



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ECONOMIA

**Cambios en el Mercado de Vivienda en
México**

Una respuesta a la crisis Covid-19

TESIS

QUE PARA OBTENER EL TITULO EN:

LICENCIADO EN ECONOMIA

P R E S E N T A

CÉSAR AUGUSTO TREJO PORTILLO

DIRECTORA DE TESIS

Dra. Marcia Luz Solorza Luna



Ciudad de México, Septiembre 2022



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

Agradecimientos

A mi querida madre por siempre apoyarme y motivarme para que pudiera tener una educación digna y de calidad.

A mi padre por la motivación de superarme y por sus consejos.

A mi hermano por apoyarme.

A mi novia Julieta por siempre darme su amor y apoyo incondicional.

A mi suegra Mabel por darme ese impulso para terminar la tesis y obtener mi título.

A todas aquellas personas que han estado conmigo en esta corta vida.

En general a todos mis amigos, amigas y familia.

Cambios en el Mercado de Vivienda en México. Una respuesta a la crisis COVID – 19

Índice

Introducción	5
Capítulo 1: Bases de la Transformación Estructural de México Preámbulo del Mercado Inmobiliario de Asalariados	8
Antecedentes	8
Capítulo 2: Empleo y Trabajo Conceptualizaciones Neoclásica y Marxista	18
2.1 Conceptualización del empleo	18
2.2 El Empleo Formal e Informal	21
2.3 Desempleo	25
Capítulo 3: Mercado Hipotecario en México	29
3.1 Introducción a las hipotecas	29
3.2 Diversidad Hipotecaria.....	31
Capítulo 4: Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).....	34
4.1 ¿Qué es el INFONAVIT?	34
4.2 Tipos de créditos	38
4.3 Modificaciones ante el COVID-19.....	42

4.4 Cumplimiento de sus metas.....	45
Capítulo 5: Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE)	47
5.1 ¿Qué es el FOVISSSTE?	47
5.2 Tipos de Créditos	51
5.3 Modificaciones ante el COVID-19.....	53
5.4 Cumplimiento de Metas	57
Capítulo 6: Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)	59
6.1 ¿Qué es, y que rol desempeña la Sociedad Hipotecaria Federal?	59
Capítulo 7: Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI).....	63
7.1 ¿Qué es el INVI?	63
Conclusiones.....	67
Bibliografía.....	69

Introducción

Las instituciones públicas de vivienda como el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) tienen una gran variedad de créditos ajustables a las necesidades e ingreso de los trabajadores formales, ya sea que se quiera adquirir una vivienda nueva, usada, remodelar, construir, etc.

Además de los diversos créditos con que cuentan los trabajadores formales, también los trabajadores en situación de empleo informal cuentan con un crédito por parte del INFONAVIT, contribuyendo así a que la población pueda adquirir una vivienda.

Dada la situación actual, de crisis sanitaria a nivel mundial, que ha llevado a México al ranking de los diez primeros países más afectados por el brote del COVID-19, son diversas las afectaciones económicas en todos los planos, e instituciones como: la entidad federativa, las grandes empresas, las Pymes. Estas alteraciones económicas se reflejaron en las reducciones salariales de algunos trabajadores, además de que provocó la pérdida del empleo por parte de algunos sectores de la población ocasionando mermas directas en el mercado de vivienda en México, ya que un número importante de trabajadores no pueden cumplir con el pago de sus hipotecas.

El desempleo ha alcanzado a más de 10 millones de personas tanto trabajadores formales como informales, esto ha llevado a que éstos se apeguen al artículo 41 de la Ley del INFONAVIT obteniendo una prórroga de máximo 12 meses para realizar sus pagos, mientras que FOVISSSTE aprobó el “Plan Económico Emergente por pandemia de COVID-19”. De esta forma, las instituciones INFONAVIT y FOVISSSTE buscan no sólo evitar los impagos

continuos de sus acreditados ante la crisis sanitaria, sino también impulsan las nuevas adquisiciones inmobiliarias brindando confianza de que darán respaldo a los trabajadores, y para fortalecer esta imagen han reformado viejos esquemas de crédito, y han creado algunos de forma conjunta INFONAVIT – FOVISSSTE.

Las instituciones públicas de vivienda realizaron cambios en 2020, e incluso antes de la mencionada crisis sanitaria en el mes de mayo, aprobaron crédito atractivo llamado “FOVISSSTE–INFONAVIT Individual”. De este modo se unen ambas modalidades de créditos y se obtiene un mayor monto para la adquisición de vivienda, siempre y cuando el derechohabiente se encuentre activo, ejerza su primer crédito, no tenga algún otro trámite en proceso y no esté en proceso de jubilación.

Junto con las prórrogas, para el pago de las cuotas, lanzadas por ambas instituciones se han aprobado a partir de agosto de 2020 nuevos créditos como lo es “FOVISSSTE para todos” y “Construyo INFONAVIT”, esto como apoyo para la reactivación económica después de un prolongado confinamiento por la pandemia.

Con estas modificaciones y con las que puedan transcurrir ante la pandemia y la pérdida del empleo en diversos sectores es llamativo conocer a fondo las implicaciones que estas traigan hacia el mercado de vivienda.

Además, es importante conocer algunas otras opciones con las que cuenta la población como son el caso de la Sociedad Hipotecaria Federal y el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, ya que la historia de ambas hipotecarias y las opciones que tienen para obtener una vivienda digna son atractivas a la población en general.

Para esta investigación se contempla como **hipótesis** que ambas instituciones hipotecarias: INFONAVIT y FOVISSSTE ofrecieron múltiples opciones a sus derechohabientes durante la crisis sanitaria por el SARS-CoV-2 para conservar sus viviendas, y promovieron continuar incrementando la colocación de créditos acompañados de la entrega de nuevos inmuebles; pero se estima que Infonavit está por encima de Fovissste al otorgar más apoyos.

Asimismo, han sido planteados los siguientes **objetivos**:

- Dar a conocer parte de la historia de ambas instituciones de crédito
- Mostrar los cambios realizados tanto de Infonavit como de Fovissste durante la crisis sanitaria por el SARS-CoV-2.
- Mencionar los apoyos que ambas hipotecarias ofrecieron a sus derechohabientes durante la crisis sanitaria por el SARS-CoV-2.
- Realizar una pequeña comparación respecto a los apoyos otorgados.
- Dar a conocer si los créditos hipotecarios están al alcance de todos.

Capítulo 1

Bases de la Transformación Estructural de México

Preámbulo del Mercado Inmobiliario de Asalariados

Antecedentes

En 1936 el Banco de México comienza sus funciones como Banco Central, volviendo obligatoria la afiliación de los bancos comerciales al Banco Central, participando así en el encaje legal, forjando el sistema financiero mexicano.

El encaje legal obliga a las instituciones financieras a depositar en el Banco de México una parte de los recursos captados del público, este concepto permitía regular la liquidez de la economía, ya que su aumento implica una reducción de la liquidez por la disminución del multiplicador bancario y viceversa, pero una parte de los recursos se destinan al gasto del sector público para contar con un financiamiento no inflacionario.

La crisis económica de los años sesenta repercutió negativamente en el seguimiento de la teoría de la síntesis keynesiana por la política económica, y fue cuestionado el Estado de Bienestar. El déficit público fue señalado como una de las principales causas de la crisis económica, por ello la propuesta neoliberal fue subsanarlo mediante la disminución del gasto estatal, la privatización de las empresas públicas, la reducción del aparato burocrático y desmantelamiento del “Estado Social”.

Hablar de un desmantelamiento del Estado Social significa que países de América Latina como Brasil y México conocen la conjunción de salarios bajos y disminución de la calidad de vida de su población. Esto, a pesar de contar con una capacidad tecnológica relevante, los

convirtió en competidores del polo manufacturero en crecimiento, el Sudeste Asiático conformado por economías con una exportación fundamentada en mano de obra barata y eficaz, los cuatro dragones asiáticos: Hong Kong, Singapur, Taiwán y Corea del Sur.

Esta competencia tuvo dos lados:

- El primero es que las importaciones provenientes de dichos países generaron pérdidas de empleos no calificados en los sectores afectados por la competencia.
- El segundo es un desplazamiento de empresas hacia países que ofrecen una mano de obra calificada barata y, por consiguiente, son tomados como de mejor inversión.

Comerciar con países de salarios bajos y capacidad tecnológica en desarrollo, afecta el empleo de países en desventaja relativa, pero en particular los ingresos salariales tienden a caer por la diversa competencia a nivel mundial, además impulsa la deslocalización de la industria ocasionando que haya cierre de empresas en países desarrollados.

Paralelamente a estas condiciones, en el ámbito económico es acuñado el término globalización a principios de los años ochenta, cuyo concepto equivaldría a una convergencia integral de los mercados que permitiría a las empresas multinacionales vender los mismos bienes de la misma manera en todo el mundo.

Durante la década de los ochenta se observaba como América Latina se insertaba pasivamente a la globalización neoliberal, esto mediante la aplicación de políticas fundamentalistas de mercado con lo cual requería con plena urgencia cambiar el rumbo y construir un nuevo proyecto Nacional de Desarrollo con la obtención de mínimos de Bienestar Social, que ahora son reconocidos como derechos sociales del hombre dentro de la Declaración Universal de Derechos Humanos.

En la esfera productiva como en la esfera financiera, la globalización financiera perfecta implica que para que un productor sea considerado global debe ser fácil de identificar y de demandar a nivel mundial para todos los consumidores, luego entonces deben tener el mismo precio en todos los países, un ejemplo de esto sería el caso de Coca Cola. Asimismo, este movimiento de los centros de producción y consumo ha llevado a que los almacenes

de los países desarrollados cuenten con una gran cantidad de productos provenientes de los países subdesarrollados, y esta sea la nueva forma de cubrir la demanda de su población.

Complementariamente, las instituciones financieras que están en el proceso de globalización tienen dos tipos de riesgos: volatilidad y de contrapartida.

El riesgo de volatilidad se refiere a las tasas de interés, tipos de cambio. los precios en activos de capital que se encuentran en la bolsa, y de títulos en los mercados financieros en expansión. Mientras que los riesgos de contrapartida se relacionan a la falta de pago y la insolvencia de prestamistas.

Así, la globalización se instaló como una nueva fase del capitalismo concretando la mundialización de los mercados financieros, y en la regionalización, políticamente, se tradujo en el debilitamiento del Estado de Bienestar con la privatización y la desregulación económico-financiera.

La globalización se caracteriza por:

- La desregulación estatal
- Inéditas tecnologías como la microelectrónica, la biotecnología y los nuevos materiales

- La producción flexible
- La mundialización de los mercados financieros (capital especulativo)
- El desmantelamiento del Estado del Bienestar

En esta etapa, el modelo de sustitución de importaciones, que surgió en el periodo de entreguerras, entró en crisis, sobresaliendo el acelerado deterioro del Estado interventor que alcanzó su clímax y quiebra con la nacionalización de la banca de 1982.

El Estado neoliberal en México (1982-2000)

La crisis de la deuda de América Latina inició en 1982 como resultado de la política monetaria que elevó las tasas de interés de la Reserva Federal de los Estados Unidos (Fed) emprendida por Paul Volcker desde 1979, la tasa de fondos federales que promediaba 11.2% en 1979, alcanzó su punto más elevado en junio de 1981 con 20% lo que llevó a la deuda pública externa de los países latinoamericanos a crecer rápidamente en unos cuantos meses al acumularse los intereses, y finalmente estalla cuando los propios bancos suspenden la capitalización de intereses llevando a México a declarar que no podía hacer frente a la deuda creando un efecto domino con diversos países que se declararon en la misma situación lo que afectó a sus acreedores internacionales, bancos estadounidenses y club de París por ende, los países de procedencia de los prestamistas junto con algunas instituciones como el Fondo Monetario Internacional (FMI) y el Banco Mundial (BM) buscaron una forma de reestructurar las deudas, y, así los países deudores pudieran hacer frente a sus pagos, incluso algunos países como México, Brasil y Chile transformaron una parte de su deuda en activos

nacionales, y en algunos casos se les permitió a los gobiernos comprar su propia deuda (caso de Bolivia).

En respuesta a esta crisis entró en vigor el Consenso de Washington (CW) que consistió en aplicar programas de estabilización basados en políticas de ingresos y en el uso del tipo de cambio como ancla de la inflación; en renegociar la deuda externa bajo los parámetros del Plan Brady que se firmó en 1989 permitiendo que los países de América Latina canjearan sus préstamos de bancos comerciales por bonos respaldados por el Tesoro de EE.UU., lo cual pareció estabilizar la situación financiera de la región, y lo que si logró fue facilitar nuevos negocios a partir de las privatizaciones que cundieron en la región. De este modo México firmó un acuerdo con 500 bancos por un monto de 49 mil millones de dólares, y diversos países latinoamericanos lo acompañaron en el regreso a los mercados internacionales de capitales.

La estrategia de crecimiento del CW estaba basada en el ahorro externo, tanto por la vía de la inversión extranjera directa (IED) como de la captación de capital de cartera en los mercados financieros. Se suponía que tal influjo de capital externo, aparte de favorecer la modernización y competitividad del sistema productivo y del sistema financiero de los países receptores, se traduciría en un incremento de la tasa de inversión, y por ende de la productividad del trabajo, el crecimiento económico y el empleo. Tarde o temprano, ese crecimiento gotearía en forma de mayores salarios y de reducción de los niveles de pobreza.

Si bien las políticas del CW consiguieron estabilidad de precios, generaron tendencias al semi estancamiento, primero como consecuencia del aberrante esquema de renegociación de la deuda externa que obligaba a los países sobreendeudados a generar superávit comercial para cubrir su servicio. Después, con la apertura de la cuenta de capital, pues si bien la entrada de

flujos externos de capital alentó cierta recuperación modesta y temporal del crecimiento económico, su lógica de operación, basada en operaciones de arbitraje sustentadas en altas tasas reales de interés y sobrevaluación de las monedas, generaron resultados mediocres en materia de crecimiento y creación de empleos, así como desindustrialización de sus estructuras productivas.

A pesar de que la estrategia no funcionara como se esperaba esto no implicaba darle la espalda a la globalización y aislarse, pues en realidad, México y América Latina (AL) siempre se han desarrollado en el marco de la economía-mundo. El problema no es la globalización en sí misma, sino la forma en que cada país se inserta en ella. (Ferrer, 2007: 647)

Durante el período de 1982 a 1987 ocurren dos fenómenos, la nacionalización de la banca y el despegue de los mercados financieros:

- 1) La nacionalización de los bancos es seguida de la decisión de acabar con su participación en el capital de las empresas no financieras y de los intermediarios financieros no bancarios.
- 2) Características del sistema bancario de 1982 a 1987:
 - El encaje legal disminuye del 50 al 10% del pasivo, además de un aumento de las inversiones obligatorias pasando del 25 a 65%.
 - Las tasas de interés activas y pasivas, así como los instrumentos de ahorro se atribuían a las autoridades monetarias.
 - Los bancos comerciales fueron sometidos a severas medidas de austeridad.

El sistema financiero tuvo transformaciones en el periodo de 1988 a 1994:

- Se permitió que los bancos emitieran títulos a corto plazo con tasas de interés de mercado y participar en los mercados de títulos estatales.
- Liberalización de las tasas de interés tanto activas como pasivas.
- Se formaron grupos financieros integrados por bancos, aseguradoras, casas de bolsa, entre otros.
- En 1990 se inicia la reprivatización de los bancos
- Tras la firma del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN) las instituciones financieras establecidas en Estados Unidos y Canadá se podrían beneficiar de contar con tratamiento nacional.

Este periodo interpuso un abandono del Estado interventor, así como de su responsabilidad social, además se reemplazó el modelo de industrialización sustitutiva de importaciones “hacia adentro” por la liberalización y regulación industrial comercial y financiera “hacia afuera”.

En 1986 ante una impresionante caída del precio internacional del petróleo, el gobierno dejó de percibir más de 8,000 millones de dólares repercutiendo en la estructura económica nacional alcanzando la inflación tres dígitos (105%), y se contrajo la actividad económica con una caída del Producto Interno Bruto (PIB) del 4% reduciendo el gasto público. Así, se consideró a la deuda externa como el mayor obstáculo para el crecimiento económico.

En el periodo sexenal de gobierno (1988-1994) fue implementado el Pacto de Solidaridad Económica, plan de estabilización basado en el control de precios y salarios y en la utilización

del tipo de cambio como ancla anti-inflacionaria, lo que permitió disminuir la inflación de tres dígitos a un solo dígito. En esta misma etapa, México firmó el Plan Brady y concretó la apertura de la cuenta de capital; además, aceleró y profundizó un amplio programa de privatizaciones de empresas estatales.

En 1994 entró en vigor el Tratado de Libre Comercio con América el Norte (TLCAN), por medio del cual México institucionalizó la reforma neoliberal y arrojó la economía mexicana al curso de la economía estadounidense además de ser un elemento esencial de integración de México a la globalización haciendo que las importaciones fueran muy superiores a las exportaciones, ocasionando un déficit de la balanza comercial de la balanza de pagos. Otro cambio fundamental para abrir la economía a la participación privada fue la autonomía del Banco Central (Banxico), de la política monetaria en 1994, y se prohibió a esta institución proporcionar el financiamiento monetario del gasto público.

La devaluación del peso en 1994 y la depresión resultante dieron una nueva dimensión a la insolvencia de los usuarios del crédito, elevando la inestabilidad del sistema financiero nacional, suscitando pánico en los mercados cambiarios y financieros por el colapso de las reservas acumuladas y el aumento de deuda pública a corto plazo, el resultado en el ámbito internacional se conoció como el “efecto tequila” se le consideró como la primera crisis de las economías globalizadas y con régimen de acumulación dominado por las finanzas, pues sus repercusiones impactaron a varios países latinoamericanos.

El gobierno optó por rescatar a los bancos preservando el derecho de los accionistas, su dispositivo fue el Fondo Bancario de Protección al Ahorro (Fobaproa) cuyo objetivo fue resolver los problemas de insolvencia absorbiendo la cartera vencida, esto ocasionó la paradoja “rescato a bancos en quiebra endeudando a tres generaciones de mexicanos”. El

Fobaproa es un organismo estatal responsable de la insolvencia bancaria, pero tras la crisis bancaria quedó claro que los recursos de esta institución eran insuficientes para organizar un rescate a todas las instituciones bancarias por lo que la mayor parte de los recursos provinieron del erario.

Durante las crisis internas los bancos centrales son el prestamista de última instancia, sin embargo, en México instituciones como el Fondo Monetario Internacional, el Banco Mundial, El Tesoro y la Reserva Federal de Estados Unidos son las instituciones que han desempeñado esta función

Un aspecto de gran importancia para esta tesis es la modificación a la ley del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), evento suscitado en este periodo para privatizar el sistema de pensiones con la creación de las Administradoras de Fondos de Retiros (Afores).

Al privatizarse el sistema de pensiones se rompe con el carácter colectivo, social y solidario del derecho de la seguridad social para volverse un problema individual de cada trabajador y, por tanto, abandonarlo a su suerte. (Salazar, 2004, Pág. 1)

Con la reforma a la Ley del Seguro Social de 1995, que entró en vigor el 1º de Julio de 1997, se inicia el proceso de privatización de la seguridad social en México pues se elimina el sistema de pensiones que hasta ese momento era responsabilidad del Estado a través del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) y se deriva en instituciones financieras denominadas “Administradoras de Fondos para el Retiro” (AFORES): Las administradoras son entidades financieras que se dedican de manera habitual y profesional a administrar las cuentas individuales y canalizar los recursos de las subcuentas que las integran en términos de la presente ley, así como a administrar sociedades de inversión.

El sistema de pensiones que formaba parte de los derechos sociales de los trabajadores mexicanos ahora pasó a triplicar casi el tiempo en que un trabajador debe cotizar para acceder a la pensión de vejez. De un día para otro pasan de 500 semanas de cotización (aprox. 10 años) para que un trabajador acceda a dicha pensión a 1,250 semanas de cotización (aprox. 25 años), dejando fuera a decenas de miles de trabajadores que no cubrirán ese requisito, no porque no trabajen 25 años, sino porque un alto porcentaje de patrones omite la inscripción de sus asalariados al IMSS, medida que forma parte de la llamada flexibilización laboral que en los hechos se viene profundizando a partir de la implementación del modelo neoliberal en nuestro país. Con esta reforma se obliga al trabajador a resolver con las administradoras, entre otras prestaciones: El seguro de viudez y orfandad. Todas las pensiones que se derivan del seguro de invalidez: incapacidad por enfermedad o accidente que no se deriva del trabajo. Lo relativo al sistema de pensiones, propiamente dicho: cesantía en edad avanzada, cuando el asegurado quede privado de trabajos remunerados a partir de los sesenta años, y vejez se requiere que el asegurado haya cumplido sesenta y cinco años y tenga reconocidas por el Instituto un mínimo de mil doscientas cincuenta cotizaciones semanales.

La reforma es la misma que se implementó con la Ley del IMSS, privatizar el sistema de pensiones y todas las prestaciones que de él se derivan a través de las AFORE, aumentar la edad para la jubilación, pues en la ley anterior bastaba con cumplir 30 años de servicio los hombres y 28 años de servicio las mujeres para solicitar la pensión y ahora deberán esperar a cumplir 65 de edad, además de los años de servicio prestados.

Capítulo 2

Empleo y Trabajo

Conceptualizaciones Neoclásica y Marxista

2.1 Conceptualización del empleo

El empleo tiene diferentes definiciones, así como diferentes formas de medirse ya que estas han sido modificadas con el paso de los años por las organizaciones, instituciones, dependencias, etc., encargadas de su estudio. Al empleo lo podemos definir como el trabajo realizado a cambio de un ingreso ya sea como asalariado, empleador o por cuenta propia.

Para la Organización Internacional del Trabajo (OIT) se considera empleadas a las personas a partir de cierta edad y que cuenten con un cierto periodo en dicho empleo ya sea empleo formal o informal. Además, comprende el pleno empleo cuando hay trabajo para todas las personas que quieren trabajar y tienen la libertad de elegirlo (OIT, 1988, Págs.16-17).

Para la teoría ortodoxa o convencional, el empleo es considerado un factor de producción ya que este es una fuente de crecimiento para un país y este para producir necesita forzosamente del empleo. Dicho crecimiento de un país, generador de puestos de trabajo y empleo, lo podemos medir a través del Producto Interno Bruto (PIB), recordemos que este es la suma del valor (en dinero) de todos los bienes y servicios de uso final que genera un país o entidad federativa durante un período (comúnmente un año o trimestre) (INEGI, 2022).

Hay dos formas de medir el PIB:

- PIB a precios corrientes o nominal: este toma en cuenta la inflación en los bienes y servicios.

- PIB a precios constantes o real: este no toma en cuenta la inflación en los bienes y servicios.

La fórmula viene siendo la siguiente:

$$\mathbf{PIB = C + I + G + X - M}$$

Así que como vemos para un país es favorable que su población se encuentre empleada ya que así favorecen a los componentes de medición del PIB obteniendo un mejor crecimiento como país y por tanto para la población.

El factor más importante para el crecimiento económico y para la reducción de la pobreza es la transición de empleos de baja productividad a empleos de alta productividad y para que estos tengan un mejor efecto se deben dar en los sectores de mayor productividad, mientras que en los de menor productividad necesitaran un crecimiento impulsado por el aumento de la productividad (OCDE, 2009).

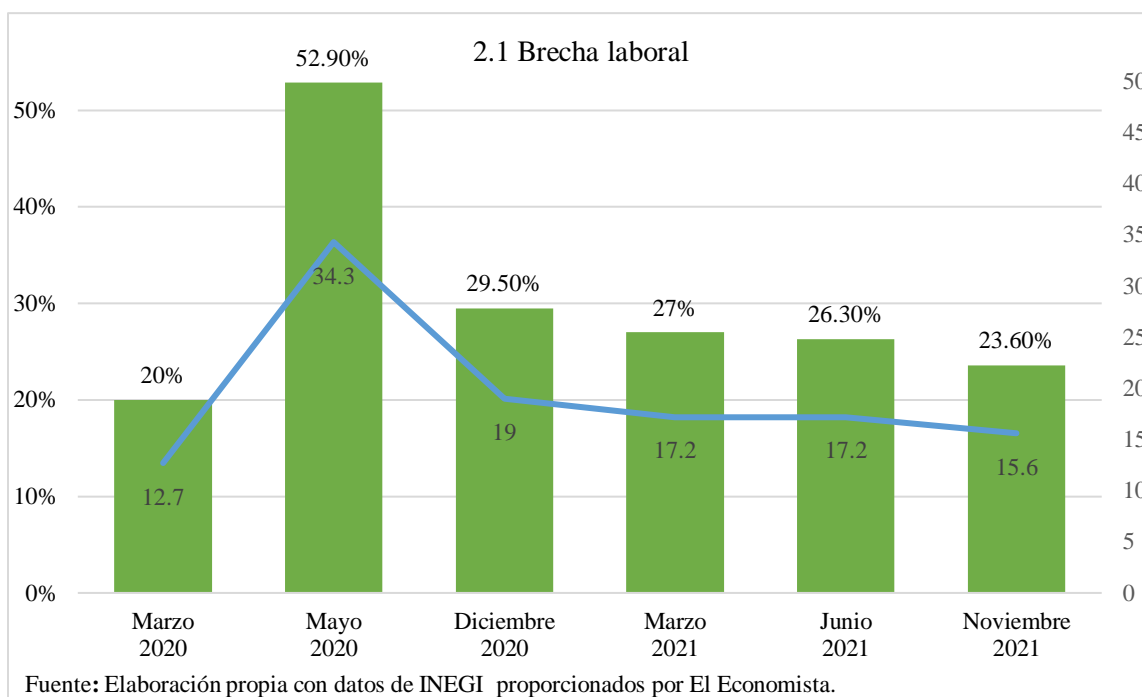
La dinámica del mercado laboral determina la generación de empleos, la calidad del empleo y el nivel de empleo formal e informal y los factores que la determinan son el crecimiento de la productividad laboral siendo una condición necesaria para mejorar la calidad del empleo y la otra es la institucionalidad laboral (Weller, 2012).

Cinco indicadores que reflejan diferentes características del mercado laboral:

1. Tasa de desocupación o desempleo (TD)
2. Tasa de condiciones críticas de ocupación (TCCO)
3. Tasa de ocupación en el sector informal (TOSI)
4. Tasa de subocupación o subempleo (TS)
5. Porcentaje de trabajadores remunerados sin acceso a prestaciones de ley.

El empleo afecta el crecimiento económico, al igual que la actividad económica afecta el nivel de empleo. Un choque en la actividad económica afecta el mercado laboral por medio de la cantidad de empleos, los salarios y las condiciones laborales (Kaplan, Lederman, & Robertson, 2011: Pág. 2).

En esta dirección, la brecha laboral es un indicador que concentra a las personas desocupadas, inactivas y a los trabajadores subocupados, como se muestra en la siguiente gráfica donde podemos apreciar cómo se registra una brecha laboral mayor para la etapa anterior al inicio de la emergencia sanitaria, afectando a millones de personas que se encuentran desempleadas o en busca de un empleo, y menor para finales del año 2021.



Desde su propio enfoque teórico, Marx analiza al “trabajo” y lo presenta como una realidad dual, ya que, por un lado lo observa como una situación de trabajo particular, en la cual el encadenamiento entre el operador y sus actividades en torno al puesto de trabajo constituye el punto de partida del análisis, mientras por el otro lado, lo analiza como una situación de

mercado, definida por una sucesión ordenada de posiciones productivas probables, deseadas o perdidas, esto es, de trayectorias relacionadas con la estructura del tiempo completo de la vida de individuos agrupados en diferentes colectividades.

Para el marxismo, a partir del “modelo de producción” el trabajo es concebido como fuerza constitutiva de las distintas formas de organización social y del papel estratégico de quienes lo conforman como sujetos en tanto que portadores de su potencia, de su fuerza de trabajo.

En el “modelo marxista de subsunción” el trabajo es el momento y/o producto de un complejo proceso de producción y reproducción de la realidad social, cuya significancia se puede percibir desde la problemática del capitalismo.

2.2 El Empleo Formal e Informal

Anteriormente hablamos sobre el empleo y algunas de sus características, ahora explicaremos los diferentes tipo de empleo que podemos encontrar.

Primero encontramos el empleo formal, este incluye a todos los trabajadores que cuentan con una relación laboral reconocida y que pueden ejercer sus derechos laborales como el seguro social, un salario fijo, prestaciones de ley, créditos para la vivienda, vacaciones, aguinaldo, bonos, entre otras más.

Las instituciones fundamentales de la seguridad social en México son: el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) y el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE). Sus beneficios están limitados a los trabajadores afiliados y sus familiares, al contar con este beneficio los trabajadores pueden adquirir diversos tipos de servicios de la salud en diferentes especialidades como ortopedia, dentista, psicológicos,

urólogos, ginecólogos, entre otros que ayudan tanto a la salud del trabajador como a su bolsillo por lo accesible que es.

El empleo formal lo podemos medir por el número de trabajadores registrados en el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), ya que esta institución le brinda los servicios de salud a los trabajadores que se encuentran registrados.

“La Ley del Seguro Social establece que el esquema de prestaciones del Régimen Obligatorio comprende todos los seguros ofrecidos por el IMSS de: Riesgos de Trabajo (SRT); Enfermedades y Maternidad (SEM), Invalidez y Vida (SIV), Retiro, Cesantía en Edad Avanzada y Vejez (SRCV), y Guarderías y Prestaciones Sociales (SGPS)”.

De acuerdo con la OCDE, el empleo formal es el que mayor impacto tiene en el crecimiento económico y en la reducción de la pobreza. (OCDE, 2009)

Recordemos que la actividad económica y el mercado laboral se ha visto afectado desde inicios del año 2020 tras empezar la emergencia sanitaria por el primer brote de COVID-19 en México a finales de febrero, situación que ha influido en la disminución de la población ocupada, con una gran reducción en la participación laboral e incluso se vieron afectados los salarios ya que algunos se disminuyeron para compensar pérdidas que tenían las empresas al no tener suficientes ingresos, tras diversas dificultades por la crisis, ya en marzo de 2021 y 2022 se crearon más de 1 millón de empleos permanentes y formales, siendo los sectores principales: transportes y comunicaciones, construcción y sector extractivo.

En segunda instancia encontramos al empleo informal que engloba a todos los trabajadores que reciben un pago por su trabajo, pero que no cuentan con relación laboral reconocida y no pueden ejercer sus derechos laborales de ninguna manera ya que no hay quien los respalde.

La informalidad puede entenderse como una comorbilidad que tiene a 6 de cada 10 personas trabajadoras en una situación de mayor vulnerabilidad frente a una situación sumamente crítica como la pandemia.

Durante el año 2020 el número de ocupados informales fue de 31.6 millones, representando el 55.8 por ciento de la población ocupada. Del total de ocupados, 13.7 millones perciben hasta un salario mínimo y 19.9 millones –60 por ciento del total– hasta dos salarios y la mayoría no cuentan con acceso a instituciones de salud ni algún derecho laboral.

La recuperación del mercado laboral se ha ido incrementando, pero no precisamente beneficioso ya que los trabajos han sido de baja calidad ya que el incremento trae consigo la informalidad, menores salarios y nula obtención de sus derechos laborales, por ende, esto afecta la calidad de vida de las personas.

El “Estudio sobre la crisis de la Covid-19 y la economía informal” nos informó que los estragos de la pandemia aún afectan a los 2.000 millones de trabajadores informales que hay en el mundo y, nos mostró que el sector más afectado son las trabajadoras del hogar ya que sus ingresos siguen siendo menores para antes del inicio de la pandemia. Ahora si tomamos en cuenta que la mujer destina 43 horas a la semana a labores no remuneradas en el hogar y la crianza es lógico que esto dificulta la obtención de un empleo formal y opta por uno informal ya que este puede ser más flexible.

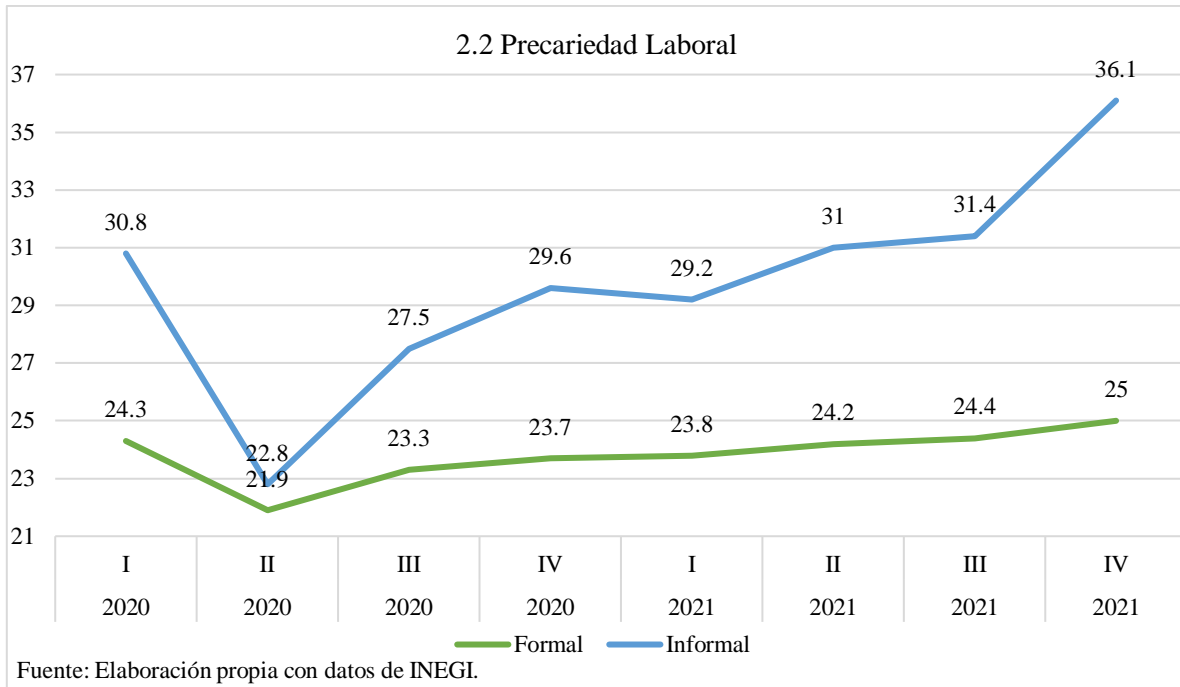
El sector servicios fue de los más afectados durante la pandemia ya que tuvo grandes reducciones de empleos en hoteles, restaurantes y servicios personales, esto por la necesidad de limitar el contacto social.

Para algunas personas la informalidad se entiende como una enfermedad que tiene a 6 de cada 10 personas vulnerables, ya que no cuentan con protección ante despidos, no cuentan con seguro social, poco poder adquisitivo y la ausencia a prestaciones de acuerdo con la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE, 2021).

Según el reporte “Empleo e informalidad en América Latina y el Caribe: La recuperación es insuficiente y desigual, el 70% de los empleos que se han restablecido tras la pandemia han dejado de dar todas las garantías a sus trabajadores o reciben un menor sueldo, por lo cual las y los hijos jóvenes han tenido que entrar al mercado laboral por primera vez” (OIT, 2021, Pág. 6).

Por lo que se ha dicho, se da a entender que las mujeres y los jóvenes son los más afectados tanto por el desempleo como por el empleo informal, ya que no pueden contar con la experiencia necesaria, ni la oportunidad para generarla. La consecuencia más visible del incremento de trabajos informales durante la Pandemia Covid-19 ha sido una mayor precariedad laboral como es posible observar en la gráfica 2.2.

Durante el 2021 la recuperación del empleo se debió gracias al sector informal, ya que como vemos a continuación en la gráfica durante los ocho trimestres calculados en todos se encontró el sector informal por encima del sector formal.



2.3 Desempleo

Este puede ser descrito como la fracción de personas que están sin trabajo y que están en disposición y búsqueda de realizar uno.

Los **cuatro tipos de desempleo** son:

1. Friccional: viene siendo el tiempo que toma a los trabajadores encontrar un empleo que se adecue a sus capacidades.
2. Estructural: Este es causado por la rigidez de los salarios, es decir, cuando los trabajadores disponibles exceden la demanda de trabajo al salario actual.
3. Cíclico: Es la pérdida de trabajo debido a fluctuaciones en el ciclo de la economía. (Mankiw, 2001)
4. Estacional: Solo se realiza ciertos meses del año ya que en los demás meses decae la actividad.

El desempleo friccional es el tiempo transcurrido entre el paso de un trabajo a otro por parte de una persona siendo este un espacio de tiempo voluntario que puede variar por distintas razones como: por cuidados a un familiar, cambio de residencia, estudios, o simplemente por buscar un mejor salario.

El desempleo estructural se genera porque los demandantes de empleo: gobierno, empresas, etc., necesitan un perfil exacto y capacitado para cubrir el puesto y los ofertantes de empleo no cuentan con el perfil necesario para poder adquirir dicho empleo, o en pocas palabras los trabajadores no están capacitados para dicho empleo.

Aunque no necesariamente esta condición de desempleo estructural pueda deberse a la capacitación del trabajador o trabajadores en general, también se presenta por el avance tecnológico que ocurre al pasar los años, y los trabajadores no reciben la educación adecuada. Ejemplo: Una fábrica de juguetes que anteriormente buscaba trabajadores artesanales y carpinteros para hacer muñecas y juguetes de madera, ahora busca trabajadores con conocimientos y experiencia en tecnología para desarrollar juguetes interactivos.

Una manera de frenar el desempleo estructural es que las mismas empresas den capacitaciones o cursos para mantener a sus empleados siempre actualizados, o que futuros empleados tengan la oportunidad de entrar a laborar y puedan ser capacitados en la forma que la empresa lo requiere.

El desempleo cíclico varía conforme el ciclo económico del país y el propio desempleo vayan de la mano con las empresas ya que cuando el país está en crisis o en alguna etapa de recesión aumenta el desempleo cíclico, y a su vez disminuyen las ventas de las empresas por lo que

puede haber reducción de salarios o despidos, esto disminuye cuando el país está en fases de crecimiento o expansión ya que reduce el desempleo cíclico.

Para disminuir el desempleo cíclico se recomienda:

- Incentivar la actividad económica a través de estímulos.
- Seguro de desempleo para que se puedan cubrir las necesidades básicas hasta encontrar un empleo.
-
- Capacitaciones constantes para tener empleados capaces y competitivos.

El desempleo estacional se relaciona por las actividades que solo son de temporada como en vacaciones, verano y fin de año, esto por el aumento de la demanda en las actividades que se realizan en estas fechas. La principal característica del desempleo estacional es que es predecible ya que al momento de firmar el contrato por determinado tiempo ahí mismo te lo dicen Ejemplo...

Ejemplo de este tipo de desempleo es común en empresas de entretenimiento como Six Flags ya que en fin de año contratan mucha gente por la temporada alta en que son visitados por sus actividades dentro del parque, y ya que pasan las fechas termina el contrato de todos esos trabajadores extra.

“La tasa de desempleo aplica para las personas en edad laboral que no tienen empleo, dispuestas a trabajar, y que han buscado empleo. Esto da como resultado estimaciones de tasas de desempleo. Este indicador mide el número de personas desempleadas como porcentaje de la fuerza laboral y se ajusta de acuerdo con la temporalidad. La fuerza laboral se define como la suma del número total de personas desempleadas más aquellas que cuentan con empleo. (OCDE, 2022)

Mientras la tasa de desempleo se mide como el porcentaje de la Población Económicamente Activa (PEA) que no está trabajando y que está buscando un empleo. (OECD, 2015)

$$\text{Tasa de desempleo} = \frac{\text{Nº de desempleados}}{\text{Población activa (PA)}} \times 100$$

Tan solo en el mes de abril del 2020 se informó de la pérdida de 555, 000 empleos formales como efecto generado por la pandemia, siendo los estados que dependen del turismo los más afectados como Quintana Roo, Baja California sur, Nayarit, entre otros.

Todo esto debido al cierre de fronteras por el aumento de casos de Covid-19 a nivel mundial y estos estados dependen mucho del turismo extranjero llevándolos así a una situación completamente desfavorable para sus habitantes y para su crecimiento.

Capítulo 3

Mercado Hipotecario en México

3.1 Introducción a las hipotecas

La vivienda es una de las necesidades básicas de todo ser humano siendo el bien patrimonial más importante para cualquier persona, pareja o familia, sin embargo, comprar un inmueble no es tarea fácil, pues tiene un precio elevado y la mayoría de la población no cuenta con dinero suficiente para comprarla de contado, por lo que necesita solicitar un crédito hipotecario que facilite su adquisición. (PROFECO, 2012)

Una hipoteca la podemos definir como un contrato (entre deudor y acreedor) con el cual se obtiene una gran suma de dinero para poder comprar, remodelar o construir una vivienda. En la actualidad es común establecer el convenio de crédito con un banco o una institución financiera dejando como garantía el propio bien inmueble adquirido, y pagando tanto las cuotas como el interés acordado por el préstamo.

El inmueble se deja como garantía por si en dado caso el deudor no paga dicho contrato de crédito, entonces el acreedor cuenta con el derecho a solicitar la venta del inmueble para así poder cobrar el monto adeudado.

Algunas **características de los créditos hipotecarios** son:

- Los préstamos hipotecarios al ser importes muy elevados respecto a los ingresos anuales del deudor, se pactan con pagos que van desde los 5 hasta los 30 años, siendo los pagos mensuales.

- Para poder contratar una hipoteca, se debe comprobar que se cuenta con ingresos suficientes para cubrir la deuda que se va a adquirir. Además, se debe tener un ahorro inicial para dar un enganche u adelanto correspondiente a un porcentaje del valor comercial (de venta) del inmueble, el cual es fijado por un acuerdo previo entre inmobiliaria (empresa vendedora) e institución bancaria o financiera hipotecaria otorgante del crédito.
- Para el crédito se puede acordar una tasa de interés, ya sea tasa de interés fija, interés variable o con modalidad mixta.
- Los dos métodos más comunes para realizar el pago y amortización de la deuda son:
 - Cuotas fijas: se pagará la misma cuota durante todo el tiempo del crédito.
 - Pago de cuotas variables: la tasa de interés del préstamo puede cambiar con base a la tasa preferencial del mercado u otra tasa llamada “índice”.
- Los préstamos hipotecarios llevan consigo gastos, tales como el registro de propiedad y de notaría, la valoración del inmueble, la respectiva comisión bancaria de la institución financiera por el trámite de la operación, junto con los seguros asociados (vida y desempleo).
- Este tipo de acuerdos bancarios permite la participación de una o más instituciones en el préstamo a través de esquemas de cofinanciamiento.
- La función de la hipoteca es garantizar un derecho crediticio.
- No le confiere la transferencia de la posesión del bien al acreedor. La tenencia y posesión queda en poder del constituyente o propietario de ésta.

- Constitución pública, inscripción en el Registro Público, efectos respecto de tercero.
Arts. 2073, 2074.

Las opciones que una persona tiene para poder adquirir un crédito hipotecario son diversas: Bancos, INFONAVIT, FOVISSSTE, Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOLES), Sociedades Financieras de Objeto Múltiple No Reguladas (SOFOMES ENR), Entidades de Ahorro y Crédito Popular.

En el 2019 los millennials, denominación utilizada para las personas nacidas en el periodo 1981 – 1997, junto con la generación X o Baby Boomers personas nacidas en 1960 – 1980 (pueden ser padres de los primeros), fueron los segmentos de la población que más solicitaron un crédito para adquirir una vivienda, ya que durante este año se otorgaron más de 2 millones de créditos a nivel nacional superando los 442, 231 millones de pesos y más de la mitad de estos créditos fueron otorgados para personas de 25 a 59 años superando así los 339, 348 millones de pesos.

El financiamiento de FOVISSSTE superó los 34, 315 millones de pesos, estando en tercera posición por debajo de los bancos con 185, 723 millones de pesos y del INFONAVIT con 113, 878 millones de pesos. (El Economista, 2020)

3.2 Diversidad Hipotecaria

Primeramente, hablaremos de los tres tipos de hipotecas más comunes;

Hipoteca Fija: esta es la más común, en cuanto al momento de firmar la hipoteca queda por escrito que, el interés a pagar a la entidad bancaria por dicho préstamo se mantendrá siempre

con el mismo valor y no será afectado por los cambios en el tipo de interés volviéndolo más seguro ante cualquier variable.

Hipoteca Mixta: Esta modalidad de crédito tiene tanto interés fijo como variable, al inicio del contrato se puede pactar cierto tiempo para mantener la tasa de interés fija, y al concluir el plazo de tiempo pactado, la tasa de interés será variable para el periodo restante del contrato.

Hipoteca Variable: Aquí el tipo de interés varía constantemente al ser afectado por las oscilaciones en el mercado.

Los demás **tipos de hipotecas** que podemos encontrar son:

- Hipoteca Abierta: la cual puede ser cancelada mediante el pago de su importe en cualquier momento, antes de su vencimiento y sin ocasionar penalización.
- Hipoteca Cerrada: la que no puede pagarse hasta que llega el momento de su vencimiento.
- Hipoteca de Pago Gradual: son aquellas cuyos pagos iniciales son de menor cuantía que los usuales. Los pagos, así como el capital, aumentan gradualmente durante los primeros 5 años. Luego se estabilizan en una suma fija por el resto del tiempo del crédito.
- Hipoteca Globo: tipo de hipoteca en que la realización de pagos no amortiza completamente el capital en la fecha de vencimiento. En consecuencia, el pago final será mayor que cualquier otro pago realizado previamente.

- Hipoteca de Segundo Grado: es la hipoteca secundaria o subyacente subordinada a la primera hipoteca, que es la principal y prioritaria.
- Hipoteca de Financiación de Compra: la entregada por el comprador al vendedor, con el objetivo de financiar la compra de una propiedad. Existen préstamos hipotecarios que vienen precedidos de una operación de compra-venta, para cuyo pago el comprador solicita a una institución financiera el dinero convenido para la adquisición del bien.
- Hipoteca Pendiente: la que afecta a un bien inmueble. Después de su venta, la hipoteca puede continuar o extinguirse.
- Hipoteca no traspasada: la que continúa en vigor a pesar de haberse vendido la propiedad a un tercero.

Capítulo 4

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

4.1 ¿Qué es el INFONAVIT?

Este instituto del fondo para la vivienda de los trabajadores en México fue fundado el 24 de abril de 1972 por el entonces presidente Luis Echeverría Álvarez. Al promulgarse la “Ley del Infonavit” cuyo propósito es dotar de vivienda a los trabajadores a partir de administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda; el cual se constituye con las aportaciones recibidas de los patrones, equivalentes al 5% sobre el salario de los trabajadores.

A pesar de haber sido constituido el Infonavit. En. 1972, no fue sino hasta el 1° de mayo 1975 cuando se inauguran las Oficinas Centrales del Infonavit, en Barranca del Muerto 280, en la Ciudad de México. Es una institución tripartita ya que cuenta con la participación del sector de los trabajadores, el sector empresarial y el gobierno. La función principal del organismo es proporcionar a los trabajadores créditos hipotecarios y no hipotecarios relacionados con la vivienda, así como obtener rendimientos de los ahorros de pensión de jubilación del Fondo Nacional de Pensiones.

Son varias las leyes y decretos los que influyen en el funcionamiento y las facultades del Instituto. Entre otras, se encuentran el Artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley Federal del Trabajo y la Ley del Infonavit. En esta última se establecieron como objetivos administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda y conceder créditos baratos y suficientes a los trabajadores para:

- Adquirir en propiedad habitaciones cómodas e higiénicas.
- La construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones.
- El pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores.

Ley del INFONAVIT

Artículo 3o.- El Instituto tiene por objeto:

I.- Administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda

II.- Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para:

a). - La adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénica

b). - La construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones

c). - El pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores;

d). - La adquisición en propiedad de suelo destinado para la construcción de sus habitaciones;

III.- Coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores

IV.- Lo demás a que se refiere la fracción XII del Apartado A del Artículo 123 Constitucional y el Título Cuarto, Capítulo III de la Ley Federal del Trabajo, así como lo que esta ley establece.

Algunas fechas y datos importantes durante la historia del INFONAVIT son:

1976-1988. Se busca superar los retos de la economía en crisis ya que la inflación superaba casi al triple los salarios mínimos.

1978. Se publica el Plan Nacional de Desarrollo Urbano.

1980. Se crea el Impuesto al Valor Agregado (IVA) que en ese entonces añadía un 10% al costo de los productos y es pagado por los consumidores, además se publican adiciones a dicha ley el Infonavit que reducían el costo de las viviendas y la exención de impuestos en el interior de la República y en el Distrito Federal debido por las altas tasas inflacionarias.

1982. Aumenta la superficie mínima de vivienda a 55m².

1985. Tras los sismos que se presentaron en el mes de septiembre el instituto pone a disposición de los derechohabientes que perdieron su hogar cinco mil viviendas, otorgando mayores créditos a la brigada que apoyó tras los sismos.

1986. A partir de esta fecha todos los financiamientos están cubiertos por un seguro en caso de incapacidad permanente del 50% o más, o por invalidez definitiva.

1990. El Infonavit inicia su etapa de consolidación como organismo fiscal autónomo e hipotecaria social. Se firma el Convenio Operativo Infonavit-Telmex para proporcionar el servicio telefónico más moderno

1992. Se amplía a 30 años el pago del crédito, también entra una prórroga de 12 meses por si el acreditado se queda sin empleo, y sin causar intereses.

2005. Se crea el Crédito Tradicional Bajo Ingreso, dirigido a derechohabientes con ingresos de hasta 3.9 veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal (VSMDF), para atender a los trabajadores cuya única opción para alcanzar un crédito hipotecario es el Infonavit. Durante su primer año de operación este programa registra resultados satisfactorios, pues se otorgaron 88,500 créditos.

2009. México es víctima de una epidemia de influenza conocida como A H1N1, lo que acentúa la crisis económica en nuestro país y provoca la disminución de la demanda de vivienda. En este contexto, el Infonavit desarrolla una nueva estrategia que tiene el fin de:

- Contrarrestar la pérdida de empleo, para lo que crea la Garantía Infonavit que, aunque existe desde 2005, constituye en estos momentos un plan integral de apoyo con alternativas de solución para los acreditados con voluntad de pago que han perdido su empleo, y el programa Contrátalos con Incentivo Infonavit, que invita a las empresas aportantes del Instituto a la selección, reclutamiento y contratación preferente de trabajadores acreditados desempleados.

2014. Se incrementó el monto máximo de otorgamiento del crédito tradicional hasta 850 mil pesos para que así se obtengan, mejoren viviendas y estén mejor ubicadas. En este mismo año entra en vigencia el seguro de calidad, de este modo todas las viviendas nuevas cuentan con cobertura contra daño estructural y filtración de agua.

Se impulsa el programa hipoteca verde en el cual se incluye un monto adicional para la adquisición de ecotecnologías para generar ahorros a las familias y ayudar al medio ambiente.

2015. Entra la colaboración Infonavit-Fovissste para hacer posible que los cónyuges que cotizan simultáneamente en ambas instituciones incrementen su capacidad de compra, independientemente de su régimen conyugal.

2016. Infonavit sigue siendo líder en la colocación de créditos hipotecarios ya que cuenta con una participación del 74% en el mercado hipotecario.

2017. Se estableció el crédito en pesos, este producto garantiza: a) aumento en el monto de crédito hasta 1 millón 604 mil pesos; b) tasa fija del 12% para todos los niveles salariales, y c) permite a los trabajadores conocer los pagos a realizar desde un inicio.

4.2 Tipos de créditos

Créditos que ofrece Infonavit para comprar

Crédito Infonavit:

- Este crédito ofrece hasta \$2, 381.021.63, el monto dependerá de la capacidad de pago
- La tasa varía dependiendo del nivel salarial y se mantiene así durante todo el crédito
- Tienes la opción de solicitarlo en conjunto con tu cónyuge, familiar, y corresidente para tener un mayor monto. Tu cónyuge puede cotizar al Infonavit o al Fovissste.

Apoyo Infonavit:

- Se puede solicitar un crédito hipotecario a una institución financiera y usar el saldo de la Subcuenta de Vivienda como garantía de pago en caso de desempleo.
- Obtén tu Certificado Apoyo Infonavit con el ahorro que te respalda para solicitar un crédito a un banco o a una Sofol.
- Se puede comprar una casa nueva, existente o construir en terreno propio.

Cofinavit:

- El crédito lo otorga el Infonavit y una entidad financiera para un monto mayor.
- El Infonavit te presta hasta \$950,653.60, el monto depende de tu capacidad de pago.
- La tasa de interés anual es de 10.45% para todos los niveles salariales.
- Si tienes la opción de solicitarlo en conjunto con tu cónyuge para tener un mayor monto. Tu cónyuge debe cotizar al Infonavit.

Cofinavit Ingresos Adicionales:

- Lo otorga el Infonavit y una entidad financiera, ante la cual puedes comprobar ingresos adicionales como propinas o comisiones, para tener un monto mayor.
- El Infonavit te presta hasta \$500,190.05, el monto dependerá de tu capacidad de pago.
- Tasa diferenciada por nivel salarial, fija durante toda la vida del crédito.
- Tu salario mensual debe ser menor a \$11,407.84.
- Se puede solicitar en conjunto con tu cónyuge para tener un mayor monto. Tu cónyuge debe cotizar al Infonavit.

Infonavit Total:

- Se te presta hasta \$2,381,021.63, el monto dependerá de tu capacidad de pago.
- Tasa diferenciada por nivel salarial, fija durante toda la vida del crédito.
- Puedes solicitarlo si ganas a partir de \$11,407.84 mensuales.
- Tienes la opción de solicitarlo en conjunto con tu cónyuge para tener un mayor monto, si tu cónyuge cotiza al Infonavit y gana a partir de \$11,407.84 mensuales.

Tu 2do. Crédito Infonavit:

- Es para trabajadores que ya utilizaron su Crédito Infonavit y lo otorga el Infonavit y una entidad financiera para tener un monto mayor.
- Infonavit te presta hasta \$2,477,594.54, el monto dependerá de tu capacidad de pago.
- La tasa anual de interés es de 10.1%.

- Puedes solicitarlo sin importar tu salario.
- No puedes utilizar la opción de crédito conyugal ni Unamos Créditos Infonavit.

Alternativas de crédito que sirven para construir:

Crédito Infonavit:

- Se te presta hasta \$2, 044. 636.51, el monto dependerá de tu capacidad de pago.
- La tasa de Interés anual es de 12%.
- Puedes solicitarlo sin importar tu salario.
- Se puede solicitar en conjunto con tu cónyuge para tener un mayor monto. Tu cónyuge debe cotizar al Infonavit.

ConstruYO Infonavit:

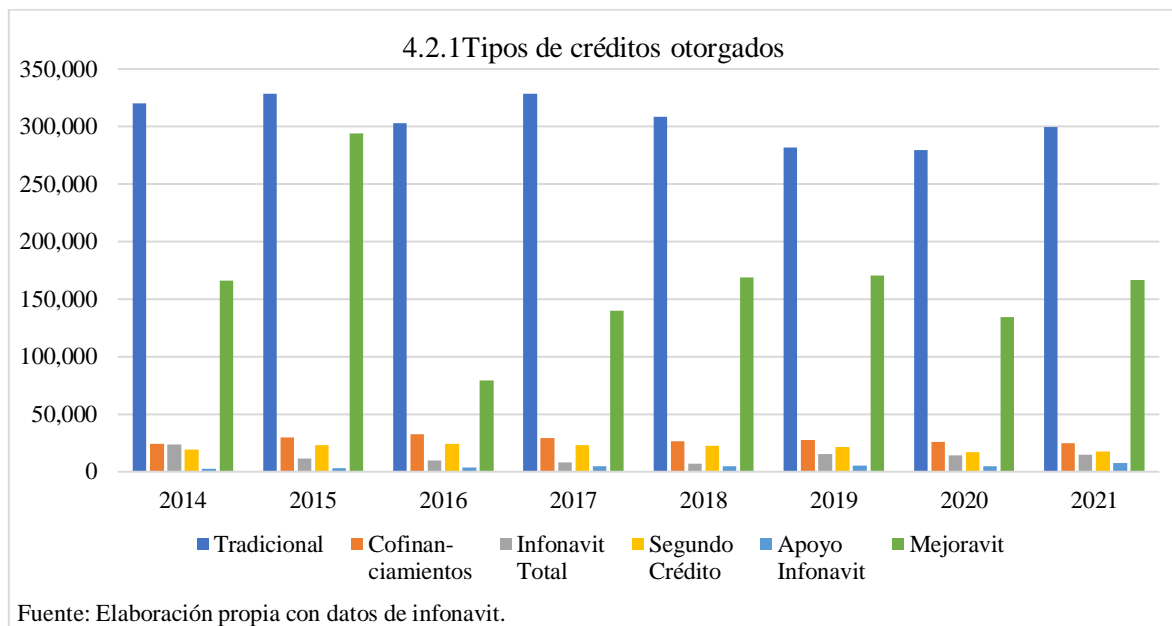
- Puedes construir, terminar tu construcción, ampliar o remodelar, y lo puedes realizar en una o varias etapas.
- Elegir el monto y plazo del crédito.
- Construir una vivienda o mejorar la que tienen.
- Construir la por tu cuenta contando con asistencia técnica o contratar a una constructora.

Alternativa de crédito para remodelar

Mejoravit:

- Este crédito lo otorga una entidad financiera y por lo tanto mantendrás tu derecho al crédito hipotecario del Infonavit.
- El Infonavit te presta a través de una Entidad Financiera entre \$4,972.65 y \$138,649.17. El monto dependerá del plazo que elijas y lo que resulte menor entre tu capacidad de pago al 20% o el 85% de tu saldo de la subcuenta de vivienda.
- La tasa de interés anual es de 13.1%.

En la siguiente gráfica mostramos los diferentes tipos de créditos hipotecarios otorgados por Infonavit del periodo 2014 al 2021, solo tomando en cuenta que en los años 2020 y 2021 en Mejoravit viene incluido ConstruYo.



Como podemos observar el crédito Tradicional es el más otorgado seguido de Mejoravit.

4.3 Modificaciones ante el COVID-19

En este apartado veremos las modificaciones que realizó el INFONAVIT como apoyo a sus derechohabientes tras empezar la crisis sanitaria por el SARS-CoV-2 en marzo del 2020.

26/03/2020 – Dada la crisis destacada por el covid-19 Infonavit anuncio diversos planes que entrarían en vigor a partir del 15 de abril del 2020 para apoyar a sus acreditados como; seguro de desempleo para los acreditados que pierdan su trabajo, cubriendo por tres meses las mensualidades del crédito, otra forma de apoyar a los acreditados es mediante el diferimiento en el pago de la mensualidad hipotecaria, capital e intereses con congelamiento del saldo, siendo este beneficio hasta por 6 meses. Infonavit pensando en que la pandemia afectó a todos por igual también ofreció apoyo a las Pymes otorgándoles facilidades en sus pagos.

01/04/2020 – Dados los apoyos que se otorgaran a los acreditados, en abril de 2020 se estimó utilizar 20, 000 millones de pesos para proteger a las familias que estén pagando sus créditos, además de buscar que las pequeñas y medianas empresas puedan sobrevivir tal impacto.

20/04/2020 – El mismo mes de abril de 2020, Moody´s anunció que pese a los esfuerzos de Infonavit no habría un beneficio inmediato hacia los constructores de vivienda, esto por la disminución de la actividad económica a nivel mundial que afecta a todos.

26/04/2020 – Como complemento al conjunto de medidas tomadas previamente, en abril de 2020 Infonavit anunció que implementaría esquemas de autoconstrucción de vivienda en terreno propio.

07/09/2020 - En el mes de julio del mismo año, el Instituto apoyó de forma directa a 351,905 trabajadores por medio de un seguro de desempleo, prórrogas sin intereses o la combinación de ambas, mientras a 100,070 acreditados se les otorgó un descuento sobre el factor de pago

de su crédito, o una prórroga sin intereses, debido a que la empresa donde laboraban entró en paro técnico tras la crisis de la pandemia.

08/10/2020 – En agosto de 2020, la cámara de diputados recibió la iniciativa por parte del presidente de la república para reformar la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores para que los derechohabientes reciban directamente sin intermediarios los créditos para la vivienda.

11/10/2020 - Para septiembre la mayor originadora de créditos hipotecarios alcanzó un flujo de efectivo de 206, 032 millones de pesos superando por más de 3 millones de pesos lo obtenido en el 2019, esto indica que el instituto cuenta con una buena solidez financiera para seguir otorgando créditos a pesar de la pandemia.

09/11/2020 - A inicios de noviembre de 2020 Infonavit anunció que participaría en el programa de ventas con descuentos denominado el Buen Fin permitiendo que los créditos otorgados entre el 3 de noviembre 2020 al 23 de febrero del 2021 se pueden empezar a pagar 3 meses después de ser otorgado el crédito, mientras que los trabajadores que perdieron su empleo, y se hayan reincorporado al sector laboral formal no tendrán discontinuidad en sus cotizaciones para que así puedan adquirir un crédito.

16/12/2020 - En diciembre de 2020 fue promulgada y publicada en el DOF la reforma de la Ley del Infonavit otorgándole mayor libertad al derechohabiente para elegir las opciones del destino de su crédito y a su vez prescindir de intermediarios.

11/01/2021 - En general, durante el año 2020 se otorgaron 39,758 financiamientos con la modalidad Unamos Crédito con la cual dos personas pueden juntar el saldo de su subcuenta

de vivienda y obtener así un monto mayor al momento de adquirir una vivienda ya sea nueva o usada.

15/07/2021 - En julio de 2021, a fin de continuar con los apoyos a la clase trabajadora, el Infonavit anunció una ampliación de los criterios de su programa “Apoyo solidario” para las personas que tiene problemas en realizar los pagos de su hipoteca obteniendo hasta el 75% de descuento en el pago de sus mensualidades y este beneficio será mayor para las personas que hayan perdido su empleo y aun así tengan la iniciativa de pago, este beneficio se otorgará sólo por 18 meses.

21/10/2021 - Las decisiones institucionales adoptadas en 2020 y 2021, permitieron a nivel nacional que, entre los meses de enero y septiembre del 2021 creciera la colocación de créditos hipotecarios en un 11.6% respecto al mismo periodo del 2020, colocando así 258,748 financiamientos.

26/10/2021 - Tan sólo en el estado de Nuevo León la venta de vivienda nueva tuvo un incremento de 8.4% de enero a junio del 2021, esto gracias a que por el confinamiento por Covid-19 bajaron las tasas de interés favoreciendo así la adquisición.

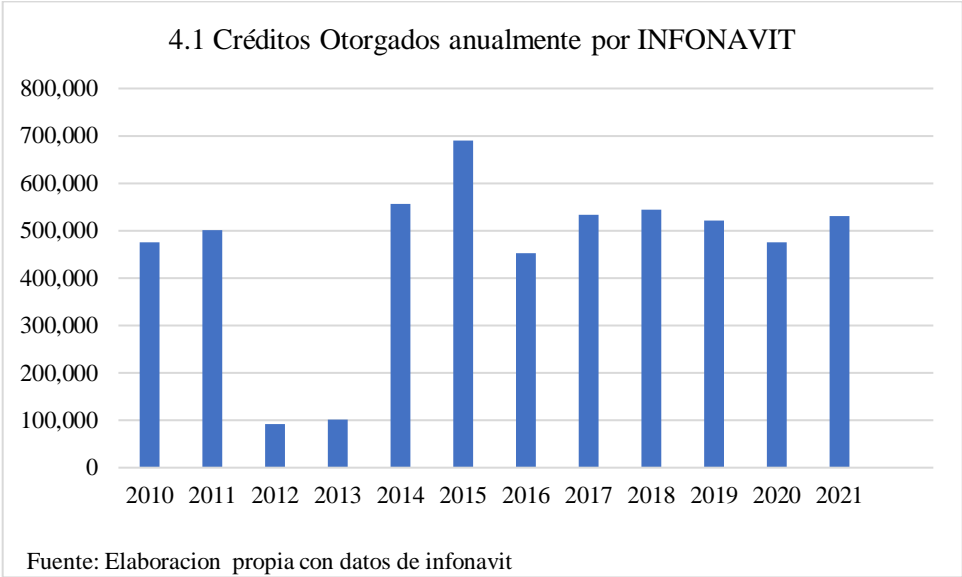
11/11/2021 - Mientras tanto, en Querétaro se encontraron en promedio 800 viviendas abandonadas por el hecho de encontrarse a una ubicación distante y carente de servicios y por tal motivo el 2 de mayo de 2021 entró en vigor las reglas de carácter general del instituto para garantizar que esto no vuelva a ocurrir.

02/12/2021 - A finales de 2021, la CDMX firmó un convenio con el Infonavit para impulsar la construcción de viviendas en la capital del país, esto por la necesidad que hay dentro de la metrópoli por el aumento de la población, además de mejorar las ya existentes.

18/05/222 -En mayo de 2022, la CDMX realizó un convenio de colaboración junto con el director del Infonavit, para en lugar de desalojar a las personas de bajos recursos que están invadiendo una casa del Infonavit se les pueda dar el apoyo necesario para que estos no pierdan un techo sobre ellos, siempre y cuando haya un compromiso de pago.4.4.

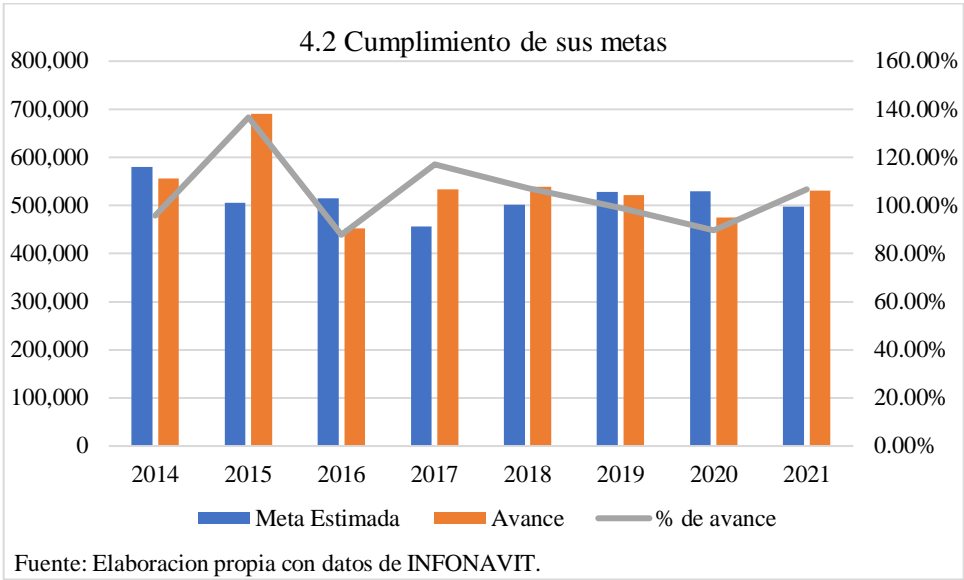
4.4 Cumplimiento de sus metas

En la siguiente gráfica podemos observar la cantidad de créditos otorgadas durante el periodo 2010 al 2021, también observamos como durante el 2020 que fue el año de inicio de la crisis sanitaria por el Covid-19 hubo una ligera disminución en los créditos otorgados respecto a los 3 años anteriores (2017, 2018 y 2019), pero por las medidas que el Infonavit implemento para ayudar a sus derechohabientes en el año 2021 tuvo una alza en los créditos otorgados recuperando sus números para antes del inicio de la pandemia.



Cada año Infonavit pone una meta estimada para el otorgamiento de sus créditos hipotecarios esto con base al presupuesto disponible, por eso cada año varia la meta estimada, a continuación, en la gráfica 4.4.2 podemos observar la meta estimada anual

del 2014 al 2021 y de igual manera encontramos los créditos otorgados anualmente (Avance) de los años ya mencionados.



Como vimos en la gráfica anterior resaltan los años 2015, 2017, 2018 y 2021 ya que superan su meta estimada, de igual manera vemos como en el 2020 que es el año en que empezó la crisis sanitaria hubo una ligera disminución de los créditos otorgados, pero por la acciones tomadas por parte de Infonavit en el año 2021 se recuperaron e incluso superaron su meta estimada un 6.63%.

Capítulo 5

Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE)

5.1 ¿Qué es el FOVISSSTE?

El 10 de noviembre de 1972 tras la modificación de la fracción XI del Apartado B del Artículo 123 Constitucional marca la creación del Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste), con el objetivo de constituir depósitos a favor de los trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato, suficiente para que adquieran en propiedad habitaciones cómodas, higiénicas o bien para construirlas, repararlas, mejorarlas o pagar pasivos adquiridos por estos conceptos.

El Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), es un Órgano Desconcentrado del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), creado mediante decreto emitido por el Congreso de la Unión publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 28 de diciembre de 1972.

Objetivo del FOVISSSTE

De conformidad con los artículos 167, 168 y 169 de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores, el Fondo de la Vivienda tiene por objeto establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los Trabajadores obtener crédito barato y suficiente, mediante préstamos con garantía hipotecaria en los casos que expresamente determine la Comisión Ejecutiva del mismo Fondo.

El ISSSTE podrá celebrar convenios de coordinación y colaboración con las autoridades federales, entidades federativas y municipios, según corresponda, para el mejor cumplimiento del objeto del Fondo de la Vivienda. Asimismo, para el ejercicio de las funciones del Fondo de la Vivienda se podrá contratar cualquier tipo de servicios.

Los recursos para la operación del Fondo de la Vivienda están integrados por:

- I. Las Aportaciones que las Dependencias y Entidades enteren al Instituto a favor de los Trabajadores;
- II. Los bienes y derechos adquiridos por cualquier título, y
- III. Los rendimientos que se obtengan de las inversiones de los recursos a que se refieren las anteriores fracciones.

Dichos recursos se destinarán:

- I. Al otorgamiento de créditos a los Trabajadores que sean titulares de las Subcuentas del Fondo de la Vivienda de las Cuentas Individuales y que tengan depósitos constituidos a su favor por más de dieciocho meses en el Instituto. El importe de estos créditos deberá aplicarse a los siguientes fines:
 - a) A la adquisición o construcción de vivienda;
 - b) A la reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones, y
 - c) A los pasivos contraídos por cualquiera de los conceptos anteriores;

Asimismo, el Instituto podrá descontar con las entidades financieras que cuenten con la respectiva autorización emitida para tal efecto por la Secretaría de Hacienda y Crédito

Público, los créditos que hayan otorgado para aplicarse a los conceptos señalados en los incisos anteriores;

II. Al pago de capital e intereses de la Subcuenta del Fondo de la Vivienda de los Trabajadores en los términos de ley

III. A cubrir los gastos de administración, operación y vigilancia del Fondo de la Vivienda conforme a esta Ley;

IV. A la inversión de inmuebles destinados a sus oficinas y de muebles estrictamente necesarios para el cumplimiento de sus fines, y

V. A las demás erogaciones relacionadas con su objeto.

Algunas fechas y datos importantes durante la historia de FOVISSSTE son:

1973-1985. El Fondo desarrolló programas de financiamiento para la construcción de conjuntos habitacionales, que al terminarse permitieron la entrega de las viviendas a los trabajadores mediante la individualización de créditos.

1986. El Fondo empieza a manejar sus propios recursos.

1986-1988. Se dieron los primeros esquemas de cofinanciamiento y coinversión, en los cuales participaban la banca comercial, los trabajadores al servicio del Estado y sus organizaciones. Se mantuvo el financiamiento a los constructores de vivienda cuyo esfuerzo fue definitivo para seguir avanzando.

1989-1992. Fovissste expandió sus líneas de crédito y plazos de amortización a 30 años. Se vislumbraba el nuevo reto de pasar de una entidad estrictamente constructora a una financiera.

1993-1995 se crearon las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles) para fortalecer el financiamiento inmobiliario, especialmente el de la vivienda. El 19 de abril de 1994 se publican en el Diario Oficial de la Federación (DOF) las Reglas de Otorgamiento de crédito, cae el financiamiento Bancario.

1996 -2012. Llega la consolidación plena de la transición del organismo en una entidad financiera gracias a importantes reformas legislativas. El Fondo se modernizó tecnológicamente y se implementó el proceso aleatorio de asignación de créditos, además inicia el crédito a jubilados, el avance en su proceso de saneamiento financiero y el 26 de junio del 2007 se coloca la primera bursatilización con calificación AAA, lo cual le da un impulso adicional a la colocación de créditos del Instituto.

2016. Se autorizó el otorgamiento de un segundo crédito a los derechohabientes y adicionalmente se abrió el esquema de puntuación para hacer más ágil y equitativo el otorgamiento de crédito.

2017. En el marco del 45 aniversario de fundación se presentó el libro: “FOVISSSTE, una historia compartida 1917-2017” para resaltar la importancia de la vivienda en nuestro país a través del tiempo y las políticas públicas que han permitido que los Trabajadores al Servicio del Estado cuenten con acceso a una casa digna, derecho consagrado en el Artículo 123 de la Constitución.

2018. Fovissste entregará 55 mil créditos hipotecarios, además de que no aumentará su tasa de interés para ningún tipo de crédito hipotecario.

2019. FOVISSSTE informa que sus esquemas de crédito hipotecario tendrán un incremento en beneficio de los Trabajadores al Servicio del Estado y sus familias. Lo anterior, derivado

de la actualización del valor de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), que dio a conocer INEGI y publicado en el Diario Oficial Federación (DOF) el 10 de enero del año en curso.

Los créditos que ofrece el Fondo a los Trabajadores al Servicio del Estado tienen un incremento del 4.83 por ciento en 2019 con relación al 2018.

2020 - El Fondo de la Vivienda aplicó diversas acciones para reducir el impacto negativo provocado por la pandemia de COVID-19 e implementó nuevos programas y/o productos en beneficio de los cotizantes.

Entre los nuevos programas y/o productos están “Construyes”, “Tu Casa en la Ciudad”, así como “Tu Casa te Espera”, “Raíces” “FOVISSSTE para Todos”, y “Acuerdo y Queda”, dentro del Programa Especial para Reactivar la Economía ante el COVID-19.

Fovissste evolucionó de ser un organismo monoproducto a ser un organismo financiero multiproducto: Créditos Tradicionales, con subsidio, Conyugales, Aliados, Respaldados, Respaldados M, etcétera.

5.2 Tipos de Créditos

FOVISSSTE cuenta con diversas opciones respecto a los créditos hipotecarios para que así los trabajadores puedan obtener uno que se amolde a sus necesidades.

A continuación, se muestran los **créditos que ofrece FOVISSSTE** y algunas de sus **características básicas**:

- Crédito Tradicional: Para trabajadores activos de base, confianza y eventuales que mediante puntaje obtienen la autorización para poder ejercer su crédito ya sea para

una vivienda nueva o usada, además cuenta con prórroga de hasta 1 año en caso de desempleo y con una tasa de interés que va del 4% al 6%.

- Crédito Pensionados: Para pensionados del ISSSTE que nunca ejercieron algún crédito hipotecario durante su vida laboral y podrán adquirir una vivienda nueva o usada siempre y cuando ya esté terminada con tasa de interés que va del 4% al 6%.
- Crédito Conyugal: Aquí se une FOVISSSTE e INFONAVIT este lo pueden ejercer derechohabientes casados y que se encuentren activos laboralmente para obtener una vivienda nueva o usada con una tasa de interés que va del 4% al 6% y con seguro de hasta 1 año en caso de desempleo.

Crédito FOVISSSTE para todos: Para trabajadores de base y de confianza se les otorga un crédito en pesos mexicanos mediante descuento por nómina para adquirir su vivienda nueva o usada con tasa de interés del 8.35%, no cuenta con seguro de desempleo.

- Crédito FOVISSSTE-INFONAVIT Individual: En este programa ambas instituciones se unen para brindar un crédito directo para adquisición de una vivienda nueva o usada con tasa de interés que va del 4% al 6%, a un solo derechohabiente sumando su capacidad de crédito, cuando éste de manera simultánea cotiza al FOVISSSTE e INFONAVIT, además cuenta con seguro de hasta 1 año en caso de desempleo.

Algunos requisitos básicos para adquirir los créditos son:

- Ser trabajador del Estado en servicio
- Ejercer por primera vez tu crédito FOVISSSTE
- Tener como mínimo 9 bimestres de aportaciones en la subcuenta de vivienda del SAR
- No encontrarse con un crédito vigente o en trámite.

5.3 Modificaciones ante el COVID-19

En este apartado veremos las modificaciones que realizó FOVISSSTE como apoyo a sus derechohabientes tras empezar la crisis sanitaria por el SARS-CoV-2 en marzo del 2020 y algunas otras modificaciones adicionales que tuvo desde la fecha mencionada hasta mediados del 2022 donde aún continúa dicha pandemia.

26/03/2020 – En esta fecha se anunció el plan de apoyo ante la emergencia sanitaria que se enfocó en suspender hasta nuevo aviso las fechas límite previstas para que los acreditados eligieran su vivienda y pudieran firmar sus escrituras para cualquier tipo de crédito que hayan obtenido sin temor a que dicho crédito se les cancelara.

01/04/2020 – Se informó que el paquete por el cual se suspenden las fechas límites establecidas para que los acreditados elijan su vivienda y firmen su escritura, así como los pagos en las operaciones de crédito a los beneficiarios con un financiamiento, entrará en vigor a partir del 15 de abril del 2020.

22/04/2020 – En apoyo a los pensionados FOVISSSTE perdonará hasta 30, 000 pesos, este esquema tiene como finalidad atender a un máximo de 16, 311 acreditados que ya hayan pagado al menos el 90% de su adeudo y que deban como máximo 30, 000 pesos, además quienes opten por esta opción no podrán ser acreedores a un segundo crédito.

26/04/2020 – Se anuncia el esquema “Construye tu casa” financiamiento que consistirá en hasta 1 millón 133,000 pesos con tasa de interés del 4% al 6%, para que este pueda construir su vivienda en un plazo de 1 año, financiamiento que se ira dando conforme el avance da la construcción.

22/05/2020 – Se presenta el esquema “Tu casa te espera” para así otorgar créditos a los trabajadores de la salud como doctoras, doctores, enfermeras y enfermeros para que lo puedan emplear para adquisición de vivienda o para la construcción en terreno propio. Este esquema se presenta como agradecimiento por la lucha ante la emergencia sanitaria, pero por desgracia solo estuvo vigente hasta el 31 de diciembre del 2020.

De los 40, 196 créditos para vivienda contemplados por parte de FOVISSSTE para ser otorgados en 2020 sólo fueron entregado 3, 994 créditos, lo cual nos da un total de 2, 969 millones de pesos, con un promedio de 743, 365 pesos por crédito.

Ante la baja demanda de créditos, en junio de 2020 el vocal ejecutivo de FOVISSSTE anunció que había las condiciones necesarias para ejercer un crédito hipotecario a pesar del panorama tan incierto tras la pandemia, pues existe un aumento de la junto a precios a la baja. Además de que al ejercer el crédito se ayuda a impulsar a la economía.

Asimismo, en julio de 2020 se anunció que los trabajadores de la salud podrían solicitar su crédito hipotecario a través del programa “Tu casa te espera” a partir del 13 de julio hasta el 13 de agosto, y se pretendía otorgar 2, 500 financiamientos para la adquisición de vivienda o bien para construir en terreno propio. El Comité del Fondo de Vivienda del ISSSTE (FOVISSSTE), en julio de 2020 acordó nuevos plazos de vencimiento para ejercer los créditos autorizados del Sistema de Puntaje 2020. Con base en este acuerdo los derechohabientes con solicitudes liberadas el 28 de noviembre del 2019; 14 de enero, 14 de febrero y 13 de marzo del 2020, tendrían como fechas límite el 10 de agosto para la asignación de vivienda, es decir, que ya contarán con avalúo, y el 10 de septiembre para la firma de su escritura. En tanto, para las solicitudes que fueron liberadas el 25 de abril y 14 de mayo, los plazos para elegir vivienda y tener el avalúo vencían el 11 de septiembre y 12

de octubre, respectivamente, y la firma de escrituras deberían concretarse a más tardar el 12 de octubre y 12 de noviembre, en ese mismo orden.

En agosto de 2020 fue presentado el programa “Raíces” para atender a los trabajadores del Estado que habitan en zonas indígenas o rurales para que puedan tener acceso a una vivienda digna, el monto máximo para dicho financiamiento sería de 1 millón 133, 712 pesos con plazo de hasta 30 años y tasa de interés de 4 a 6% anual. En septiembre de 2020 fue lanzado el Programa Infonavit-Fovissste Individual con el cual si cotizas en ambas instituciones podrás juntar ambos créditos para poder adquirir un inmueble de mayor valor, obteniendo hasta 1 millón 133, 712 pesos por parte de Fovissste y 1 millón 846, 165 pesos por parte de Infonavit, esto como medida para reactivar la economía en el país tras la crisis del Covid-19.

En octubre de 2020 fue presentada la iniciativa del Ejecutivo Federal que reforma y adiciona diversas disposiciones a la ley del Infonavit, ya que se planea que los trabajadores puedan adquirir un suelo para la construcción de una vivienda, además de que se busca que se obtengan los recursos sin intermediarios reduciendo así también los tramites a realizar.

En noviembre de 2020 finalizo el proceso de inscripción de solicitudes para el otorgamiento de créditos tradicionales mediante el sistema de puntaje 2021, y este tuvo un incremento del 17% respecto a la convocatoria del 2020, mientras tanto el vocal de Fovissste resaltó que el organismo cuenta con la solvencia necesaria para atender la demanda de créditos.

El mismo mes de noviembre de 2020 Fovissste anuncia que por motivo de “El buen fin” los derechohabientes no pagarán el avalúo de su vivienda, siempre y cuando se les autorice o inicien la formalización del crédito Fovissste para todos entre el 9 de noviembre y el 6 de enero de 2021. En diciembre de 2020 fue presentada la reestructura de créditos originados en

Veces Salarios Mínimos para ser ligados a la Unidad de Medida y Actualización (UMA) para así ligarla a pesos con una tasa fija, y fue ofrecida una quita hasta del 5% del saldo de la deuda para los créditos individuales para trabajadores activos al cierre de junio del 2019 y si el préstamo fue originado antes del 1 de enero del 2006. En diciembre de 2020 fue promulgada y publicada en el Diario Oficial de la Federación (DOF) la reforma al Fovissste que tiene como finalidad darle más libertad al derechohabiente para poder elegir el destino de su crédito y a su vez quitar intermediarios para el proceso de entrega.

En el primer trimestre de 2021 aumentó la colocación de créditos hipotecarios superando incluso los años 2020, 2019 y 2018, y se obtuvo un aumento del 3% respecto al otorgamiento de vivienda tanto nueva como usada. En julio de 2021, para reforzar la unión con la banca comercial Fovissste unió a Scotiabank al esquema Fovissste para Todos con el cual se puede obtener un préstamo de hasta 4.8 millones de pesos, de este modo Fovissste ya cuenta con dos aliados de la banca comercial (HSBC y Scotiabank).

En noviembre de 2021 fue anunciado el “Crédito Renova” que se enfoca al mejoramiento de vivienda teniendo como garantía el saldo de la subcuenta del beneficiario, obteniendo un financiamiento mínimo de 10, 000 pesos con un máximo que equivale al 90% del saldo de la subcuenta del derechohabiente con un tope de 150, 000 pesos con plazos desde los 12 meses hasta los 36 meses.

Durante el 2021 Fovissste otorgó 50, 794 financiamientos que equivalen a 36, 816 millones de pesos, significando un crecimiento del 3.3% respecto a los créditos y un 2.8% con respecto a los montos respecto al 2020.

El 1º. de febrero del 2022 entró en vigor la actualización al valor de la Unidad de Medida y Actualización (UMA) cuyo valor diario sería de 96.22 pesos, mensual de 2,925.09 pesos y anual 35,101.08 pesos; es decir, un incremento de 7.36% con respecto al año anterior según cifra de INEGI. Los cambios en la UMA son importantes dada la relación directa con valuación de la vivienda, otorgamiento y cobro de los créditos otorgados a derechohabientes de FOVISSSTE.

En mayo de 2022 el Fondo anunció que a partir del 2023 se permitirá la solicitud continua de financiamiento quitando así las convocatorias anuales y quitando límites a los derechohabientes.

5.4 Cumplimiento de Metas

Un análisis realizado en abril del 2020 por parte de Moody's indica que con la crisis sanitaria el mercado de vivienda en México tendrá un impacto negativo aun con las medidas anunciadas por parte de las instituciones, esto debido a la disminución de la actividad económica comercial la demanda de vivienda se verá afectada

Para el año 2020 FOVISSSTE tiene como meta formalizar 54, 400 créditos con un monto que se aproxima a 36, 560 millones de pesos y con esto generaría más de 600 mil empleos tanto directos como indirectos.

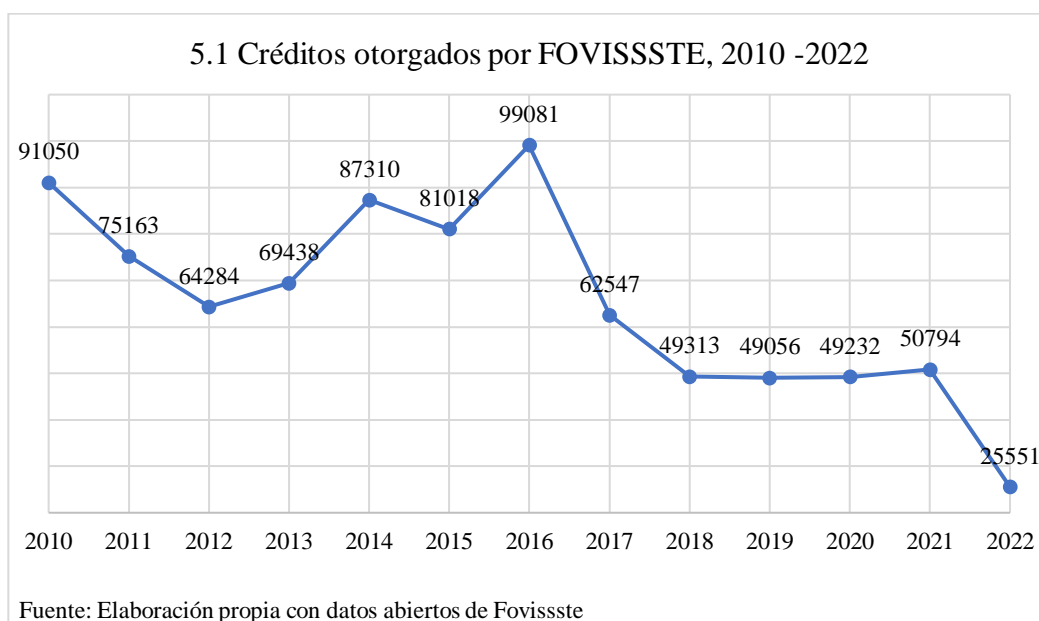
De los 40, 196 créditos para vivienda FOVISSSTE, también para empleados federales, se han entregado 3, 994 por un total de 2, 969 millones de pesos. El promedio de cada uno de estos créditos es de 743, 365 pesos. 25 de mayo de 2020.

El año 2021 fue un entorno de recuperación económica para Fovissste logrando superar en un 3.3% la colocación de créditos respecto al año anterior, 2020, otorgando así 50, 794

créditos equivalentes a más de 36, 816 millones de pesos, superando en 5% la meta programada en su escenario del 2021 ya que estaba fijada en 48, 334 créditos.

A continuación tenemos una gráfica donde podemos observar el total de los créditos aceptados y otorgados por Fovissste en un periodo comprendido de 2010 hasta el segundo trimestre de lo que va del año 2022, y como podemos observar el mayor auge en créditos otorgados fue en 2016, y de ahí empezó el declive aunque con tres años relativamente constantes que son 2018, 2019 y 2020, en el último año ya nos encontrábamos en plena crisis sanitaria por el Covid-19, pero aun así se tuvo un número similar al del 2018, por ende, podemos decir que a pesar de la crisis sanitaria los créditos hipotecarios por parte de Fovissste no se vieron afectados como uno esperaría ya sea por los mismos apoyos que la institución otorgó para que así los derechohabientes pudieran obtener una vivienda digna.

En el 2021 hubo un pequeño aumento respecto a los tres años anteriores y se espera que para 2022 siga en aumento.



Capítulo 6

Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)

6.1 ¿Qué es, y que rol desempeña la Sociedad Hipotecaria Federal?

Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) es una Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo con personalidad jurídica y patrimonio propios. El 11 de octubre de 2001 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por el cual se expide la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, reglamentaria del quinto párrafo del artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En el artículo Segundo Transitorio de la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, tras la primera sesión del Consejo Directivo de Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., el 26 de febrero de 2002 dicha institución de banca de desarrollo sustituyó, como fiduciaria en el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda, al Banco de México.

Como banca del gobierno, Sociedad Hipotecaria Federal tiene por objeto impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario en materia de vivienda a través de garantías o diversos instrumentos financieros destinados a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, además de la capacidad productiva y del desarrollo tecnológico, reduciendo de manera responsable el rezago habitacional y procurar una vivienda digna para los mexicanos tanto en zonas rurales como urbanas. Ya que es una banca de fomento, también están comprometidos a fomentar mayores niveles de crédito directo e inducido, pues con ello contribuimos al crecimiento económico. (SHF, 2022)

Para que la SHF pueda cumplir sus objetivos podrá llevar a cabo:

- Aceptar préstamos y créditos.
- Emitir bonos bancarios.
- Constituir depósitos en instituciones de crédito y en entidades financieras del exterior.
- Operar con divisas y valores, incluyendo aquéllos respaldados por garantías otorgadas por la Sociedad o seguros otorgados por aseguradoras en las que participe esta última.
- Garantizar créditos y valores relacionados con financiamientos a la vivienda, otorgados o emitidos por entidades financieras, e invertir en esos valores.
- Otorgar créditos relacionados con la vivienda con el fin de impulsar el desarrollo de algún segmento de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda o de procurar la estabilidad de dichos mercados conforme a los criterios que defina su Consejo Directivo.
- Promover esquemas para constituir pagos iniciales o enganches destinados a la adquisición de vivienda. (CNBV, 2022)

Algunos productos de crédito de SHF son:

- Financiamiento para Autoproducción Asistida:

Este financiamiento es para las personas que quieran construir su casa de hasta 140 veces la Unidad de Medida y Actualización (UMA) en terreno propio el financiamiento se puede

adquirir a través de bancos, Sofomes, Sofipos, Uniones de Crédito o Entidades de Ahorro que pueden otorgar hasta un 95% del valor del proyecto a un plazo máximo de 10 años.

- Microfinanciamiento de Vivienda:

Se ofrece un esquema para las diferentes necesidades como; remodelar, ampliar, rehabilitar o mejorar la vivienda, así como adquirir el uso de ecotecnologías. Con un crédito de hasta \$100,000 pesos con plazos de hasta 48 meses con tasa de interés fija.

- Financiamiento para Pequeños Proyectos

Se otorga a las Agencias Autoproductoras de Vivienda y a los Constructores de Vivienda que sean o no considerados como PYME para atender el rezago habitacional, se cuenta con una línea de crédito de hasta \$10,000,000 pesos administrados a través de un Fideicomiso.

- Financiamiento para Desarrollar o Remodelar Vivienda para Renta

Si se planea construir para renta, con este financiamiento es posible obtener hasta el 80% del valor del proyecto, la tasa será fija durante toda su vigencia y el crédito está considerado en pesos. (SHF, 2022)

Esquema de apoyo

El Consejo Directivo de SHF aprobó en abril del 2020 el Esquema de Apoyo para Acreditados de Sociedad Hipotecaria Federal (EAASHF), implementado en su primera fase diferimientos en el pago de intereses y capital, además de ampliaciones de plazos a los créditos y garantías, mientras que en la segunda fase fue en el monto de las líneas de crédito

formalizadas con hasta un 20% del monto, para proporcionar liquidez, dando el cierre oficial de dicho esquema el 29 de abril de 2021. (SHF, 2022)

A partir de abril de 2020, SHF ofrece créditos a la vivienda para carteras hipotecarias vigentes de los intermediarios financieros, además de un plan de mejoramiento por medio de distintas instituciones financieras.

En noviembre de 2020, el director general de la SHF indicó que, de enero a octubre del 2020, el banco de desarrollo colocó cerca de 51,000 millones de pesos, es decir un incremento de 34% respecto al mismo periodo del 2019, ya que esta última fecha fue un periodo de reestructura.

De acuerdo con el Índice SHF de Precios de la Vivienda en México, en su reporte del tercer trimestre de 2020, el precio de las viviendas con crédito hipotecario aumentó 5% anual.

Sin embargo, para marzo de 2022, el Índice de Precios de la Vivienda realizado por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), los precios de la vivienda a nivel nacional en México incrementaron 7.9% durante 2021.

En marzo de 2022 la SHF lanzó un esquema de crédito individual para adquisición de vivienda, como una alternativa adicional al de la banca del Infonavit y del Fovissste, otorgado de manera directa a través de plataformas tecnológicas de originación y administración, enfocados principalmente en vivienda de menos de 1 millón 500,000 pesos.

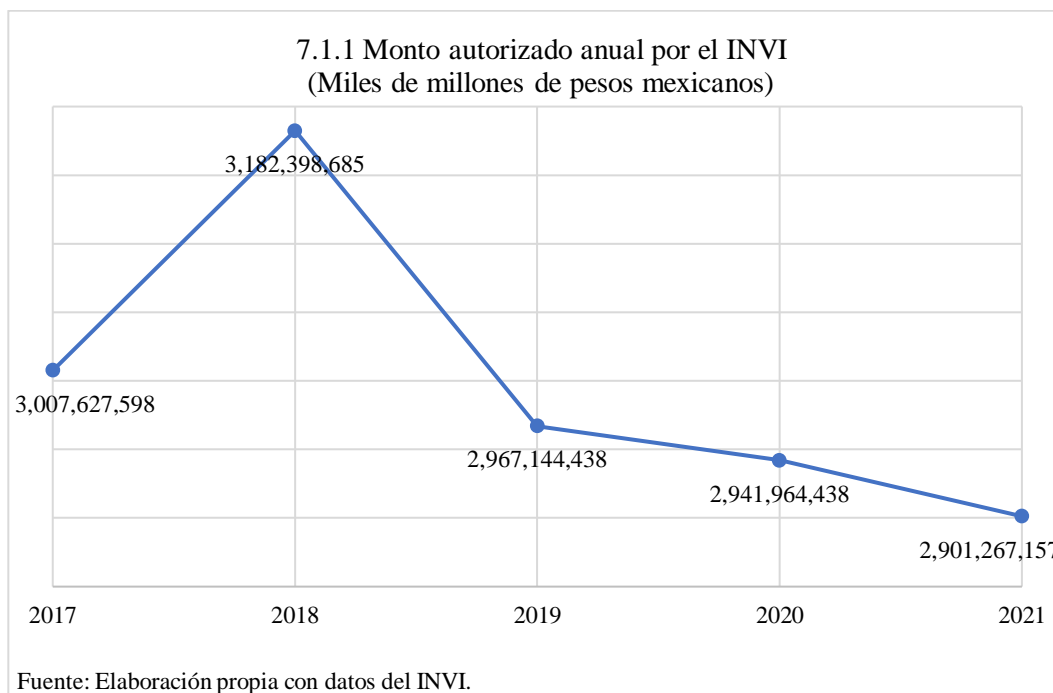
Capítulo 7

Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI)

7.1 ¿Qué es el INVI?

El Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI) es un Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública de la Ciudad de México, con personalidad jurídica y patrimonio propio. Creado mediante decreto el 29 de septiembre de 1998 para atender la necesidad de vivienda de la población residente en la CDMX, mayoritariamente la de bajos recursos económicos, otorgando así el derecho básico de la vivienda a través del otorgamiento de créditos de interés social para vivienda digna y sustentable. (INVI,2022)

El INVI cuenta con un presupuesto anual variado, ya que este depende de las aportaciones del Gobierno de la CDMX y de los recursos propios del instituto, a continuación, podemos observar un gráfico de dispersión con el monto anual autorizado del año 2017 al 2021.



Como nos muestra el gráfico en los años 2020 y 2021 en los que tenemos la presencia del Covid-19 hubo una disminución considerable del monto autorizado por el INVI.

El INVI cuenta con dos programas que son:

- Programa de mejoramiento de vivienda
- Programa de vivienda en conjunto

Programa de mejoramiento de vivienda

Este Programa se aplica en inmuebles ubicados en suelo urbano y en suelo habitacional rural de baja densidad; regularizados o en proceso de regularización, que acrediten propiedad o posesión; en vecindades que no se redensifiquen y en departamentos de interés social y popular. Este tipo de apoyo es para las familias que no tienen otra fuente de financiamiento y están en situación de pobreza. El programa tiene como objetivo atender los problemas de la vivienda precaria, deteriorada y en riesgo provisional (INVI, 2022).

Características para ser acreedor al programa:

- Ser habitante de la CDMX
- Ser persona física mayor a 18 años y menor a 64 años.
- Ingreso individual máximo de 5 veces salario mínimo diario (VSMD), mientras que el ingreso familiar no debe ser mayor a 8 VSMD.

Programa de vivienda en conjunto

Este programa tiene como objetivo otorgar financiamiento a proyectos de vivienda a la población que reside en la CDMX, sin interés alguno, principalmente a las personas de

escasos recursos y/o que más lo necesiten como; adultos mayores, madres solteras, indígenas, jefas de familia y personas con discapacidad. Esto para dar el derecho a la vivienda como está establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Este programa cuenta con siete modalidades:

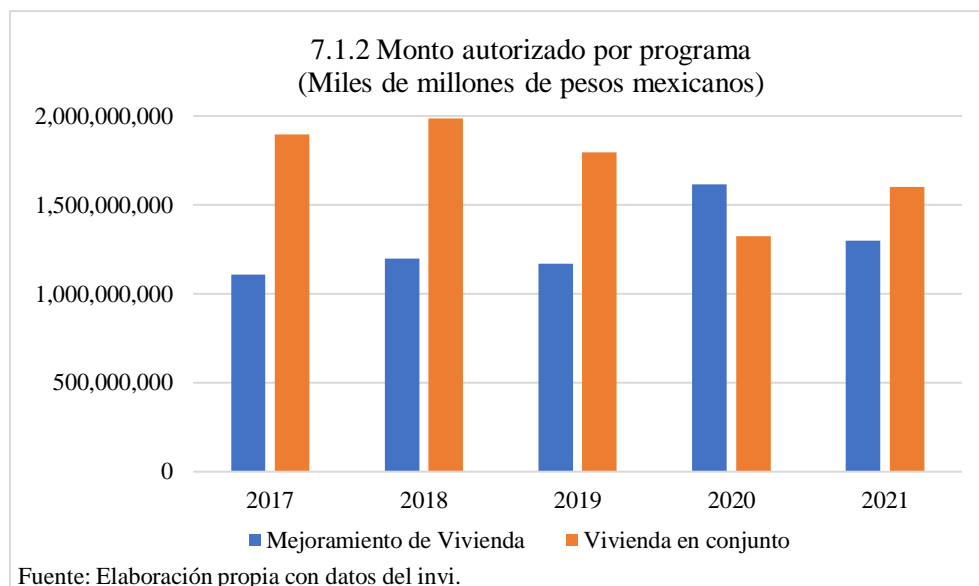
- Vivienda nueva terminada: correspondiente a la construcción de vivienda nueva realizada en predios de uso habitacional y con accesibilidad a los servicios básicos. Siendo financiado en su totalidad por el INVI o junto con alguna otra fuente de financiamiento.
- Adquisición y rehabilitación de vivienda en inmuebles catalogados: Es una adquisición de vivienda por parte de sus ocupantes, mientras el inmueble se encuentre bien estructuralmente o al rehabilitarse se garantice una vida útil y prolongada del mismo contribuyendo al patrimonio histórico o artístico del mismo. Una característica es que deberán estar catalogados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas o la Dirección de Sitios Patrimoniales de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Adquisición y rehabilitación en inmuebles no catalogados: Este aplica cuando el inmueble requiere de mejoras estructurales, instalaciones sanitarias, eléctricas o alguna otra acción que garantice la prolongación del inmueble.
- Vivienda progresiva: Esta modalidad corresponde a la edificación de vivienda individual o plurifamiliar, a través de un proceso de construcción paulatina o en etapas, considerando la construcción de vivienda con espacios mínimos, pero dando prioridad a la estructura y a los servicios.

- Adquisición de vivienda: Adquiriendo una vivienda propiedad de terceros ya sea nueva o usada.
- Condominio familiar: Otorga un crédito inicial o complementario para cubrir los gastos del proceso de constitución del régimen de propiedad en condominio de un inmueble, que tiene como objeto escriturar las unidades privativas existentes.

Requisitos básicos:

- Ser habitante de la CDMX
- Ser persona física mayor a 18 años y menor a 64 años.
- Ingreso individual máximo de 5 VSMD, mientras que el ingreso familiar no debe ser mayor a 8 VSMD.
- No ser propietario de vivienda en la CDMX.

Ya que son dos programas diferentes cada uno tiene un presupuesto autorizado, por lo tanto, en la gráfica siguiente se muestra el monto autorizado por programa.



Conclusiones

En el presente trabajo son estudiados y presentados los programas de crédito para vivienda coordinados por los organismos públicos Infonavit y Fovissste, especialmente los instrumentados ante la crisis por el Covid-19. Los créditos hipotecarios otorgados, o bien garantizados por estas instituciones, son dirigidos principalmente a personas y familias de bajos recursos e ingresos medios.

En el desarrollo de esta tesis fue posible observar que dichas organizaciones atendieron las peticiones de los prestatarios de inmuebles en la etapa de la pandemia por coronavirus. Ante la situación de haber perdido el empleo, y ver reducidos sus ingresos, jefes y jefas de familia, personas solas y colectivos de personas solicitaron tanto nuevas modalidades de crédito hipotecario como renegociaciones de deuda en casos de adquisiciones previas. Infonavit y Fovissste respondieron otorgando mayores plazos a los pagos, quitas y liquidación de deudas, entre otros beneficios.

Aunque con los datos recabados se puede observar que Infonavit fue la institución quien mayores apoyos otorgó a sus acreditados, algunos recibieron un seguro de desempleo, y otros como las Pymes recibieron apoyos directos con préstamos en diferentes escalas. En tanto, Fovissste se enfocó principalmente en alargar los plazos para elegir vivienda, y puso en marcha nuevos esquemas para la adquisición de vivienda nueva, ampliación y remodelación de vivienda. Ambos institutos han impulsado beneficios para realizar actividades de autoconstrucción.

Dejando a un lado lo anterior, podemos apreciar que a pesar de lo duro que afectó la pandemia a México y a todo el mundo económica y socialmente los créditos hipotecarios en realidad

no se vieron gravemente afectados como lo mostramos gráficamente a lo largo de la tesis, lo cual indica claramente la eficiencia de las instituciones públicas dedicadas a proporcionar los medios necesarios para que los trabajadores mexicanos puedan adquirir, remodelar o autoconstruir una vivienda. Además, tuvieron la debida capacidad para continuar brindando servicio durante la pandemia gracias a sus plataformas en internet, con la finalidad de que todo aquel que tenía un crédito hipotecario, o quería tramitar su crédito hipotecario pudiese hacerlo y no posterga los trámites correspondientes hasta cuando fuese superada la pandemia, o lo permitiese.

En los dos últimos capítulos del presente trabajo encontramos a la Sociedad Hipotecaria Mexicana y al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México los cuales en realidad no tuvieron alguna modificación o cambio ante la pandemia, pero son fundamentales a la hora de pensar en solicitar un crédito hipotecario principalmente el INVI ya que este está enfocado a la atención de las personas con menores recursos en la capital del país, y gracias a esto ha tenido un crecimiento importante.

Después de examinar las modalidades de crédito hipotecario, y conocer plazos de pago podemos concluir que en México contamos con una gran diversidad de planes y opciones a la hora de pensar en solicitar un crédito hipotecario, principalmente en la CDMX, y que las instituciones hacen los cambios necesarios para poder otorgar mayores créditos orientados a la compra y adaptación de vivienda.

Bibliografía

Anguiano, Arturo (1978). *El Estado y la política obrera del cardenismo*, México, Editorial Era.

BBVA MEXICO. (2019, 6 diciembre). ¿Qué es una hipoteca? Recuperado 19 de octubre de 2020, de <https://www.bbva.mx/personas/educacion-financiera/que-es-una-hipoteca.html>.

BBVA MEXICO. (2021, 29 diciembre). Características de un crédito hipotecario. BBVA. Recuperado 6 de enero de 2022, de <https://www.bbva.mx/educacion-financiera/creditos/caracteristicas-de-un-credito-hipotecario.html#:~:text=Un%20cr%C3%A9dito%20hipotecario%20o%20una,intereses%20correspondientes%20mediante%20pagos%20peri%C3%B3dicos>.

Burguillo, R. V. (2021, 15 septiembre). Tasa de desempleo. Economipedia. Recuperado 23 de octubre de 2021, de <https://economipedia.com/definiciones/tasa-de-desempleo-paro.html#:~:text=La%20tasa%20de%20desempleo%2C%20tambi%C3%A9n,no%20tiene%20puesto%20de%20trabajo>.

Castillo Mendoza, Carlos Alberto y García López, Jorge (2001). “Marx, Entre el Trabajo y El Empleo”, disponible en: <https://eprints.ucm.es/id/eprint/6745/1/0123.pdf>

Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública. (2006, 17 febrero). Seguridad Social. Recuperado 29 de noviembre de 2020, de http://archivos.diputados.gob.mx/Centros_Estudio/Cesop/Comisiones/3_ssosocial.htm#:~:text=El%20ISSSTE%20atiende%20a%20los,mediante%20la%20celebraci%C3%B3n%20de%20convenios.

CONDUSEF. (s. f.). Calificador de Crédito Hipotecario. Gobierno de México. Recuperado 29 de octubre de 2021, de <https://www.condusef.gob.mx/?p=contenido&idc=1040&idcat=1>.

Connolly, Priscilla (1997). “El financiamiento de vivienda en México”, disponible en: <https://infonavit.janium.net/janium/UAM/Documentos/19752.pdf>

El Economista. (2020, 13 mayo). Secretaría de Hacienda reconoce que es lamentable la pérdida de empleos por la pandemia. Recuperado 19 de octubre de 2020, de <https://www.eleconomista.com.mx/economia/Secretaria-de-Hacienda-reconoce-que-es-lamentable-la-perdida-de-empleos-por-la-pandemia-20200512-0150.html>.

El Economista. (2020a, mayo 4). Millennials solicitan más créditos hipotecarios. Recuperado 17 de noviembre de 2020, de <https://www.eleconomista.com.mx/finanzaspersonales/Millennials-solicitan-mas-creditos-hipotecarios-20200503-0066.html>.

El Economista. (2021, 24 agosto). Conozca los diferentes tipos y usos de los créditos hipotecarios. Recuperado 8 de diciembre de 2021, de

<https://www.eleconomista.com.mx/finanzaspersonales/Conozca-los-diferentes-tipos-y-usos-de-los-creditos-hipotecarios-20210823-0087.html>.

El Economista. (2021a, julio 13). Fovissste refuerza su unión con la banca comercial. Recuperado 25 de diciembre de 2021, de

<https://www.eleconomista.com.mx/sectorfinanciero/Fovissste-refuerza-su-union-con-la-banca-comercial-20210712-0093.html>.

El Economista. (2021b, agosto 24). Conozca los diferentes tipos y usos de los créditos hipotecarios. Recuperado 18 de diciembre de 2021, de

<https://www.eleconomista.com.mx/finanzaspersonales/Conozca-los-diferentes-tipos-y-usos-de-los-creditos-hipotecarios-20210823-0087.html>.

El Economista. (2021b, diciembre 1). ¿Eres trabajador del Estado? Ya podrás sacar tu crédito para mejoramiento de vivienda. Recuperado 3 de marzo de 2022, de

<https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/Eres-trabajador-del-Estado-Ya-podras-sacar-tu-credito-para-mejoramiento-de-vivienda-20211130-0114.html>.

El Economista. (2021b, diciembre 1). Inflación impacta en el desarrollo de vivienda. Recuperado 3 de marzo de 2022, de <https://www.eleconomista.com.mx/mercados/Inflacion-impacta-en-el-desarrollo-de-vivienda-20211130-0140.html>.

El Economista. (2021b, septiembre 6). 6 de cada 10 viviendas en México se adquieren con recursos propios. Recuperado 12 de diciembre de 2021, de

<https://www.eleconomista.com.mx/economia/6-de-cada-10-viviendas-en-Mexico-se-adquieren-con-recursos-propios-20210906-0088.html>.

El Economista. (2022, 17 enero). ¿Eres acreditado del Fovissste? Ten en cuenta la actualización del valor de la UMA. Recuperado 12 de mayo de 2022, de

<https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/Eres-acreditado-del-Fovissste-Ten-en-cuenta-la-actualizacion-del-valor-de-la-UMA-20220117-0054.html>.

El Economista. (2022a, enero 7). Fovissste incrementó su colocación 3.3% durante el 2021. Recuperado 16 de mayo de 2022, de

<https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/Fovissste-incremento-su-colocacion-3.3-durante-el-2021-20220106-0050.html>.

El Economista.es. (s. f.). Hipoteca: qué es - Diccionario de Economía. Recuperado 6 de noviembre de 2020, de <https://www.eleconomista.es/diccionario-de-economia/hipoteca>.

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado. (2015, 2 enero). Crédito Tradicional. Gobierno de México. Recuperado 17 de enero de 2021, de <https://www.gob.mx/fovissste/acciones-y-programas/credito-tradicional>.

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado. (2015a, enero 2). Crédito Conyugal. Gobierno de México. Recuperado 17 de enero de 2021, de <https://www.gob.mx/fovissste/acciones-y-programas/credito-conyugal>.

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado. (2015c, enero 3). Créditos Hipotecarios. Gobierno de México. Recuperado 19 de enero de 2021, de <https://www.gob.mx/fovissste/acciones-y-programas/creditos-hipotecarios>.

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado. (2018, 10 abril). Crédito Pensionados. Gobierno de México. Recuperado 17 de enero de 2021, de <https://www.gob.mx/fovissste/acciones-y-programas/credito-pensionados>.

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado. (2020, 16 agosto). Construyes tu Casa. Gobierno de México. Recuperado 17 de enero de 2021, de <https://www.gob.mx/fovissste/acciones-y-programas/que-es-construyes-tu-casa>.

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado. (2020a, abril 30). Crédito FOVISSSTE PARA TODOS. Gobierno de México. Recuperado 17 de enero de 2021, de <https://www.gob.mx/fovissste/acciones-y-programas/credito-fovissste-para-todos>.

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado. (2020a, marzo 20). Aprueba FOVISSSTE Plan Económico Emergente por pandemia de COVID-19. Gobierno de México. Recuperado 19 de enero de 2021, de <https://www.gob.mx/fovissste/prensa/aprueba-fovissste-plan-economico-emergente-por-pandemia-de-covid-19-238995>.

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado. (2020c, junio 1). Apoyos para trabajadores al servicio del Estado y sus familias durante la contingencia sanitaria causada por la enfermedad COVID-19. Gobierno de México. Recuperado 23 de enero de 2020, de <https://www.gob.mx/covid19medidaseconomicas/acciones-y-programas/creditos-fovissste>.

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado. (2020c, octubre 3). Crédito FOVISSSTE Infonavit Individual. Gobierno de México. Recuperado 19 de enero de 2021, de <https://www.gob.mx/fovissste/acciones-y-programas/credito-fovissste-infonavit-individual-253886>.

FOVISSSTE. (s. f.). Crédito Tradicional Fovissste. Gobierno de México. Recuperado 6 de enero de 2021, de <https://www.gob.mx/creditofovissste>.

Gazcón, F. (2022, 5 abril). Empleo formal en México rebasa 21 millones de puestos por primera vez en la historia. *El Financiero*. Recuperado 5 de octubre de 2020, de <https://www.elfinanciero.com.mx/economia/2022/04/05/empleo-formal-en-mexico-rebasa-21-millones-de-puestos-por-primera-vez-en-la-historia/>.

Guillén Romo, Héctor (1985). “Hayek y la austeridad en México”, en *Cuadernos Políticos*, México, Editorial Era, núm. 44, julio-diciembre, pp. 82-89.

Guillén Romo, Héctor (2002). “Evolución del régimen macrofinanciero mexicano”, en *Revista Comercio Exterior*, México, Bancomext, Vol. 52, núm. 7, julio, pp. 564 - 574.

Hernández, G. (2022, 3 enero). Radiografía del desempleo en México a dos años de pandemia, causas e indicadores. *El Economista*. Recuperado 9 de septiembre 2022, de <https://www.eleconomista.com.mx/capitalhumano/Radiografia-del-desempleo-en-Mexico-a-dos-anos-de-pandemia-causas-e-indicadores-20211230-0046.html>.

Hernández, G. (2022b, febrero 16). Informalidad en México, una comorbilidad más frente a la pandemia de Covid-19. *El Economista*. Recuperado 5 de octubre de 2020, de <https://www.eleconomista.com.mx/capitalhumano/Informalidad-en-Mexico-una-comorbilidad-mas-frente-a-la-pandemia-de-Covid-19-20220215-0116.html>.

Hernández, N. (2022, 4 mayo). Desarrolladores de vivienda celebran cambio en inscripción de créditos Fovissste. *El Economista*. Recuperado 26 de enero de 2021, de <https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/Desarrolladores-de-vivienda-celebran-cambio-en-inscripcion-de-creditos-Fovissste-20220503-0091.html>.

INEGI. (2020). Producto Interno Bruto. Cuéntame de México. Cuéntame de México, INEGI. Recuperado 12 septiembre de 2021, de <https://cuentame.inegi.org.mx/economia/pib.aspx?tema=e>.

Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado. (2020, 15 junio). Programa Institucional 2020–2024 del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado. *Diario Oficial de la Federación*. Recuperado 24 de diciembre de 2020, de https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5594992&fecha=15/06/2020#gsc.tab=0.

OCDE. (2022). Tasa de desempleo - OECD. OECD. Recuperado 9 de febrero de 2022, de <https://www.oecd.org/centrodemexico/estadisticas/tasa-desempleo.html>.

OIT. (s. f.). Empleo juvenil (Empleo juvenil). Organización Nacional del Trabajo. Recuperado 19 de septiembre de 2020, de <https://www.ilo.org/global/topics/youth-employment/lang--es/index.htm>.

Procuraduría Federal del Consumidor. (2012, 28 noviembre). Créditos de servicios inmobiliarios. Compra de vivienda. Gobierno de México. Recuperado 17 de noviembre de 2020, de <https://www.gob.mx/profeco/documentos/creditos-de-servicios-inmobiliarios-compra-de-vivienda?state=published>.

Roldán, P. N. (2020, 24 abril). Desempleo Estructural. *Economipedia*. Recuperado 5 de octubre de 2020, de <https://economipedia.com/definiciones/desempleo-estructural.html>.

Roldán, P. N. (2020b, mayo 27). Hipoteca. *Economipedia*. Recuperado 19 de octubre de 2020, de <https://economipedia.com/definiciones/hipoteca.html>.

Roldán, P. N. (2021, 18 marzo). Desempleo cíclico. *Economipedia*. Recuperado 5 de octubre de 2020, de <https://economipedia.com/definiciones/desempleo-ciclico.html>.

Téllez, C. (2022, 18 febrero). Empleo informal domina repunte laboral en México. El Financiero. Recuperado el 5 de octubre del 2020
<https://www.elfinanciero.com.mx/economia/2022/02/18/informales-dos-de-cada-tres-empleos-en-2021/>.