al número de habitantes podemos destacar en la gráfica 2, que son 5 las entidades en México que cuentan con un mayor número de habitantes, en orden de mayor a menor: estado de México, Distrito Federal, Veracruz, Jalisco y Guanajuato.

**Gráfica 1.**



FUENTE: INEGI. Censo de Población y Vivienda (varios años)

**Gráfica 2.**

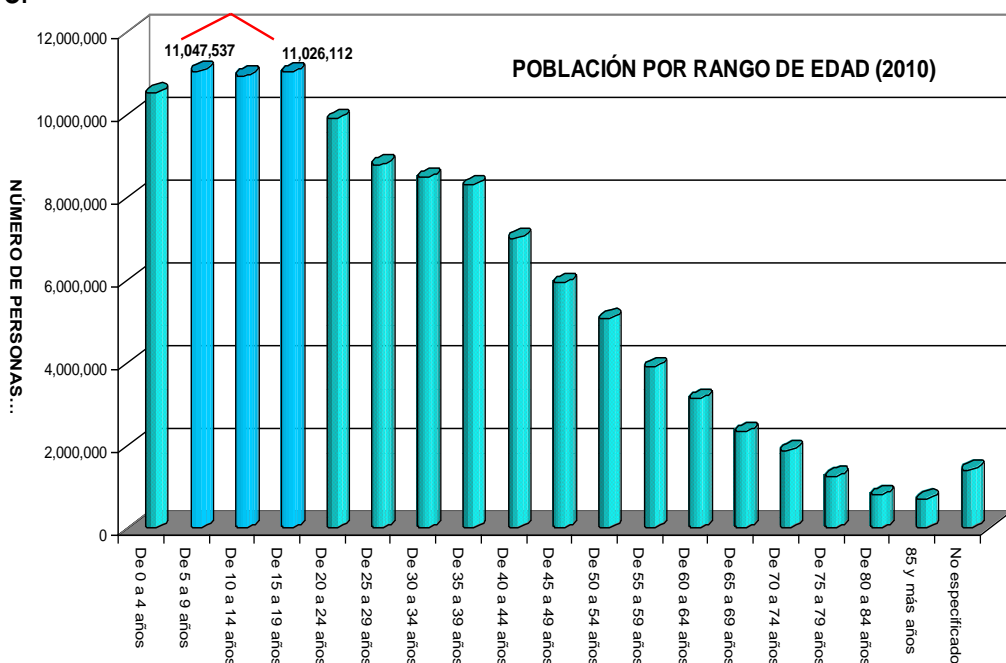


Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda 2010

**Rango de edad:**

La pirámide población se ha concentrado principalmente en los rubros de edad de 5 a 19 años tal como se muestra en la gráfica 3, situación que refleja que en generaciones próximas se requerirá de impulsar a la vivienda, debido a que estos sectores demandarán hogares por la formación de nuevas parejas, remodelaciones o ampliaciones, por esto es importante fomentar la política de vivienda.

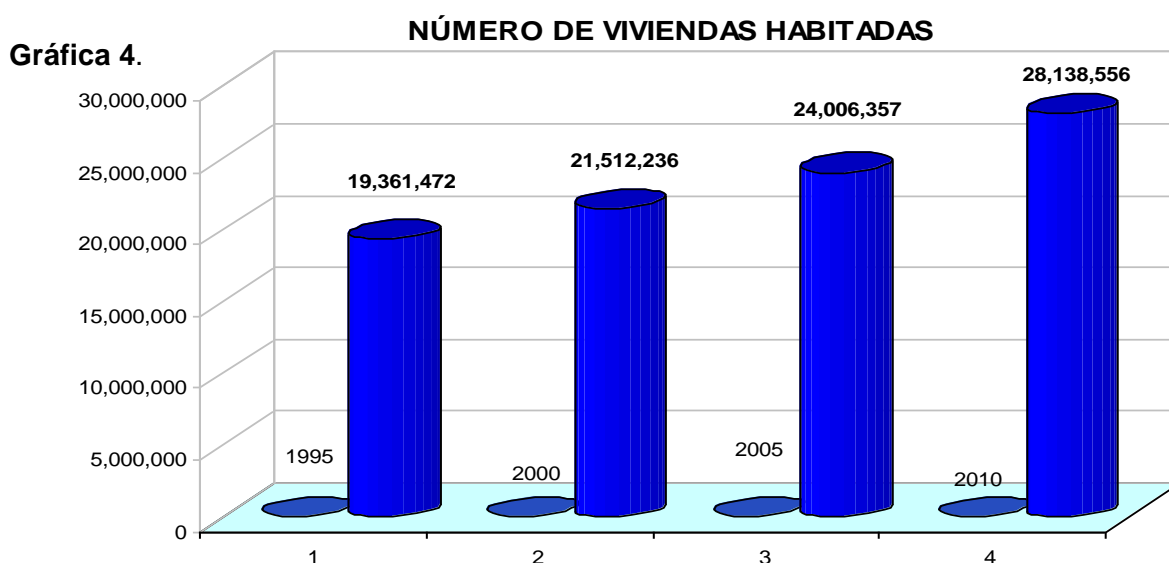
**Gráfica 3.**



Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda 2010

### **Número de viviendas:**

Para efectos del análisis del presente trabajo se tomara en cuenta el número de viviendas particulares habitadas, ya que es el que emplea el INEGI para caracterizarlas, entonces tenemos que para el año de 1995 se registro un total de 19 millones 361 mil 472 viviendas, en el año 2000 hubo 21 millones 512 mil 236, para el año 2005 un total de 24 millones 006 mil 357 y en el 2010 se registraron 28 millones 138 mil 556 viviendas respectivamente, lo que se describe en la gráfica 4.



**Fuente:** INEGI, Censo de Población y Vivienda (varios años)

### **Disposición de servicios:**

Considerando datos de los censos de población y vivienda del INEGI, se ha seleccionado la siguiente información básica para describir los servicios dentro de las viviendas:

#### ■ **Energía eléctrica:**

Para el año de 1995 de las 19 millones 361 mil 472 viviendas particulares habitadas en México, 18 millones 054 mil 384 contaron con el servicio de energía eléctrica, cifra que representó el 93.25%, por el contrario el 6.6% no dispuso del servicio y el 0.09% aparece en el rubro de no especificado.

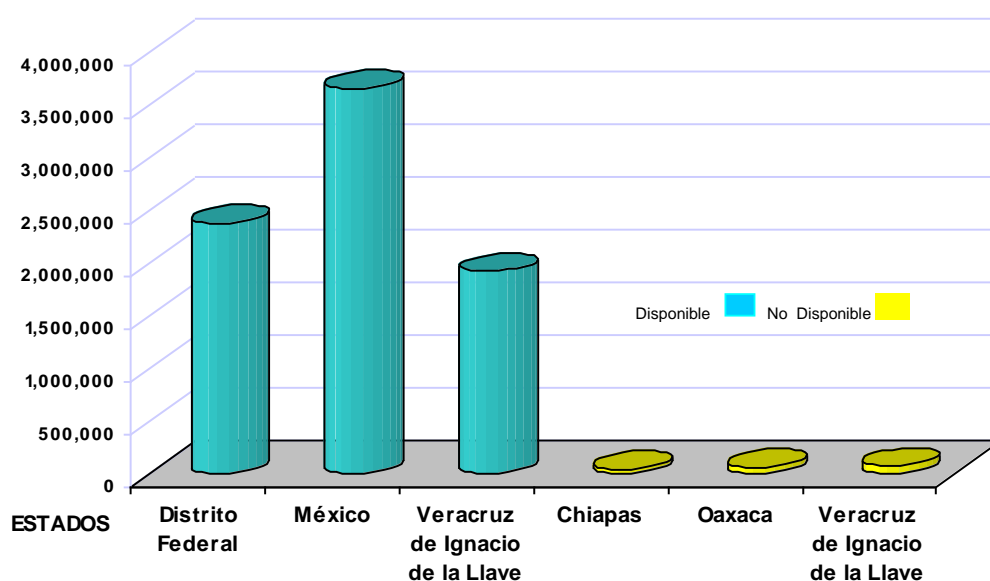
En el año 2000, el 95.04% dispuso del servicio, 4.60% no tuvo acceso y el 0.36%, se encuentra en el rubro de no especificado.

Asimismo para el 2005, el 96.62% de las viviendas contó con el servicio y el 2.45% no tuvo el servicio. Para el último censo del 2010, los datos señalaron que el 97.78% contó con el servicio, y por el contrario 1.82% no dispuso de éste y el 0.39% se encuentra como no especificado. Todo lo anterior nos indica que la mayor parte de las familias disponen del servicio de energía eléctrica en sus viviendas.

Sin embargo la gráfica 5, nos indica que en el último censo sobresalen tres estados por tener el mayor número de viviendas que no disponen de energía eléctrica que son Veracruz, Oaxaca y Chiapas, y por el contrario los que mejor se encuentran son el Estado de México, Distrito Federal y Veracruz.

**Gráfica 5.**

**ESTADOS CON / SIN ENERGÍA ELÉCTRICA (AÑO 2010)**



Fuente: Inegi. Censo de Población y Vivienda 2010

■ **Agua:**

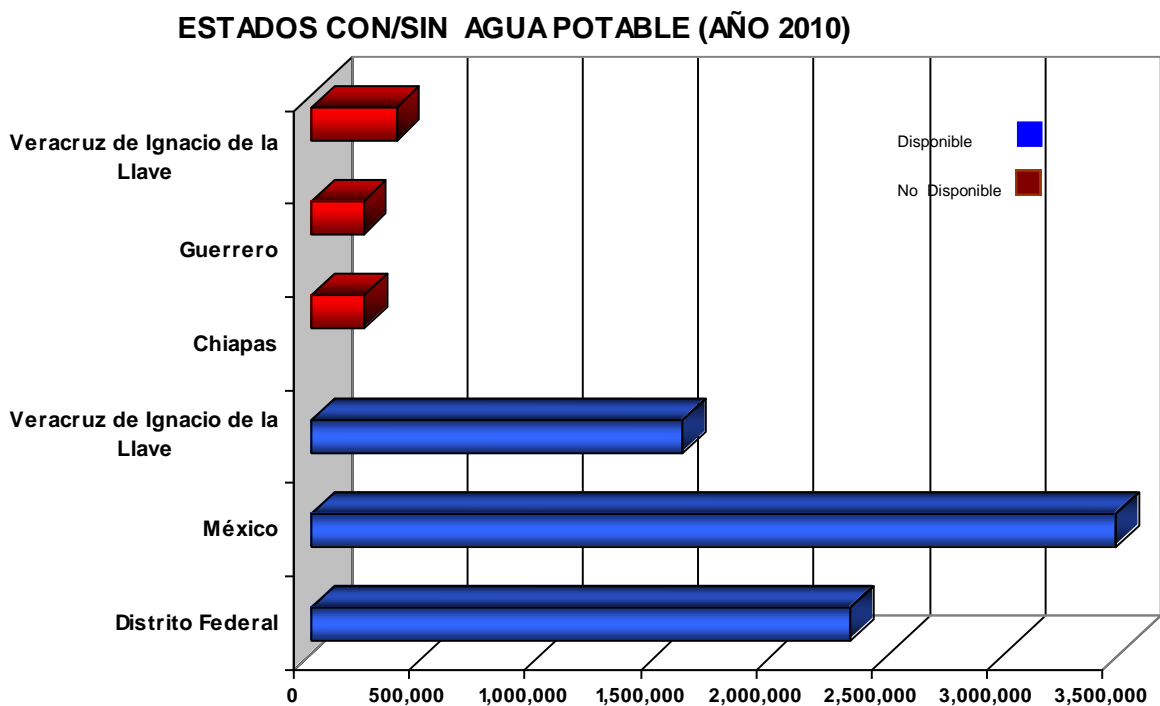
En el año 1995, el 85.62% de las viviendas habitadas tuvieron el servicio de agua potable, mientras que el 14.28% no dispuso del servicio y el 0.11% esta en el rubro de no especificado.

Para el año 2000 el 84.32% contó con dicho servicio y el 14.68% no tuvo acceso, en el 2005, el 87.84% tuvo el servicio de agua y el 11.37% no.

Y en el último censo 2010 el 91.50% tuvieron el servicio de agua potable y el 7.95% no acceso a este servicio.

Finalmente para el último censo 2010, tres estados son los que cuentan con más hogares con el servicio de agua potable que son estado de México, Distrito Federal y Jalisco por el contrario los que aún no cuentan con dicho servicio son Veracruz, Chiapas y Guerrero, tal como se observa en la gráfica 6.

**Gráfica 6.**



Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda 2010.

■ **Drenaje y sanitario:**

1) Drenaje:

En materia de drenaje, para 1995 el 74.74% de las viviendas contó con el servicio y el 25.08% no.

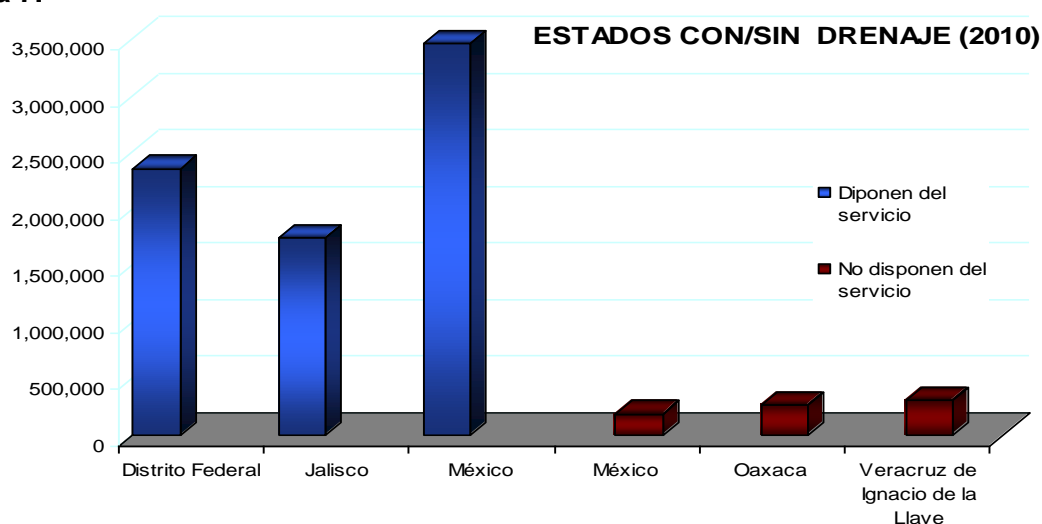


Para el año 2000 el 78.10% dispuso de dicho servicio y el 21.35% no tuvo acceso al servicio.

En el 2005, el 86.75% tuvo el servicio y el 12.01% no contó con dicho servicio; por lo que en el último censo del 2010 el 90.30% dispuso del servicio y 8.97% no tuvo acceso a este.

Aunque hay que agregar que en el último censo destacan tres estados con mejoras en el servicio, lo que se encuentra representado en la gráfica 7 y son: estado de México, Distrito Federal y Jalisco, y entre los estados que tienen escasez en el servicio están Veracruz, Oaxaca y estado de México.

**Gráfica 7.**



Fuente: Inegi. Censo de Población y Vivienda 2010

## 2) Sanitario:

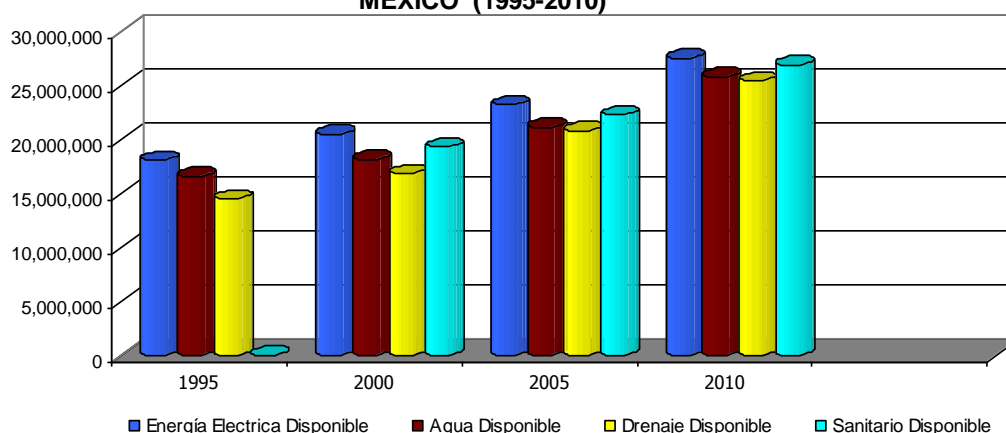
Respecto al servicio de sanitario se tienen los siguientes datos representativos, en el año 2000 el 89.68% contó con el servicio, por el contrario el 9.86% no tuvo acceso a este servicio.

En el 2005, el 92.73% contó con el servicio y el 6.53% no, para el último censo del 2010, el 95.41% de las viviendas dispusieron dicho servicio, mientras que al 4.11% no tuvo acceso.

Los hogares en México que se encuentran mejor en cuanto a este servicio son: estado de México, Distrito Federal y Veracruz, y los que no disponen del servicio son: Guerrero, Guanajuato y estado de México.

En general los servicios básicos en México a través del tiempo quedan representados en la gráfica 8, de ello podemos observar que han mejorado notablemente, a pesar de que hay hogares que aún faltan por tener el servicio.

**Gráfica 8. NÚMERO DE VIVIENDAS CON DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS BÁSICOS EN MÉXICO (1995-2010)**



Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda (varios años)

■ **Material de los pisos, paredes y techos**

Antes de entrar en el tema es importante señalar que las estadísticas del INEGI, refieren para el año 2000 como parte de la infraestructura de las viviendas el material en pisos, paredes y techos, sin embargo a partir del año 2005 solo hacen referencia al material de los pisos por lo que solo se presentará esta información.

**Pisos:**

Los pisos de las viviendas son principalmente de cemento, madera, mosaico u otro recubrimiento, o de tierra, las cifras nos indican que la mayoría posee piso de cemento, pero aún hay viviendas con piso de tierra, por lo que necesitan mejorarse.

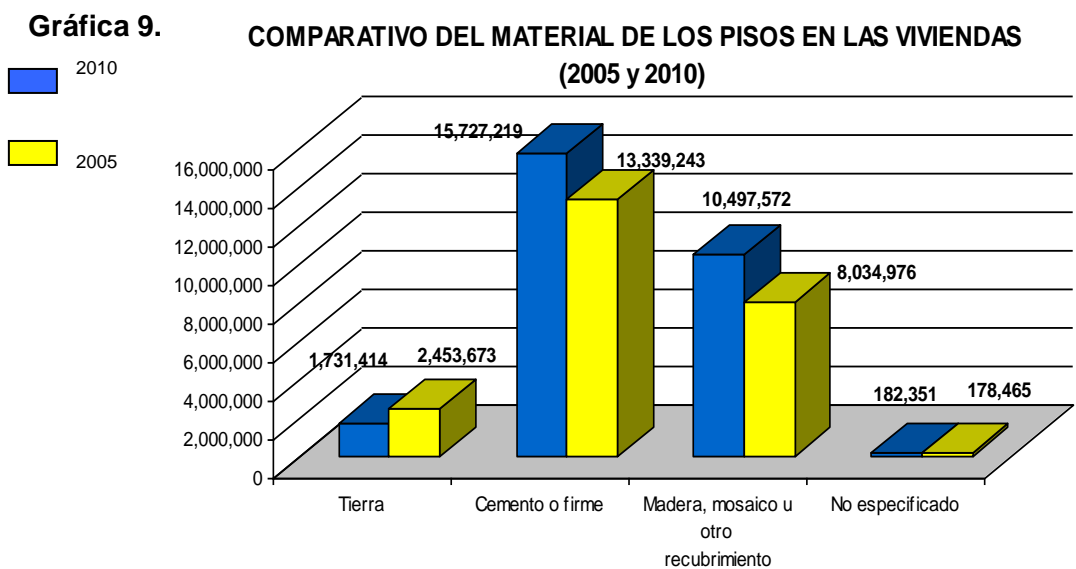
Tenemos que en el año 2000 las viviendas presentaron las siguientes características, de las 21 millones 512 mil 236 viviendas particulares habitadas, 11 millones 866 mil 194 (55.16%) presentaron piso de cemento; seguido de 6 millones

676 mil 844 (31.04%) en piso de madera, mosaico u otro recubrimiento; posteriormente 2 millones 844 mil 601 (13.22%) con piso de tierra.

Para el año 2005, 13 millones 339 mil 243 (55.57%) viviendas tuvieron piso de cemento o firme; 8 millones 034 mil 976 (33.47%) madera, mosaico u otro recubrimiento; 2 millones 453 mil 673 (10.22%) de tierra.

En el censo 2010, se registraron 15 millones 727 mil 219 (55.89%) viviendas con cemento firme; 10 millones 497 mil 572 (37.31%) de madera, mosaico u otro recubrimiento; y un millón 731 mil 414 (6.15%) con piso de tierra.

Todo lo anterior refleja un mayor número de viviendas con piso de cemento, sin embargo aún son altos los porcentajes de viviendas que poseen sus pisos de madera y de tierra por lo que requieren mejoras. Por tanto en la gráfica 9 se hace una comparación del material de los pisos en los años 2005 y 2010.



Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda (varios años)

**Paredes:**

Las paredes de las casas en México se caracterizan por ser elaboradas de los siguientes materiales: tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto; adobe; madera; barro o bajareque; de carrizo, bambú o palma; lámina de cartón y de material de desecho.

La información que se obtuvo en el año 2000: es que 16 millones 968 mil 348 (78.88%) viviendas fueron elaboradas con tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto; 2 millones 135 mil 694 (9.93%) de adobe; un millón 436 mil 353 (6.68%) de madera; 292 mil 612 (1.36%) de barro o bajareque; 207 mil 534 (0.96%) de carrizo, bambú o palma; 157 mil 200 (0.73%) de lámina de cartón; 147 mil 250 (0.68%) de lámina de asbesto o metálica y 52 mil 989 (0.25%) de material de desecho.

### Techos:

El material de los techos utilizados en la construcción de viviendas ha sido de losa de concreto; tabique, ladrillo o terrado con viguería; lámina de asbesto o metálica; lámina de cartón, teja y material de desecho, y en los últimos años el material más utilizado ha sido losa de concreto.

En cifras tenemos que para el año 2000, los techos de las viviendas fueron elaboradas con los siguientes materiales: de las 13 millones 737 mil 973 viviendas el 63.86% con losa de concreto, tabique, ladrillo o terrado con viguería; 4 millones 058 mil 568, es decir un porcentaje del 18.87% con lámina de asbesto o metálica; un millón 286 mil 354, esto es el 5.98% con lámina de cartón; un millón 146 mil 111 (5.33%) de teja; y 47 mil 792 (0.92%) con material de desecho.

### Número de cuartos:

En el año 2000, 22.13 % de las viviendas tuvieron tres cuartos; el 21.92% cuatro, el 18.62% dos cuartos y aún viviendas con un porcentaje de 9.53% con un solo cuarto lo que refleja, que si en una casa debe haber dormitorio, cocina, sala, baño, quiere decir que alguna de las habitaciones probablemente tenga un doble uso, y el inmueble necesita ser ampliado.

Para el año 2005, el 22.65% de los inmuebles tuvo cuatro cuartos, el 22.48% tres, el 18.14% dos cuartos, y el 8.21% un solo cuarto.

Finalmente para el 2010 se reportó que 23.53% de las viviendas tuvieron cuatro cuartos, el 23.31% tres, 16.95% dos y el 7.24% un cuarto.

### **Dormitorios:**

Respecto a dormitorios el INEGI registro los siguientes datos:

En el año 2000, de las 21 millones 512 mil 236 viviendas, el 37.35% registraron dos dormitorios, el 36.19% uno, el 19.68% tres y el 4.86% cuatro dormitorios.

Para el año 2005, de las 24 millones 006 mil 357 viviendas que se registraron, el 39.19% contó con dos dormitorios, 35.45% con un solo y el 19.14% con tres.

Finalmente para el año 2010, de las 28 millones 138 mil 556 viviendas que se registraron, el 39.68% tuvo dos dormitorios, el 35.29% un solo dormitorio y el 19.11% por ciento tres dormitorios.

Con lo anterior podemos ver que muchas de las viviendas poseen un dormitorio, para ello se puede analizar que habría que identificar el número de personas que habitan el inmueble dado que podrían presentarse problemas de hacinamiento.

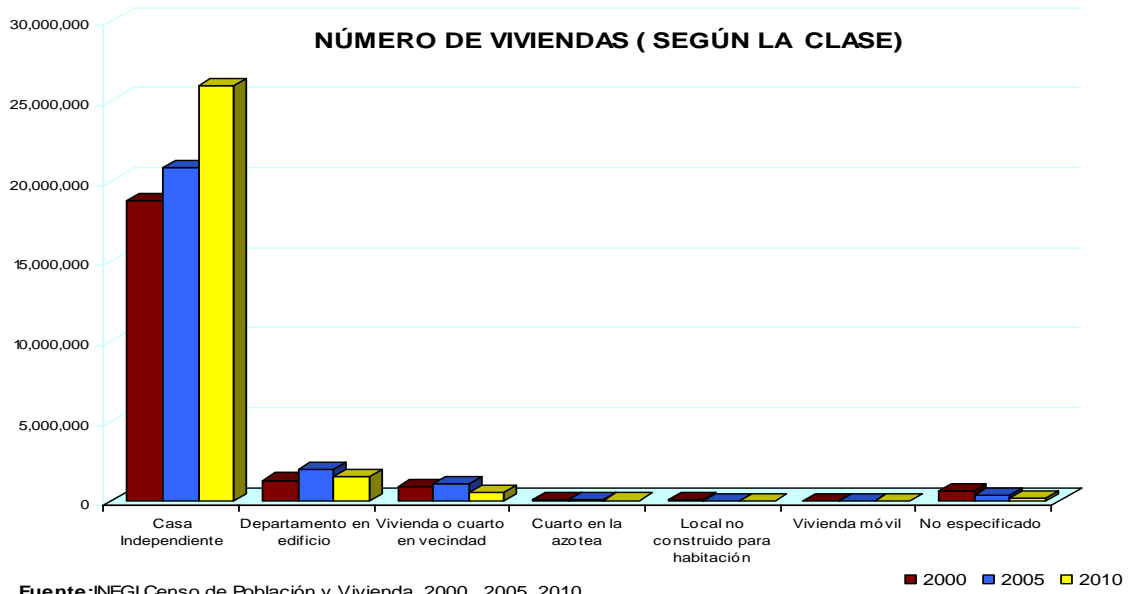
### **Clase de vivienda:**

En general en la gráfica 10 se encuentra representado el número de viviendas del año 2000, 2005 y 2010, cifras del año 2000 reflejan que del parque habitacional el 86.97% fueron casas independientes, el 5.91% departamento en edificio, el 3.90% vivienda o cuarto en vecindad y el 2.94% no especificado.

Para el año 2005, las cifras nos indican que el 86.47% se registraron como casas independientes, el 7.96% departamentos en edificio, 4.20% como vivienda o cuarto en vecindad y el 1.26% no especificado.

En el 2010, el 92.13% de las viviendas fueron casas independientes, el 5.23% departamentos en edificio, el 1.95% vivienda en vecindad y el 0.64% no esta especificado.

**Gráfica 10.**



Los datos anteriores nos indican que aún falta por desarrollar mecanismos para que las familias mexicanas tengan acceso a una mejor calidad de vida ya que vemos aún en el inventario habitacional algunas viviendas en cuarto de vecindad y en cuartos de azotea.

Con referencia en lo anterior el René Coulomb<sup>2</sup>, destaca que la producción de vivienda en México se puede clasificar de acuerdo a lo siguiente:

- Vivienda construida de manera progresiva, sin autorización y sin intervención de mecanismos de crédito formal, se denomina vivienda informal o auto producida, que corresponde a los hogares más pobres de la población total.
- Vivienda formal subsidiada la cual es producida colectivamente por empresas constructoras, inmobiliarias o desarrolladoras, en cumplimiento con la normatividad vigente y es adquirida por familias de ingresos medios y medios bajos a través de Infonavit, Fovissste, Sociedad Hipotecaria Federal, Fovi, etc., tienen un precio techo de venta
- Vivienda comercial residencial, residencial media, residencial alta, o residencial plus, de alta calidad y precios, producida individualmente o por empresas inmobiliarias puede o no involucrar mecanismos crediticios.

<sup>2</sup> **Coulomb René**, "La vivienda en el Distrito Federal, retos actuales y nuevos desafíos, capítulo III., Instituto de Vivienda del Distrito Federal, Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda, Universidad Autónoma Metropolitana, Instituto de Vivienda del Distrito Federal, 2005

## **1.2 Definición y papel de la vivienda en la actividad económica**

De acuerdo al INEGI la vivienda es “aquel espacio delimitado normalmente por paredes y techos de cualquier material, con entrada independiente, que se utiliza para vivir, esto es, dormir, preparar los alimentos, comer y protegerse del ambiente”.

La Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), “especifica que es la estructura material destinada a albergar una familia o grupo social, con el fin de realizar la función de habitar, siendo constituida por una o varias piezas habitables, un espacio para cocinar, y generalmente, sobre todo en el medio urbano, un espacio para baño y limpieza personal, e implica el producto terminado como el producto parcial o en proceso”.

Con lo anterior se puede destacar que la vivienda es importante porque es la respuesta a la necesidad que tienen las familias para contar con un lugar donde vivir y convivir, forma parte de su patrimonio, de su bienestar y salud de sus habitantes, además de que su edificación impulsa la actividad de varios sectores económicos lo cual se detallará más adelante.

Por otra parte ante el crecimiento de la población, desarrollo de ciudades, y la necesidad de poder adquirir vivienda se ha tipificado a la vivienda como sigue: en desarrollos habitacionales o “unidades”, multifamiliares, apartamentos, unifamiliares, y en abril del 2010, el Infonavit, Sociedad Hipotecaria Federal, Conavi y Bancos y Sofoles/Sofomes, Fovissste determinaron una clasificación homologa de la vivienda de acuerdo su valor quedando tal y como se menciona a continuación:

### **A. *Interés social:***

- I. Vivienda Económica: Considera una superficie de construcción variable entre 46 y 55 metros cuadrados y un valor de vivienda de hasta 118 valor salario mínimo mensual del Distrito Federal (VSM MDF), es decir hasta \$206,121
- II. Vivienda Popular: Con un valor de vivienda de entre 118.1 hasta 200 VSM MDF, esto es de \$206,122 y hasta \$349,357

III. Vivienda Tradicional: Valor de vivienda entre 200.1 y hasta 350 VSMMDF, es decir entre \$349, 358 y hasta \$611,374.

B. **Vivienda Media:** Valor de vivienda entre 350.1 y hasta 750 VSMMDF, es decir en un rango de \$611,375 y hasta \$1,310,088

C. **Vivienda Residencial:** Considera un valor de vivienda entre 750.1 y hasta mil 500 VSMMDF, esto es entre \$1,310,089 y \$2,620,176

D. **Residencial Plus:** Valor de vivienda mayor a mil 500 VSMMDF, esto es más de \$2, 620,176.

### **La vivienda y la actividad económica**

La actividad económica es el proceso mediante el cual se obtiene productos, bienes, servicios que son destinados a cubrir necesidades humanas, y permiten generar ganancias para una sociedad, de acuerdo al INEGI se clasifica en tres sectores:

- Primario: Se refiere a las actividades relacionadas con el aprovechamiento de los recursos naturales, como la agricultura, ganadería, pesca, minería.
- Secundario: Son aquellas que llevan a cabo la transformación de bienes, se subdividen en minería, electricidad, agua, suministro de gas, construcción e industrias manufactureras.
- Y terciario que se refieren al comercio y servicios

Estos sectores en conjunto generan el producto total de la economía, es decir el Producto Interno Bruto (PIB), que se define como el valor de mercado de todos los bienes y servicios finales producidos en un país durante un año, y refleja el grado de desarrollo del país.

La producción obtenida genera ingresos en forma de salarios, renta, intereses y ganancias, los que se gastan en bienes de consumo, ahorros, inversiones, impuestos. De estos un porcentaje se destina a bienes de consumo que es



empleado para la adquisición de vivienda, que forma parte de la industria de la construcción.

Es así que la rama de la construcción contribuye a la producción nacional ya que forma parte del sector secundario, y el producto de la construcción está definido por el valor de todas las construcciones, deduciendo el consumo de materiales de construcción y el valor de los terrenos donde se llevaron a cabo las obras.

Cabe mencionar que dicho sector aporta al patrimonio del país debido a su destacada participación en la inversión sobre todo en lo que se refiere a infraestructura.

Por tanto el sector de la construcción está integrado de acuerdo al Sistema de Clasificación Industrial del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), como sigue:

- Edificación residencial: formado por aquellas unidades económicas dedicadas a proveer de infraestructura urbana a las ciudades, como lo es la vivienda unifamiliar o multifamiliar
- Edificación no residencial como las naves y plantas industriales, inmuebles comerciales institucionales y de servicios
- Construcción de obras de ingeniería civil como abastecimiento de agua, petróleo, gas, electricidad, telecomunicaciones
- Trabajos especializados vinculados: como cimentaciones de estructuras prefabricadas y trabajos en exteriores, instalaciones y equipamiento, acabados.

En el análisis del tema de acuerdo a cifras del INEGI, tenemos que en términos porcentuales, son cinco sectores que destacan por su participación en la actividad económica por orden de importancia son: comercio, industria manufacturera; servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles; transportes, correos y almacenamiento; y finalmente la construcción.

En las gráficas 11 y 12 se comparan dos años el 2003 y el 2011 al respecto se explica lo siguiente:

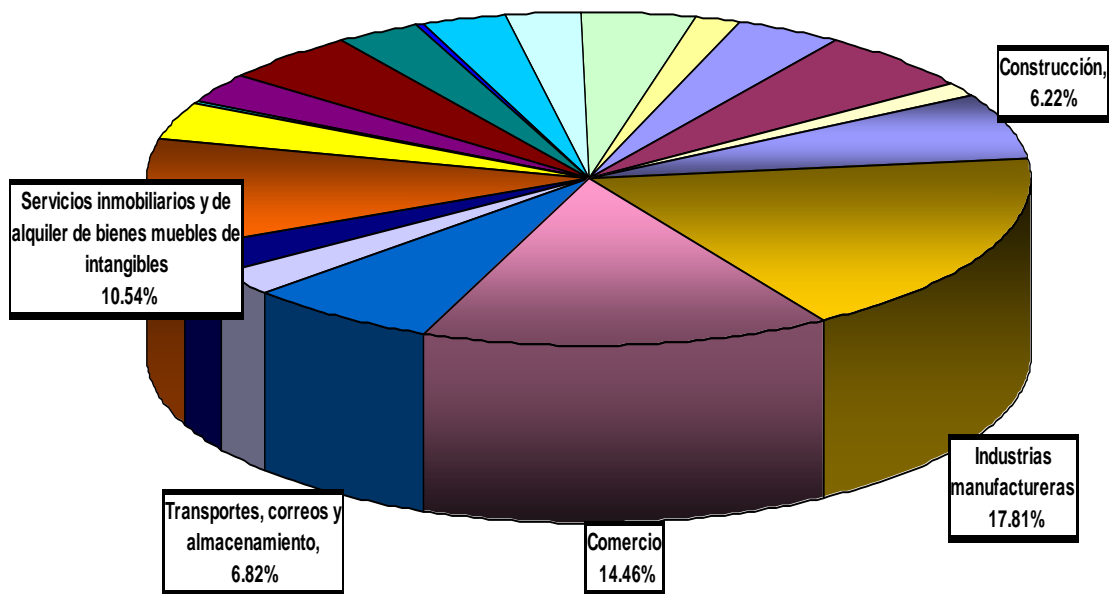
Para el 2003 la industria manufacturera aportó el 17.81%; el comercio 14.46%; servicios inmobiliarios 10.54%; transportes, correo y almacenamiento 6.82% y construcción 6.22%.

Sin embargo en el 2011, la industria manufacturera participó con el 17.52%, comercio con 15.73%, servicios inmobiliarios 10.43%; transportes, correo y almacenamiento 7.01% y construcción 6.26%.

Por tanto podemos determinar que la industria de la construcción ocupa el quinto lugar en aportar al PIB a nivel nacional.

**ESTRUCTURA PORCENTUAL DEL PIB POR SECTOR DE ACTIVIDAD ECONÓMICA (2003)**

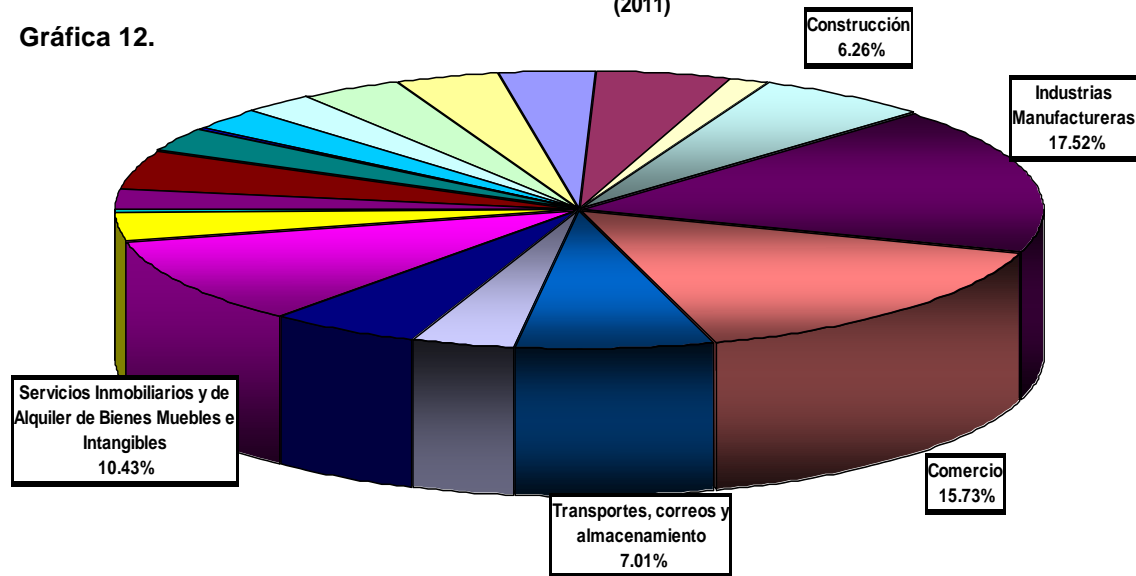
**Gráfica 11.**



Fuente: INEGI.

ESTRUCTURA PORCENTUAL DEL PIB POR SECTOR DE ACTIVIDAD ECONÓMICA  
(2011)

Gráfica 12.



Fuente: INEGI.

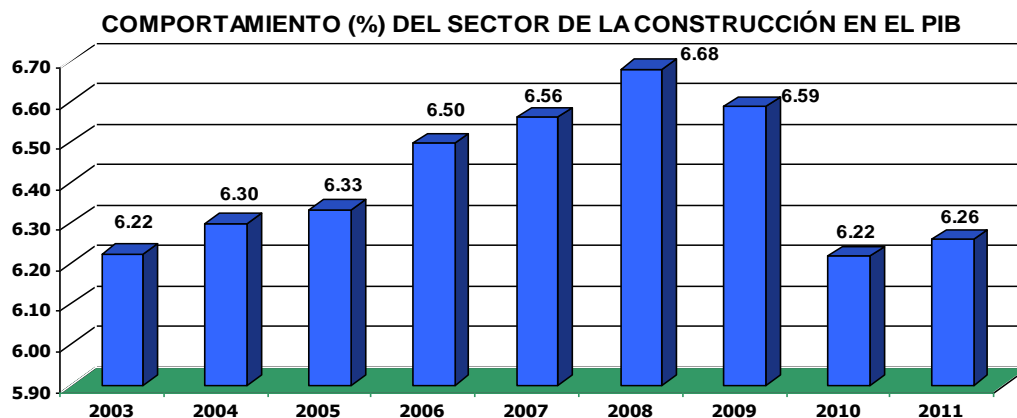
### Sector construcción:

El papel del sector de la construcción es relevante para el desarrollo del país ya que por medio de este se construyen carreteras, puentes, puertos, vías férreas, plantas generadoras de energía eléctrica, viviendas, escuelas, lugares de esparcimiento, adicionalmente esta rama emplea insumos que provienen de otras industrias como lo es el acero, hierro, cemento, arena, cal, madera, entre otras, por tanto genera empleo e inversión.

El producto de la construcción, es el valor de todo lo construido, y el cual ha tenido el siguiente comportamiento en términos porcentuales de acuerdo a cifras del INEGI: Para el año 2003 la industria de la construcción tuvo una participación en el PIB de 6.2%, en el 2004 de 6.3%, para el 2005 participó con 6.3%, respecto al 2006 tuvo una participación de 6.5%, en el 2007 una cifra de 6.6%, en el 2008 con 6.7%, 2009 con 6.6%, 2010 participo con 6.2% y finalmente en el 2011 de 6.3%.

Con lo anterior podemos observar se ha comportado relativamente constante con una media de alrededor del 6% en el período 2003 al 2011, tal como se observa en la gráfica 13:

Gráfica 13.



Fuente: INEGI

La edificación de vivienda como parte de la construcción, tiene importancia en el desarrollo económico, debido a contribuye a la urbanización, es decir al progreso de las ciudades, disminuyendo así el rezago habitacional, permitiendo que las familias formen un patrimonio, para con ello mejoren su condición de vida, bienestar y salud.

En el aspecto económico tiene impacto en la estructura de la población, consumo, ingreso, ahorro, inversión, costo de la vida y gastos públicos.

La urbanización, que se ha ido generando ha tenido como resultado la conformación de polos industriales en algunas zonas, regiones en crecimiento, participación de ciudades y estados en la conducción del desarrollo del país, dichos elementos han traído consigo mejoras en la calidad de vida, concentración de la población y especialización de la fuerza de trabajo.

Particularmente la industria de la construcción se distingue por el uso de una amplia gama de materiales, mano de obra en combinaciones muy diferentes, costo del transporte de materiales pesados o voluminosos y por la capacidad administrativa para la coordinación de obras.

Mediante el sector vivienda se estimulan actividades productivas debido a que demanda insumos de otros sectores de la economía como lo es la industria del acero, hierro, cemento, arena, cal, madera, aluminio, entre otros, e impulsa la

creación de infraestructura complementaria como caminos, escuelas, comunicaciones, transportes.

Ignacio Beteta (2004), refiere en su libro "*Vivienda y Crédito Hipotecario en México*," que la industria de la construcción y el financiamiento a la vivienda tienen impacto principalmente en tres ámbitos:

- Familiar: Como satisfactor social, parte del patrimonio, y para fomentar una mejor condición de vida y riqueza
- Económico: Por la generación de ahorro, que genera demanda de materiales para la fabricación de inmuebles, incrementa el empleo, estimula actividades productivas, incentiva la creación de infraestructura para las ciudades.
- Financiero: Respalda a los créditos para la vivienda, además de constituir cartera hipotecaria, y en el diseño de productos hipotecarios.

Beteta indica que para incentivar al sector vivienda son necesarios los siguientes factores:

Primero, estabilidad económica, es decir tasas de interés reducidas con el objeto de poder ofrecer créditos con mensualidades bajas para preservar el poder adquisitivo del salario y así poder contar un buen sistema financiero capaz de solventar las necesidades de financiamiento.

El segundo coordinación entre los participantes en el sector es decir aquellas instituciones involucradas en desarrollo de la industria, disponibilidad de tierra, servicios, permisos, licencias, accesos viales, infraestructura, materiales de construcción, fuerza de ventas.

Y finalmente el tercero, es contar con fuentes financiamiento, es decir tener los recursos monetarios que permitan financiar la cadena de producción de la vivienda, que inicia con la adquisición de suelo, fraccionamiento y urbanización, edificación de las viviendas y finalmente titulación - venta.

### **1.3 Problemas para la adquisición o mejora de vivienda**

Orville F. Grimes (1978), refiere en su libro “*Vivienda para familias urbanas de bajos ingresos*”, que la situación de la vivienda en México está determinada principalmente por ingreso, el tamaño de la ciudad, tasa de crecimiento urbano y las políticas que prevalecen en el país en esta materia.

De esto podemos referirnos que el ingreso, es el que determina la capacidad del país de proporcionar viviendas, ya que al contar con un ingreso per cápita alto, el país puede encontrarse en mejor posición económica para poder facilitar viviendas a sus habitantes mediante diversos medios.

El tamaño de la ciudad es un factor determinante para el acceso al empleo, servicios comerciales, sociales y urbanos, la cercanía a centros se refleja en el precio de la tierra, esto es, los terrenos de fácil acceso a servicios urbanos son escasos y de precios altos, por el contrario los de precios bajos se encuentran fuera de las ciudades sin embargo no disponen de servicios públicos básicos ya que son zonas que no están integradas al resto de la ciudad.

Lo anterior aunado al precio de la tierra, es un factor importante en la construcción de viviendas, pues su disponibilidad responde a utilizarse en otros destinos como el productivo, industrial, comercial, administrativo y de esparcimiento.

Parte de estas tierras son de uso agrícola, de propiedad ejidal o comunal por lo que su incorporación al desarrollo urbano es compleja, algunas veces no es considerada apta para la construcción, sin embargo al no encontrar otras opciones son invadidos por organizaciones o familias que se apropian de dichos terrenos para construir, generando inseguridad y pobreza. Por ubicación los predios o terrenos para la construcción se puede clasificar en: periféricos, intermedios y céntricos.

La tasa de crecimiento urbano, se refiere a que muchas ciudades crecen por la dinámica poblacional, sin embargo en México hace falta que vayan a la par con la planificación, infraestructura urbana, productividad y servicios públicos.

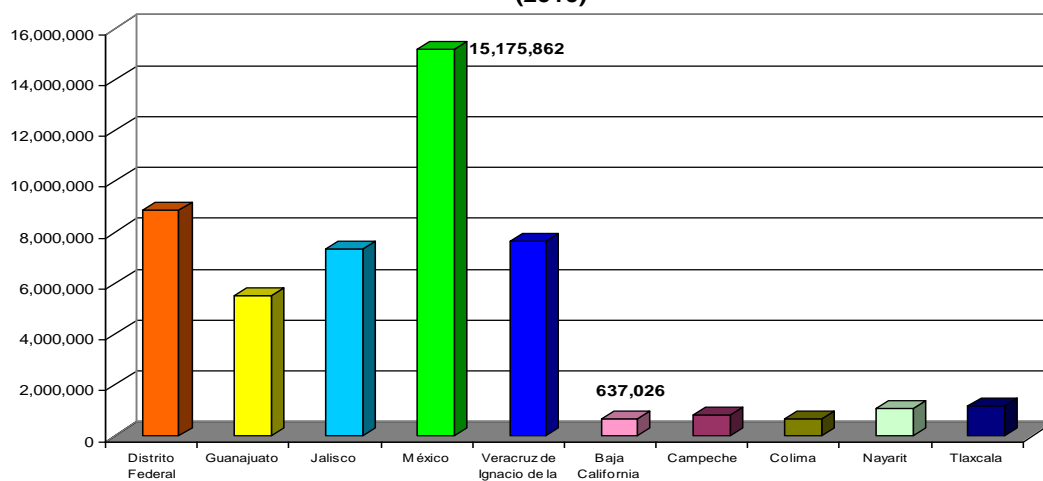
Lo anterior debido a que el crecimiento urbano viene acompañado de un incremento en la demanda de vivienda convirtiéndose esta última en un artículo de difícil alcance, pues está determinada por el ingreso, y por ello la población que percibe menos recursos no tiene muchas opciones de donde elegir, lo que genera asentamientos irregulares y pobreza.

Todo esto tiene que ver con el crecimiento poblacional, es por ello que al considerar datos del último Censo de Población y Vivienda 2010 del INEGI, señalan que México actualmente cuenta con una población de 112 millones 336 mil 538 habitantes, de los cuales 57 millones 481 mil 307 son mujeres (el 51.17%) y 54 millones 855 mil 231 hombres (48.83%).

En comparación con el censo del 2005 que registró un total de 103 millones 263 mil 388 habitantes, que se conformaba por 50 millones 249 mil 955 hombres (48.66%) y 53 millones 013 mil 433 mujeres (51.34%).

En la gráfica 14 se presentan las entidades que tiene un mayor número de habitantes que son: estado de México (15 millones 175 mil 862), Distrito Federal (8 millones 851 mil 080), Veracruz de Ignacio de la Llave (7 millones 643 mil 194), Jalisco (7 millones 350 mil 682) y Guanajuato (5 millones 486 mil 372). Y por el contrario los menos poblados son Baja California Sur (637 mil 026), Colima (650 mil 555), Campeche (822 mil 441), Tlaxcala (un millón 169 mil 936) y Nayarit con (un millón 084 mil 979).

**Gráfica 14. ENTIDADES MÁS Y MENOS POBLADAS EN MÉXICO (2010)**



Fuente: Inegi. Censo de Población y Vivienda 2010.

Con lo que podemos señalar que durante los últimos 60 años, la población en México ha crecido aproximadamente cinco veces. Es decir en el año de 1950 había 25.8 millones de personas, y ahora en 2010 se tienen 112.3 millones de habitantes. Lo que implica la necesidad de incrementar el número de viviendas pero de manera planificada.

Por otra parte los servicios como caminos, abastecimiento de agua, alcantarillado, desagües son indispensables para la construcción de viviendas y su costo depende de las características propias del terreno.

El costo de la construcción varía por el precio de los materiales, la mano de obra, técnicas de edificación, estructura, de otros componentes así como por los trámites para construcción o para adquirir inmuebles.

En materia de políticas habitacionales se requiere no solo una correcta estrategia sino una administración eficaz, como vigilar los siguientes instrumentos<sup>3</sup>:

- Zonificación que principalmente agrupe a las actividades comerciales y de otra índole de manera eficiente
- Control de normas de construcción que constituyen el crear un medio más seguro y placentero, para con ello limitar consecuencias de incendios, terremotos, inundaciones o desastres naturales.
- Administración de la tierra, esto es que la disponibilidad de tierras sea a bajo costo, para con ello tener un mejor acceso a empleo y servicios.
- Control y subsidio de alquileres con el objeto de impedir a particulares obtengan beneficios por imperfechos del mercado de vivienda
- Mejoramiento de instituciones financieras
- Y por último fomento de la industria de la construcción

Otro de los factores que se deben de considerar son aquellos que inciden en la calidad de vida urbana que son: distancia entre los lugares de trabajo, vivienda y servicios públicos básicos.

---

<sup>3</sup> Orville F. Grimes Jr. Vivienda para familias urbanas de bajos ingresos. Aspectos económicos y de política en el mundo en desarrollo. Banco Mundial. Editorial Tecnos. Madrid 1978.



Como consecuencia el adquirir una vivienda en México presenta una serie de problemáticas que tienen que ver principalmente con el incremento poblacional, concentración del ingreso en una minoría de la población, es decir bajos ingresos y salarios; desempleo, inadecuada distribución de la población en el país y mal uso del suelo.

Casanueva Cristina (1991)<sup>4</sup>, describe al mercado habitacional en México como aquel que está dividido en los siguientes segmentos de acuerdo al ingreso: unidades familiares de ingresos altos, ingresos medios y el tercero que es el de ingresos menores que son menores a dos y media veces el salario mínimo, también se ubican a personas ocupadas en el sector informal, auto-empleados, siendo aquellos que no cuentan con una fuente fija de ingresos.

Derivado de lo anterior la situación de la vivienda presenta tres grandes retos en los siguientes aspectos que hay que atender siendo los siguientes:

- Aspecto financiero, por lo complejo de la economía
- Socioeconómico por la distribución del ingreso
- Jurídico por la legislación – adjudicación y por la forma de pago.

Entonces la adquisición de vivienda es más complicada en las ciudades que en el campo, por las siguientes razones: crecimiento urbano, la migración a las ciudades, que provoca desempleo y bajos salarios, parte de esa población se integra al sector informal, en el que las familias al recurrir a las distintas opciones para poder comprar una vivienda encuentran obstáculos porque no cumplen los requisitos que plantean las diversas instituciones, como lo es el Infonavit, Fovissste, SHF o el sector privado, es decir instituciones bancarias y Sofoles.

Datos del INEGI, indican que en 1950, poco menos de 43 por ciento de la población en México vivía en localidades urbanas, en 1990 era de 71 por ciento y para 2010, esta cifra aumentó a casi 78 por ciento, esto que un porcentaje representativo de la población está migrando a las ciudades en busca de mejores oportunidades de vida.

---

<sup>4</sup> **Casanueva Cristina**, Vivienda y Estabilidad Política, reconocer políticas sociales, marzo 1991, Centro de Investigación para el Desarrollo (CIDAC).

Por el contrario el porcentaje de personas que habitan en comunidades rurales ha disminuido, esto es que en 1950, representaba poco más del 57 por ciento del total de la población del país; en 1990 era de 29 por ciento y para el 2010, esta cifra disminuyó hasta ubicarse en 22 por ciento, lo que refleja una migración del campo a la ciudad, que implica demanda servicios, empleo y vivienda.

Padilla y Sotelo Liliana (2002), refiere que debido a esta situación se podría deducir que existen dos formas de obtener una vivienda en México: la vía formal, integrada por instituciones de crédito públicos y privados, que es la oferta de vivienda comercial y construcción con el apoyo del gobierno, y la vía informal es decir la autoconstrucción en asentamientos irregulares por el público en general lo que genera distorsiones en el mercado, así como viviendas en condiciones precarias, sin servicios básicos y ocasiona pobreza.

Las fallas en el mercado de la vivienda se deben a la falta de oferta suficiente en el sector vivienda, insuficiente información de transacciones y precios de mercado, diferencias en la infraestructura y servicios, desigualdad de los ingresos, falta de mecanismos para la cobranza y dificultades para reunir tierra cuyo uso de suelo sea para proyectos de vivienda.

Además en el país existe un patrón de urbanización que se encuentra concentrado en pocas áreas urbanas en las que se ha dado crecimiento económico, lo que generado que gran parte de la población quiera vivir en estos lugares, precisamente donde se concentran los centro urbanos. Sin embargo el rápido crecimiento de la población ha afectado el uso de suelo, esto es debido a que los programas de vivienda suelen usar tierra más barata alejada de la ciudad, donde se construyen conjuntos habitacionales.

Aunado a esto algunos propietarios de las tierras de agrícolas evitan vender mientras no se cambie el uso de suelo, lo que provoca presión para proyectos urbanos, ocasionando también un incremento en el precio de la tierra, y en las viviendas, que limita la adquisición de dichos inmuebles para pobladores de bajos ingresos, quienes se ven forzados a adquirir viviendas fuera de la ciudad que eleva sus gastos en transporte o provocan invasión, esto al no contar con posibilidades de

poder pagar una renta se asientan de forma espontánea generando inseguridad para dichas familias y para la localidad.

También se pueden mencionar problemas de tipo institucional o trámites, debido a que la población de bajos ingresos a veces no cumple los requisitos para ser sujetos de financiamiento para diversas instituciones y bancos.

Generalizando se puede indicar que el desarrollo del sector inmobiliario en su conjunto está relacionado con los siguientes elementos para que funcione como tal: mercado, la tierra, medios de financiamiento y construcción.

## **CAPÍTULO II. ANTECEDENTES DEL MERCADO HABITACIONAL EN MÉXICO**

En el presente capítulo se abordarán los antecedentes que dieron lugar a lo que actualmente es el mercado hipotecario mexicano, para ello se mencionan instituciones y leyes que en sus diversas etapas evolucionaron o siguen presentes en el sector habitacional.

Posteriormente se hace referencia a los participantes en el mercado, es decir los demandantes de crédito que corresponde a las familias y por el otro lado a los oferentes que son las instituciones financieras que ofrecen sus productos para diversos destinos, además aquellas que participan y coadyuban al buen funcionamiento financiero de este mercado.

Finalmente se aborda el tema de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles) como aquellas entidades especializadas en un determinado sector ya sea habitacional, automotriz, personal, etc., y cuya participación ha sido relevante en el mercado hipotecario.

### **2.1 Antecedentes del mercado inmobiliario**

La aportación de los autores Iracheta Cenecorta, Catalán Valdés y Casanueva, coincide en mencionar fechas relevantes en el tema habitacional<sup>5</sup>, primeramente el antecedente del mercado inmobiliario se planteó en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos del año de 1917, en su artículo 123 constitucional, que hizo referencia a lo siguiente: “En toda negociación agrícola industrial, minera, o cualquier otra clase de trabajo los patronos estarán obligados a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, por las que podrán cobrar rentas que no excedan del medio por ciento del valor catastral de las fincas”.

---

<sup>5</sup> **Iracheta Cenecorta Alfonso.** Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano (una mirada a la política habitacional en México), Colegio Mexiquense 2010.

**Catalán Valdés Rafael.** Nuevas Políticas de Vivienda, Fondo de Cultura Económica, 1993.

**Casanueva Cristina,** Vivienda y Estabilidad Política, reconocer políticas sociales, marzo 1991, Centro de Investigación para el Desarrollo (CIDAC).

Posteriormente para el año de 1925 fue creada la Dirección de Pensiones Civiles que otorgaba créditos para la construcción o adquisición propiamente para los trabajadores del Estado.

En 1932 se expide la Ley de Instituciones de Crédito en la que se estableció la constitución del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas (BNHUOP), nombre que posteriormente cambiaría a Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos.

En 1934 se le atribuyó al Departamento del Distrito Federal la construcción de viviendas para sus trabajadores.

Para los años cuarenta, México entra en etapa de desarrollo industrial y urbanización, en que se crean los principales organismos de vivienda y la construcción de infraestructura para la seguridad social. En 1943 surge el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), que en un principio tuvo por función la seguridad social para los trabajadores, además de proporcionar vivienda.

Entre los años de 1946 a 1952 se reformó la legislación de instituciones de crédito, y en 1949 se otorgó al BNHUOP funciones de ahorro y préstamo en la adquisición de vivienda. En 1954 se creó el Instituto Nacional de Vivienda (INV), para 1955 se establece la Dirección de Pensiones Militares y por su parte PEMEX se incorpora en el tema de construcción y vivienda.

Para el año de 1957 se funda el Instituto de Vivienda especializado en análisis de la demanda y problemas habitacionales, que posteriormente se transforma en el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad (Indeco), después fue nombrado Fideicomiso del Fondo de Habitaciones Populares.

Entre 1962 y 1963 se creó el Programa Financiero de Vivienda, que tuvo como función impulsar programas gubernamentales, canalizar recursos de la banca privada hacia la producción de viviendas, fue operado por el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) del Banco de México y de la banca comercial, que se consideró como institución promotora de construcción y mejora de

vivienda, adicionalmente se constituyo el Fondo de Garantía y Apoyo a los créditos para vivienda (FOGA), con el objeto de promover y coordinar la inversión.

Los objetivos del FOVI fue facilitar la compra de vivienda de interés social, generación de ahorro con el fin de destinarlo al sector vivienda, incentivar el empleo. En este marco el FOGA fue creado con el objeto de apoyar a los bancos comerciales que concedieron préstamos para vivienda de interés social, dicho fondo desaparece en el año de 1986 siendo absorbido por el FOVI.

A grandes rasgos entre las décadas de los años cuarenta al sesenta se instrumentaron algunos programas del IMSS, Dirección de Pensiones Civiles y de Retiro, Fondo de Habitaciones Populares, Departamento del Distrito Federal, además se caracterizo por la construcción de viviendas para empleados públicos y obreros.

Para los años setenta se crearon diversas instituciones para vivienda, como el Instituto de Acción Urbana e Integración Social (Auris), en 1970 la Dirección General de la Habitación Popular del Distrito Federal (DGHP-DDF) y el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular (INDECO).

En el año de 1972 con la reforma al artículo 123, se obligó a los patronos a constituir un Fondo Nacional de Vivienda, esta reforma dio origen a la creación del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) mediante un decreto del 24 de abril de 1972, cuya facultad fue resolver los problemas del sistema de vivienda, con lo que contribuyó a la creación de espacios habitacionales.

En su primera etapa el Infonavit impulso una cultura inmobiliaria, como la infraestructura para las ciudades, otorgo créditos vía puntuación, y para el año de 1975 instrumenta como medida el descontar al trabajador un porcentaje de su salario para el fondo de vivienda. La operación que lleva a cabo es tripartita participan trabajadores, empresarios y el gobierno federal.

Para el mes de mayo de 1972 se crea en adición a la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los trabajadores al servicio del Estado (ISSSTE), el Fondo de Vivienda del ISSSTE (Fovissste), que agrupo el otorgamiento de

créditos hipotecarios, financiamiento de unidades habitacionales y devolución de depósitos.

En 1973 se creó el Fondo de la Vivienda Militar y a nivel municipal el Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de la Ciudad de México (FIDEURBE).

Para 1976, se creó la Ley de Asentamientos Humanos, de donde surgen el Plan Nacional de Desarrollo Urbano y el Programa Nacional de Vivienda.

Resumiendo en la década de los setenta, se emprendieron acciones en materia de vivienda que fueron destinadas principalmente a los sectores de bajos ingresos, así como programas e instituciones, sin embargo los recursos otorgados fueron insuficientes.

En el año de 1981 se crea el Fideicomiso del Fondo de Habitaciones Populares (FONHAPO), para sustituir en cuanto a funciones al Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda Popular (Indeco), el cual en 1985 se modifica y es denominado ahora Fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares (FONHAPO), cuyo propósito es atender a la población no asalariada de bajos ingresos, así mismo participó en la renovación habitacional a raíz de los sismos de 1985.

La década de los años ochenta se caracterizó por la crisis económica en México en 1982 y por el sismo de 1985, el primer factor ocasiono pérdida del poder adquisitivo lo que limito a la población la posibilidad de poder adquirir una vivienda, debido a ello el gobierno adoptó una serie de medidas que establecieron las bases para acciones habitacionales.

En 1982 se crea la Subsecretaría de Vivienda en la SEDUE, que se encargo de las acciones de coordinación de organismos relacionados con el sector habitacional. En 1983 se define el marco legal que normaría a la política habitacional y donde se eleva a rango constitucional el derecho a la vivienda, posteriormente en 1984 se expide la Ley Federal de Vivienda, en donde se incorporan medidas que regularían la construcción de viviendas.

Por tanto las acciones emprendidas en la década de los ochenta tuvieron que ver con el establecimiento de un marco legal, incremento del financiamiento, fijación de tasas de mercado. Así como lo más importante en los ochenta se promovió el Programa Financiero de Vivienda (PFV) a través del FOVI y la banca, Infonavit y Fonhapo.

Pero las acciones en este sector padecieron tres debilidades la primera tiene que ver con la atención a sectores asalariados (trabajadores sindicalizados y de ingresos medios); la segunda en el peso específico de intereses políticos en la asignación de créditos y el tercero el subsidio a sectores medios.

Entre las acciones del Programa Financiero de Vivienda (PFV), destaca el impulso de la generación de ahorro para destinarlo al sector vivienda e incentivar el empleo, por su parte el Fondo de operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI) surgió con el propósito de facilitar el acceso a la vivienda a unidades familiares de ingresos medios.

Hasta 1989, la función financiera del FOVI fue posible debido a que existió un mecanismo de obligación de inversión a través del cual se canalizaba un porcentaje importante de recursos depositados en bancos comerciales y en diversas instituciones de crédito, posteriormente se asigna a la banca la responsabilidad de otorgar créditos puente para constructores de vivienda a promotores y constructores y los créditos individuales por parte del FOVI.

A lo largo de su existencia el FOVI se ha financiado por aportaciones del Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Banco de México, y agencias de ayuda y crédito internacionales. A partir de las reformas en el sistema bancario a principios de 1989, el subsidio del FOVI se limita a subsidiar directamente, y elimino subsidios hacia la banca.

De acuerdo a Quiroz Carrillo<sup>6</sup>, a inicios de la década de los noventa se incrementó la oferta hipotecaria, lo que fue favorecido por la aparición en 1993 de una figura

---

<sup>6</sup> Quiroz Carrillo Rosario. Sofoles retorno de la Banca Especializada. Economista 2003.



financiera denominada Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles), que surgieron como parte de la negociación que dio origen al Tratado de Libre Comercio de America del Norte (TLCAN) que entro en vigor en 1994, situación que requería que el país contará con figuras de intermediación financiera especializada similares a las establecidas en los otros países miembros del tratado (Estados Unidos y Canadá).

Debido a ello México se vio en la necesidad de crear el marco jurídico de estas sociedades antes de la entrada en vigor del tratado.

Para ello la Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Objeto Limitado (AMSFOL) que se constituyó el 23 de febrero de 1994, agrupo a las entidades financieras denominadas "Sociedades Financieras de Objeto Limitado", que obtuvieron autorización por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para constituirse y operar en términos de lo dispuesto por la Ley General de Instituciones de Crédito, fracción IV, artículo 103.

Dicha asociación a finales de julio de 2006 derivado de las reformas a diversos ordenamientos jurídicos publicados en el Diario Oficial de la Federación modifica sus estatutos para ser denominada como Asociación Mexicana de Entidades Financieras Especializadas (AMFE), siendo ahora la encargada de agrupar a Sofoles y Sofomes, Arrendadoras Financieras, Empresas de Factoraje Financiero y demás entidades financieras especializadas, que participan activamente en el financiamiento de sectores prioritarios de la economía, como una parte importante del sistema financiero del país.

De acuerdo a Urbano Horacio<sup>7</sup> las causas que originaron el crecimiento de las Sofoles fueron la crisis financiera de 1995, que ocasiono que la banca prácticamente saliera del mercado hipotecario, como consecuencia la debilidad del sistema bancario llevo a que los recursos para los créditos provinieran del Infonavit y Fovissste y por otra parte se les dio autorización a las Sofoles para fungir como intermediarios del FOVI, fideicomiso que posteriormente fue operado por la Sociedad Hipotecaria Federal.

Desde su origen la actividad crediticia que han desempeñado las Sofoles ha sido de crecimiento, ello se explica por su especialización, que se clasifican de acuerdo a su mercado objetivo en: hipotecario, automotriz, empresarial, consumo, agroindustrial y proyectos públicos.

Es importante destacar que estas sociedades se fortalecieron debido a tres elementos: conocimiento del sector, eficiencia operativa e imaginación en el desarrollo de mecanismos para diversificar fuentes de fondeo, como el mercado de valores.

Poco tiempo después con la apertura para diversos sectores de la economía ingresan diversos grupos que ofrecieron sus productos en materia hipotecaria.

Ante este panorama el sector bancario tuvo que esperar para poder retornar al sistema, ya que con la nueva legislación ahora el segmento no bancario aprovecho las condiciones estables en la economía que se generaron para posicionarse en el mercado, por tanto fue a partir del año 2000 donde la vivienda se ubico como el sector más dinámico de la economía.

Para explicar lo anterior se considerara como referencia los informes de gobierno, debido a que es en el sexenio del presidente Fox donde se plantea la política habitacional, es decir una reingeniería en el sector vivienda, mediante la creación de la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (Conafovi) en el año 2001, que posteriormente se transformó en la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), como un órgano desconcentrado de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) cuyo objetivo primeramente fue diseñar, coordinar, promover e implementar las políticas y programas habitacionales del Gobierno Federal.

Por otra parte Infonavit concretó un acuerdo con (BANOBRAS) para que éste destinara recursos a las SOFOLES, con la intención de que por intermedio de éstas se otorgaran créditos a promotores con desarrollos habitacionales. Se puso en

---

<sup>7</sup> Urbano Horacio. Sofoles una historia de éxito. AMSFOL. Editorial Centro Urbano. México 2006.

marcha el Programa Apoyo INFONAVIT, donde el saldo de la Subcuenta de Vivienda queda como garantía.

En junio de 2001 el Patronato del Ahorro Nacional se transformó en el Banco del Ahorro Nacional y Servicios Financieros (BANSEFI) donde se celebraron convenios de colaboración con el INFONAVIT como: Binomio Ahorro-Hogar, CuentAhorro INFONAVIT, así como programas de apoyo a migrantes. En el mismo año se aprobó la Ley Orgánica que establece la Sociedad Hipotecaria Federal, como banco de desarrollo de la vivienda.

Ante ello la participación en el mercado de nuevos intermediarios se hizo a través del nuevo banco de desarrollo habitacional: Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) que sustituyo al FOVI.

La Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., sustituyó al Banco de México como fiduciaria en el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda el 26 de febrero de 2002, con el objeto impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de garantías destinadas: a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, preferentemente de interés social; así como al incremento de la capacidad productiva y el desarrollo tecnológico, relacionados con la vivienda.

La SHF, es catalogada como banca de segundo piso, es decir que su función no es atender directamente al público, sino que se apoya en Intermediarios Financieros para hacerle llegar recursos a la gente.

En el año 2002 la Secretaría de Desarrollo Social (Sedesol) con el fin de atender a los sectores de bajos ingresos incentivo el Programa de Vivienda Progresiva, también se promueven acciones para la apertura a la banca de los programas de financiamiento de los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS) mediante Programa Apoyo INFONAVIT, FOVISSSTE, uso de garantías de la SHF. Adicionalmente destaco el ofrecimiento por parte de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFULES), de nuevos productos a mayor plazo y tasas fijas en

operaciones hipotecarias. En esta fecha operaban 20 Sofoles de las cuales 15 intermediaron recursos de la SHF.

Con todo lo mencionado en el 2003 se logró registrar por tercer año consecutivo cifras históricas en el financiamiento a la adquisición de vivienda con esquemas más accesibles y transparentes, por lo que corresponde a las SOFOLES, estas continuaron diversificando la oferta de nuevos productos hipotecarios con recursos propios ante la mayor participación del sector bancario. Y para el año 2005 las acciones se orientaron a fortalecer los avances y consolidar los cambios realizados a lo largo de los cuatro años anteriores.

El sexenio del presidente Felipe Calderón (2006-2012), se caracterizó por lo siguiente: en el año de 2007 se puso en marcha los programas de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda y el Programa de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) en el que intervinieron una desarrolladora inmobiliaria y una Sociedad Financiera de Objeto Limitado como intermediario financiero. En el 2008 la Comisión Nacional de Vivienda formulo el modelo Código de Edificación de Vivienda.

Cabe destacar que a fines de este año se presentó la crisis económica mundial la cual tuvo como antecedente la crisis inmobiliaria de los Estados Unidos que impactó a las economías mundiales y por supuesto a México la cual generó el desplome en del sector financiero de las bolsas mundiales y sectores estratégicos de la economía nacional entre ellos la construcción.

Respecto a lo anterior los efectos de la crisis financiera internacional se reflejaron en el incremento de la cartera vencida de los organismos financieros de vivienda derivado de la caída del empleo.

Más tarde en el año 2009 se firma el Pacto Nacional por la Vivienda para Vivir Mejor, el cual contó con el compromiso del gobierno, poder legislativo, y sector privado para continuar incentivando al crecimiento del sector vivienda.

Resumiendo en el sexenio de FCH, la política de vivienda se destino a ampliar la cobertura de los programas habitacionales.

Con todo lo anterior podemos concluir que el impulso a la vivienda principalmente es en el sexenio de Vicente Fox, donde se crean leyes, instituciones, regulaciones y posteriormente en el sexenio de Calderón se fomentaron programas en materia.

Finalmente hay que agregar que en el presente año 2013 con la nueva administración del presidente Enrique Peña Nieto se presento la nueva Política Nacional de Vivienda que regirá el sistema actual de vivienda, la cual estará basada en cuatro estrategias, que se abordaran más adelante. Todo lo anterior será resumido en el cuadro 1 que muestra una cronología de lo que ha sido el mercado habitacional a lo largo de su historia.

**Cuadro 1.**

<b>CRONOLOGÍA DEL MERCADO INMOBILIARIO</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>1917.</b> Primer planteamiento del concepto inmobiliario en la Constitución de 1917</li> <li>▪ <b>1925.</b> Creación de la Dirección de Pensiones Civiles</li> <li>▪ <b>1932.</b> Expedición de la Ley de Instituciones de Crédito y constitución del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas (BNHUOP), posteriormente Banobras</li> <li>▪ <b>1934.</b> Atribución al Departamento del Distrito Federal para la construcción de viviendas para sus trabajadores</li> <li>▪ <b>1943.</b> Surge el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS)</li> <li>▪ <b>1949.</b> Facultad al BNHUOP para desempeñar funciones de ahorro y préstamo</li> <li>▪ <b>1954.</b> Creación del Instituto Nacional de Vivienda (INV)</li> <li>▪ <b>1955.</b> Establecimiento de la Dirección de Pensiones Militares y PEMEX se incorpora en el tema de construcción y vivienda</li> <li>▪ <b>1957.</b> Fundación del Instituto de Vivienda, posteriormente Fonhapo</li> <li>▪ <b>1962-1963.</b> Planteamiento del Programa Financiero de Vivienda</li> <li>▪ <b>1963.</b> Creación del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI)</li> <li>▪ <b>1970.</b> Creación de diversas instituciones como Instituto de Acción Urbana e Integración Social (Auris), Dirección General de la Habitación Popular del Distrito Federal (DGHP-DDF) y el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular (INDECO).</li> <li>▪ <b>1972.</b> Creación del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) y del Fondo de Vivienda del ISSSTE (Fovissste)</li> <li>▪ <b>1973.</b> Se creó el Fondo de la Vivienda Militar</li> <li>▪ <b>1976.</b> Se creó la Ley de Asentamientos Humanos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>1981.</b> Creación del Fideicomiso del Fondo de Habitaciones Populares antes Indeco, posteriormente en 1985 denominado Fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares (FONHAPO)</li> <li>▪ <b>1983.</b> Definición del marco legal de la política habitacional, y otorgamiento del rango constitucional del derecho a la vivienda</li> <li>▪ <b>1984.</b> Expedición de la Ley Federal de Vivienda</li> <li>▪ <b>1993.</b> Introducción y creación de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles)</li> <li>▪ <b>1994.</b> La Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Objeto Limitado (AMSFOL) agrupo a las entidades financieras, posteriormente nombrada en el 2006 Asociación Mexicana de Entidades Financieras Especializadas (AMFE)</li> <li>▪ <b>1995.</b> Con la crisis la banca prácticamente sale del mercado hipotecario</li> <li>▪ <b>2000.</b> La vivienda se ubico como el sector más dinámico de la economía</li> <li>▪ <b>2001.</b> Se crea la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (Conafovi), posteriormente en el 2006 se convirtió en Comisión Nacional de Vivienda (Conavi)</li> <li>▪ <b>2002.</b> La Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., sustituyó al Banco de México como fiduciaria en el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda</li> <li>▪ <b>2006.</b> Se reforma la Ley Federal de Vivienda</li> <li>▪ <b>2008.</b> La Comisión Nacional de Vivienda formulo el modelo Código de Edificación</li> <li>▪ <b>2009.</b> Se firma el Pacto Nacional por la Vivienda para Vivir Mejor</li> <li>▪ <b>2013.</b> Presentación de la Nueva política de vivienda por el presidente Enrique Peña Nieto</li> </ul>

**FUENTE:** Elaboración propia con información de los autores: Iracheta Cenecorta, Catalán Valdés y Casanueva.

## **2.2 El mercado de la vivienda en México**

Como ya se menciono anteriormente en el año 2001 se crea la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (Conafovi), posteriormente en el mes de junio del año 2006 cambia a Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) que es el órgano encargado de diseñar, coordinar y promover políticas y programas de vivienda del país

Se propuso como un organismo descentralizado, de utilidad pública e interés social, no sectorizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio. Sus funciones están enfocadas a la supervisión de acciones de vivienda, promover y concertar con los sectores público, social y privado programas y acciones relacionados con la vivienda y suelo, así como promover la expedición de normas oficiales mexicanas en materia de vivienda; fomentar y apoyar medidas que promuevan la calidad de la vivienda; propiciar la simplificación de procedimientos y trámites, entre otras.

Recientemente en el mes de febrero del 2013, el presidente Enrique Peña Nieto presento la nueva Política Nacional de Vivienda cuyos objetivos se enfocaran a la reorganización y la regularización de las zonas metropolitanas y rurales, con el fin de contrarrestar el crecimiento desordenado de las ciudades.

Todo esto mediante cuatro estrategias:

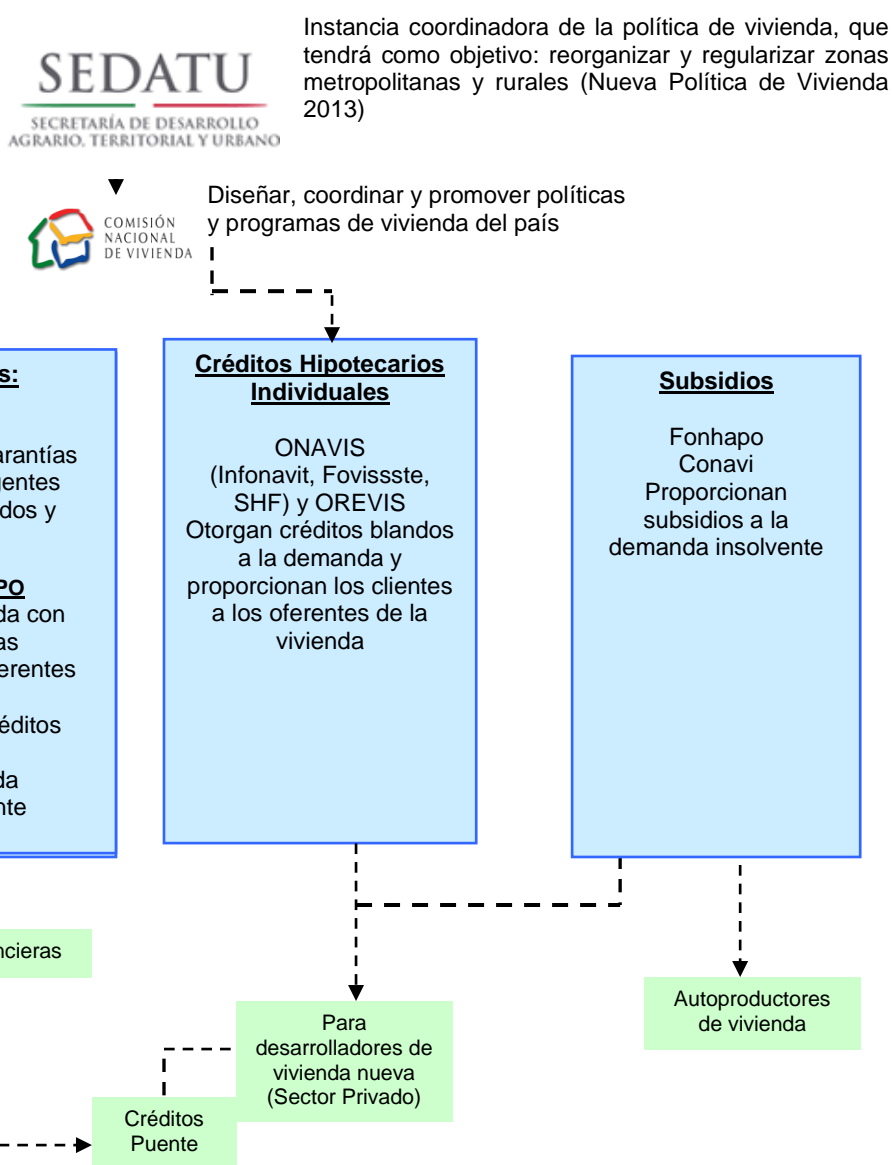
- 1) Lograr una mayor y mejor coordinación interinstitucional
- 2) Transitar hacia un modelo de desarrollo urbano sustentable e inteligente
- 3) Reducir, de manera responsable, el rezago de vivienda, y
- 4) Procurar una vivienda digna para todos los mexicanos.

Dichas acciones serán supervisadas por la nueva Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu), quien será la encargada de coordinar a la Comisión Nacional de Vivienda, Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra y el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares que serán ahora sectorizados.

El Programa de Estudios sobre la Ciudad (PUEC), presenta en su publicación “Perfil del sector vivienda en México”, la figura 1 que muestra como se encuentra conformado el sistema hipotecario, y al cual se agrego a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU)<sup>8</sup> que será la instancia que regulara la nueva política de vivienda marcado por el Presidente Enrique Peña Nieto.

Lo anterior queda representado en la siguiente figura que se muestra a continuación:

**Figura 1**



**Fuente:** Elaboración PUEC.UNAM 2012.

<sup>8</sup> El día 11 de febrero del 2013, el Presidente de la República, Enrique Peña Nieto, presento la Política Nacional de Vivienda, en la que SEDATU es la instancia coordinadora de la política de vivienda que se basa en cuatro estrategias: 1. lograr una mejor coordinación interinstitucional, 2. transitar hacia un modelo de desarrollo urbano sustentable e inteligente, 3. reducir el rezago de vivienda y 4. procurar un lugar digno para los mexicanos. Por tanto la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), la Comisión para la Regulación de la Tenencia de la Tierra (CORETT) y el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO) serán coordinados por esta instancia.



Por tanto dentro del mercado habitacional es necesario precisar una serie participantes que se definen a continuación:

**Mercado Inmobiliario:** O hipotecario es aquel donde se negocian créditos y préstamos con garantía de inmuebles, donde intervienen oferentes y demandantes de dichos productos.

**a) Oferente, desarrollador, promotor o constructor:** Son aquellas personas físicas o morales que ofrecen vivienda

Ignacio Beteta (2004) refiere que la oferta de productos hipotecarios depende de los siguientes elementos: entorno económico, políticas y requisitos de las instituciones otorgantes. Y los factores que determinaran la oferta serán aquellos relacionados con la disponibilidad de suelo, tiempo, costo; rentabilidad del negocio; financiamiento para la construcción; tecnología de los costos y materiales, ventas esperadas y comercialización.

Para este fin el mercado inmobiliario cuenta con diversas opciones de financiamiento que ofrecen el producto dependiendo del nivel socioeconómico en el que se encuentre el demandante, para ello existen instituciones como el Instituto del Fondo de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste), así como bancos y sofoles.

Actualmente las instituciones que operan en el mercado de acuerdo con el cuadro 2 son las siguientes:

**Cuadro 2**

<b>Instituciones que ofrecen financiamiento hipotecario (Sector Público)</b>	
INFONAVIT	

FOVISSSTE	
SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL (SHF)	
<b>(Sector Privado- Bancos)</b>	
AFIRME	
BANREGIO	
BANAMEX	
BANORTE	
BBVA Bancomer	
HSBC	
BANCO DEL BAJÍO	
INBURSA	
SANTANDER	
SCOTIABANK	
MIFEL	
VE POR MÁS	
<b>SOFOLAS Hasta el 2012</b>	
Patrimonio Hipotecaria (Ahora SOFOM)	
Finpatria (Ahora SOFOM)	
Corporación Hipotecaria (Transformada)	
ING Hipotecaria (Transformada en Sofom)	
Hipotecaria Independiente	

Fuente: Elaboración propia con información de páginas web

**b) Demandantes:** Son todas aquellas personas que deseen adquirir una casa.

Beteta señala que hay una serie de factores que influyen en el deseo de adquirir una casa, que tiene que ver con las necesidades primarias como: el rezago habitacional, formación de nuevas parejas y el crecimiento demográfico principalmente.

Por el contrario la posibilidad de las familias para poder adquirirla dependerá del ingreso, ahorro, de la disponibilidad de productos hipotecarios en el mercado, subsidios o apoyos gubernamentales.

Uno de los principales elementos que determinan la demanda de vivienda es el crecimiento poblacional, ello se explica a que la población de México se ha incrementado en los últimos años.

Lo que quiere decir que el país se encuentra en una etapa donde la población en edades laborales alcanza su mayor peso con relación a la que se encuentra en edades dependientes, lo que provocará la formación de nuevas familias, y la necesidad de adquirir un inmueble, dependerá del nivel de ingresos que posean, de la oferta de productos hipotecarios y del apoyo del gobierno.

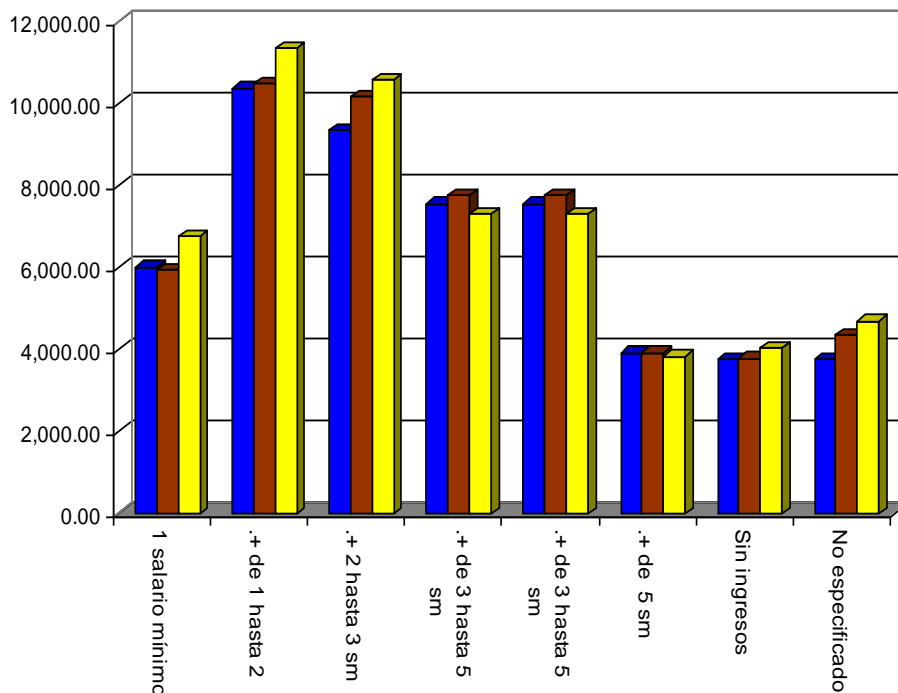
### **Nivel de ingreso de la población:**

Antes de entrar al tema tomaremos como referencia el salario mínimo vigente en México en el 2013, para zona A es de \$64.76, esto es al mes una persona estaría percibiendo aproximadamente \$1,942.80, para la zona B el salario es de \$61.38 diarios entonces por mes se estaría percibiendo \$1,841.40.

Con este antecedente datos del último informe de gobierno del 2012 indican que el nivel de ingresos de la población en México se caracteriza por concentrarse en los rubros de más de un salario mínimo hasta 2 salarios mínimos y en el de 2 hasta 3 salarios mínimos, tal como se observa en la gráfica 15, lo que nos indica que gran parte de las personas no perciben el suficiente ingreso que les permita ahorrar para comprar una vivienda.

**Grafico 15**

**POBLACIÓN OCUPADA SEGÚN NIVEL DE INGRESOS  
2010-2012**



Fuente: Sexto Informe de gobierno de FCH, INEGI

■ 2010 ■ 2011 ■ 2012

### 2.3 Intervención de la Banca y las Sofoles en la adquisición de vivienda

Actualmente las instituciones financieras tienen gran importancia en la adquisición de vivienda para las familias, debido a los altos costos que representa el adquirir una casa por ello es necesario considerar al crédito como opción para poder contar con un patrimonio propio.

Catalán Valdés refiere que anteriormente México contaba con un sistema de banca múltiple, pero ausente de instituciones financieras especializadas en ahorro y préstamo, debido a esto en un inicio se implantó la participación de los organismos públicos de vivienda y del FOVI, que se constituyó en el año de 1963.

En la década de los sesenta los bancos tuvieron actividad para el otorgamiento de créditos, en 1979 con la constitución y nueva estructura de la Banca Múltiple se

modifico el monto de los recursos de la banca, es decir se estableció una inversión obligatoria lo que aumento recursos del Programa Financiero de Vivienda.

Posteriormente en dicho programa por los años ochenta la Banca y Fovi trabajaron en conjunto mediante esfuerzos financieros y técnicos, este último desempeñó el papel de Banco de segundo piso, y la Banca Comercial el intermediario operador de los créditos.

Beteta refiere que en un inicio el Fovi se allego de recursos nacionales e internacionales, estos recursos fueron destinados a otorgar apoyos a las instituciones de crédito privadas, por lo que se obligo a los bancos hipotecarios destinar 30 por ciento de sus recursos a vivienda de interés social y a los bancos de Ahorro 50 por ciento de sus depósitos.

Sin embargo para la mitad de 1989 desaparece la inversión obligatoria, en respuesta la banca pudo disponer de mayores recursos de manera independiente y de esta manera diversificarse.

En el año de 1995 la banca comercial se retira del Fovi por la crisis bancaria que ocasiono alza de tasas de interés, lo que resulto perjudicial para el desarrollo del mercado hipotecario por el hecho de que los pagos mensuales se incrementaron, menor poder adquisitivo de la población y problemas financieros en las instituciones.

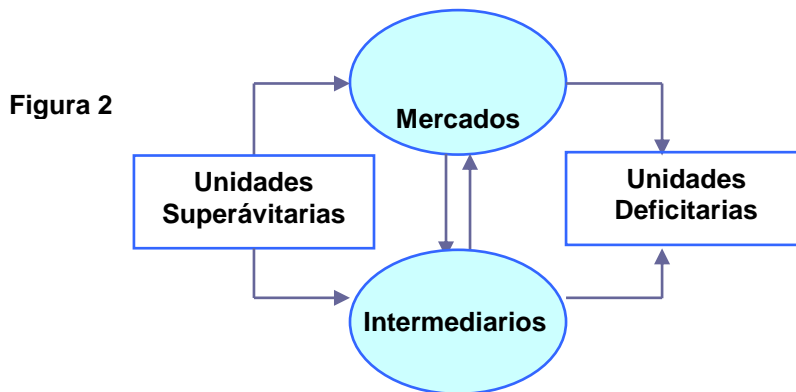
Después de la crisis surgieron las SOFOLES como instituciones especializadas en otorgar créditos para la vivienda.

Por el año 2000 incrementa la participación de la banca en el financiamiento a la vivienda. Por otra parte la administración del Fovi pasa a la Sociedad Hipotecaria Federal en el año 2002, siendo la encargada de apoyar a Intermediarios Financieros, como Sofoles Hipotecarias y bancos, para hacerle llegar sus recursos a la gente, debido a que son estos Intermediarios Financieros los facultados de otorgar y administrar los créditos.

En su trayectoria la SHF comienza a dejar de fungir como una institución prestadora de fondos, para operar como una institución que les venderá seguros de cobertura a los intermediarios financieros, lo que obligo a los intermediarios a obtener recursos de largo plazo a través de la bursatilización de cartera hipotecaria, adicionalmente se retiro del fondeo de créditos puente lo que propicio que las sofoles se financiaran a través de la emisión de deuda.

### 2.3.1 Lugar del mercado inmobiliario dentro del sistema financiero mexicano

El Banco de México (Banxico), a través de su página electrónica refiere que el sistema financiero mexicano está integrado por intermediarios financieros, empresas de servicio y otras instituciones que tienen como propósito llevar a la práctica las decisiones financieras de individuos, empresas y gobiernos, donde los fondos fluyen de entidades que tienen superávit de fondos (poseen recursos) a aquellas que tienen un déficit (escasez de recursos), tal y como se observa en la siguiente figura 2:



En general el sistema financiero mexicano esta conformado por entidades normativas, intermediarios financieros, agrupaciones financieras e instituciones de apoyo

#### A) Entidades normativas

Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP)  
Banco de México (Banxico)  
Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV)  
Comisión Nacional de Sistemas de Ahorro para el Retiro (CONSAR)  
Comisión Nacional de Seguros y Fianzas (CNSF)

Comisión Nacional para la protección y defensa de los usuarios de servicios financieros (CONDUSEF)

**B) Intermediarios Financieros:**

Intermediación: Directa, pone en contacto a oferentes y demandantes de recursos y la indirecta que capta recursos de los oferentes y deciden a quien asignárselos, entre ellos:

La banca múltiple, banca de desarrollo y entidades de fomento, organizaciones y actividades auxiliares de crédito como uniones de crédito, almacenes generales de depósito, arrendadoras financieras, empresas de factoraje, sociedades de ahorro y préstamo, casas de cambio, sociedades de información crediticia, Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles) y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (Sofomes) y casas de bolsa.

**C) Instituciones de apoyo:**

Bolsa Mexicana de Valores, S.D. Ineval, S.A. de C.V., Calificadoras de Valores, Sociedades de Inversión, Mercado de Derivados, Instituciones de Seguros, Instituciones de Fianzas.

**D) Agrupaciones Financieras:**

Sociedad controladora y por lo menos dos o tres entidades como almacenadoras, arrendadoras, casas de bolsa, empresas de factoraje, banca múltiple, instrucciones de fianzas, seguros u operadoras de sociedades de inversión.

El servicio de banca puede prestarse a través de Instituciones de banca múltiple e Instituciones de banca de desarrollo (Sociedad Hipotecaria Federal), entidades de fomento (FONHAPO) y organismos de fomento como (INFONAVIT y FOVISSSTE)

Por su parte las Sofoles entran en el rubro del Sector de Intermediarios Financieros no Bancarios

### ***Función del mercado inmobiliario dentro del sistema financiero mexicano***

La función principal del mercado inmobiliario en el sistema financiero mexicano, es la intermediación entre quienes tienen y quienes necesitan dinero, en este esquema aquellos que tienen dinero y no lo necesitan para pagar deudas o efectuar consumos desean obtener un premio (tasa de interés) a cambio de sacrificar el beneficio inmediato que obtendrían disponiendo de esos recursos, por el contrario los que requieren más dinero del que poseen, para generar un valor están dispuestos a pagar, en un determinado periodo un costo adicional por obtener de inmediato el dinero.

En este sentido a través del mercado inmobiliario se canalizan recursos por medio de financiamientos, es decir préstamos de dinero otorgados para la adquisición de bienes inmuebles, los cuales se dejan en garantía a favor de la institución que otorgó el préstamo, con periodicidad aproximada de 10 y 30 años, período en el que el cliente realiza pagos mensuales, a una determinada tasa ya sea fija o variable, y en dichos pagos mensuales que el cliente (deudor) realiza se cubre parte del capital prestado así como los intereses del periodo.

Con respecto a la garantía que otorga el deudor, está se establece en forma de hipoteca, que es un gravamen o hipoteca, es decir un derecho de la institución que otorgó el crédito (acreedor) y que le da el poder de disponer del bien dejado en garantía en caso de que el cliente no pague el crédito.

La hipoteca está regulada por los artículos 2893 al 2943 del Código Civil para el Distrito Federal. El artículo 2893 del código civil refiere que la “ la hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a este, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley”.

En dichos créditos se analizan diversos criterios como monto financiable que es aquel que de acuerdo al valor del inmueble es financiado por el banco; enganche que es lo que el cliente va a aportar para iniciar la operación de compra- venta; plazo



que será el tiempo en que se liquidará el crédito; tasa de interés que es lo que se va a pagar por la utilización del dinero prestado.

Entre los destinos del crédito que se ofrece está: aquellos otorgados para la adquisición de vivienda (compra de casa, departamento, terreno), remodelación, construcción, liquidez.

Por otro lado Daniel Chichil y Solís Tepexpa<sup>9</sup>, señalan que la función como mercado inmobiliario es como la de cualquier mercado, es decir hay demandantes de crédito para la compra de casas y por otro lado los inversionistas con recursos, y entre estos están los intermediarios que acercan el crédito a los compradores, y en este proceso existe escasez de recursos lo que nos lleva a recurrir a la bursatilizar hipotecas.

Dicho proceso se inicia en el mercado primario que es donde se adquiere una vivienda a través de un crédito, que viene de un banco o Sofol, y donde los recursos financieros son insuficientes por lo cual recurren a un mercado secundario denominado bursatilización de hipotecas, los instrumentos que se manejan son bonos respaldados por hipotecas.

Ignacio Beteta denomina como hipotecarias sociales aquellas que obtienen sus recursos de las aportaciones de agremiados, apoyos gubernamentales y de las directrices señalada por las autoridades.

Por otro lado las privadas se allegan de recursos por medio de la captación por recursos de la SHF o directo del público.

### **2.3.2 Instituciones financieras que participan en el mercado inmobiliario**

En lo que a materia inmobiliaria se refiere la Conavi señala que el edificar, producir o comprar una vivienda es un proceso que requiere la realización de trámites, participación de recursos físicos y financieros, así como la colaboración de personas e instituciones que desempeñan diversas funciones en cuestión habitacional para

ello se presentan las instituciones más representativas que regulan y coadyuvan al funcionamiento del sistema hipotecario para lo cual se anexa una breve descripción, y se han dividido en: públicas, bancos de desarrollo, y sector privado.

### ***Público***



- Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP)
- Banco de México (BANXICO)
- Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV)
- Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF)
- Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)
- Fondo de la Vivienda del ISSSTE (FOVISSSTE)
- Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO)
- Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI)

### ***Bancos de Desarrollo***



- Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)
- Banco del Ahorro Nacional y Servicios Financieros S.N.C. (BANSEFI)
- Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos. (BANOBRAS)
- Banco Nacional del Ejército, Fuerza Aérea y Armada. (BANJERCITO)

### ***Privado***



- Asociación de Bancos de México (ABM)
- Banca Comercial
- Asociación Mexicana de Entidades Financieras Especializadas (AMFE)
- Sofoles y Sofomes Hipotecarias
- Asociación Hipotecaria Mexicana

<sup>9</sup> Daniel Chichil Yolanda, Solís Tepexpa Sergio. "Evolución de los créditos hipotecarios y su bursatilización en México". Producción Económica 2008, 2010, UAM Xochimilco, México

## **INSTITUCIONES PÚBLICAS**

### **Secretaría de Hacienda y Crédito Público**

- Participa en la Junta de Gobierno de la Comisión Nacional de Vivienda, al igual que en los órganos de Gobierno de otros organismos de vivienda como: Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), Infonavit, Fonhapo y Fovissste, así como en la Banca de Desarrollo.
- Regula en materia hipotecaria a los bancos, Sociedades Financieras de Objeto limitado (Sofoles) y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (Sofomes), tanto con disposiciones directas como a través de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

### **Banco de México (BANXICO)**

- Desempeña labores de autoridad y regulación para todos los intermediarios financieros que otorgan crédito hipotecario.
- Cuenta con calculadoras de costo anual total (CAT), incluyendo calculadora de créditos hipotecarios: <http://www.banxico.org.mx/ccth11/ccth1.jsp>

### **Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV)**

- Es un órgano desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP)
- Supervisa a los agentes financieros en la operación de los créditos hipotecarios.
- Regula la operación de los créditos, en particular hipotecarios.

### **Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF)**

- Institución Pública dependiente de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- Cuenta con Información financiera en materia de crédito hipotecario.
- Cuenta con un simulador de créditos hipotecarios, herramienta que combina los datos sobre el tipo de crédito buscado con las opciones que hay en el mercado para comparar y elegir, <http://e-portalif.condusef.gob.mx/condusefhipotecario/>
- Cuenta con tabla comparativa de Costo Anual Total (CAT).

- Es el organismo al que el ciudadano que enfrenta problemas como: cuestiones financieras o de incumplimiento de contrato de compra-venta de vivienda puede acudir para que intervengan en su apoyo para la solución de su problema.

### **Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)**

- Es una institución tripartita donde participa el sector obrero, el sector empresarial y el gobierno, dedicada a otorgar crédito para la obtención de vivienda a los trabajadores asalariados, que se encuentran en el apartado A del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y brinda rendimientos al ahorro que está en el Fondo Nacional de Vivienda para las pensiones de retiro.

### **Fondo de la Vivienda del ISSSTE (FOVISSSTE)**

- Es el organismo encargado del otorgamiento de créditos para vivienda a los Trabajadores al Servicio del Estado, que se encuentran en el apartado B del artículo 123 de la Constitución, en las modalidades de: adquisición, ampliación o mejoramiento de vivienda.

### **Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO)**

- Fideicomiso coordinado por la Sedesol, que atiende la demanda nacional de vivienda de las familias de bajos recursos, (hasta 2.5 VSMGV), operando un sistema de subsidios, tanto para adquisición de vivienda en el medio urbano y rural, como para mejoramiento.

### **Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI)**

- Formular, conducir, coordinar y dar seguimiento a la Política Nacional de Vivienda y al Programa Nacional de Vivienda, buscando que se cumplan los objetivos y metas del gobierno federal en esta materia.
- Supervisa que las acciones de vivienda se realicen con pleno cuidado del desarrollo urbano, el ordenamiento territorial y el desarrollo sustentable.
- Promueve y concreta con los sectores público, social y privado programas y acciones relacionados con la vivienda y suelo

- Promueve la expedición de normas oficiales mexicanas en materia de vivienda; fomenta y apoya medidas que promuevan la calidad de la vivienda

## **BANCOS DE DESARROLLO**

### **Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)**

- Es el banco de desarrollo de la vivienda del Gobierno Federal.  
Impulsa el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, preferentemente de interés social; al incremento de la capacidad productiva y del desarrollo tecnológico relacionados con la vivienda; así como a los financiamientos relacionados con el equipamiento de conjuntos habitacionales.
- No atiende directamente al público, ya que se apoya en Intermediarios Financieros para hacer llegar recursos a la gente. Son estos Intermediarios Financieros los que se encargan de otorgar y administrar los créditos, desde su apertura, hasta su conclusión.

### **Banco del Ahorro Nacional y Servicios Financieros S.N.C. (BANSEFI)**

- “Cuentahorro Infonavit”, que garantiza a derechohabientes de Infonavit, a través de su ahorro en Bansefi, obtener un crédito
- “AhorraSIF”, programa de ahorro dirigido al público en general que no puede comprobar total o parcialmente sus ingresos. Este programa está vinculado con la SHF.
- “Cuentahorro Conavi”, Programa de ahorro para personas que sean consideradas sujeto de crédito por las reglas de operación del Programa “Ésta es tu Casa” de Conavi.
- “Viviendahorro”, dirigido a personas que desean obtener un subsidio para adquirir, construir, mejorar o remodelar una vivienda. Vinculado con el programa “Tu Casa” del Fonhapo

### **Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos. (BANOBRAS)**

- Ofrece créditos a estados, municipios y al sector privado, con la finalidad de apoyar el desarrollo de obras de infraestructura que generen beneficios sociales para la población
- Las líneas de financiamiento que opera Banobras tienen entre otros aspectos, el de complementar recursos para el cumplimiento en tiempo, de los Planes y Programas de Inversión en materia del desarrollo e infraestructura básica, urbana y de servicios.

### **Banco Nacional del Ejército, Fuerza Aérea y Armada. (BANJERCITO)**

- Proporcionar el servicio de Banca y Crédito a los miembros del Ejército, Fuerza Aérea y Armada de México, y al público en general.

## **SECTOR PRIVADO**

### **Bancos Múltiples (Agrupación Nacional: Asociación de Bancos de México “ABM”)**

- Banco, es un intermediario financiero que se encarga de captar recursos en forma de depósitos, y prestar dinero, como puede ser para adquisición de vivienda, así como la prestación de servicios financieros. Es el conjunto de entidades o instituciones que, dentro de una economía determinada, prestan el servicio de banco.
- Asociación de Bancos de México “ABM”, representa los intereses generales de la banca mexicana

### **Sofoles y Sofomes Hipotecarias Asociación Mexicana de Entidades Financieras Especializadas (AMFE)**

- Sofol Hipotecaria: Sociedad Financiera de Objeto Limitado. Institución financiera especializada en el otorgamiento de créditos hipotecarios, tanto para compra, remodelación o construcción de bienes inmuebles.
- Sofom Hipotecaria: Sociedad Financiera de Objeto Múltiple. Sociedades anónimas que en sus estatutos sociales, contemplan expresamente como objeto social principal la realización habitual y profesional de una o más de las

actividades relativas al otorgamiento de un crédito para vivienda, sin necesidad de requerir autorización del Gobierno Federal para ello.

- AMFE: La Asociación Mexicana de Entidades Financieras Especializadas A.C., agrupa a las Sofoles y Sofomes del país.

### **Asociación Hipotecaria Mexicana**

- Agrupa a intermediarios de créditos hipotecarios como son: ABM, AMFE, SHF, Infonavit y Fovissste, para representar sus intereses en todos los aspectos relacionados con la actividad hipotecaria

#### **2.3.3.1 Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles)**

En un principio los bancos fueron los intermediarios financieros encargados de otorgar préstamos hipotecarios, posteriormente con la entrada en vigor del Tratado de Libre Comercio de América del Norte surgen las Sofoles como entidades especializadas en un sector en particular con lo cual demostraron que por sus esquemas de crédito y cobranza podían competir con la banca comercial.

Más adelante a consecuencia de la crisis de 1995 los bancos tuvieron quebrantos financieros en su cartera por lo cual la banca prácticamente se retiró de este sector y las instituciones que se enfocaron en este mercado fueron las Sofoles es por ello el interés de abordar este tema en este capítulo.

Las Sofoles son entidades autorizadas por la SHCP que sólo pueden otorgar créditos para una determinada actividad o sector y pueden captar indirectamente recursos del público en territorio nacional, mediante la colocación de instrumentos inscritos en el Registro Nacional de Valores, y otorgar créditos de forma limitada para una determinada actividad o sector.

Están agrupadas en la Asociación Mexicana de Entidades Financieras Especializadas (AMFE), antes Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Objeto Limitado (AMSFOL).

### **Características:**

Quiroz Carrillo Rosario, precisa una serie de elementos que las caracterizan y son las que se mencionan a continuación:

- Forman parte del sistema financiero mexicano
- Sus recursos los obtiene por aportaciones de socios, colocación de instrumentos en bolsa y contratación de financiamientos con otros intermediarios financieros internacionales
- No recibe depósitos del público en general
- Su participación mayoritaria es capital nacional
- Están sujetas a las reglas de la SHCP, Banxico y CNBV

De acuerdo a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, algunas de las operaciones que pueden efectuar son:

- Captar recursos del público exclusivamente mediante la colocación de valores inscritos en el Registro Nacional de Valores, siempre que cuente con el correspondiente dictamen emitido por una institución calificadora de valores
- Obtener créditos de entidades financieras del país y del extranjero
- Otorgar créditos o efectuar descuentos a la actividad o al sector que se señale
- Invertir sus recursos líquidos en instrumentos de captación de entidades financieras
- Adquirir los bienes muebles e inmuebles necesarios para la realización de su objeto
- Prestar servicios de transferencias de fondos, dentro y fuera de territorio nacional
- Recibir y otorgar garantías respecto de créditos o descuentos relacionados directamente con su operación, entre otras.

Se clasifican de acuerdo al sector que atienden pueden ser hipotecarias, automotrices, bienes de consumo y créditos personales, computación y servicios conexos, infraestructura, micro y pequeña empresa, educación, transporte, servicios financieros y construcción.



Su finalidad es cubrir a un sector de mercado en específico, su capacidad de respuesta, costos administrativos reducidos, esquemas de crédito accesibles, experiencia financiera. Su importancia radica en que contribuyen al desarrollo económico del país ya que el crédito que otorgan esta principalmente dirigido a familias que por su nivel de ingreso y a los requisitos de la banca comercial no serían sujetos de crédito.

Se encuentran reguladas por la Ley de Instituciones de Crédito, así como por las Reglas Generales emitidas para este tipo de entidades. Cabe señalar que las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles) dejarán de ser consideradas entidades reguladas y en consecuencia dejarán de ser supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a partir del 13 de julio de 2013, fecha establecida para derogar los apartados de la Ley que les dan origen.

Adicionalmente están sujetas a la Ley de Inversión Extranjera, Ley General de Sociedades Mercantiles, Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros, Ley del Impuesto Sobre la Renta y otros ordenamientos como Código de Comercio, Código Civil, y de Procedimientos Civiles.

Beteta indica que la forma en que se fondean estas sociedades es con recursos de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), de otras instituciones bancarias, con capital propio y con recursos bursátiles.

Entre los productos que ofrecen está el crédito puente que es aquel que los intermediarios financieros otorgan a desarrolladores de vivienda para la edificación de conjuntos habitacionales y equipamiento comercial.

De lo anterior se pueden especificar los siguientes:

- Créditos Puente a desarrolladores de vivienda de interés social: para vivienda económica
- Créditos Puente a desarrolladores de vivienda para el Infonavit: es aquel destinado a viviendas para derechohabientes del infonavit
- Adquisición de vivienda de interés social con Apoyo Infonavit, para derechohabientes del infonavit

- Vivienda Media y Residencial, es el destinado a viviendas con valores superiores a 350.1 VSM

### Evolución de las Sofoles:

De acuerdo a información de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), en el año 2005 llegaron a operar 20 Sofoles en materia hipotecaria que son las que se mencionan en el cuadro 3, además de un breve antecedente, asimismo se destacan aquellas que aún permanecieron en el mercado hasta el 2012:

**Cuadro 3 EVOLUCIÓN DE LAS SOFOLES**

Institución (Sofol)		Antecedente
Hipotecaria Nacional		2005. Fue adquirida por BBVA Bancomer
Hipotecaria Su Casita		2012. (Diciembre) Se declara en quiebra. 2008. Cambia a Sociedad Financiera de Objeto Múltiple (SOFOM)
Hipotecaria Crédito y Casa		2010. Año en que cierra sus operaciones, su cartera fue adquirida por la financiera ABC Capital (ahora Banco Amigo) 2007. Los accionistas vendieron la empresa a Grupo Coppel, (en el 2009 incumplió pagos)
Crédito Inmobiliario		2012. En este año presento su solicitud a concurso mercantil 2006. Se convierte en SOFOM
General Hipotecaria (Ge Money)		2009. En este año fue transformada y su cartera fue adquirida por Banco Santander en el año 2011
Metrofinanciera		2007. Se convirtió en SOFOM
Patrimonio*		2013. A inicio del año opero SOFOM, fue una de las Sofoles Hipotecarias que aún figuraba como Sofol el 2012.
Hipotecaria Vértice		2011. Solicito a las autoridades el inicio de su proceso a concurso mercantil 2007. Se convierte en Sofom 2004. Su antecedente fue Terras Hipotecaria, y en el 2004, cambia a Vértice
Fincasa Hipotecaria		2006. Se convirtió en SOFOM
Hipotecaria México		2007. Se convirtió en SOFOM

ING Hipotecaria*		2013. Transformada en este año, aun en el 2012 se presento como SOFOL
Hipotecaria Vanguardia		2005. Paso a formar parte de Hipotecaria Bajío
GMAC Hipotecaria		2009. Se fusiono con GMAC Financiera 2008. Fue desregulada
Operaciones Hipotecarias de México		2006. Se fusiono con Hipotecaria Bajío
Hipotecaria Casa Mexicana		2008. Se convirtió en SOFOM
Fomento Hipotecario		2007. Se convirtió en SOFOM
Hipotecaria Associates		2007. Se convirtió en SOFOM
Hipotecaria Independiente*		2013. A la fecha se presenta como Sofol e inicio operaciones en el 2006
Corporación Hipotecaria*		2012. Es transformada, e inicio operaciones en el año 2004.
Finpatria*		2012. Se transforma en SOFOM

\* Hasta el 2012, son las 5 Sofoles que aún permanecían en el mercado como Sofoles.

**Fuente:** Boletín estadístico de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado, años del 2002 al 2012, Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP)

Con lo que se puede resumir que las Sofoles destacaron por su especialización en un nicho de mercado en específico lo que les permitió financiar a ese sector en particular, además de participar en el mercado de deuda y por ende la captación de recursos a través del mercado de valores.

Es entre 1994 a 2001 que fueron las principales generadoras de créditos, pero derivado de la crisis del 2008 y 2009 se les redujo el fondeo gubernamental, y en julio del 2006 en el Diario Oficial de la Federación se publico un decreto en el cual se informa sobre la creación de un nuevo tipo de de entidad financiera, la Sociedad

Financiera de Objeto Múltiple (SOFOM) que permite la diversificación de operaciones como crédito, arrendamiento financiero y factoraje financiero en conjunto, sin necesidad de autorización de la SHCP y de carga regulatoria, al respecto algunas instituciones han pasando a este esquema, esto como consecuencia de que en julio del 2013 desaparecerán y las que queden tendrán que optar por una Sofom o por banco de nicho o liquidación.

De acuerdo a la Condusef, las Sofomes son aquellas sociedades anónimas que en sus estatutos sociales, contemplen expresamente como objeto social principal la realización habitual y profesional de una o más de las actividades, por lo que gozarán de las mismas ventajas fiscales y procesales que tenían al ser sofoles, arrendadoras y empresas de factoraje.

Para ello existen las figuras de SOFOM entidad no regulada (E.N.R.), a las cuales no les aplican normas financieras relativas a requerimientos de capital, límites de operación, reservas técnicas, límites de tenencia accionaria, estructura corporativa, etc., y las SOFOM (E.R.), en consecuencia, le aplicarán algunas normas bancarias y estará sujeta a la supervisión de la CNBV.

El resultado de esto es que las Sofoles hipotecarias han tenido que formar alianzas, fusiones, ventas o liquidaciones entre sí o con bancos para obtener recursos complementarios y seguir en el mercado.

### CAPITULO III. EVALUACIÓN DE PRINCIPALES OPCIONES DE FINANCIAMIENTO QUE OFRECE EL SISTEMA BANCARIO MEXICANO



En este capítulo se presentan los productos hipotecarios que son ofrecidos por las instituciones financieras en el mercado, para ello se han clasificado de acuerdo a los destinos existentes, con el fin de que el usuario elija el que mejor se adapte a sus necesidades, así mismo se señalan los requisitos y elementos que será importante considerar para comparar las diversas opciones que ofrece el sistema bancario en materia inmobiliaria.

#### 3.1 Clasificación de los principales productos hipotecarios


Debido a que la población en México no cuenta con el poder de compra suficiente para poder adquirir una vivienda de contado, se ha considerado en este trabajo el crédito hipotecario bancario como opción para que las familias puedan hacerse de un patrimonio propio, para este fin las instituciones financieras ofrecen en el mercado una gran diversidad de productos hipotecarios los cuales se describen en el cuadro 4.

En relación a esto en los manuales la Sociedad Hipotecaria Federal, se hace referencia a las ventajas de poder contratar un crédito para la vivienda, una de ellas es que una vez autorizado por alguna de las instituciones que ofrecen este tipo de préstamos se puede vivir en el inmueble, construir o ampliar, remodelar, para lo que de otra manera tendríamos que ahorrar por un período largo de tiempo para comprarlo, con dicho préstamo se puede pagar una cantidad mensual periódica de acuerdo a la capacidad de pago que poseamos.

Cuadro 4

PRODUCTOS EN EL MERCADO HIPOTECARIO	
	<b>Adquisición:</b> Producto que permite la adquisición de bienes inmuebles para uso habitacional (como casas, departamentos, etc.).
	<b>Adquisición con Apoyo Infonavit:</b> Crédito otorgado por un Banco o Sofol, mediante las aportaciones subsecuentes, con el fin de amortizar el crédito; y el saldo de la Subcuenta de Vivienda queda como garantía de pago, en caso de pérdida de empleo.

	<p><b>Adquisición Cofinavit:</b> Es un crédito hipotecario dirigido a personas o trabajadores asalariados que cotizan al IMSS. Su forma de operación es en combinación con el ahorro acumulado en la subcuenta de vivienda y la prestación de una institución financiera es decir, una parte del crédito la otorga Infonavit y la otra el Banco o Sofol.</p>
	<p><b>Adquisición en Cofinanciamiento Fovissste:</b> Ofrece dos productos en el otorgamiento de crédito en cofinanciamiento: Alia2 y Respalda2. <b>Alia2:</b> El Crédito FOVISSSTE se otorgará sobre el cálculo del valor presente del 5% de las aportaciones futuras, conforme al salario base del trabajador más el saldo de la Subcuenta de Vivienda a la fecha de solicitud de crédito complementado con recursos de instituciones financieras. <b>Respalda2:</b> El crédito FOVISSSTE se otorgará sobre el saldo que cada trabajador derechohabiente del ISSSTE presente en su Subcuenta de Vivienda SAR, el cual se complementará con recursos de las Instituciones Financieras, para la adquisición de viviendas de cualquier valor.</p>
	<p><b>Adquisición Infonavit Tradicional:</b> Es el monto de crédito que otorga el Infonavit, que sumado al monto que el trabajador tiene en su subcuenta de vivienda, crean su capacidad de compra.</p>
	<p><b>Construcción:</b> Es aquel en que la persona que lo solicita es propietaria del terreno y el crédito se destina para la construcción de la vivienda.</p>
	<p><b>Adquisición de Terreno:</b> Este crédito es aquel que se utiliza para adquirir un terreno</p>
	<p><b>Sustitución de Hipoteca:</b> Dicho crédito es para las personas que en la actualidad tengan contratado un crédito hipotecario y las condiciones bajo las que contrato no sean las óptimas, por lo que el acreditado desee cambiarlo por otro de mejores condiciones en otra Institución de Crédito.</p>
	<p><b>Liquidez:</b> Es para obtener liquidez para cubrir necesidades o algún imprevisto</p>

	<p><b>Puente:</b> Crédito de medio plazo que los Intermediarios Financieros otorgan a los desarrolladores de vivienda para la edificación de conjuntos habitacionales, equipamiento comercial y mejoramiento de grupos de vivienda.</p>
---	---

**Fuente:** Elaboración propia con información de las páginas Web: Hipos, Infonavit, Club Hipotecario, Fovissste

De forma general un producto hipotecario tal como lo refiere Ignacio Beteta “es un crédito que se utiliza para la construcción, adquisición o mejora de un inmueble”, hay otros adicionales como el de liquidez que cuyo destino es abierto, para imprevistos u otro uso, sin embargo hay que agregar que todos estos créditos se encuentran respaldados por un inmueble a favor de la institución otorgante del crédito.

Por tanto los productos hipotecarios están determinados por una serie de factores como son:

- De la vivienda: valor, destino del crédito, ubicación geográfica y uso
- Crédito: porcentaje de crédito con relación al precio de la vivienda o aforo, denominación del crédito en pesos, unidades de inversión (udis), esquema de pagos, variables de indización al pago como la inflación, salarios, tasa de interés, plazo, factor de pago
- Otros como la comisión por apertura, primas de seguro, daños, desempleo, coberturas por variación de la moneda
- Acreditado: el ingreso requerido, así como otras políticas de crédito que establece cada institución respecto al perfil a cumplir para ser sujeto de crédito.

Es importante señalar una serie de conceptos que se presentan en el anexo 1, que de acuerdo a la Comisión Nacional para la Defensa de los Usuarios de las Instituciones Financieras (Condusef) serán importantes al tomar la decisión de optar por un crédito hipotecario.

Adicionalmente al solicitar financiamiento para vivienda será importante considerar los siguientes aspectos de acuerdo a la SHF:

- Identificar nuestra necesidad en adquirir una vivienda
- Situación financiera y actual que tenemos
- Tipo de crédito que podemos obtener y sus características
- Los compromisos que se adquieren al elegir entre diferentes opciones de vivienda.

Al evaluar la información de manera cualitativa (es decir la atención de las instituciones, servicio e información que proporcionen), así como la cuantitativa (esto es las comisiones, tasas de interés, otros gastos, impuestos, plazos, seguros), para con esto seleccionar el producto que mejor se adapte a nuestras necesidades.

También es importante identificar nuestros ingresos y gastos para saber hasta donde podemos endeudarnos, y con esta información las instituciones determinarán mediante sus políticas internas si podemos ser sujetos de financiamiento.

### ***3.2 Identificación de instituciones financieras que ofrecen créditos hipotecarios***

Existen en el mercado una gran variedad de préstamos que son ofrecidos por instituciones que compiten en el mercado por tasa de interés, plazo y atención al cliente, lo que permite contar con una diversidad de opciones para elegir el plan de financiamiento adecuado.

Al respecto la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) en sus manuales refiere que hay que seleccionar primero a las instituciones a las cuales se tenga acceso, acudir a diferentes para recopilar información de tal forma que nos permita comparar, evaluar costos y el servicio que prestan, ver que requisitos solicitan, y finalmente comparar antes de realizar algún compromiso.

En el mercado las instituciones determinan el monto que se puede financiar a un cliente, por lo que solicitan la presentación de documentos que garanticen que se responderá a la obligación que contraerá con el banco.



Las instituciones que otorgan créditos hipotecarios en México en sus diferentes destinos y modalidades son principalmente las que se mencionan a continuación:

- AFIRME
- BANREGIO
- BANAMEX
- BANORTE
- BBVA BANCOMER
- HSBC
- BANCO DEL BAJÍO
- INBURSA
- SANTANDER
- SCOTIABANK
- MIFEL
- BX+

Sin embargo para efectos del presente trabajo se tomara información de seis de las instituciones más grandes y que tienen mayor participación en el mercado: Banamex, Banorte, BBVA Bancomer, HSBC, Santander y Scotiabank.

De forma general en el cuadro 5 se describen los productos que otorga cada institución que se refieren a la adquisición de vivienda nueva o usada, programas de infonavit y fovissste, así como créditos adicionales como liquidez, mejoramiento, remodelación de vivienda y sustitución.

Para garantizar el correcto otorgamiento del crédito las instituciones establecen una serie de requisitos y documentación a cubrir por el solicitante que se describirá más adelante en el anexo 2, esta información se encuentra contenida en las políticas institucionales de cada banco, y que se debe de cumplir para poder ser sujeto viable en el otorgamiento de crédito.

Existen también en el mercado otros productos los cuales deben cubrir una serie de puntos particulares tal es el caso de:

- Infonavit: El acreditado debe ser derechohabiente del Infonavit con relación laboral vigente
- Cofinavit: Cumplir 116 puntos, puntuación que tiene que ver con la edad, salario, ahorro en la subcuenta de vivienda y el tiempo de cotización continua
- Fovissste cumplir con 18 meses cotizados
- Terminación de obra: Presupuesto de obra
- Sustitución de Hipoteca: Estado de cuenta de la hipoteca al corriente principalmente

**Cuadro 5**

**PRODUCTOS QUE OFRECEN LAS INSTITUCIONES BANCARIAS PARA SU CONTRATACIÓN**

<b>BANAMEX</b>	<b>BANORTE</b>	<b>BANCOMER</b>	<b>HSBC</b>	<b>SANTANDER</b>	<b>SCOTIABANK</b>
<p><b>ADQUISICIÓN</b> Hipoteca SIN</p> <p><b>INFONAVIT Y FOVISSSTE</b> SIN con Cofinavit SIN con Apoyo Infonavit SIN con Alia2 SIN con Respalda2</p> <p><b>ADICIONALES:</b> Cambia tu hipoteca Hipoteca y Liquidez Liquidez</p> <p><b>PUENTE:</b> Crédito para desarrolladores de vivienda</p>	<p><b>ADQUISICIÓN:</b> Hipoteca Elite Hipoteca Accesible Hipoteca Fija Hipoteca Flexible</p> <p><b>INFONAVIT Y FOVISSSTE</b></p> <p><b>ADICIONALES</b> Liquidez Mejora tu Hipoteca Compra de Terreno Construir Remodelar</p>	<p><b>ADQUISICIÓN:</b> Pesos Tasa Fija Hipoteca Joven</p> <p><b>INFONAVIT</b> Apoyo Infonavit Cofinavit Cofinavit AG</p> <p><b>FOVISSSTE</b> Alia2 y Respalda2</p> <p><b>ADICIONALES</b> Pago de Pasivos Liquidez Remodelación Terreno</p>	<p><b>ADQUISICIÓN</b></p> <p><u>Esquemas:</u> Bajo y Fijo</p> <p>Pago Bajo y Fijo Hipotecario HSBC premier</p> <p><b>INFONAVIT Y FOVISSSTE</b></p> <p><b>ADICIONALES</b></p> <p>Pago de Hipoteca: Esquemas Bajo y Fijo Pago de Hipoteca+Liquidez Liquidez</p>	<p><b>ADQUISICIÓN</b> Esquemas: Inteligente, Premier, 10Xmil, Light, y Súper Casa)</p> <p><b>INFONAVIT Y FOVISSSTE</b> Mismos esquemas. Infonavit, Cofinavit Fovissste</p> <p><b>ADICIONALES</b> Sustitución (mismos esquemas) Terminación de Obra y Remodelación (Inteligente, 10Xmil, Light, Súper Casa) Adquisición de Terreno Liquidez Construcción (Inteligente, Premier, 10Xmil)</p>	<p><b>ADQUISICIÓN</b> Esquemas: Valora y Pagos Oportunos Credi Residencial Adquisición en preventa</p> <p><b>INFONAVIT, FOVISSSTE</b> Apoyo Infonavit Scotia Cofinavit AG Cofinavit Fovissste</p> <p><b>ADICIONALES</b> Liquidez: Crediliquidez Remodelación: *Remodela tu casa *Compra+remodelación Cambia tu deuda Construcción</p> <p><b>PUENTE</b> Para vivienda media y residencial</p>

**Fuente:** Elaboración propia con información de páginas web de cada institución financiera

### **3.3. Requisitos y elementos necesarios a considerar para contratar un crédito en instituciones financieras.**

En este apartado se analizarán los principales requisitos que debe cubrir el solicitante para un préstamo hipotecario, asimismo se mencionan los elementos o condiciones financieras que intervienen en la contratación de un crédito para vivienda.

#### **Requisitos:**

Las instituciones financieras para el caso que se presenta se han considerado a Banamex, Banorte, BBVA Bancomer, HSBC, Santander, Scotiabank, las cuales han establecido en sus políticas, una serie de requisitos que tienen que ver con el perfil del cliente para poder ser sujeto de crédito, que se describe en los cuadros del anexo 2 y en términos generales son:

- Edad mínima, normalmente las instituciones solicitan mínimo 18 años y máxima 65 años
- Antecedentes crediticios, con el fin de evaluar el cumplimiento y compromiso con créditos que ha efectuado anteriormente, para este efecto se revisara el buró de crédito
- Actividad Laboral, es el tipo de actividad que desempeña el solicitante si es asalariado o independiente, se requiere de antigüedad.
- Ingresos, algunas instituciones definen un monto de ingreso por producto, el cual tiene que soportarse con documentación, con el objetivo de validar que se cuente con el ingreso disponible y hacer frente a tal obligación de pago
- Posteriormente se solicita la documentación complementaria que respalden la identidad del solicitante para con ello continuar el trámite a una solicitud de crédito como son: identificación oficial, comprobante de estado civil, acta de nacimiento, comprobante de domicilio e ingresos principalmente.
- Adicionalmente debe contratar seguros de vida, desempleo, daños según sea el caso

Además en el trámite hipotecario, una vez autorizado se debe complementar con documentación del inmueble y del solicitante de crédito.

Del lado del solicitante se deben considerar una serie de elementos que serán importantes si se toma la decisión de optar por un crédito con alguna institución financiera y los que se describen a continuación.

### **Elementos a considerar para evaluar un crédito hipotecario**

Cabe mencionar una serie de elementos que nos permitirá evaluar la decisión de contratar un crédito y cuya definición se ha integrado en el anexo 1, entre ellos:

- Plazo: que es el período de tiempo mediante el cual vamos a contratar y pagar el préstamo, es definido por el número de pagos mensuales. Puede ser de corto, mediano o largo plazo.

Corto: Es generalmente para mejora o ampliación de vivienda

Mediano: Para adquisición, construcción

Largo plazo: para adquisición de vivienda

- Valor mínimo de la vivienda
- Monto mínimo que otorga cada institución
- Porcentaje de financiamiento que otorgan las instituciones según el producto
- Tasa de interés: puede ser fija o variable
  - Fija: Permanece fija en todo el plazo en el que se pagara el crédito
  - Variable: El pago mensual es variable mes con mes y depende de la tasa de interés
- Comisión por apertura
- Costo anual total (CAT), incluye tasa de interés, costos, gastos, descuentos y bonificaciones, que permitirá decidir sobre la mejor opción de financiamiento

Resumiendo lo que hay que considerar al seleccionar un crédito es identificar cual es la capacidad de pago que tenemos, monto de crédito que necesitamos, identificar instituciones, acudir a diferentes, evaluar costos, requisitos, comparar y finalmente la elección.

De manera general se analizarán las principales características de los créditos por destino, esto considerando el universo de las 6 instituciones bancarias que se describen en el anexo 2.

### **Adquisición de vivienda nueva o usada:**

Para el producto adquisición de vivienda dichos bancos ofrecen inmuebles de diferentes valores como Bancomer desde 180 mil, Santander 250 mil, Banorte de 300 mil, HSBC de 350 mil, Scotiabank 400 mil y Banamex 500 mil pesos.

Los plazos que ofrecen las instituciones oscilan entre los 5 hasta los 20 años. En comisión por apertura aplica sin comisión, 1% por HSBC y Santander hasta un máximo de 2.7% de este último.

La tasa de interés para la liquidación de créditos, puede ser fija o variable, esta varía de 8.70% que ofrece HSBC, producto de promoción que es la más baja del mercado y vence en junio del 2013 hasta una tasa máxima de 13.40% de Santander.

En CAT, Santander tiene el porcentaje más bajo de 10.9% y también el más alto de 20%. Asimismo el financiamiento que prestan va de acuerdo al valor de la vivienda y varía de un 60% hasta un 95%.

Analizando todas los elementos se tiene Banco Santander podría ser buena opción para adquisición de vivienda, esto por tener el valor de vivienda más accesible de 250 mil, el plazo más diversificado de 7 a 20 años, comisión por apertura más baja de 1% y una de las tasas de interés para la liquidación de crédito más baja de 9.60%, CAT de 10.9%.

En el siguiente cuadro 6 se presenta un resumen comparativo por banco de las condiciones para un crédito de adquisición y liquidez:

**Cuadro 6 COMPARATIVO CRÉDITOS ADQUISICIÓN TRADICIONAL SEGÚN PLAZO Y TASAS DE INTERÉS**

BANCO	VIVIENDA	MONTO DEL CRÉDITO	PLAZO (AÑOS)	COMISIÓN POR APERTURA	TASA DE INTERÉS	CAT	AFORO
BANAMEX	\$500,000* \$700,000	\$200,000	15- 20	SIN	10.95%	12.40%	85%
BANORTE	\$300,000 \$1,000,000	\$75000 \$500,000	5- 20	1.50%	9.70% -10.41%	12.0% -13.6%	<b>80% al 95%</b>
BBVA BANCOMER	\$180,000	\$50,000	5-20	0%, diferida a \$0.25 al millar	10.10% - 11%	14.0% - 16.2%	75% al 90%
HSBC	\$350,000	-	10- 20	1%	<b>8.70% - 11%</b>	12.2% - 13%	85%
SANTANDER	<b>\$250,000</b>	-	<b>7- 20</b>	<b>1% y 2.7%</b>	9.60% - 13.40%	<b>10.9% -20%**</b>	60 -90%
SCOTIABANK	\$400,000	-	10- 20	0.75%-1.25%	9.75% - 11.75%	12.4%- 13.4%	90%

Fuente: Páginas Web de cada institución financiera

**Cuadro 7 COMPARATIVO CRÉDITOS LIQUIDEZ TRADICIONAL SEGÚN PLAZO Y TASAS DE INTERÉS**

BANCO	VIVIENDA	MONTO DEL CRÉDITO	PLAZO (AÑOS)	COMISIÓN POR APERTURA	TASA DE INTERÉS	CAT	AFORO
BANAMEX	500,000	200,000	10 Y 15	2.25%+ IVA	15.25% y 15.50%	16.1 al 16.6%	50%
BANORTE	500,000	200,000	5 a 15	3% + IVA	14.50%	17.10%	50%
BBVA BANCOMER	180,000	85,000	5 a 20	0%, diferida a \$0.25 al millar	13.70%	17.5% al 18.4%	50%* 70%*
HSBC	1,500,00	-	10 y 15	1%	14.50%	17.80%	Desde 20%
SANTANDER	250,000	-	10	3.2%+ IVA	15.99%	19.5% al 19.9%	50%
SCOTIABANK	400,000	-	10 a 20	1.00%	9.75% al 11.75%	12.4% y 13.2%	50%

Nota: 70% (Para Viviendas a partir de 180 mil y 50% para viviendas a partir de 6 mil)

Fuente: Páginas Web de cada institución financiera.

### **Productos infonavit, fovissste:**

En particular estos productos deben cubrir algunos requisitos que ya se han mencionado como son: tener 116 puntos para Cofinavit, para Infonavit ser derechohabiente del instituto, además de relación laboral vigente, y Fovissste tener 18 bimestres cotizados.

Ahora la oferta que nos presentan las instituciones para este producto son: valor del inmueble mínimo 250 mil de Santander, Banorte y Bancomer de 300 mil, HSBC 350 mil, Scotiabank de 400 mil y Banamex de 500 mil.

El plazo mediante el cual se puede contratar va de 5 a 20 años, en comisión por apertura de 1% de HSBC y Santander hasta 2.7% de este último, la tasa de interés por el préstamo hipotecario infonavit va de 8.70% de HSBC a un máximo de 13.40% de Santander, el CAT varía de 11.3% de Santander hasta un máximo de 16.2% de Bancomer, el porcentaje de financiamiento al cual podemos contratar el préstamo oscila de un 80% hasta un 95%.

### **Sustitución**

En caso de requerir mejorar las condiciones hipotecarias contratadas anteriormente con otro banco se puede recurrir al producto sustitución, para tal efecto se ofrece viviendas desde 180 mil por Bancomer, seguido de 250 mil por Santander, HSBC y Banorte de 350 mil, Scotiabank de 400 mil y Banamex de 500 mil, los plazos van de 5 a 20 años, tasas de interés de 9.6% de Santander hasta un máximo de 13.40% también de este último.

El CAT varía de 11.3% de Santander hasta 15.2% de Bancomer, el financiamiento al cual podemos contratar el crédito varía de un 75% al 90% para la mayoría de los casos.

### **Liquidez.**

Este producto es en caso de requerir liquidez y usarlo como destino abierto, el cual requiere dejar como garantía un inmueble a nombre del solicitante, en este destino

la oferta que ofrecen los bancos señalados es contar con inmueble con valor desde 180 mil pesos por BBVA Bancomer, hasta 1 millón 500 mil de HSBC, el plazo para saldar el crédito se encuentra en un rango de 5 a 20 años, en comisión por apertura va de 1% de HSBC hasta 3.2% máxima de Santander.

La tasa de interés varía desde 9.75% por Scotiabank hasta 15.99% de Santander, el CAT va de 12.4% de Scotiabank hasta 19.9% de Santander, el porcentaje de financiamiento que nos pueden prestar oscila desde un 20% hasta el 70%. Para efectos comparativos se ha agregado esta información en el cuadro 7.

### **Construcción.**

Banorte, Santander y Scotiabank ofrecen este producto en sus diferentes modalidades, Santander financia desde 350 mil valor de la propiedad, Banorte 500 mil y Scotiabank 750 mil, en plazo para la liquidación de este crédito va de 5 a 20 años, la comisión por apertura de 0.75% de Scotiabank al 1.50% de Banorte, la tasa de interés va desde 9.60% de Santander hasta 11.75% de Scotiabank, en lo que a CAT se refiere este varía de un 12% por Santander y Banorte hasta un 14.7% de Banorte, por otro lado el porcentaje de financiamiento va desde un 50% hasta 70%.

### **Terreno**

Banorte, Bancomer y Santander tienen entre su oferta este producto, se requiere un mínimo de compra de 300 mil, el plazo oscila de 5 a 20 años, comisión del 0% pero diferida y hasta 2.70% de Santander, la tasa de interés por el uso del préstamo va de 9.70% de Banorte hasta 14% de Santander, el CAT más bajo lo ofrece Santander siendo de 14.2% y el más alto Bancomer de 18.7%. El porcentaje de financiamiento que nos pueden prestar va de un 50% al 70%.

### **Remodelación:**

En este tipo de crédito generalmente las instituciones financieras lo emplean como mejoras o remodelación de vivienda incluyendo en este mantenimiento, para el cual solo Banorte, Santander y Scotiabank cuentan con el producto, las condiciones que se encuentran en el mercado son: valor de la garantía desde 250 mil pesos de Santander, seguido de Scotiabank con 400 mil y Banorte de 500 mil.



El plazo para estos préstamos va de 5 a 20 años, la comisión por apertura va de 1% de Scotiabank a 2.7% de Santander, la tasa de interés más baja la ofrece Banorte de 9.70%, por el contrario el CAT más bajo lo otorga Santander de 10.9% y finalmente las tres instituciones prestan entre un 30% y 50% sobre el valor de la garantía. A la vista todos estos productos que ofrecen las instituciones financieras podemos darnos cuenta que el Banco que ofrece más diversificación en sus productos es Banco Santander, esto con respecto al plazo, tasas, CAT, etc., para lo cual se recurrirá a un ejemplo que se mostrará más adelante.

### **3.4. Análisis comparativo de las opciones de crédito hipotecario ofrecen instituciones bancarias**

Para este apartado se acudió a las seis instituciones mencionadas anteriormente para solicitar información de créditos, al respecto se informa lo siguiente:

**1.- Bancomer:** En el área de atención a clientes no dan información, solicitan datos para posteriormente hacer una cita y solo en ese caso proporcionan información del producto.

**2.- Santander:** En el banco el ejecutivo tiene conocimiento del tema, explica dudas y proporciona información del producto que ofrece

**3.- Banamex:** El ejecutivo solicita información y datos personales para enviarlos al área especializada, con el fin de hacer una preevaluación, solo así informan del producto.

**4.- HSBC:** Al acudir con el ejecutivo no dio información del producto en caso de requerirlo, solo indico datos muy generales

**5.- Banorte:** El ejecutivo mostró dominio del tema, disponibilidad y explico ampliamente

**6.- Scotiabank:** En atención a clientes hubo disponibilidad para explicar sobre la información solicitada, asimismo se proporcionó información más detallada por correo electrónico.

Con este antecedente se incorpora información de las instituciones financieras: las cuales coinciden en señalar que para iniciar un trámite es necesaria la siguiente documentación:

### **Solicitante**

- Solicitud de crédito firmada (Proporcionada por el Banco)
- Formato para consulta en buró (Proporcionada por el Banco)
- Identificación oficial vigente (IFE, pasaporte)
- Recibos de nomina (2 meses)
- Comprobante de domicilio vigente

### **Posteriormente: Complemento**

- Carta Laboral (que contenga nombre, puesto, antigüedad, ingresos)
- Estados de cuenta
- Acta de nacimiento
- Acta de matrimonio (En su caso)
- Constancia de IMSS (En su caso)
- Independientes (Declaración de impuestos, cedula fiscal)

### **Inmueble**

- Escritura con datos de Registro Público
- Última boleta predial y agua (pagadas)
- Planos arquitectónicos
- Régimen de propiedad en condominio (en su caso)

### **Vendedor**

- Acta de nacimiento
- Acta de matrimonio (En su caso)
- Identificación oficial vigente
- Acta constitutiva y poderes en caso de ser persona moral, e identificación oficial del apoderado

Posteriormente se presenta un ejemplo con el apoyo de los simuladores de cada banco, donde se compara un crédito para adquirir una vivienda de 500 mil pesos a 15 años, esto considerando que no se cuenta con alguna prestación como Infonavit o Fovissste:

**Cuadro 8 EJERCICIO COMPARATIVO DE CRÉDITO DE ADQUISICIÓN POR INSTITUCIÓN**

	Crédito máximo	Ingresos requeridos	Pago mensual	Enganche	Comisión por apertura	Avaluó	Gastos Notariales	Tasa de interés	CAT	Gastos Iniciales **
<b>Santander</b>										
10x1000	464,193	13,345.78	5,138.13	50,000	4,641.93	1,450	35,000	10.53%	13.10%	91,091.93
Light	464,193	11,454.11	4,409.83	50,000	4,641.93	1,450	35,000	10.45%	12.9%	91,091.93
Inteligente	464,193	15,891.74	6,118.32	50,000	4,641.93	1,450	35,000	9.15%*	11.9%	91,091.93
Súper Casa (Congelados)	464,193	15,215.33	5,857.90	50,000	12,533.21	1,450	35,000	12.95%	13.4%	98,983.21
Súper Casa (Programados)	464,193	13,142.09	5,059.70	50,000	12,533.21	1,450	35,000	12.95%	13.5%	98,983.21
<b>Banorte</b>										
Accesible	425,000	12,409.73	4,250	75,000	6,375	1,740	35,000	10.41%	14.8%	118,665
Flexible	425,000	14,534.53	5,813.81	75,000	6,375	1,740	35,000	12.90%	14.7%	118,665
<b>Scotia-Bank</b>										
Valora	450,000	12,921.43	4,477.50	50,000	5,625	1,800	35,000	10.25% 11.75%	12.4%	92,425.00
Oportunos	450,000	14,901.43	5,591.30	50,000	5,625	1,800	35,000	11.35% 10.25%	12.9%	92,425.00
<b>HSBC</b>										
Fijo	425,000	13,000	4,549.63	75,000	4,250	1,450	35,000	8.70%	10.70%	116,200
Bajo	425,000	12,480.24	4,118.38	75,000	4,250	1,450	35,000	8.70%	10.60%	116,200
<b>BBVA</b>										
Enganche Bajo	450,000	13,684	5,473.43	50,000	0	1,950	25,000	10.60%	12.7%	77,730
Enganche Alto	375,000	11,190	4,476.08	125,000	0	1,950	25,000	10.10%	12.4%	152,730
<b>Banamex</b>										
SIN	425,000	15,000	4,878.13	75,000	0	2,850	20,000	10.95%	12.4%	97,850

\*Tasa variable.; Cifras en pesos; \*\*Gastos Iniciales: Suma del Enganche, comisión por apertura, avaluó y gastos notariales, Banorte, HSBC y Bancomer integran a gastos de investigación.

**Fuente:** Elaboración propia con datos obtenidos de las páginas electrónicas de las instituciones financieras.

Los datos del cuadro 8 se obtuvieron con apoyo de los simuladores de cada banco y nos reflejan las distintas opciones que tendríamos al contratar un posible crédito para adquisición de vivienda con valor de 500 mil pesos.

Primeramente dado que no hay institución que preste la totalidad del valor de la vivienda se tiene que tener un ahorro que será el enganche que se dará a la institución para la obtención del crédito, en este ejemplo oscila entre 50 mil y hasta 125 mil pesos, entonces el financiamiento que nos otorguen es decir el aforo será aquel porcentaje sobre el valor del inmueble, sin embargo sería prudente considerar que a mayor financiamiento, menor enganche, mayor mensualidad y más intereses.

Por otro lado el plazo será importante ya que se puede contratar a mediano o a largo plazo, esto con la finalidad que mientras más largo el período de pago la mensualidad será más pequeña, respecto a la tasa de interés esta puede ser fija o variable, fija como su nombre lo indica no cambia en toda la vida del crédito y la variable si, estas oscilan entre un 8.70% hasta 11.35%, otro factor importante es el CAT que es el que agrupa los pagos que hay que realizar al contratar un crédito como comisiones, seguros, cargos adicionales e intereses.

Para el ejemplo que aquí se utilizo, el banco que ofrece la menor tasa de interés es HSBC de 8.70%, Santander de 9.15% pero es variable, BBVA Bancomer con el producto pesos tasa fija enganche alto de 10.10%; Scotiabank con el producto Valora de 10.25%; Banorte con el producto Accesible de 10.41% e Hipoteca Light de Santander con 10.45%.

Se pagan menos intereses en HSBC (producto fijo y bajo), BBVA Bancomer (Enganche alto), Santander (Hipoteca Inteligente) y Banorte con Accesible. En relación al CAT, el más bajo es en HSBC (producto fijo 10.70% y bajo 10.60%), le sigue Hipoteca Inteligente de Santander con 11.90%, Banamex SIN con 12.40% y Santander Light con 12.90%.

Por ingresos la hipoteca que requiere menos ingresos es Enganche Alto de Bancomer con \$11,190, producto light de Santander con \$11,454.11, Banorte accesible de \$12,409.73 y pago bajo de HSBC \$12,480.24.

En gastos adicionales el costo del avalúo mayor es en Banamex de \$2,850, Bancomer de \$1,950, Scotiabank de \$1,800, Banorte de 1,740, HSBC y Santander de \$1,450. Si se consideran los gastos iniciales con lo que hay que contar en el momento de contratar un crédito son en BBVA Bancomer de \$77,300, Santander de \$91,091.93, Scotiabank de \$92,425.00 y Banamex de \$97,850.00. Y por el contrario más altos considerando un enganche mayor en BBVA Bancomer, HSBC y Banorte.

Tomando en cuenta todos los factores en conjunto pareciera ser que el Banco HSBC mientras mantenga la tasa de 8.70% tiene una oferta competitiva para ser considerado como opción en cuanto a varios elementos como tasa, CAT, avalúo e intereses. Después Santander con sus productos light e inteligente, Scotiabank con el producto Valora y Banorte con accesible.

Los productos de estas instituciones se caracterizan por lo siguiente:

#### HSBC

Pago Bajo, el pago inicial será de \$8.75 m.n. por cada \$1,000 de crédito

Pago Fijo, el pago será de \$10.33 m.n. por cada \$1,000 de crédito

Ambos productos deberán considerar como gastos adicionales seguro de vida, daños y desempleo sin costo, además de gastos de investigación por \$500.

#### Santander

Light: Pago de \$8.85 por cada mil, tasa de interés fija, con pago inicial bajo que permite alcanzar mayor monto

Inteligente: Amortiza más a capital y se paga menos intereses

Los productos de esta institución deben contratar seguro de vida (0.5150 al millar), seguro de daños (0.3376 al millar), desempleo sin costo y cubre hasta 9 mensualidades.

#### Scotiabank

Valora: En el que la tasa permanece fija durante los tres primeros años y posteriormente en el cuarto año se establecerá de acuerdo a la puntualidad con la que pague el crédito.

Adicionalmente deben contratar seguro de vida (0.50 al millar), daños (0.3016), seguro de desempleo sin costo que cubre hasta por tres meses.

### Banorte

Accesible, en el que el pago inicial de \$8.80, y con menores ingresos. Además se debe contratar seguro de vida, daños, seguro de desempleo sin costo que cubre hasta por tres meses.

Con todo lo anterior podemos concluir que el mercado hipotecario a través de las instituciones financieras nos ofrece una serie de opciones las cuales nos permitirá comparar y elegir la más acorde a nuestras necesidades y posibilidad económica.

Cabe resaltar que aunque se tengan una diversidad de opciones, el crédito bancario sigue siendo costoso para que las familias de clase media puedan elegirlo como medio de financiamiento.

A modo de ejemplo en el anexo 3 se integra una corrida financiera la cual integra todos los elementos que intervienen para determinar el costo de contratar un crédito hipotecario.

Para este caso se considero Santander por tener uno de los valores de inmuebles más accesibles de \$250,000 y requerir ingresos de 9 mil, los resultados obtenidos son los siguientes:

### **Ejemplo:**

Se eligió el producto 10 x 1000, plazo 15 años de Santander, que nos da la posibilidad de acceder a un crédito de \$232,096.50, con aportación de ingresos por \$ 6,672.89 y pago mensual de \$ 2,569.06. Sin embargo el CAT es muy alto de 14%.

En resumen las condiciones a las cuales se podría acceder queda representado de la siguiente forma de acuerdo al simulador del banco:

## Producto: Crédito Hipotecario 10 X 1000 por Banco Santander

### Cuadro 9

#### Tabla de Amortización Crédito Hipotecario 10 X 1000 por Banco Santander

##### Especificaciones del Crédito:

**Enganche:** \$ 25,000.00  
**Comisión por apertura:** \$ 2,320.96  
**Avalúo:** \$ 725.00  
**Gastos Notariales:** \$ 17,500.00

**Gastos Iniciales Estimados:**  
\$45,545.96

**CAT Promedio:** 14.0% Sin IVA.  
**Informativo.**

**Fecha de Elaboración:** 28/05/2013  
**Crédito seleccionado:** Adquisición  
**Tradicional Hipoteca 10x1000**  
**Esquema de pagos:** Tasa Fija  
Congelados  
**Plazo en años:** 15  
**Valor de la vivienda:** \$ 250,000.00  
**Crédito total inicial:** \$ 232,096.50  
**Pago por mil inicial:** \$ 11.07  
**Tasa de interés (fija):** 10.53%

Lo que nos indica que si adquirimos una vivienda de 250 mil pesos, debemos contar con un enganche mínimo de 25 mil pesos que sería el 10%, por dicho préstamo, para el cual el banco nos cobra el 10.53% de tasa de interés y por comisión de apertura 1% es decir \$ 2,320.96.

Además del enganche debemos considerar gastos iniciales estimados por \$45,545.96 que tienen que ver con enganche, comisión por apertura, avalúo y gastos notariales, más adelante en el anexo 3 se agrega la corrida financiera que es una tabla de amortización la cual explica como estarían integrados los pagos durante toda la vida del crédito.

Por tanto la contratación de un crédito hipotecario conlleva a una serie de obligaciones con las que en caso de elegir el producto hipotecario debemos de considerar el tiempo en que se contraerá, de no ser así se corre el riesgo de que nuestra estabilidad económica se vea afectada. Sin embargo también nos da la posibilidad de poder hacernos de un patrimonio, que de no ser por financiamiento tendríamos que ahorrar por un periodo largo de tiempo.

A continuación se señalara la forma en que se calcula un préstamo hipotecario considerando el mismo ejemplo:

### Cálculo de un préstamo hipotecario

Mediante matemáticas financieras se calculara a continuación el monto del pago del préstamo hipotecario con la formula del valor presente de una anualidad ordinaria o vencida, mediante la cual nos permite identificar cuanto vale hoy el conjunto de pagos fijos en períodos de tiempo iguales que se realizarán en el futuro. La formula es:

$$R = \frac{C}{\frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i}}$$

**Donde**

**R=** Renta o pago por período

**M=** Valor de todos los pagos al final de la operación

**I =** Tasa de interés

**N=** Número de períodos

**C=** Valor de los pagos en el momento presente

**En el caso anteriormente mencionado se tiene lo siguiente:**

$I = 10.53\% / 100 = 0.1053 / 12 \text{ meses} = 0.008775 \text{ mensual}$

$C = 250,000$  valor de la casa, menos el 10%, debido a que no se presta el 100% del financiamiento sería \$25,000, se prestaría sobre \$225,000

$N = 15 \text{ años, corresponde } 15 \times 12 = 180 \text{ pagos mensuales}$

$$R = 225,000 / [1 - (1 + 0.008775)^{-180} / 0.008775] = \mathbf{\$2,491.33}$$

Que representa el pago mensual aproximado que se liquidaría por el crédito mes a mes, cabe mencionar que el simulador arroja un pago de \$2,569.06 mostrando una pequeña diferencia.

Adicionalmente dada la relevancia de este sector y su expansión se dará una breve reseña de la situación actual del mismo.



## **Situación Actual de la Vivienda**

En lo que va del presente año el sector de la vivienda se ha visto impactado por la Nueva Política de Vivienda instrumentada por la administración del presidente Enrique Peña Nieto, que tendrá como principal eje impulsar el desarrollo urbano, mediante la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano (Sedatu) que será la institución encargada de coordinar la política de vivienda.

Como respuesta a lo anterior las empresas desarrolladoras de vivienda que cotizan en bolsa de valores, han mostrado a lo largo del presente año un comportamiento negativo, debido a que el modelo que venían operando se encuentra en dificultades, ya que por años adoptaron la estrategia de crecimiento enfocada en la edificación de casas en lugares alejados de zonas urbanas y con el apoyo de subsidios federales por lo que cuentan con volúmenes de producción y reservas territoriales situados en la periferia de la ciudad, ahora será su labor será colocar estas viviendas, con lo cual pueden tener problemas debido al impuso que se le esta dando construir al interior de las ciudades.

De esto también se desprende que debido a la construcción de vivienda que se venia dando en años anteriores, se tiene el problema de casas abandonadas por diversos motivos como gasto en transporte del hogar hacia los centros de trabajo, desempleo e inseguridad, para ello el gobierno ha propuesto lo siguiente para resolverlo: subastas por parte del infonavit, convenios con gobiernos estatales, regresar casas a quienes las construyeron para que sea su responsabilidad.

En suma todo esto esta impactando al sector de la construcción, debido al ajuste que se esta efectuando en el mercado de la vivienda, con lo que posiblemente no se genera producción hasta que todo se estabilice, ello aunado al menor gasto programado en obras públicas.

En materia institucional se anunciaron en julio las nuevas reglas de vivienda que estarán basadas en lo siguiente: densificación, aumento del rango de subsidios y registro obligatorio de reservas territoriales principalmente.

Además a la fecha se han anunciado diversos programas como vivienda en renta, línea sindicada (financiamiento conjunto con recursos de la banca de desarrollo inicialmente por la SHF y Nafin), y emisiones bursátiles para desarrolladoras de conjuntos habitacionales.

Por lo que corresponde a la banca comercial, ha bajado sus tasas de interés con el propósito de poder competir en el mercado para colocar créditos hipotecarios: HSBC 8.7%, Banamex 8.65% (para clientes), BBVA Bancomer con 10.10- 10.60%, y Scotiabank con 8.75%, Santander 8.49% y Banorte 8.48%, sin embargo esto ocasionara que entre los propios bancos compitan por clientes sobre todos aquellos que ya cuentan con una hipoteca y que desean mejorar condiciones financieras contratadas.

### **Problemáticas en el sector**

En los últimos años el sector de la vivienda ha mostrado gran dinamismo con la creación de instituciones, opciones de financiamiento para acceder a créditos, sin embargo trajo consigo efectos negativos como viviendas deshabitadas, uso temporal, entre los motivos inseguridad, desempleo, difícil acceso a vías de comunicación principalmente.

Según cifras del censo de población y vivienda 2010, indican que a nivel nacional hay 35 mil 617 mil 724 viviendas en todo el país, de las cuales 80.4% se encuentran habitadas, 14.0% deshabitadas y el 5.6% son de uso temporal.

Por entidad federativa destacan los siguientes estados con altos porcentajes en viviendas deshabitadas: Baja California 18.8%, Chihuahua 18.7%, Zacatecas con 18.2%, Tamaulipas 18.1%, Distrito Federal 7.7% y Campeche 9.8%.

De uso temporal se señala: Morelos 12.5%, Oaxaca 9.9%, Guerrero 9.5%, Aguascalientes y Tabasco 4.0% y Distrito Federal 2.9%.

Asimismo se construyeron viviendas en terrenos ejidales algunos sin contar con permisos de uso de suelo, ni servicios básicos completos, lo que ha resultado en fraude para las familias, que en ocasiones tienen que integrarse alguna organización

social, cuyos líderes les solicitan dinero para trámites y en ocasiones no reciben inmueble alguno.

Otro punto es la suplantación de identidad detectado por Infonavit para el programa Mejora Tu Casa, donde participaron establecimientos comerciales que mediante una tarjeta prepago podían adquirir materiales para remodelación. Otro es el caso Fovissste que entre el 2008 - 2011, otorgó créditos para trabajadores de dependencias federales con el fin de que recibieran más recursos de los que les correspondía por sus ingresos.

Y más recientemente el tema de viviendas abandonadas que ha generado conflictos económicos y sociales, en el que familias han perdido su patrimonio, debido a mala estructura de las construcciones, créditos que no se pueden liquidar, asentamientos en zonas de alto riesgo ambiental, mala planificación de obras, falta de servicios e inseguridad.

### **Perspectivas:**

Dado lo anterior el futuro del mercado de la vivienda tendrá que ver con la forma de operación conjunta de los diversos actores que intervienen en el mercado inmobiliario. Ahora es el turno para que instituciones gubernamentales o privadas planifiquen para evitar que una mala organización lleve a que las ciudades enfrenten problemas de transporte, seguridad y desarrollo que afecten el nivel de vida de los ciudadanos.

Adicionalmente para que el mercado inmobiliario crezca dependerá de la evolución de la economía mexicana y del apoyo del gobierno.

Así como se espera que con el planteamiento e instrumentación de la nueva política de vivienda se genere un crecimiento ordenado de las ciudades en México.

## CONCLUSIONES GENERALES

Primeramente es importante considerar que dado el crecimiento poblacional que ha experimentado México en los últimos años, tan solo por mencionar que cifras del último censo de población y vivienda 2010, en México hay un total de 112.3 millones de habitantes, del cual sobresale el grupo de edad entre los 15 a los 59 años, lo que nos indica que la estructura poblacional cambiara por la formación de nuevas parejas, movilidad habitacional o laboral, por tanto se necesitará aumentar, ampliar, remodelar o construir un mayor número de viviendas.

Considerando lo anterior podemos señalar que:

- La vivienda es y ha sido un concepto importante para el desarrollo económico de México: como tal refleja las condiciones de vida de cada hogar, forma parte del patrimonio de las familias, bienestar y salud. Su edificación impulsa la actividad de varios sectores económicos como el acero, hierro, cemento, arena, cal, madera por mencionar algunos, lo que incentiva el empleo e inversión, y conlleva a la construcción de infraestructura, como vías de comunicación, escuelas, lugares de esparcimiento, que se crean a la par del crecimiento de la ciudad.

Dicho concepto se le ha dado tal importancia que esta integrado en el artículo 4 de la Constitución Política, al respecto gobierno, instituciones públicas y privadas han trabajado en conjunto a través del tiempo mediante el establecimiento de leyes, programas de vivienda, planes de desarrollo y creación de instituciones para fomentar al sector hipotecario que ha generado beneficios a diversos sectores económicos.

Precisamente en el sexenio 2000- 2006 de Vicente Fox, adquiere singular importancia ya que se crean diversas instituciones públicas como la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), y privadas como las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles) que logran destacar en materia de financiamiento, ya que surgen para atender al mercado hipotecario que se encontraba desatendido por la banca en ese momento incluso fueron consideradas como competencia para la banca comercial.

Las Sofoles fueron importantes para el desarrollo del sector hipotecario por su especialización en la materia y por la atención hacia sectores que nos serían atendidos por la banca comercial, sin embargo debido a la crisis del 2008 se cerró el fondeo para estas instituciones, que no operaban directamente con recursos del público sino mediante recursos propios de la banca comercial y de su participación en mercados bursátiles lo que origino su declive y quebranto.

Todo lo anterior trajo consigo la construcción de un gran número de viviendas, urbanización de la ciudad y sus alrededores, posteriormente en el sexenio 2006-2012 se continuó apoyando al mercado inmobiliario mediante esquemas sociales, y más recientemente en el 2013 con la nueva administración del presente Enrique Peña Nieto se estableció la Nueva Política de Vivienda que regirá el mercado hipotecario.

Cabe mencionar que así como se incentivo el sector vivienda, también ha traído consigo una serie de problemáticas como viviendas deshabitadas, fraude para familias, imposibilidad de pago de créditos entre otros.

- Dificultades en materia de adquisición de vivienda. Al optar por la decisión de adquirir una vivienda que forme parte de nuestro patrimonio nos enfrentamos a ciertas complicaciones como pueden ser el salario que limita la posibilidad de poder recurrir alguna institución que otorgue financiamiento hipotecario, otro es el desempleo que restringe el poder contar con los requisitos para cubrir un perfil que requieren determinadas instituciones, otro es la inadecuada distribución de la población en el territorio y el mal uso de suelo son algunos de los factores que limitan el objetivo.
  
- Alternativas de Financiamiento: El tener una vivienda representa para una familia una inversión y decisión muy importante debido a que formara parte de su patrimonio, de su riqueza, para ello instituciones como el Infonavit o el Fovissste siguen siendo la principal vía de financiamiento, sin embargo falta fomentar programas accesibles para personas que no cuentan con algún esquema de seguridad social, forma de comprobar ingresos o bajos salarios.

Una de las vías son las instituciones bancarias, que presentan una variedad de opciones de financiamiento para adquisición de vivienda, construcción, terreno, sustitución de hipoteca, liquidez, remodelación y créditos puente para desarrolladores, por ello al acudir a alguna institución financiera nos da la posibilidad de poder adquirir de acuerdo a nuestras necesidades el producto hipotecario que más nos sea útil.

Otra de las posibilidades es la opción a compra que es un programa de la Sociedad Hipotecaria Federal que permite al trabajador mediante el pago mensual rentar una vivienda que desee adquirir por un período de tiempo.

De acuerdo al tema de estudio las instituciones financieras exigen hoy en día comprobación de ingresos, es decir ser asalariado con o sin seguro social, personas físicas con comprobación de ingresos, tener antigüedad laboral, y tener antecedentes crediticios.

Y entre las dificultades de acceder a un crédito bancario están que las instituciones financieras no financian el monto total de una vivienda, lo máximo que nos ofrecen es el 95% del crédito, es decir que debemos contar con un ahorro que será la diferencia que se dará a la institución para obtener un crédito, esto es el enganche.

#### Recomendaciones:

- Es recomendable que las instituciones financieras (principalmente los Bancos), cuenten con el personal calificado, en cuanto a conocimientos de productos financieros, en este caso hipotecarios, para que generen la confianza, atiendan personalmente dudas de cualquier cliente que acuda a las sucursales.

Es indispensable contar con folletos ilustrativos y explicativos, con el fin de generar la curiosidad de las personas que acudan a las instituciones. Pero sobre todo es importante que ofrezcan información general del producto a los interesados, no solo a aquellos que presenten sus documentos personales.

Además es necesario incentivar mecanismos de apoyo y difusión para el acceso a personas que no cuenten con seguro social o no tengan forma de comprobar ingresos de manera formal, mercado que en su momento fue atendido por las Sofoles.

- Para los usuarios de servicios financieros, se recomienda evaluar, asesorarse respecto a opciones, requisitos y elementos que forman parte de un crédito hipotecario, validar información cuantitativa y cualitativa, así como estar convencidos de los gastos que implica la contratación de dichos productos.

Se debe considerar el tiempo que llevará cubrir una mensualidad, es decir el plazo que se contrate, mientras más corto mejor, como la de 15 años, pesos, tasa fija; es aconsejable ahorrar una parte del enganche ya que de ninguna manera una institución financiera podrá prestar la totalidad de lo que vale un inmueble, esto se explica que al solicitar más monto se pagan más intereses sobre el saldo, además se debe considerar que la contratación conlleva a cubrir gastos adicionales como son gastos de escrituración que incluyen honorarios del notario e impuestos.

- Se requiere que las instituciones públicas y privadas trabajen de manera conjunta y coordinada con el objeto de impulsar el mejor desarrollo de la ciudad y del país, así como se promuevan acciones para que más familias puedan tener el beneficio de contar con una vivienda digna tal como lo establece el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

## Anexo 1.

### **Glosario de conceptos**

Conceptos que refiere la Comisión Nacional para la Defensa de los Usuarios de las Instituciones Financieras (Condusef)<sup>10</sup> entre ellos:

- **Préstamo:** Es una cantidad de dinero que proporciona una persona o institución financiera a la que hay que regresarle dicha cantidad en un determinado período.
- **Monto Financiable.** Es la proporción del valor del inmueble que será financiada por la institución bancaria o Sofol seleccionada
- **Valor del inmueble.** Se refiere al precio de la propiedad a adquirir
- **Aforo.** Es el monto máximo del crédito expresado en porcentaje, respecto del valor que resulte menor entre el avalúo del bien o bienes dados en garantía y el precio pactado en el contrato de compraventa de tales bienes
- **Comisión por apertura:** Pago que se debe efectuar por el hecho de contratar un crédito. Es determinado como un porcentaje del monto del crédito, generalmente se trata de un pago único
- **Costo Anual Total (CAT).** Valor expresado en porcentaje, de la totalidad de costos y gastos en que incurrirá el usuario por la contratación de un crédito con determinada institución. Será mayor a la tasa de interés nominal que cobra el banco o la Sofol e incluye: intereses ordinarios, comisión por apertura y/o administración, primas de seguros y cobertura de crédito.
- **Enganche.** Desembolso inicial con el que se pretende asegurar una operación de compra-venta. Suele ser una proporción del valor del inmueble que va de un 10 al 35%

---

<sup>10</sup> <http://e-portalif.condusef.gob.mx/condusefhipotecario/p25.php>



- **Penalización por pago anticipado.** Es la comisión que algunas instituciones cobran cuando se realiza anticipadamente el pago de alguna mensualidad o se liquida el crédito en su totalidad
- **Tasa de interés.** Es aquella que se considerara para la liquidación del crédito, la cual puede ser fija, variable o mixta.
- **Tasa de interés moratoria.** Cargo aplicado por la institución por concepto de pagos vencidos, esto es, cuando se atrasa en sus pagos. Se expresa en porcentaje
- **Escrituración.** Importe de los pagos notariales, es decir por poner el inmueble a nombre de quien contrajo el crédito
- **Gastos de avalúo.** Desembolso previo que debe efectuar el interesado en adquirir un bien inmueble, por concepto de honorarios de un perito valuador, quien determinará el valor físico, rentable y comercial del inmueble
- **Gastos de investigación.** Importe correspondiente al costo de la investigación de datos generales y de antecedentes crediticios del solicitante
- **Gastos notariales.** Importe que se cubre al momento de la firma de la compraventa del inmueble. Incluye los honorarios del notario público que elabora la escritura, impuestos de adquisición, gestoría de certificados y gastos en el Registro Público de la Propiedad. Este importe depende del valor y el lugar donde se localiza el inmueble
- **Otros Gastos.** Abarcan, fundamentalmente la contratación del seguro de vida y del seguro de daños durante la vigencia del crédito, lo cual siempre es obligatorio en beneficio suyo y de sus familiares

**Anexo 2**

**Características y requisitos de los productos hipotecarios por institución bancaria**

<b>BANAMEX</b>	<b>Producto</b>	<b>Valor de la vivienda</b>	<b>Monto mínimo del crédito</b>	<b>Esquema de amortización Plazo/Tasa de Interés</b>	<b>Comisión de Apertura</b>	<b>CAT S/ IVA</b>	<b>Seguros</b>
	Adquisición Hipoteca SIN	500,000* 700,000	200,000	Plazo 15 y 20 años Aforo:85% Tasa 10.95%	Sin	Media, Residencial Residencial Plus (12.4%)	Vida, desempleo y daños
<b>INFONAVIT</b>							
	Hipoteca SIN con Infonavit	500,000* 700,000	200,000	Plazo 15 y 20 Aforo:90% Tasa 10.95%	Sin	12.4%	Vida, desempleo y daños
	Hipoteca SIN con Cofinavit Cofinavit AG	500,000* 700,000	200,000	Plazo 15 y 20 Aforo:95% Tasa 10.95%	Sin	12.4%	Vida, desempleo y daños
<b>FOVISSSTE</b>							
	Hipoteca SIN con Alia2 + Plus Hipoteca SIN con Respalda2	500,000* 700,000	200,000	Plazo 15 y 20 Aforo:90% Tasa 10.95%	Sin	12.3%	Vida, desempleo y daños
<b>ADICIONALES</b>							
	Cambia tu hipoteca	500,000* 700,000	200,000	Plazo 15 y 20 Aforo:85% Tasa 10.95%	Sin	12.4%	Vida, desempleo y daños
<b>CAMBIA TU HIPOTECA CON</b>							
	1) Pago de pasivos 2) Hipoteca y Liquidez 3) Liquidez	800,000 2) y 3) 500,000	200,000	Plazo 15 Aforo:70% Tasa 13%	2.25%+IVA ***	15%	Vida, desempleo y daños
<b>OTROS</b>							
	Pago de Pasivos	800,000	200,000		2.25%+IVA	10 años	Vida, daños,

BANAMEX	Producto	Valor de la vivienda	Monto mínimo del crédito	Esquema de amortización Plazo/Tasa de Interés	Comisión de Apertura	CAT S/ IVA	Seguros
				Plazo: 10 años, 15.25% 15 años, 15.50% Aforo:55%	***	Media, 17.7% Residencial y Residencial Plus, 17.6% 15 años, Media 17.7% Residencial y Residencial Plus, 17.6%	desempleo
	Liquidez**	500,000	200,000	Plazo: 10 y 15 años Aforo:50% Tasa: 15.25% a 10 años 15.50% a 15 años	2.25%+IVA ***	10 años Media, 16.6% Residencial 16.5% y Residencial Plus 16.4% 15 años, Media 16.2% Residencial y Residencial Plus, 16.1%	Vida, daños, desempleo
	Puente			Aforo: 70% del proyecto			

\* Clientes Banamex

\*\*Liquidez, aplica solo a clientes Banca Patrimonial y Banca Relación

\*\*\*Aplica sin comisión, pero sube la tasa 0.75% a la tasa de interés ordinaria

Fuente: [http://www.banamex.com/es/personas/creditos/credito\\_hipotecario/](http://www.banamex.com/es/personas/creditos/credito_hipotecario/), (Fecha de consulta abril 2013)

## Características y requisitos de los productos hipotecarios por institución bancaria

<b>BANAMEX (DOCUMENTACIÓN REQUERIDA)</b>	
<p><b>A) GENERALES</b>  <b>Edad:</b> 23 años Productos: Adquisición y Cambia tu Hipoteca independiente 28 años.  Mínimo 30 para cambia tu hipoteca en sus 3 modalidades, pasivos y liquidez. Y máximo 69 Infonavit ó 84 (Edad+plazo)  <b>Laboral:</b>  1 año asalariados y 2 persona física (Adquisición, Cofinanciamientos y Cambia tu hipoteca); 2 años pago de pasivos; 3 años para liquidez  <b>Ingreso:</b>  15,000 (Adquisición, Cofinanciados y Cambia tu hipoteca)  20,000 (Liquidez y pago de pasivo). Se podrá combinar ingresos  <b>Antecedentes crediticios:</b> De preferencia tener referencias crediticias  <b>Puente:</b> Persona moral con 3 años como desarrollador.  Documentación: solicitud, carta de autorización para solicitar reportes de crédito, documentación financiera y legal de la empresa, información técnica</p> <p><b>B) COMPROBACIÓN DE INGRESOS</b>  <b>Asalariados:</b> Recibos de nomina, declaración por sueldos, comisionistas, honorarios asimilados a sueldos y salarios  <b>Independientes:</b> Honorarios, Persona Física con actividad empresarial, intermedio, pequeño contribuyente, arrendamiento, cuentas de inversión, dividendos.</p>	<p><b>C) DOCUMENTACIÓN</b>  Identificación oficial, IFE, pasaporte, cédula FM2 o FM3 para extranjeros  Comprobante de domicilio  Comprobante de Estado Civil  Acta de nacimiento  Cuestionario Médico</p> <p>Infonavit: calificar para el programa y para Fovissste cumplir con 18 meses cotizados, afore  Pago de Pasivos, Pago de Pasivos con liquidez y liquidez: Formato de pasivos y estado de cuenta de pasivos a liquidar  Cambia tu Hipoteca: Estado de cuenta y carta manifestación de saldos  Fovissste: CURP, estado de cuenta del SAR</p> <p><b>D) SERVICIOS OBLIGATORIOS</b>  Seguro de vida e invalidez, daños, avalúo</p>

**Fuente:** [http://www.banamex.com/es/personas/creditos/credito\\_hipotecario/](http://www.banamex.com/es/personas/creditos/credito_hipotecario/)Enero 2013. (Fecha de consulta abril 2013)

**Características y requisitos de los productos hipotecarios por institución bancaria**

<b>BANORTE</b>	<b>Producto</b>	<b>Valor de la vivienda</b>	<b>Monto mínimo del crédito</b>	<b>Esquema de amortización Plazo/Tasa de Interés</b>	<b>Comisión de Apertura</b>	<b>CAT S/ IVA</b>	<b>Seguros</b>
	Hipoteca Elite e H.E. Mujer	1,000,000	500,000	Plazo: 5, 10,15 y 20 Tasa: 9.70% Aforo: 80%	1.5%	12.0%	Seguro vida, daños, desempleo
	Hipoteca Accesible e H.A. Mujer	300,000	75,000	Plazo: 5,10,15 y 20 Tasa: 10.41% Aforo 95%	1.5%	13.2%	Seguro vida, daños, desempleo
	Hipoteca Fija	1,000,000	500,000	Tasa 10.35% Aforo 95%	1.5%	12.8%	Seguro vida, daños, desempleo
	Hipoteca Flexible**	300,000	75,000	Tasa: Aforo 95%	1.5%	13.6%	Seguro vida, daños, desempleo
<b>INFONAVIT FOVISSSTE</b>							
	(ELITE) Cofinavit Cofinavit AG Apoyo Infonavit Alia2 Respalda2	1,000,000	500,000	Plazo: 5, 10,15 y 20 Tasa: 9.70% Aforo 80%		12.2% 12.2% 12.1% 12.2% 12.2%	Seguro vida, daños, desempleo*
	(ACCESIBLE) Cofinavit Cofinavit AG Apoyo Infonavit Alia2 Respalda2	300,000	75,000	Plazo: 5,10,15 y 20 Tasa: 10.41% Aforo 95%		13.0% 13.0% 12.9% 13.0% 13.0%	Seguro vida, daños, desempleo
<b>MEJORA HIPOTECA</b>							
	Hipoteca Elite	1,000,000	500,000	Tasa:9.70% Aforo:75%		12.0%	Seguro vida, daños, desempleo
	Hipoteca	350,000	75,000	Tasa:9.70%		13.0%	Seguro vida,

<b>BANORTE</b>	<b>Producto</b>	<b>Valor de la vivienda</b>	<b>Monto mínimo del crédito</b>	<b>Esquema de amortización Plazo/Tasa de Interés</b>	<b>Comisión de Apertura</b>	<b>CAT S/ IVA</b>	<b>Seguros</b>
	Accesible			Aforo:85%			daños, desempleo
	Hipoteca Fija	1,000,000	500,000	Tasa:10.35% Aforo:85%		12.8%	Seguro vida, daños, desempleo
	Hipoteca Flexible	350,000	75,000	Tasa:9.90% Aforo:85%		13.9 %	Seguro vida, daños, desempleo
<b>CONSTRUIR REMODELAR</b>							
	Hipoteca Elite	1,000,000	500,000	Tasa:9.70% Construcción: 50% Remodelación:30%		12.0 %	Seguro vida, daños, desempleo
	Hipoteca Accesible	500,000	200,000 construcción 150,000 remodelación	Tasa:9.70% Construcción: 50% Remodelación:30%		14.3%	Seguro vida, daños, desempleo
	Hipoteca Fija	1,000,000	500,000	Tasa 10.35% Construcción: 50% Remodelación:30%		12.8%	Seguro vida, daños, desempleo
	Hipoteca Flexible	500,000	200,000 construcción 150,000 remodelación	Tasa: 9.90% Construcción: 50% Remodelación:30%		14.7%	Seguro vida, daños, desempleo
<b>ADICIONALES</b>							
	Liquidez	500,000	200,000	Plazo:5 a 15 años Tasa: 14.50% Aforo: 50%	3%	17.1%	Seguro vida, daños, desempleo
	Terreno Urbanizado	500,000	200,000	Plazo:5 a 15 años Tasa: 14.50% Aforo: 50%	3%	16.9%	Seguro vida, daños, desempleo

\*El seguro de desempleo cubre hasta 9 pagos mensuales

\*\*Bonificación de 1.5% del monto de crédito durante el primer año del crédito

Fuente: <http://www.banorte.com/portal/personas/categorias/lista.web?categoria=111&fullSite=true>, fecha de consulta abril 2013.

## Características y requisitos de los productos hipotecarios por institución bancaria

<b>BANORTE (DOCUMENTACIÓN REQUERIDA)</b>	
<p><b>A) GENERALES</b>                      Edad: Mínimo 25 años, máximo 69 años 11 meses (Elite Banorte);                      25 años, máximo 54 años 11 meses (Accesible Banorte)                      Laboral: 2 años ( Banorte Accesible)                      En el producto Hipoteca Mujer Banorte: La mujer debe participar como titular o acreditada                      Buen historial crediticio</p> <p><b>B) COMPROBACIÓN DE INGRESOS</b>                      Asalariados: Recibos originales de nomina último mes, carta de la empresa, alta IMSS                      Independientes: Declaración anual, alta en SHCP, estados de cuenta</p>	<p><b>C) DOCUMENTACIÓN</b>                      Identificación oficial                      Acta de nacimiento                      CURP                      Comprobante de estado civil                      Comprobante de domicilio                      Estado de cuenta de Afore                      Precalificación Infonavit</p> <p><b>D) SERVICIOS OBLIGATORIOS</b>                      Seguro de vida, daños y desempleo</p>

Fuente: <http://www.banorte.com/portal/personas/categorias/inicio.web?categoria=111&fullSite=true>, mayo 2012; fecha de consulta abril 2013.

**Características y requisitos de los productos hipotecarios por institución bancaria**

<b>BBVA Bancomer</b>	<b>Producto</b>	<b>Valor de la vivienda</b>	<b>Monto mínimo del crédito</b>	<b>Esquema de amortización Plazo/Tasa de Interés</b>	<b>Comisión de Apertura</b>	<b>CAT S/IVA</b>	<b>Seguros</b>
	Pesos Tasa Fija Aplica: Infonavit Cofinavit Fovissste	180,000	50,000	Plazo: 5,10,15 y 20 años Tasa: Enganche bajo 10.60%; aforo 90% Enganche alto 10.10%, aforo 75.0%	0% Autorización diferida \$0.25 al millar	<u>15 años:</u> Económica 16.2%; Media 14.5% Residencial 14.7% Residencial Plus 14.5%; <u>20 años:</u> Económica 16.2%; Media y Residencial 15.3% Residencial Plus 15.0%	Paquete Integral Vida, Incapacidad Daños; en su caso: Responsabilidad Civil, Contenidos Y Desempleo (sin costo)
	Hipoteca Joven Aplica: Infonavit Cofinavit Fovissste	300,000	100,000	Plazo: 20 años Tasa: Enganche bajo 10.6%; aforo 90% Enganche alto 11.0%, aforo 75.0%	0% Autorización diferida \$0.25 al millar	Media y Residencial 14.0%; Plus 14.1%	Paquete Integral
	Cofinavit AG	300,000	100,000	Tasa: 11.0% (Adq); 10.50% (Remanente subcuenta).Aforo:90	0% diferida \$0.25 al millar	Media 14.2% y Residencial 14.3% Plus 13.4%	Paquete Integral
<b>ADICIONALES</b>							
	Pago de pasivos	180,000	50,000	Plazo: 5, 10,15 y 20 años Tasa: Enganche bajo 10.6%; aforo 90% Enganche alto 10.10%, aforo 75.0%	0% Autorización diferida \$0.25 al millar	<u>15 años:</u> Económica, 14.7%; Media, 14.1% Residencial, 13.9% Plus, 14.0%; <u>20 años:</u> Económica, 15.2%; Media, 14.7% Residencial, 14.5% Plus, 13.8%	Paquete Integral
	Liquidez	180,000 a 10,000,000	85,000	Plazo: 5, 10,15 y 20 años Tasa: 13.70% para viviendas hasta	0% Autorización diferida	<u>10 años</u> Económica, 18.1% Media, 17.5% Residencial y	Paquete Integral



				10,000,000 Aforo: 70% para inmuebles de 180 mil 50% de 6–10 mill.	\$0.25 al millar	Plus, 18.1%; <u>15 años</u> Económica, 18.4% Media, 17.9% Residencial y Plus, 17.8%	
	Terreno	300,000 Hasta 6,000,0000	150,000	Plazo: 5, 10, años Tasa: 13.90% Aforo: 70% para terrenos con valor hasta 3,000,000 y 60% hasta 6,000,0000	0% Autorización diferida \$0.25 al millar	<u>5 años.</u> Económica, 18.7% %; Media, 18.0 % Residencial 17.9% y Plus 18.7% <u>10 años</u> Económica, 18.1% Media, 17.6% Residencial 17.5% y Plus 18.0%	Vida Total y permanente
	Puente			Constructor y Promotor de vivienda			

Fuente: <http://www.bancomer.com.mx/persona/hipotecario.html>, al 28 de febrero del 2013. Consulta abril 2013.

<b>BBVA BANCOMER (DOCUMENTACIÓN REQUERIDA)</b>	
<p><b>A) GENERALES</b>            Edad: Mínimo 18 años hasta 64 años 11 meses            Laboral: 3 meses para viviendas hasta 1,500,000, 1 año para viviendas con valor mayor a 1,500,000, 2 años para superior a 1,500,000            Ingreso: No refiere            Antecedentes crediticios: Buen antecedente</p> <p><b>B) COMPROBACIÓN DE INGRESOS</b>            Asalariados: Recibos de nomina 3 últimos meses, carta membretada            Independientes: Alta den SHCP, declaración anual, estados de cuenta</p>	<p><b>C) DOCUMENTACIÓN</b>            Identificación oficial,            FM2 para extranjeros            Comprobante de domicilio            Acta de nacimiento            Comprobante de Estado Civil            Para infonavit se requiere CURP, afiliación al IMSS</p> <p><b>D) SERVICIOS OBLIGATORIOS</b>            Seguro de vida e invalidez, daños, avalúo</p>

Fuente: <http://www.bancomer.com.mx/persona/hipotecario.html>, al 28 de febrero del 2013. Consulta abril 2013

**Características y requisitos de los productos hipotecarios por institución bancaria**

<b>HSBC</b>	<b>Producto</b>	<b>Valor de la vivienda</b>	<b>Monto mínimo del crédito</b>	<b>Esquema de amortización Plazo/Tasa de Interés</b>	<b>Comisión de Apertura</b>	<b>CAT S/IVA</b>	<b>Seguros</b>
	Adquisición Pago Bajo <b>Infonavit Cofinanciamiento Fovissste</b>	350,000	-	Plazo:10,15 o 20 años Tasa Fija: 10.40% Aforo: 85% asalariados y 70% para independientes (Promoción en abril del 2013, tasa del 8.70% a 20 años) Aforo: Cofinavit: 95% y hasta 100% Fovissste Alia2	1%	12.2%	Seguro de vida, casa habitación colectivo, desempleo (para asalariados)
	Adquisición Pago Fijo <b>Infonavit Cofinanciamiento Fovissste</b>	350,000	-	Plazo:10,15 o 20 años Tasa Fija: 11% Aforo : 85% asalariados y 70% para independientes (Promoción en abril del 2013, tasa del 8.70% a 20 años) Aforo: Cofinavit: 95% y hasta 100% Fovissste Alia2	1%	13.0%	Seguro de vida, casa habitación colectivo, desempleo (para asalariados)
<b>ADICIONALES</b>							
	Paga tu Hipoteca con pago bajo	350,000	-	Plazo:10,15 o 20 Tasa Fija: 10.40% Aforo:80%	1%	12.2%	Seguro de vida, casa habitación colectivo, desempleo (para asalariados)
	Paga tu Hipoteca con pago fijo	350,000	-	Plazo:10,15 o 20 Tasa Fija: 11.0 % Aforo:80%	1%	13%	Seguro de vida, casa habitación colectivo, desempleo (para asalariados)
	Pago de Hipoteca+Liquidez	-	-	Plazo: 5 hasta 20 años Aforo: De hasta 20% valor inmueble Tasa Fija: 10.80%	1%	12.80%	Seguro de vida, casa habitación colectivo, desempleo (para

				Aforo:80%			asalariados)
	Liquidez	1,500,000	-	Plazo: 10 y 15 años Aforo: De hasta 20% Tasa Fija: 14.50%	2%	17.8%	Seguro de vida, casa habitación colectivo, desempleo (para asalariados)
	Hipotecario HSBC premier	-	-	Plazo: 5, 10 o 15 años Financiamiento de acuerdo a perfil Mayor enganche y menor tasa de interés Menor enganche y mayor importe de crédito	-	-	Seguro de vida, casa habitación colectivo, desempleo (para asalariados)

Fuente: <http://www.hsbc.com.mx/1/2/es/personas/hipotecario>, fecha de consulta abril 2013

\* Según valor de la vivienda

<b>HSBC (DOCUMENTACIÓN REQUERIDA)</b>	
<p><b>A) GENERALES</b>            Edad: Mínimo 25 años y máximo edad + plazo (75 años)            Laboral: 1 año de antigüedad            Ingreso: No refiere            Antecedentes crediticios: Referencias satisfactorias</p> <p><b>B) COMPROBACIÓN DE INGRESOS</b>            Asalariados: De acuerdo a actividad            Independientes: De acuerdo a actividad</p> <p><b>C) DOCUMENTACIÓN</b>            Identificación oficial,            Comprobante de Estado Civil            Comprobante de Ingresos</p>	<p>Identificación oficial,            Comprobante de Estado Civil            Comprobante de Ingresos            Comprobante de domicilio            Infonavit: Ser derechohabiente            Cofinavit: Calificar para este crédito            Alia2 y Respalda 2: No haber sido beneficiado anteriormente y 9 bimestres cotizados            Abrir una cuenta a para el crédito</p> <p><b>D) SERVICIOS OBLIGATORIOS</b>            Seguro de vida, daños, seguro de desempleo</p>

Fuente: <http://www.hsbc.com.mx/1/2/es/personas/hipotecario/Fecha de consulta abril 2013>

**Características y requisitos de los productos hipotecarios por institución bancaria**

<b>SANTANDER</b>	<b>Producto</b>	<b>Valor de la vivienda</b>	<b>Monto mínimo del crédito</b>	<b>Esquema de amortización Plazo/Tasa de Interés</b>	<b>CAT S/ IVA</b>	<b>Seguros</b>
Adquisición Sustitución Terminación de obra Remodelación	<b>Hipoteca Inteligente</b>	Mínima: \$250,000 Media: \$1,013,048 <u>Residencia</u> ↓ \$2,221,376	-	<u>Plazo:</u> 15 y 20 años <u>Tasa variable:</u> TIEE+4.24, tope 12% <u>Aforo:</u> 90% Term.- Remod 30% ; <u>Comisión por apertura:</u> 1.0%	<b>15 años:</b> Mínima:13.2%, media 11.3%, residencial 10.9% <b>20 años:</b> Mínima 13%, media 11.2% ; residencial 10.9%	Seguro de vida, daños y desempleo
Adquisición Sustitución Infonavit Fovissste	<b>Hipoteca Premier</b>	1,700,000	1,000,000	<u>Plazo:</u> 7 a 20 años Pagos Congelados*: 7 a 15 y 20 años Pagos Creciente**: 15 y 20 años. <u>Tasa fija:</u> 9.60%. <u>Aforo:</u> 60% ; <u>Comisión por apertura:</u> 1.0%	<b>Congelados:</b> 15 años: Mínima 11.7%, residencial 11.6%; plus 11.5% <b>20 años:</b> Mínima 11.6%, residencial 11.5%; plus 11.4% <b>Crecientes:</b> 15 años: Mínima 11.6%, residencial 11.5%; plus 11.5% <b>20 años:</b> Mínima 11.5%, residencial 11.4%; plus 11.3%	Seguro de vida, daños y desempleo
Adquisición Infonavit Fovissste Sustitución de Hipoteca Terminación de obra Remodelación	<b>Hipoteca \$10 por mil</b>	250,000	-	<u>Plazo:</u> 7 a 15 años y 20 años. Pagos congelados <u>Tasa fija:</u> Adquisición y Sustitución (10.53%) Terminación de Obra y Remodelación (11.53%). <u>Aforo:</u> adquisición y sustitución: 90% Terminación de obra y remodelación: 30% <u>Comisión por apertura:</u> 1.0%	<b>Adquisición</b> 15 años: Mínima 14.3%, media 12.6%; residencial 12.3% <b>20 años:</b> Mínima 14.0%, media 12.5%; residencial 12.3% <b>Terminación de obra, Remodelación</b> <b>15 años:</b> Mínima 20.0%, media 15.7%; residencial 15.0% <b>20 años:</b> Mínima 19.4%, media 15.4%; residencial 14.8%	Seguro de vida, daños y desempleo
Adquisición Infonavit	<b>Hipoteca Santander</b>	250,000	-	<u>Plazo:</u> 15 y 20 años (Programados- Ajuste	<b>Adquisición</b> <b>15 años:</b> Mínima 14%, media 12.4%;	Seguro de vida, daños

<p>Fovissste Sustitución Terminación de Obra Remodelación</p>	<p><b>Light</b></p>			<p>anual) <u>Tasa fija:</u> Adquisición y Sustitución (10.45%); Terminación de Obra y Remodelación (11.45%) <u>Aforo:</u> Adquisición- Sustitución 90% Terminación de obra y remodelación: 30% <u>Comisión por apertura:</u> 1.0%</p>	<p>residencial 12.2% <u>20 años:</u> Mínima 13.8%, media 12.4%; residencial 12.1% <b><u>Terminación de obra, Remodelación</u></b> <u>15 años:</u> Mínima 19.4% , media 15.4%; residencial 14.7% <u>20 años:</u> Mínima 19.8%, media 15.5%; residencial 14.8%</p>	<p>y desempleo</p>
<p>Adquisición Infonavit Fovissste Sustitución Terminación de Obra Remodelación</p>	<p><b>Súper Casa</b> Beneficio: Súper Recompensa 11X12</p>	<p>250,000</p>	<p>-</p>	<p><u>Plazo:</u> Pagos Fijos o Crecientes <u>Tasa:</u> Fija o Mixta Congelados: 7 a 9 años, 13.20%; 10 a 15 años, 12.95%; 20 años, 13.40% Crecientes: 15 años, 12.95%; 20 años, 13.40% Mixta: 15 años; 12.55% (primeros 5 años. TIIE+4.90% resto del plazo. <u>Aforo:</u> Adquisición, sustitución, terminación de obra y remodelación 90%, Terminación de obra y remodelación 30% <u>Comisión por apertura:</u> 2.7%</p>	<p><b><u>Adquisición</u></b> Congelados: <u>7 años:</u> Mínima 13.0%, media 12.9% residencial 12.9% <u>10 años:</u> Mínima 13.1%, media 13.1% , residencial 13.1% <u>15 años:</u> Mínima 13.5%, media 13.4%, residencial 13.4% <u>20 años:</u> Mínima 14.1%, media 14.0%, residencial 14.0% Programados <u>15 años:</u> Mínima 13.5%, media 13.4% residencial 13.4% <u>20 años:</u> Mínima 14.0%, media 14.0%, residencial 14.0% <u>Mixta</u> <u>15 años:</u> Mínima, media residencial 12.6% <b><u>Sustitución</u></b> <u>7 años:</u> Mínima 12.9%, media 12.8% residencial 12.8% <u>10 años:</u> Mínima 13.1%, media 13.0% , residencial 13.0%</p>	<p>Seguro de vida, daños y desempleo</p>

					<u>15 años:</u> Mínima 13.4%, media 13.3%, residencial 13.3% <u>20 años:</u> Mínima, media, residencial 14.0%	
Terreno	<b>Súper Recompensa 11X12***</b>	350,000 Máximo 5,000,000	-	<u>Plazo:</u> 10 años (Pagos Congelados) <u>Tasa:</u> 14.49% <u>Aforo:</u> 50% <u>Comisión por apertura:</u> 2.7%%	<u>10 años:</u> Mínima 14.3%, media 14.2% , residencial 14.2%	Seguro de vida, daños y desempleo
Liquidez	No aplica Súper Recompensa	250,000	-	<u>Plazo:</u> 10 años (Pagos Congelados) <u>Tasa:</u> 15.99% <u>Aforo:</u> 50% <u>Comisión por apertura:</u> 3.2% + IVA	<u>10 años:</u> Mínima 19.9%, media 19.9% , residencial 19.5%	Seguro de vida, daños y desempleo
Construcción	10x1000 Inteligente Premier	350,000	700,000	<b>10x1000:</b> Plazo: 7 a 20; Aforo:100% o 75% del valor inmueble; Tasa:10.53%; Comisión:1% <b>Premier:</b> Plazo: 7 a 20 Aforo: 60%; Tasa: 9.60%; Comisión: 1% <b>Inteligente:</b> Plazo: 15 y 20; Aforo: 100 o 75% Tasa: Variable, TII+4.24=12% Comisión: 1%	<b>10x1000:</b> Congelados; 15 años; mínima 13.8%;media 13.4%; residencial 13.1%; 20 años: mínima 13.6%;media 13.2%; residencial 13.0% <b>Premier:</b> Congelados; 15 años; mínima 12.8%;media 12.4%; residencial 12.1% 20 años: mínima 12.6%;media 12.2%; residencial 12.0% <b>Inteligente:</b> Congelados. 15 años; mínima 11.9%;media 11.5%; residencial 11.2%; 20 años: mínima 11.7%;media 11.3%; residencial 11%	Seguro de vida, daños y desempleo
Mejora de condiciones	<b>Acreditados del Banco</b>				<u>Mejora de condiciones financieras</u>	

Notas: \*Tasa y pago se mantienen fijos durante toda la vida del crédito; \*\* el pago inicial es bajo y permite mayor monto de financiamiento inicial, sin embargo el pago inicial aumentara progresivamente; \*\*\*Súper Recompensa: es que por cada 11 pagos puntuales, el cliente recibirá exención del pago 12  
Fuente: <http://www.santander.com.mx/NuevaVersion/index.html#>, fecha de consulta abril 2013.

## Características y requisitos de los productos hipotecarios por institución bancaria

<b>SANTANDER (DOCUMENTACIÓN REQUERIDA)</b>	
<p><b>A) GENERALES</b>                      Edad: 21 años, máximo 75 (Edad + plazo)                      Laboral: 2 años (Hipoteca Inteligente); 1 año, referencias crediticias, buen buró ó 2 años empleo actual o 2 años al sumar el anterior y en el actual 3 meses (Premier, 10x1000, Light, Súper Casa)                      Ingreso: mínimos 9 mil pesos (se puede considerar ingresos acreditado y cónyuge)                      Antecedentes crediticios: mínimo 18 meses</p> <p><b>B) COMPROBACIÓN DE INGRESOS</b>                      Asalariados: Constancia Laboral, contrato por tiempo indefinido o recibo más antiguo que compruebe 2 años en el empleo y el más reciente, alta en IMSS o ISSSTE en su caso.                      Presentar dos recibos de nómina, declaración anual, estados de cuenta                      Independientes: Declaración anual 2 últimos ejercicios, declaraciones parciales, estados de cuenta. Presentar alta ante SHCP y estados de cuenta 6 meses</p>	<p><b>C) DOCUMENTACIÓN</b>                      Identificación oficial, IFE o pasaporte                      FM2 o FM3 para extranjeros                      Comprobante de Estado Civil                      Comprobante de antigüedad laboral</p> <p>Infonavit: Elegible por el instituto, no tener crédito autorizado con el instituto y Fovissste: haber cotizado durante 18 meses (9 bimestres)</p> <p><b>D) SERVICIOS OBLIGATORIOS</b>                      Consentimiento de seguros: Vida, daños y desempleo.</p>

Fuente: <http://www.santander.com.mx/NuevaVersion/index.html#>, fecha de consulta abril 2013

**Características y requisitos de los productos hipotecarios por institución bancaria**

<b>SCOTIA-BANK</b>	<b>Producto</b>	<b>Vivienda</b>	<b>Monto mínimo del crédito</b>	<b>Esquema de amortización Plazo/Tasa de Interés</b>	<b>Comisión de Apertura</b>	<b>CAT</b>	<b>Seguros</b>
	Adquisición: Credi Residencial ( Aplica Apoyo Infonavit)	400,000	-	<u>Plazo:</u> 10, 15, 20 años <u>Tasa Fija:</u> (Valora). Entre un rango de 10-10.75% y 10.25-11%. (Pagos oportunos) 9.75 al 11.75%. <u>Aforo:</u> 90% Infonavit 95%	1.25% ó comisión pago anticipado 3%	( <b>Valora</b> ): <u>10 años</u> ; media 12.5% y residencial. 12.4% plus.; <u>15 años</u> , 12.5%; <u>20 años</u> ; de 12.4% ( <b>Oportunos</b> ): <u>7 años</u> -13%; <u>10 años</u> -12.9%; <u>15 años</u> -13% y <u>20 años</u> -13.2%	Seguro vida; daños; desempleo (sin costo hasta por tres meses)
	Compra en preventa	400,000	-	<u>Plazo:</u> 10, 15 y 20 años <u>Tasa Fija:</u> (Valora). Entre un rango de 10-10.75% y 10.25-11%. (Pagos oportunos) 9.75 al 11.75% <u>Aforo</u> 90% (Sin Apoyo) y 95% (Con Infonavit)	1% ó comisión pago anticipado 3% y de 0.75% para infonavit	( <b>Valora</b> ) <u>10 y 15 años</u> : media 12.7% resid.12.6% y plus 12.5%; <u>20 años</u> : Media y residencial 12.5%; plus 12.4 % ( <b>Oportunos</b> ): <u>7años</u> : media 13.3%, residencial 13.2% y plus 13.1%; <u>10 años</u> : media 13.2%, residencial 13.1% y <u>plus</u> 13%; 15años:media 13.2%,residencial 13.1%, plus 13% y <u>20 años</u> : media 13.4%,residencial y plus 13.3%	Seguro vida; daños; desempleo
<b>INFONAVIT</b>			<b>Y</b>	<b>FOVISSSTE</b>			



	Cofinavit (7,500) Cofinavit AG (Mayor a \$ 20,843) Alia2 Respalda2	300,000 DF, Jal, NL 275,000 Resto país		<u>Plazo:</u> 10, 15 y 20 <u>Tasa Fija:</u> (Valora). Entre un rango de 10-10.75% y 10.25-11%. (Pagos oportunos) 9.75 al 11.75% <u>Aforo</u> hasta el 95%	0.75% a la firma del crédito	( <u>Valora</u> ): <u>10 años</u> : para económica 12.5% y media, residencial y plus 12.3%; <u>15 años</u> : económica 12.5% y media, residencial y plus 12.4%; <u>20 años</u> : económica 12.4% y media, residencial y plus 12.3%; ( <u>Oportunos</u> ) <u>7 años</u> : para económica 12.9% y media, residencial y plus 12.8%; <u>10 años</u> : económica, media, residencial y plus 12.8%; <u>15 años</u> : económica, media, residencial y plus 12.9% <u>20 años</u> : económica 13.2% y media, residencial y plus 13.1%	Seguro vida; daños, desempleo
<b>ADICIONALES</b>							
	Construcción: Credi- Construcción (Aplica Infonavit)	1 mill Méx. Jal NL 750 mil Resto país	-	<u>Plazo:</u> 10, 15 y 20 años <u>Tasa:</u> (Valora). Entre un rango de 10-10.75% y 10.25-11%. (Pagos oportunos) 9.75 al 11.75% <u>Aforo:</u> 70%	1 % 0.75% (Con Infonavit)	( <u>Valora</u> ) <u>10 y 15 años</u> ; media 12.7%, residencial 12.6% y plus 12.5%; <u>20 años</u> ; media y residencial 12.5% y plus 12.4% ( <u>Oportunos</u> ): <u>7 años</u> ; media 13.3%, residencial 13.2% y plus 13.1%; <u>10</u> <u>y 15</u> : media 13.2%, residencial 13.1% y plus 13.0%; y <u>20 años</u> : media 13.4%, residencial y plus 13.3%	Seguro vida; daños y desempleo
	Transfiere tu hipoteca:	400,000	-	<u>Plazo.</u> 10 a 20 años <u>Tasa:</u> (Valora).Entre un rango de 10-10.75% y 10.25-11%. Y (Pagos oportunos) 9.75 al 11.75%. <u>Aforo:</u> 90%	1.5%	( <u>Valora</u> ): <u>10 años</u> , media y residencial 12.5%, plus 12.4%; <u>15</u> <u>años</u> , para los 3 tipos 12.5%; <u>20</u> <u>años</u> , media 12.4%, residencial 12.5% y plus 12.4% ( <u>Oportunos</u> ): <u>7 años</u> , para los tres tipos: 13%; <u>10 años</u> , 12.9%; <u>15</u> <u>años</u> , 13% y <u>20 años</u> 13.2%	Seguro vida; daños y desempleo
	Liquidez	400,000		<u>Plazo:</u> 10, 15 y 20 años		( <u>Valora</u> ): <u>10 años</u> ; media y	

			-	<u>Tasa</u> (Valora). Entre un rango de 10-10.75% y 10.25-11%. Y (Pagos oportunos) 9.75 al 11.75%. <u>Aforo</u> hasta el 50%	1.25%	residencial 12.5, plus 12.4%; <u>15 años</u> ; para 3 tipos 12.5%; <u>20 años</u> ; 12.4% <b>(Oportunos)</b> 7 años, para los 3: 13%, 10 años, 12.9%, 15 años, 13% y 20 años 13.2%	Seguro vida; daños; desempleo
	Remodelación (R) Remodelación Compra (R+C) Pago de pasivo Remodelación (P+R)	400,000	(R) 150 mil máx. 5 mill C.+R 250 mil máx. 5 mill.	<u>Plazos</u> : 10, 15 y 20 años; (Valora). Entre un rango de 10-10.75% y 10.25-11%. Y (Pagos oportunos) 9.75 al 11.75%. <u>Aforo</u> : R= 50%; (R+C; P.+R)= 70%	1%	<b>(Valora)</b> : <u>10 años</u> ; media 12.6%, residencial 12.5% y plus 12.4%; <u>15 años</u> ; ; media 12.6%, residencial y plus 12.5%; <u>20 años</u> ; media 12.5%, residencial y plus 12.4% <b>(Oportunos)</b> 7 años media 13.1%, residencial y plus 13.0%, 10 años, media y residencial 13%, plus 12.9% 15 años, 13.1% y residencial y plus 13% y 20 años; media y residencial 13.3%, plus 13.2%.	Seguro vida; daños; desempleo
	Puente	400,000	-			<u>Aforo</u> : hasta el 75% del costo del proyecto	

Nota: Valora: Los 3 primeros años con pago puntual la tasa bajara ¼. Oportunos: al realizar 12 pagos mensuales oportunos se reducirá la tasa  
Fuente: <http://www.scotiabank.com.mx/ES/personas/familiadeproductos/creditos/creditoshipotecarios/octubre2012/ConsultaAbril2013>.

<b>SCOTIABANK INVERLAT (DOCUMENTACIÓN REQUERIDA)</b>	
<p><b>A) GENERALES</b>  Edad: Mínimo 25 años, máximo de acuerdo a 1)edad + plazo 75 años o edad del solicitante y coacreditado menor a 65 años  Laboral: Infonavit (2 años en el empleo), independiente (3 años en la actividad)  Buró: Buenas referencias bancarias  Ingreso: Mínimos comprobables, 10,000 y con apoyo infonavit: \$7,500, se podrán considerar los del cónyuge; producto credirenovación \$20,000 (considerar los del cónyuge); para cofinavit \$7,500 y Cofinavit AG \$20,843.</p> <p><b>B) COMPROBACIÓN DE INGRESOS</b>  <u>Asalariados:</u> Recibos de nomina; comisionistas recibos de nómina 3 últimos meses  <u>Independiente:</u> Dueños de negocio / accionistas / personas físicas con actividad empresarial / comisionistas sin sueldo fijo: últimos 6 estados de cuenta de cheques de cualquier banco, alta de Hacienda o declaración anual</p>	<p><b>C) DOCUMENTACIÓN</b>  Identificación oficial  FM2 ó FM3  Comprobante de domicilio  Acta de nacimiento  Comprobante de Estado Civil  Comprobante de Ingresos  Estado de cuenta del crédito hipotecario en caso de pasivo hipotecario  Carta de instrucción irrevocable y autorización para infonavit  Cofinavit: Cumplir con 116 puntos</p> <p><b>D) SERVICIOS OBLIGATORIOS</b>  Seguro de vida, desempleo y daños</p>

Fuente: <http://www.scotiabank.com.mx/ES/personas/familiadeproductos/creditos/creditoshipotecarios/compratucasa/Paginas/default.aspx>, fecha de consulta abril 2013.

**Anexo 3**  
**Tabla de amortización del pago de un crédito en Banco Santander**

Mes / Año	Periodo	Saldo al final del Periodo	Intereses	Amortización	Pago Crédito	Seguros	Comisión por Administración	Pago Total
		\$ 232,096.50						
06/2013	1	\$ 231,562.95	\$ 2,035.51	\$ 533.55	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
07/2013	2	\$ 231,024.71	\$ 2,030.83	\$ 538.23	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
08/2013	3	\$ 230,481.76	\$ 2,026.11	\$ 542.95	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
09/2013	4	\$ 229,934.04	\$ 2,021.35	\$ 547.72	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
10/2013	5	\$ 229,381.52	\$ 2,016.54	\$ 552.52	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
11/2013	6	\$ 228,824.16	\$ 2,011.70	\$ 557.37	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
12/2013	7	\$ 228,261.90	\$ 2,006.81	\$ 562.25	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
01/2014	8	\$ 227,694.72	\$ 2,001.88	\$ 567.18	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
02/2014	9	\$ 227,122.56	\$ 1,996.90	\$ 572.16	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
03/2014	10	\$ 226,545.38	\$ 1,991.89	\$ 577.18	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
04/2014	11	\$ 225,963.14	\$ 1,986.82	\$ 582.24	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
05/2014	12	\$ 225,375.80	\$ 1,981.72	\$ 587.34	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
06/2014	13	\$ 224,783.30	\$ 1,976.57	\$ 592.50	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
07/2014	14	\$ 224,185.61	\$ 1,971.37	\$ 597.69	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
08/2014	15	\$ 223,582.68	\$ 1,966.13	\$ 602.93	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
09/2014	16	\$ 222,974.46	\$ 1,960.84	\$ 608.22	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
10/2014	17	\$ 222,360.90	\$ 1,955.51	\$ 613.56	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
11/2014	18	\$ 221,741.96	\$ 1,950.13	\$ 618.94	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
12/2014	19	\$ 221,117.60	\$ 1,944.70	\$ 624.36	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
01/2015	20	\$ 220,487.76	\$ 1,939.22	\$ 629.84	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
02/2015	21	\$ 219,852.39	\$ 1,933.70	\$ 635.36	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
03/2015	22	\$ 219,211.46	\$ 1,928.13	\$ 640.94	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
04/2015	23	\$ 218,564.90	\$ 1,922.51	\$ 646.56	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
05/2015	24	\$ 217,912.67	\$ 1,916.84	\$ 652.23	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
06/2015	25	\$ 217,254.72	\$ 1,911.12	\$ 657.95	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
07/2015	26	\$ 216,591.01	\$ 1,905.34	\$ 663.72	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
08/2015	27	\$ 215,921.47	\$ 1,899.52	\$ 669.54	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
09/2015	28	\$ 215,246.05	\$ 1,893.65	\$ 675.41	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46

Mes / Año	Periodo	Saldo al final del Periodo	Intereses	Amortización	Pago Crédito	Seguros	Comisión por Administración	Pago Total
10/2015	29	\$ 214,564.72	\$ 1,887.73	\$ 681.33	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
11/2015	30	\$ 213,877.41	\$ 1,881.75	\$ 687.31	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
12/2015	31	\$ 213,184.07	\$ 1,875.73	\$ 693.34	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
01/2016	32	\$ 212,484.65	\$ 1,869.64	\$ 699.42	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
02/2016	33	\$ 211,779.10	\$ 1,863.51	\$ 705.55	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
03/2016	34	\$ 211,067.36	\$ 1,857.32	\$ 711.74	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
04/2016	35	\$ 210,349.38	\$ 1,851.08	\$ 717.98	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
05/2016	36	\$ 209,625.10	\$ 1,844.78	\$ 724.28	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
06/2016	37	\$ 208,894.47	\$ 1,838.43	\$ 730.63	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
07/2016	38	\$ 208,157.43	\$ 1,832.02	\$ 737.04	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
08/2016	39	\$ 207,413.93	\$ 1,825.56	\$ 743.50	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
09/2016	40	\$ 206,663.91	\$ 1,819.04	\$ 750.02	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
10/2016	41	\$ 205,907.30	\$ 1,812.46	\$ 756.60	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
11/2016	42	\$ 205,144.07	\$ 1,805.83	\$ 763.24	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
12/2016	43	\$ 204,374.14	\$ 1,799.13	\$ 769.93	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
01/2017	44	\$ 203,597.46	\$ 1,792.38	\$ 776.68	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
02/2017	45	\$ 202,813.96	\$ 1,785.57	\$ 783.49	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
03/2017	46	\$ 202,023.60	\$ 1,778.70	\$ 790.37	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
04/2017	47	\$ 201,226.30	\$ 1,771.77	\$ 797.30	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
05/2017	48	\$ 200,422.01	\$ 1,764.77	\$ 804.29	\$ 2,569.06	\$ 84.40	\$ 290.00	\$ 2,943.46
06/2017	49	\$ 199,610.67	\$ 1,757.72	\$ 811.34	\$ 2,569.06	\$ 138.60	\$ 290.00	\$ 2,997.67
07/2017	50	\$ 198,792.21	\$ 1,750.60	\$ 818.46	\$ 2,569.06	\$ 138.38	\$ 290.00	\$ 2,997.45
08/2017	51	\$ 197,966.57	\$ 1,743.43	\$ 825.64	\$ 2,569.06	\$ 138.16	\$ 290.00	\$ 2,997.22
09/2017	52	\$ 197,133.69	\$ 1,736.19	\$ 832.88	\$ 2,569.06	\$ 137.94	\$ 290.00	\$ 2,997.00
10/2017	53	\$ 196,293.51	\$ 1,728.88	\$ 840.18	\$ 2,569.06	\$ 137.71	\$ 290.00	\$ 2,996.78
11/2017	54	\$ 195,445.96	\$ 1,721.51	\$ 847.55	\$ 2,569.06	\$ 137.49	\$ 290.00	\$ 2,996.55
12/2017	55	\$ 194,590.98	\$ 1,714.08	\$ 854.98	\$ 2,569.06	\$ 137.26	\$ 290.00	\$ 2,996.32
01/2018	56	\$ 193,728.50	\$ 1,706.58	\$ 862.48	\$ 2,569.06	\$ 137.03	\$ 290.00	\$ 2,996.09
02/2018	57	\$ 192,858.45	\$ 1,699.02	\$ 870.05	\$ 2,569.06	\$ 136.79	\$ 290.00	\$ 2,995.86
03/2018	58	\$ 191,980.78	\$ 1,691.39	\$ 877.68	\$ 2,569.06	\$ 136.56	\$ 290.00	\$ 2,995.62
04/2018	59	\$ 191,095.40	\$ 1,683.69	\$ 885.37	\$ 2,569.06	\$ 136.32	\$ 290.00	\$ 2,995.38
05/2018	60	\$ 190,202.26	\$ 1,675.92	\$ 893.14	\$ 2,569.06	\$ 136.08	\$ 290.00	\$ 2,995.14
06/2018	61	\$ 189,301.29	\$ 1,668.09	\$ 900.97	\$ 2,569.06	\$ 135.84	\$ 290.00	\$ 2,994.90
07/2018	62	\$ 188,392.42	\$ 1,660.19	\$ 908.87	\$ 2,569.06	\$ 135.59	\$ 290.00	\$ 2,994.66
08/2018	63	\$ 187,475.58	\$ 1,652.22	\$ 916.84	\$ 2,569.06	\$ 135.35	\$ 290.00	\$ 2,994.41

Mes / Año	Periodo	Saldo al final del Periodo	Intereses	Amortización	Pago Crédito	Seguros	Comisión por Administración	Pago Total
09/2018	64	\$ 186,550.69	\$ 1,644.18	\$ 924.88	\$ 2,569.06	\$ 135.10	\$ 290.00	\$ 2,994.16
10/2018	65	\$ 185,617.70	\$ 1,636.07	\$ 933.00	\$ 2,569.06	\$ 134.85	\$ 290.00	\$ 2,993.91
11/2018	66	\$ 184,676.52	\$ 1,627.88	\$ 941.18	\$ 2,569.06	\$ 134.60	\$ 290.00	\$ 2,993.66
12/2018	67	\$ 183,727.09	\$ 1,619.63	\$ 949.43	\$ 2,569.06	\$ 134.34	\$ 290.00	\$ 2,993.41
01/2019	68	\$ 182,769.33	\$ 1,611.30	\$ 957.76	\$ 2,569.06	\$ 134.09	\$ 290.00	\$ 2,993.15
02/2019	69	\$ 181,803.17	\$ 1,602.90	\$ 966.16	\$ 2,569.06	\$ 133.83	\$ 290.00	\$ 2,992.89
03/2019	70	\$ 180,828.54	\$ 1,594.43	\$ 974.63	\$ 2,569.06	\$ 133.57	\$ 290.00	\$ 2,992.63
04/2019	71	\$ 179,845.36	\$ 1,585.88	\$ 983.18	\$ 2,569.06	\$ 133.30	\$ 290.00	\$ 2,992.37
05/2019	72	\$ 178,853.56	\$ 1,577.26	\$ 991.80	\$ 2,569.06	\$ 133.04	\$ 290.00	\$ 2,992.10
06/2019	73	\$ 177,853.06	\$ 1,568.56	\$ 1,000.50	\$ 2,569.06	\$ 132.77	\$ 290.00	\$ 2,991.83
07/2019	74	\$ 176,843.78	\$ 1,559.79	\$ 1,009.27	\$ 2,569.06	\$ 132.50	\$ 290.00	\$ 2,991.56
08/2019	75	\$ 175,825.65	\$ 1,550.94	\$ 1,018.13	\$ 2,569.06	\$ 132.23	\$ 290.00	\$ 2,991.29
09/2019	76	\$ 174,798.60	\$ 1,542.01	\$ 1,027.06	\$ 2,569.06	\$ 131.95	\$ 290.00	\$ 2,991.01
10/2019	77	\$ 173,762.54	\$ 1,533.00	\$ 1,036.06	\$ 2,569.06	\$ 131.67	\$ 290.00	\$ 2,990.74
11/2019	78	\$ 172,717.39	\$ 1,523.91	\$ 1,045.15	\$ 2,569.06	\$ 131.39	\$ 290.00	\$ 2,990.46
12/2019	79	\$ 171,663.07	\$ 1,514.75	\$ 1,054.32	\$ 2,569.06	\$ 131.11	\$ 290.00	\$ 2,990.17
01/2020	80	\$ 170,599.51	\$ 1,505.50	\$ 1,063.56	\$ 2,569.06	\$ 130.82	\$ 290.00	\$ 2,989.89
02/2020	81	\$ 169,526.62	\$ 1,496.17	\$ 1,072.89	\$ 2,569.06	\$ 130.54	\$ 290.00	\$ 2,989.60
03/2020	82	\$ 168,444.32	\$ 1,486.76	\$ 1,082.30	\$ 2,569.06	\$ 130.25	\$ 290.00	\$ 2,989.31
04/2020	83	\$ 167,352.53	\$ 1,477.27	\$ 1,091.79	\$ 2,569.06	\$ 129.95	\$ 290.00	\$ 2,989.02
05/2020	84	\$ 166,251.17	\$ 1,467.70	\$ 1,101.37	\$ 2,569.06	\$ 129.66	\$ 290.00	\$ 2,988.72
06/2020	85	\$ 165,140.14	\$ 1,458.04	\$ 1,111.02	\$ 2,569.06	\$ 129.36	\$ 290.00	\$ 2,988.42
07/2020	86	\$ 164,019.37	\$ 1,448.29	\$ 1,120.77	\$ 2,569.06	\$ 129.06	\$ 290.00	\$ 2,988.12
08/2020	87	\$ 162,888.78	\$ 1,438.47	\$ 1,130.60	\$ 2,569.06	\$ 128.76	\$ 290.00	\$ 2,987.82
09/2020	88	\$ 161,748.26	\$ 1,428.55	\$ 1,140.51	\$ 2,569.06	\$ 128.45	\$ 290.00	\$ 2,987.51
10/2020	89	\$ 160,597.75	\$ 1,418.55	\$ 1,150.52	\$ 2,569.06	\$ 128.14	\$ 290.00	\$ 2,987.21
11/2020	90	\$ 159,437.14	\$ 1,408.46	\$ 1,160.61	\$ 2,569.06	\$ 127.83	\$ 290.00	\$ 2,986.90
12/2020	91	\$ 158,266.36	\$ 1,398.28	\$ 1,170.78	\$ 2,569.06	\$ 127.52	\$ 290.00	\$ 2,986.58
01/2021	92	\$ 157,085.31	\$ 1,388.01	\$ 1,181.05	\$ 2,569.06	\$ 127.20	\$ 290.00	\$ 2,986.26
02/2021	93	\$ 155,893.90	\$ 1,377.65	\$ 1,191.41	\$ 2,569.06	\$ 126.88	\$ 290.00	\$ 2,985.95
03/2021	94	\$ 154,692.04	\$ 1,367.20	\$ 1,201.86	\$ 2,569.06	\$ 126.56	\$ 290.00	\$ 2,985.62
04/2021	95	\$ 153,479.64	\$ 1,356.66	\$ 1,212.40	\$ 2,569.06	\$ 126.23	\$ 290.00	\$ 2,985.30
05/2021	96	\$ 152,256.61	\$ 1,346.03	\$ 1,223.03	\$ 2,569.06	\$ 125.91	\$ 290.00	\$ 2,984.97
06/2021	97	\$ 151,022.85	\$ 1,335.31	\$ 1,233.76	\$ 2,569.06	\$ 125.58	\$ 290.00	\$ 2,984.64
07/2021	98	\$ 149,778.27	\$ 1,324.48	\$ 1,244.58	\$ 2,569.06	\$ 125.24	\$ 290.00	\$ 2,984.31

Mes / Año	Periodo	Saldo al final del Periodo	Intereses	Amortización	Pago Crédito	Seguros	Comisión por Administración	Pago Total
08/2021	99	\$ 148,522.78	\$ 1,313.57	\$ 1,255.49	\$ 2,569.06	\$ 124.91	\$ 290.00	\$ 2,983.97
09/2021	100	\$ 147,256.27	\$ 1,302.56	\$ 1,266.50	\$ 2,569.06	\$ 124.57	\$ 290.00	\$ 2,983.63
10/2021	101	\$ 145,978.66	\$ 1,291.45	\$ 1,277.61	\$ 2,569.06	\$ 124.22	\$ 290.00	\$ 2,983.29
11/2021	102	\$ 144,689.84	\$ 1,280.25	\$ 1,288.82	\$ 2,569.06	\$ 123.88	\$ 290.00	\$ 2,982.94
12/2021	103	\$ 143,389.73	\$ 1,268.94	\$ 1,300.12	\$ 2,569.06	\$ 123.53	\$ 290.00	\$ 2,982.59
01/2022	104	\$ 142,078.20	\$ 1,257.54	\$ 1,311.52	\$ 2,569.06	\$ 123.18	\$ 290.00	\$ 2,982.24
02/2022	105	\$ 140,755.18	\$ 1,246.04	\$ 1,323.02	\$ 2,569.06	\$ 122.82	\$ 290.00	\$ 2,981.89
03/2022	106	\$ 139,420.55	\$ 1,234.44	\$ 1,334.63	\$ 2,569.06	\$ 122.47	\$ 290.00	\$ 2,981.53
04/2022	107	\$ 138,074.22	\$ 1,222.73	\$ 1,346.33	\$ 2,569.06	\$ 122.10	\$ 290.00	\$ 2,981.17
05/2022	108	\$ 136,716.08	\$ 1,210.92	\$ 1,358.14	\$ 2,569.06	\$ 121.74	\$ 290.00	\$ 2,980.80
06/2022	109	\$ 135,346.03	\$ 1,199.01	\$ 1,370.05	\$ 2,569.06	\$ 121.37	\$ 290.00	\$ 2,980.44
07/2022	110	\$ 133,963.97	\$ 1,187.00	\$ 1,382.07	\$ 2,569.06	\$ 121.00	\$ 290.00	\$ 2,980.07
08/2022	111	\$ 132,569.78	\$ 1,174.88	\$ 1,394.19	\$ 2,569.06	\$ 120.63	\$ 290.00	\$ 2,979.69
09/2022	112	\$ 131,163.37	\$ 1,162.65	\$ 1,406.41	\$ 2,569.06	\$ 120.25	\$ 290.00	\$ 2,979.32
10/2022	113	\$ 129,744.62	\$ 1,150.32	\$ 1,418.75	\$ 2,569.06	\$ 119.87	\$ 290.00	\$ 2,978.93
11/2022	114	\$ 128,313.43	\$ 1,137.87	\$ 1,431.19	\$ 2,569.06	\$ 119.49	\$ 290.00	\$ 2,978.55
12/2022	115	\$ 126,869.69	\$ 1,125.32	\$ 1,443.74	\$ 2,569.06	\$ 119.10	\$ 290.00	\$ 2,978.16
01/2023	116	\$ 125,413.28	\$ 1,112.66	\$ 1,456.40	\$ 2,569.06	\$ 118.71	\$ 290.00	\$ 2,977.77
02/2023	117	\$ 123,944.11	\$ 1,099.89	\$ 1,469.18	\$ 2,569.06	\$ 118.32	\$ 290.00	\$ 2,977.38
03/2023	118	\$ 122,462.05	\$ 1,087.00	\$ 1,482.06	\$ 2,569.06	\$ 117.92	\$ 290.00	\$ 2,976.98
04/2023	119	\$ 120,966.99	\$ 1,074.00	\$ 1,495.06	\$ 2,569.06	\$ 117.52	\$ 290.00	\$ 2,976.58
05/2023	120	\$ 119,458.81	\$ 1,060.89	\$ 1,508.17	\$ 2,569.06	\$ 117.11	\$ 290.00	\$ 2,976.18
06/2023	121	\$ 117,937.42	\$ 1,047.67	\$ 1,521.40	\$ 2,569.06	\$ 116.71	\$ 290.00	\$ 2,975.77
07/2023	122	\$ 116,402.68	\$ 1,034.32	\$ 1,534.74	\$ 2,569.06	\$ 116.29	\$ 290.00	\$ 2,975.36
08/2023	123	\$ 114,854.48	\$ 1,020.86	\$ 1,548.20	\$ 2,569.06	\$ 115.88	\$ 290.00	\$ 2,974.94
09/2023	124	\$ 113,292.70	\$ 1,007.28	\$ 1,561.78	\$ 2,569.06	\$ 115.46	\$ 290.00	\$ 2,974.52
10/2023	125	\$ 111,717.22	\$ 993.59	\$ 1,575.48	\$ 2,569.06	\$ 115.04	\$ 290.00	\$ 2,974.10
11/2023	126	\$ 110,127.93	\$ 979.77	\$ 1,589.29	\$ 2,569.06	\$ 114.61	\$ 290.00	\$ 2,973.68
12/2023	127	\$ 108,524.70	\$ 965.83	\$ 1,603.23	\$ 2,569.06	\$ 114.18	\$ 290.00	\$ 2,973.25
01/2024	128	\$ 106,907.41	\$ 951.77	\$ 1,617.29	\$ 2,569.06	\$ 113.75	\$ 290.00	\$ 2,972.81
02/2024	129	\$ 105,275.93	\$ 937.59	\$ 1,631.47	\$ 2,569.06	\$ 113.31	\$ 290.00	\$ 2,972.38
03/2024	130	\$ 103,630.15	\$ 923.28	\$ 1,645.78	\$ 2,569.06	\$ 112.87	\$ 290.00	\$ 2,971.93
04/2024	131	\$ 101,969.93	\$ 908.85	\$ 1,660.22	\$ 2,569.06	\$ 112.43	\$ 290.00	\$ 2,971.49
05/2024	132	\$ 100,295.16	\$ 894.29	\$ 1,674.78	\$ 2,569.06	\$ 111.98	\$ 290.00	\$ 2,971.04
06/2024	133	\$ 98,605.69	\$ 879.60	\$ 1,689.47	\$ 2,569.06	\$ 111.52	\$ 290.00	\$ 2,970.59

Mes / Año	Periodo	Saldo al final del Periodo	Intereses	Amortización	Pago Crédito	Seguros	Comisión por Administración	Pago Total
07/2024	134	\$ 96,901.41	\$ 864.78	\$ 1,704.28	\$ 2,569.06	\$ 111.07	\$ 290.00	\$ 2,970.13
08/2024	135	\$ 95,182.18	\$ 849.83	\$ 1,719.23	\$ 2,569.06	\$ 110.61	\$ 290.00	\$ 2,969.67
09/2024	136	\$ 93,447.87	\$ 834.76	\$ 1,734.31	\$ 2,569.06	\$ 110.14	\$ 290.00	\$ 2,969.20
10/2024	137	\$ 91,698.36	\$ 819.55	\$ 1,749.52	\$ 2,569.06	\$ 109.67	\$ 290.00	\$ 2,968.74
11/2024	138	\$ 89,933.50	\$ 804.20	\$ 1,764.86	\$ 2,569.06	\$ 109.20	\$ 290.00	\$ 2,968.26
12/2024	139	\$ 88,153.16	\$ 788.73	\$ 1,780.34	\$ 2,569.06	\$ 108.72	\$ 290.00	\$ 2,967.78
01/2025	140	\$ 86,357.21	\$ 773.11	\$ 1,795.95	\$ 2,569.06	\$ 108.24	\$ 290.00	\$ 2,967.30
02/2025	141	\$ 84,545.51	\$ 757.36	\$ 1,811.70	\$ 2,569.06	\$ 107.75	\$ 290.00	\$ 2,966.82
03/2025	142	\$ 82,717.92	\$ 741.47	\$ 1,827.59	\$ 2,569.06	\$ 107.26	\$ 290.00	\$ 2,966.33
04/2025	143	\$ 80,874.30	\$ 725.44	\$ 1,843.62	\$ 2,569.06	\$ 106.77	\$ 290.00	\$ 2,965.83
05/2025	144	\$ 79,014.51	\$ 709.28	\$ 1,859.79	\$ 2,569.06	\$ 106.27	\$ 290.00	\$ 2,965.33
06/2025	145	\$ 77,138.41	\$ 692.96	\$ 1,876.10	\$ 2,569.06	\$ 105.77	\$ 290.00	\$ 2,964.83
07/2025	146	\$ 75,245.86	\$ 676.51	\$ 1,892.55	\$ 2,569.06	\$ 105.26	\$ 290.00	\$ 2,964.32
08/2025	147	\$ 73,336.71	\$ 659.91	\$ 1,909.15	\$ 2,569.06	\$ 104.75	\$ 290.00	\$ 2,963.81
09/2025	148	\$ 71,410.82	\$ 643.17	\$ 1,925.89	\$ 2,569.06	\$ 104.23	\$ 290.00	\$ 2,963.30
10/2025	149	\$ 69,468.03	\$ 626.28	\$ 1,942.78	\$ 2,569.06	\$ 103.71	\$ 290.00	\$ 2,962.78
11/2025	150	\$ 67,508.21	\$ 609.24	\$ 1,959.82	\$ 2,569.06	\$ 103.19	\$ 290.00	\$ 2,962.25
12/2025	151	\$ 65,531.20	\$ 592.05	\$ 1,977.01	\$ 2,569.06	\$ 102.66	\$ 290.00	\$ 2,961.72
01/2026	152	\$ 63,536.85	\$ 574.71	\$ 1,994.35	\$ 2,569.06	\$ 102.12	\$ 290.00	\$ 2,961.19
02/2026	153	\$ 61,525.01	\$ 557.22	\$ 2,011.84	\$ 2,569.06	\$ 101.58	\$ 290.00	\$ 2,960.65
03/2026	154	\$ 59,495.53	\$ 539.58	\$ 2,029.48	\$ 2,569.06	\$ 101.04	\$ 290.00	\$ 2,960.10
04/2026	155	\$ 57,448.25	\$ 521.78	\$ 2,047.28	\$ 2,569.06	\$ 100.49	\$ 290.00	\$ 2,959.55
05/2026	156	\$ 55,383.01	\$ 503.83	\$ 2,065.24	\$ 2,569.06	\$ 99.94	\$ 290.00	\$ 2,959.00
06/2026	157	\$ 53,299.66	\$ 485.71	\$ 2,083.35	\$ 2,569.06	\$ 99.38	\$ 290.00	\$ 2,958.44
07/2026	158	\$ 51,198.04	\$ 467.44	\$ 2,101.62	\$ 2,569.06	\$ 98.81	\$ 290.00	\$ 2,957.88
08/2026	159	\$ 49,077.99	\$ 449.01	\$ 2,120.05	\$ 2,569.06	\$ 98.25	\$ 290.00	\$ 2,957.31
09/2026	160	\$ 46,939.35	\$ 430.42	\$ 2,138.64	\$ 2,569.06	\$ 97.67	\$ 290.00	\$ 2,956.74
10/2026	161	\$ 44,781.95	\$ 411.66	\$ 2,157.40	\$ 2,569.06	\$ 97.09	\$ 290.00	\$ 2,956.16
11/2026	162	\$ 42,605.63	\$ 392.74	\$ 2,176.32	\$ 2,569.06	\$ 96.51	\$ 290.00	\$ 2,955.57
12/2026	163	\$ 40,410.22	\$ 373.66	\$ 2,195.41	\$ 2,569.06	\$ 95.92	\$ 290.00	\$ 2,954.99
01/2027	164	\$ 38,195.56	\$ 354.40	\$ 2,214.66	\$ 2,569.06	\$ 95.33	\$ 290.00	\$ 2,954.39
02/2027	165	\$ 35,961.47	\$ 334.98	\$ 2,234.08	\$ 2,569.06	\$ 94.73	\$ 290.00	\$ 2,953.79
03/2027	166	\$ 33,707.79	\$ 315.39	\$ 2,253.68	\$ 2,569.06	\$ 94.13	\$ 290.00	\$ 2,953.19
04/2027	167	\$ 31,434.35	\$ 295.62	\$ 2,273.44	\$ 2,569.06	\$ 93.52	\$ 290.00	\$ 2,952.58
05/2027	168	\$ 29,140.97	\$ 275.68	\$ 2,293.38	\$ 2,569.06	\$ 92.90	\$ 290.00	\$ 2,951.96



Mes / Año	Periodo	Saldo al final del Periodo	Intereses	Amortización	Pago Crédito	Seguros	Comisión por Administración	Pago Total
06/2027	169	\$ 26,827.48	\$ 255.57	\$ 2,313.49	\$ 2,569.06	\$ 92.28	\$ 290.00	\$ 2,951.34
07/2027	170	\$ 24,493.69	\$ 235.28	\$ 2,333.78	\$ 2,569.06	\$ 91.66	\$ 290.00	\$ 2,950.72
08/2027	171	\$ 22,139.44	\$ 214.81	\$ 2,354.25	\$ 2,569.06	\$ 91.02	\$ 290.00	\$ 2,950.09
09/2027	172	\$ 19,764.54	\$ 194.17	\$ 2,374.90	\$ 2,569.06	\$ 90.39	\$ 290.00	\$ 2,949.45
10/2027	173	\$ 17,368.82	\$ 173.34	\$ 2,395.73	\$ 2,569.06	\$ 89.75	\$ 290.00	\$ 2,948.81
11/2027	174	\$ 14,952.08	\$ 152.33	\$ 2,416.74	\$ 2,569.06	\$ 89.10	\$ 290.00	\$ 2,948.16
12/2027	175	\$ 12,514.15	\$ 131.13	\$ 2,437.93	\$ 2,569.06	\$ 88.44	\$ 290.00	\$ 2,947.51
01/2028	176	\$ 10,054.84	\$ 109.75	\$ 2,459.31	\$ 2,569.06	\$ 87.78	\$ 290.00	\$ 2,946.85
02/2028	177	\$ 7,573.95	\$ 88.18	\$ 2,480.88	\$ 2,569.06	\$ 87.12	\$ 290.00	\$ 2,946.18
03/2028	178	\$ 5,071.32	\$ 66.42	\$ 2,502.64	\$ 2,569.06	\$ 86.45	\$ 290.00	\$ 2,945.51
04/2028	179	\$ 2,546.73	\$ 44.48	\$ 2,524.59	\$ 2,569.06	\$ 85.77	\$ 290.00	\$ 2,944.83
05/2028	180	\$ 0.00	\$ 22.34	\$ 2,546.73	\$ 2,569.06	\$ 85.09	\$ 290.00	\$ 2,944.15

FUENTE: <https://e-credit.santander.com.mx/hipsantanderhib/#>

## **Bibliografía:**

### **Libros:**

- Beteta Ignacio. Vivienda y Crédito Hipotecario en México. El economista y centro urbano. México D.F., noviembre 2004
- Bodie Zvi, Merton Robert C. Finanzas, editorial Pearson 2003
- Catalán Valdés Rafael. Nuevas Políticas de Vivienda, Fondo de Cultura Económica, 1993
- Casanueva Cristina, Vivienda y Estabilidad Política, reconocer políticas sociales, marzo 1991, Centro de Investigación para el Desarrollo (CIDAC).
- Daniel Chichil Yolanda, Solís Tepexpa Sergio. “Evolución de los créditos hipotecarios y su bursatilización en México”. Producción Económica 2008, 2010, UAM Xochimilco, México.
- González Arrieta Gerardo M. El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina. Revista 122, CEPAL, Santiago de Chile 2002.
- Iracheta Cenecorta Alfonso. Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano (una mirada a la política habitacional en México)., Colegio Mexiquense 2010
- Ordorica Manuel y Prud’homme Jean-François (coordinadores). Los grandes problemas de México, Colegio de México 2012.
- Orville F. Grimes Jr. Vivienda para familias urbanas de bajos ingresos. Aspectos económicos y de política en el mundo en desarrollo. Banco Mundial. Editorial Tecnos. Madrid 1978.
- Ovalle Fernández Ignacio (coordinador). Necesidades esenciales en México situación y perspectivas al año 2000. Editores Siglo XXI.
- Padilla y Sotelo Lilia Susana. Aspectos sociales de la población en México: Vivienda. Instituto de Geografía. UNAM. 2002.
- Quiroz Carrillo Rosario. Sofoles retorno de la Banca Especializada. Economista 2003.
- Smith Wallace. Sociología y economía de la vivienda. Editorial Pax. México, librería Carlos Cesarman. 1973
- Urbano Horacio. Sofoles una historia de éxito. Amsfol. Editorial Centro Urbano. México 2006.
- Urbano Horacio. Hombres y Mujeres de la Casa, 2006, 2007, 2008. El Economista.
- Villavicencio Blanco Judith. Condiciones de vida y vivienda de interés social en la Ciudad de México, , UAM Azcapotzalco, edición 2000
- Zicardi Alicia. Coordinación General. Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad. Coordinación de Humanidades Universidad Nacional Autónoma de México. Perfil del sector de la vivienda.

### **Publicaciones Especializadas**

- Informes de Gobierno, 2000 – 2012
- Ley de la vivienda en México ( 2006)
- Periódico el Economista, varios números.
- Programa Nacional de Vivienda 2007 -2012. Presidencia de la República

## Páginas electrónicas

- [www.inegi.org.mx/](http://www.inegi.org.mx/)
- [www.cmic.org/](http://www.cmic.org/)
- <http://www.shf.gob.mx/>
- <http://www.shcp.gob.mx>
- [www.ahm.org.mx/](http://www.ahm.org.mx/)
- <http://www.cnbv.gob.mx/>
- <http://www.shcp.gob.mx/>
- <http://www.banxico.gob.mx/>
- <http://www.abm.org.mx/bancos>
- <http://www.conavi.gob.mx/>
- <http://www.fovi.gob.mx/>
- [http://www.infonavit.gob.mx/infonavit\\_ampliado/asesores/mat\\_apoyo\\_infonavit.pdf](http://www.infonavit.gob.mx/infonavit_ampliado/asesores/mat_apoyo_infonavit.pdf)
- <http://www.hipos.com/glosario>
- <http://www.clubhipotecario.com.mx/opciones-de-credito-hipotecario>
- [http://www.banamex.com/es/personas/creditos/credito\\_hipotecario/](http://www.banamex.com/es/personas/creditos/credito_hipotecario/), (Fecha de consulta abril 2013)
- <http://www.banorte.com/portal/personas/categorias/lista.web>
- <http://www.bancomer.com.mx/persona/hipotecario.html>,
- <http://www.hsbc.com.mx/1/2/es/personas/hipotecario>
- <http://www.santander.com.mx/NuevaVersion/index.html#>, fecha de consulta abril 2013
- [http://www.scotiabank.com.mx/ES/personas/familiadeproductos/creditos/credito\\_hipotecarios/Paginas/default.aspx](http://www.scotiabank.com.mx/ES/personas/familiadeproductos/creditos/credito_hipotecarios/Paginas/default.aspx), documento
- <http://www.fovissste.gob.mx/>
- <http://pnd.calderon.presidencia.gob.mx/>