



UNIVERSIDAD PANAMERICANA

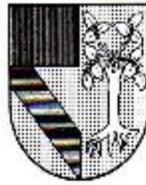
CAMPUS GUADALAJARA

“LA VOCACIÓN SOCIAL DEL INFONAVIT”

Arq. Antonio González Morfín

Tesis presentada para optar por el grado de
Maestro en Administración de la Construcción
con Reconocimiento de Validez Oficial de Estudios
de la SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA,
según acuerdo número 994188 con fecha 09-VII-99.

Zapopan, Jal., 10 de diciembre 2014



UNIVERSIDAD PANAMERICANA
CAMPUS GUADALAJARA

Zapopan, Jalisco, Diciembre de 2014

DR. FRANCISCO ALEJANDRO OROZCO ARGOTE
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE
EXÁMENES DE GRADO
P R E S E N T E.

Me permito hacer de su conocimiento que el Sr. Antonio González Morfín, ha concluido satisfactoriamente su trabajo de titulación con la alternativa TESIS, titulada:

“LA VOCACIÓN SOCIAL DEL INFONAVIT”

Manifiesto que, después de haber sido dirigida y revisada previamente, reúne todos los requisitos técnicos para solicitar fecha de Examen de Grado.

Agradezco de antemano la atención prestada y me pongo a sus órdenes para cualquier aclaración.

ATENTAMENTE

MTRO. ALBERTO BAZ GARCÍA DE LEÓN
ASESOR DE TESIS



UNIVERSIDAD PANAMERICANA
CAMPUS GUADALAJARA

DICTAMEN DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

C. Sr. Antonio González Morfin
Presente.

En mi calidad de presidente de la Comisión de Exámenes de Grado, y después de haber analizado el trabajo de titulación presentado por usted en la alternativa de **TESIS**, titulada:

“LA VOCACIÓN SOCIAL DEL INFONAVIT”

Le manifiesto que reúne los requisitos a que obligan los reglamentos en vigor para ser presentado ante el H. Jurado del Examen de Grado, por lo que deberá de entregar ocho ejemplares como parte de su expediente al solicitar el examen.

ATENTAMENTE

DR. FRANCISCO ALEJANDRO OROZCO ARGOTE
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN
DE EXAMENES DE GRADO

DEDICATORIA:

A mi Esposa y mis Hijas, lo mejor de mi vida.

AGRADECIMIENTOS

A la Universidad Panamericana, Campus Guadalajara

A mi Director de Tesis, Maestro Alberto Baz García de León

RESUMEN:

El Infonavit es uno de esos temas de los que todo mundo cree saber mucho, hasta que se ve en la necesidad de hacer un trámite que lo involucre, o más común en nuestro medio, hasta que se presenta la oportunidad de hacer vivienda para venderla por medio de un crédito del Infonavit, y entonces es que quisiera uno tener a la mano algo que le abriera un poco las puertas del gran universo de actividades comprendidas en el actuar del Infonavit, sus cómo, cuantos y para quienes.

La razón de haber seleccionado como tema de tesis: **“La Vocación Social del Infonavit”**, se debe al interés por poder plasmar los conocimientos adquiridos en los casi 6 años laborados en dicha Institución en un estudio que permita a posibles interesados, de una forma clara y expedita, saber un poco más sobre los quehaceres del Infonavit, así como sus logros, y el cada vez mayor peso que ha ido adquiriendo en la economía del estado de Jalisco, circunscribiéndose particularmente a la Zona Metropolitana de Guadalajara, para el período comprendido entre los años 2001 y 2012, y de esa manera, coadyuvar para que las empresas del ramo de la industria de la vivienda, que son muy importantes en nuestro zona metropolitana, puedan tomar mejores decisiones sobre futuros desarrollos habitacionales, repercutiendo ello no solo en la rentabilidad de dichas empresas, sino principalmente, en una mejor calidad de vivienda para los trabajadores de bajos recursos que las habrán de adquirir, que dicho sea de paso, son la gran mayoría de los afiliados al Infonavit.

Es un estudio de tipo estadístico, basado en información generada por el propio Infonavit, y por algunos otros autores e instituciones que se han enfocado en el actuar de dicha Institución, y que muestra, entre otras cosas, como fue incrementando casi de manera exponencial el número de viviendas financiadas en la Zona Metropolitana de Guadalajara, y como consecuencia de lo anterior, como fue siendo desde su inicio y particularmente en dicho período de 12 años, cada vez mas importante para la economía del estado de Jalisco, la derrama económica generada. Derivado del análisis e interpretación metódico y ordenado que de la información obtenida se hace, fue posible reafirmar la idea planteada en la hipótesis de esta tesis: que ***“El Infonavit es actualmente: la mejor opción para que los trabajadores de más bajos recursos puedan obtener un crédito hipotecario, y uno de los principales impulsores de la economía”***.

ÍNDICE

1.	Introducción	14
1.1.	El Porqué de mi Tesis.....	15
1.1.1.	Infonavit	15
1.2.	Perspectiva general.....	18
1.3.	Antecedentes, crónica del INFONAVIT, su origen	22
1.3.1.	¿Qué es Infonavit y cómo opera?.....	22
1.3.2.	Misión del Infonavit.....	24
1.3.3.	Visión del Infonavit	24
1.3.4.	Objetivos Institucionales	24
1.3.5.	¿Para qué fines se puede utilizar un crédito del Infonavit?	25
1.3.6.	¿Quiénes pueden acceder a un crédito del Infonavit?	25
1.3.7.	¿Cómo opera un Crédito Infonavit?	25
1.4.	Hipótesis y Objetivos	26
1.5.	Alcance.....	27
1.6.	Metodología.....	28
1.7.	Descripción de la Tesis.....	28
2.	Marco teórico.....	30
2.1.	Introducción.....	31
2.2.	Fuentes de Información	34
2.3.	Conceptos a describir	35
2.4.	Comentarios y Observaciones.....	40
3.	Mediciones	42
3.1.	Introducción.....	43
3.1.1.	Universo de población	44
3.2.	Método de Medición	44
3.3.	Diseño de la Herramienta de Medición	45
3.4.	Bases de Datos	45
3.4.1.	Crecimiento demográfico.....	45
3.4.2.	Concentración de créditos en Jalisco y en la ZMG	47
3.4.3.	Demanda potencial en Jalisco y en la ZMG	47
3.4.4.	Número de Créditos Otorgados en Jalisco	48
3.4.5.	Tipos de créditos otorgados en Jalisco (por rango salarial)	49
3.4.6.	Programa Nacional de Vivienda Económica	50

3.4.7.	Programa de subsidios “Esta Es Tu Casa”	50
3.4.8.	Incremento en la asignación de créditos para trabajadores de menores ingresos	51
3.4.9.	Impacto económico del “Programa Anual de Crédito del Infonavit”	52
3.4.10.	Índice de cartera vencida.....	53
3.5.	Observaciones y Comentarios.....	55
4.	Análisis	56
4.1.	Introducción.....	57
4.2.	Método de Análisis	57
4.3.	Análisis de la Muestra.....	58
4.3.1.	Crecimiento demográfico del Estado y la ZMG	58
4.3.2.	Concentración de créditos en Jalisco y la ZMG	59
4.3.3.	Demanda potencial en Jalisco	60
4.3.4.	Número de créditos otorgados en Jalisco.....	62
4.3.5.	Tipos de créditos otorgados en Jalisco.....	64
4.3.6.	“Programa Nacional de Vivienda Económica”	66
4.3.7.	Programa de Subsidios “Esta es Tu Casa”	67
4.3.8.	Incremento en la asignación de créditos para trabajadores de menores ingresos	68
4.3.9.	Impacto económico del “Programa Anual de Crédito Infonavit”	70
4.3.10.	Índice de cartera vencida.....	71
4.4.	Observaciones y Comentarios.....	73
5.	Conclusiones.....	75
5.1.	Introducción.....	76
5.2.	Conclusiones.....	78
5.2.1.	Importancia del Infonavit en el mercado de crédito hipotecario.....	78
5.2.2.	Evolución favorable de la asignación de créditos a los segmentos de menores ingresos.....	80
5.2.3.	Importancia del Infonavit en cuanto a derrama económica	82
5.2.4.	Fortaleza financiera del Infonavit	83
5.3.	Reflexiones Sobre el Tema.....	84
5.4.	Futuras Investigaciones Afines	86
	Bibliografía	88

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Crecimiento Demográfico en Jalisco.....	46
Tabla 2. Crecimiento Poblacional de Jalisco y de la ZMG.....	46
Tabla 3. Concentración de Créditos en Jalisco y en la ZMG.....	47
Tabla 4. Demanda Potencial en Jalisco y en la ZMG.....	48
Tabla 5. Número de Créditos Otorgados en Jalisco.....	48
Tabla 6. Asignación de Créditos 2001-2012.	49
Tabla 7. Tipos de Créditos Otorgados en Jalisco, por Rango Salarial.....	49
Tabla 8. Programa Nacional de Vivienda Económica.	50
Tabla 9. Programa de Subsidios “Ésta es tu Casa”.....	51
Tabla 10. Incremento en la Asignación de Créditos para Trabajadores de Menores Ingresos.....	52
Tabla 11. El Impacto Económico del Programa Anual de Crédito del Infonavit.	53
Tabla 12. Índice de Cartera Vencida.....	54

ÍNDICE DE GRÁFICAS

Gráfica 1. Población del Estado y de la ZMG 1895-2010.....	59
Gráfica 2. Concentración de Créditos en Jalisco y la ZMG.	60
Gráfica 3. Demanda Potencial en Jalisco y en la ZMG 2001-2012.....	61
Gráfica 4. Créditos Asignados en Jalisco 1972-2012.....	63
Gráfica 5. Créditos Otorgados en Jalisco 2001-2012.....	64
Gráfica 6. Tipos de Créditos Otorgados en Jalisco 2001-2012.	65
Gráfica 7. Programa de Vivienda Económica (Nacional).....	67
Gráfica 8. Programa de Vivienda Económica (Jalisco).....	67
Gráfica 9. Subsidios 2007-2012 (Jalisco).....	68
Gráfica 10. Segmentación de los Créditos 2001-2012.	69
Gráfica 11. Créditos vs Demanda Potencial Jalisco 2007-2012.....	70
Gráfica 12. Derrama Económica 2001-2012 en Jalisco.	71
Gráfica 13. Índice de Cartera Vencida (Nacional).	72
Gráfica 14. Índice de Cartera Vencida (Jalisco).	73
Gráfica 15. Créditos Asignados en Jalisco, 2001-2012.....	79
Gráfica 16. Tipos de Créditos Otorgados en Jalisco, 2001-2012.	82
Gráfica 17. Índice de Cartera Vencida (Nacional).	84

1. Introducción



CASAS PARA EMPLEADOS MUNICIPALES DE MÉRIDA, EN 1910.

1.1. El Porqué de mi Tesis.

La vivienda es un elemento imprescindible para el desarrollo de las personas y sus familias, dado que la ayuda a mantenerse a salvo de las inclemencias del clima, protege su salud, les da seguridad, y genera un patrimonio. La posesión de una vivienda es una de las condiciones necesarias para una vida plena y feliz. Los hogares son espacios ideales para la creación, la convivencia familiar y el crecimiento personal, los lugares que ayudan a cumplimentar la misión fundamental de la familia: inculcar valores cívicos, morales y éticos en sus miembros, ayudando así a que todos tengamos una mejor sociedad. Desafortunadamente, para la mayoría de los mexicanos, tener una casa digna resulta una meta casi inalcanzable. Esta situación no es nueva y se repite a lo largo de la historia.

También es de tomar en cuenta, que desde una perspectiva de desarrollo humano sustentable, la miseria y la falta de satisfactores básicos, atentan contra la dignidad humana y es por ello que los gobiernos deben combatir estas deficiencias con políticas económicas y sociales que tomen en cuenta a la familia, con la finalidad de ampliar las capacidades de las personas asegurándoles igualdad de oportunidades, entre las que debe considerarse la generación de un patrimonio habitacional digno para los trabajadores y sus familias. Finalmente, desde el punto de vista económico, la vivienda impulsa el crecimiento y genera empleos, ya que se apoya en 37 ramas productivas de la economía.

1.1.1. Infonavit

México ha desarrollado políticas e instituciones que buscan facilitar la adquisición de vivienda a las familias trabajadoras de modo que cuenten con la posibilidad de contar con un hogar digno y un patrimonio familiar. Sin lugar a dudas, la institución que más ha logrado avances en este sentido, especialmente en la última década, ha sido el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit). Desde su fundación en 1972, a la fecha, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) ha otorgado aproximadamente 8 millones de créditos que han beneficiado a unos 33 millones de mexicanos, si se considera

un promedio de 4.2 habitantes por vivienda, conforme a las estadísticas del Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI). De esta manera, prácticamente el 29% de la población ha accedido a una vivienda gracias a la oferta de créditos del Infonavit.

En esos poco más de 40 años, el Infonavit ha cumplido con su labor al darles vivienda a millones de trabajadores y sus familias, y al hacerlo, ha fomentado en esas familias el orgullo de pertenencia a un lugar, la sensación de seguridad que sólo da a las personas el saberse dueño de sus casas.

Adicionalmente, la gran derrama económica que la construcción de esas viviendas ha significado en todo nuestro país, ha sido un gran generador de empleos, directos e indirectos y por lo tanto, ha contribuido significativamente al bienestar no sólo de quienes habrían de vivir en esos desarrollos, sino que ha sido en lo general, uno de los grandes impulsores de la actividad económica en México durante las últimas décadas. Tan solo a partir del año 2000, la derrama económica en créditos hipotecarios ha sido superior a un billón de pesos.

A lo largo de mi carrera profesional he tenido la oportunidad de laborar tanto en la Dirección de Obras Públicas de Zapopan, dependencia que otorga los permisos para la construcción de viviendas; como en el Infonavit, que es la institución que otorga los créditos hipotecarios necesarios para adquirirlas. Esta experiencia laboral ha ampliado mi perspectiva profesional al tiempo que me ha permitido conocer las dos caras de la moneda.

La venta de vivienda nueva para el mercado de más bajos recursos generalmente es muy difícil, puesto que resulta demasiado complicado para las empresas desarrolladoras construir viviendas en esos niveles de precios; y también porque en este segmento domina la autoconstrucción. De ahí que uno de los grandes méritos recientes del Infonavit haya sido el esfuerzo para generar una oferta de vivienda digna para los estratos de menores ingresos en el país.

Estos consumidores tienden a ser inmigrantes urbanos recientes que prefieren comprar un terreno (generalmente irregular) y construir ellos mismos con base a su

propia mano de obra y materiales que van consiguiendo en el tiempo y de calidad precaria en la mayoría de los casos. Adicionalmente, las normas urbanas tampoco favorecen a estos productos porque la inversión requerida para ofrecer terrenos con servicios eleva el costo del predio sensiblemente. De esta manera, la infraestructura puede llegar a representar más del 60% del costo total de una vivienda. (Gene C. Towle, Mexican Housing Overview 2006, Softec).

Las quejas más importantes por parte de los medios, empresarios, sindicatos, trabajadores, instituciones, e inclusive de los propios gobiernos municipales, se relacionan con el tipo y tamaño de casas, así como con su ubicación. Estas críticas pasan por alto la vocación del Infonavit en cuanto a satisfacer en un gran porcentaje la necesidad de vivienda de los trabajadores de más bajos ingresos, y muestran su desconocimiento del perfil de necesidades y sobre todo, de la condición económica de estos grupos de población.

El tipo de vivienda que finalmente recibe el trabajador, es el resultado de una serie de factores y actores interrelacionados, de entre los cuales el Infonavit se ha distinguido por haber logrado transparentar y simplificar en muy alto grado el proceso de otorgamiento de los créditos respectivos. Es innegable que muchos otros participantes en el mercado no cumplieron su papel en la misma medida lograda por el Infonavit, seguramente pudieron haber hecho más y sobre todo mejor la parte que les correspondía.

A pesar de los puntos negativos citados anteriormente, la opinión de los trabajadores derechohabientes resulta favorable, como lo demuestra la encuesta del Índice de Satisfacción al Acreditado publicada por el Infonavit en diciembre del 2012, y realizada entre el 1 de mayo y el 31 de octubre de ese año. La muestra se conformó con base a entrevistas en las casas de 33,018 acreditados, con más de 6 meses de residencia en sus casas nuevas. Los resultados de esta encuesta se resumen como sigue:

- Para el 97.60% de ellos, era la primera vivienda comprada en su vida.
- 9 de cada 10 consideraron que viven mejor en su casa nueva en comparación a su estado anterior.
- El 85.20% califican entre 8 y 10 puntos la compra de su nueva vivienda. (www.infonavit.org.mx/isa).

La buena labor realizada por el Infonavit en los últimos años ha logrado cambiar en buena medida su imagen negativa y, si bien, aún falta mucho por hacer, se han logrado muchos e importantes avances en la dirección correcta. La transformación institucional y tecnológica del Infonavit ha eliminado las viejas prácticas de requerir contactos para conseguir créditos. Hoy en día, la clave para ser un desarrollador de vivienda exitoso dentro del Infonavit consiste en contar con la infraestructura y procedimientos para rastrear y obtener la aprobación de los expedientes crediticios a tiempo. (Gene C. Towle, Mexican Housing Overview 2006, Softec).

1.2. Perspectiva general

A Partir de la Revolución Mexicana, la nación atestiguó el incremento sostenido en el número de trabajadores que, si bien, podían contar con una fuente de empleo, en la mayoría de los casos recibían salarios muy bajos que les impedían cubrir a cabalidad sus necesidades básicas: salud, alimentación, educación y vivienda. Dentro de este grupo de necesidades, la vivienda es el satisfactor más difícil de conseguir, en razón del monto de inversión requerido con relación al ingreso del trabajador.

Es con este propósito de dotar de vivienda a las clases trabajadoras mexicanas que en el año de 1972 se crea el Infonavit como un órgano tripartito en el que participan en términos de igualdad todos los actores de la vivienda: trabajadores, empresarios y gobierno. Los trabajadores como beneficiarios de los programas de vivienda del Instituto; los empresarios, como aportantes de las cuotas de vivienda; y el Gobierno Federal, quien funge como árbitro y cuida los intereses de ambos grupos.

Es muy importante destacar que el Infonavit no es un organismo público, ya que cuenta con recursos propios y su actividad es completamente independiente con respecto al presupuesto del Gobierno Federal, si bien su desempeño en cuanto a colocación de créditos hipotecarios fue relativamente mediocre en sus primeras tres décadas de operación, por estar dominado por intereses ajenos a las clases trabajadoras.

En los últimos doce años, el Infonavit ha mostrado una evolución muy favorable que se traduce en un desempeño notable, al pasar de entregar poco más de 150,000 créditos anuales, a lograr ser una institución capaz de otorgar anualmente medio millón de créditos hipotecarios.

Este salto cuantitativo se basa en buena medida en la eliminación de mecanismos opacos para asignar estos préstamos gracias a la implantación de un sistema de calificación sencillo y abierto al escrutinio público por el cual los trabajadores deben reunir un conjunto de requisitos mínimos para poder solicitar su crédito hipotecario Infonavit. De esta manera, se permitió al trabajador tramitar su crédito de manera personal directa, al tiempo que se eliminaron las prácticas nocivas de intermediación que practicaban en muchas ocasiones los sindicatos organizados.

Es innegable que la gran transformación del Infonavit inició en el año de 1992, cuando se promulgó la nueva Ley del Infonavit, y cuyo propósito principal consistió en retomar el papel del Instituto como una hipotecaria social para los trabajadores. Sin embargo, la crisis que se suscitó en la segunda mitad de los años 90's impidió en buena medida llevar a la práctica los propósitos enunciados en esta nueva legislación.

De esta manera los cambios sustanciales en la vida del Instituto, y de la vivienda en general, ocurren a partir del año 2000. Antes de esa fecha los esfuerzos en el sector vivienda de nuestro país se encontraban dispersos. No parecía existir una coordinación institucional en el sector, por lo que su labor se percibía desarticulada y con poco espacio para la participación ciudadana. Se requerían además canales de comunicación que propiciaran un diálogo entre el gobierno y los diferentes actores del sector vivienda.

Y en lo relativo al financiamiento hipotecario, luego de la crisis que se suscitó a partir del "error de diciembre", la Banca Comercial dejó de participar en este mercado al tiempo que se redujeron notablemente los apoyos que otorgaba la Banca de Desarrollo al sector hipotecario. De esta manera, transcurrió la década de los 90's sin una Banca de Desarrollo propiamente orientada al ramo hipotecario, que

favoreciera la modernización del sistema financiero o canalizara recursos adicionales y suficientes para el mercado de la vivienda.

Los primeros pasos decisivos en la transformación del Infonavit se registran durante los primeros años del sexenio del Presidente Vicente Fox, cuando se crea la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI), como órgano desconcentrado de la Secretaría de Desarrollo Social, y se la posiciona como la única instancia encargada de diseñar y conducir la política de vivienda en nuestro país.

A lo largo de dicho sexenio, se llevaron a cabo importantes transformaciones relacionadas con procesos de reingeniería institucional en INFONAVIT, FOVISSSTE (Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado) y FONHAPO (Fideicomiso del Fondo Nacional de Habitaciones Populares), que resultaron en mejoras positivas para dichas instituciones.

Como resultado de estas mejoras y eficiencias internas, todas estas instituciones pudieron contar con más recursos que les permitieron implementar nuevos programas para otorgar crédito y subsidios a trabajadores con ingresos menores a 2.6 salarios mínimos mensuales. De manera paralela se diseñaron esquemas de asignación sencillos y transparentes, que permitieron a los trabajadores acceder a un mayor número de créditos.

Adicionalmente, por estas fechas se crea la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), como un nuevo Banco de Desarrollo para Vivienda, a partir del programa FOVI auspiciado por el Banco de México. La combinación favorable de todos estos factores ayudó a aumentar la disponibilidad de financiamiento hipotecario y modernizar el sistema financiero. Dentro de este nuevo entorno favorable, el peso específico más importante, desde el punto de vista político, social y económico, le correspondió al Infonavit.

Como resultado de todas estas transformaciones, la industria de la vivienda mostró crecimientos muy importantes, al verse impulsada por la mayor disponibilidad de

financiamiento hipotecario. La mayor actividad en el sector se tradujo en una importantísima fuente de generación de empleos que impactó positivamente a la economía del país, con una derrama económica anual de más de \$122,156 millones de pesos, tan solo en el año 2012, de los cuales \$10,060 millones de pesos beneficiaron a Jalisco. En este último caso, casi el 90% de estos recursos se concentró en la Zona Metropolitana de Guadalajara.

El sector de la construcción de vivienda, es muy importante en el desarrollo del país ya que utiliza insumos de muy diferentes industrias como lo son el acero, cemento, bancos de materiales, vidrio, aluminio, madera, etc. Por este motivo la construcción de vivienda es considerada como uno de los motores de la economía, ya que presenta una derrama económica directa sobre 37 ramas de la economía a nivel nacional.

Entre 2000 y 2009 el monto total destinado a la industria de la vivienda por parte del sector público promedió 1.2% del PIB, un incremento significativo respecto a la década anterior, cuando dicho promedio equivalió al 0.8% del PIB. Medido en términos reales, el monto de inversión ejercido por el sector público aumento en 1.5 veces, al pasar de un promedio anual de \$177 mil millones de pesos en el año 2000 a \$477 mil millones de pesos en el año 2009.

Como resultado de todas estas reformas y eficiencias operativas, se incrementó de manera significativa la disponibilidad de créditos hipotecarios. Mientras que en la década de los noventas se llevaron a cabo, entre los distintos programas de apoyo, un total de 4.9 millones de acciones de vivienda (alrededor de 500 mil por año), entre 2000 y 2009 la cifra acumulada fue cercana a 9 millones de acciones, esto es, cerca de 900 mil por año. (Estadística de Vivienda en México 2010, CONOREVI).

Probablemente el mayor impacto social corresponda al impulso otorgado a la construcción de vivienda para los trabajadores de más bajos recursos. Esta estrategia redujo drásticamente el hacinamiento, uno de los indicadores que más afectan la calidad de vida de las personas. Según datos de la CONEVAL, en 1990 vivían en condiciones de hacinamiento un 28.7% de las familias, en el año 2000 esta cifra había ya bajado a 20% y para el 2010 a solamente 11.8% (para Jalisco,

esas mismas cifras eran de 20.1% para 1990, 12.4% para el año 2000, y sólo el 7.3% para el 2010).

1.3. Antecedentes, crónica del INFONAVIT, su origen

Desde la Constitución de 1917 se consagró el derecho de los trabajadores a tener una vivienda digna.

“... los patrones estarán obligados a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas” (Art. 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos).

El Infonavit se funda en 1972, durante el gobierno del Presidente Luis Echeverría, para hacer cumplir este mandato constitucional que, hasta ese momento, carecía de un marco institucional apropiado para hacerse cumplir.

Con base a la Ley del Infonavit, se determinó que a partir de esa fecha:

- Los patrones estaban obligados a aportar el 5% del salario de cada trabajador para constituir el Fondo Nacional de la Vivienda.
- Con estos recursos se constituía un fondo solidario conformado con el ahorro acumulado de millones de trabajadores.
- Se creaba un organismo especializado para la administración de dicho fondo, a cargo del Infonavit

1.3.1. ¿Qué es Infonavit y cómo opera?

- El Infonavit es un organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio, facultado por el Código Fiscal de la Federación para operar como un organismo fiscal autónomo, y exactamente con las mismas facultades legales que el SAT y el IMSS.
- El Infonavit consta de diversos Órganos de Gobierno: *Asamblea General, Consejo de Administración, Comisión de Vigilancia, Comisión de Inconformidades, Comisiones Consultivas Regionales, Comité de Auditoría y el Comité de Transparencia y Acceso a la Información.* – En estos órganos participan, y tienen el mismo peso en la toma de decisiones, los

representantes del gobierno, las organizaciones sindicales y los organismos empresariales.

- Los recursos con que opera provienen, exclusivamente de:
 - Las aportaciones patronales.
 - La administración y recuperación de los créditos que otorga.
 - La participación en los mercados financieros vía emisión de Certificados de Vivienda (Cedevis).

Es importante mencionar que, el Infonavit no recibe recursos del Gobierno Federal ni forma parte del Presupuesto de Egresos de la Federación. Desde el punto de vista social, el Infonavit tiene una doble responsabilidad:

1. Como Hipotecaria Social: otorgar crédito para que sus derechohabientes puedan resolver, con plena libertad y transparencia, su necesidad de vivienda de la forma que mejor se adapte a sus necesidades y presupuesto; y
2. Como Administrador de Fondos para el Retiro: gestionar, administrar y pagar rendimientos al ahorro que los trabajadores tienen acumulado en sus subcuentas de vivienda, producto de las aportaciones que a su favor realizan los patrones.

De esta manera, se puede concluir que el Infonavit:

- Es el custodio del ahorro de millones de trabajadores, y
- Es responsable por asignar debidamente los créditos hipotecarios y realizar una labor eficaz para asegurar que los trabajadores paguen puntualmente sus obligaciones y se recuperen los créditos otorgados.

Del resultado combinado de estas responsabilidades depende que el ahorro de los trabajadores se incremente con el tiempo y que más familias puedan acceder a un financiamiento similar para solucionar sus necesidades de vivienda.

A lo largo de poco más de 40 años de trayectoria, la Misión, Visión y Objetivos Institucionales del Infonavit han ido evolucionando para adaptarse a los tiempos y llegar a ser en su momento: la hipotecaria social que el país requiere para servir a los trabajadores.

1.3.2. Misión del Infonavit

La Misión del Infonavit se resume como “contribuir al bienestar de los trabajadores y sus familias, al cumplir con la responsabilidad social que nos ha sido encomendada:

- Poniendo a su alcance productos de crédito e información que les permitan tomar la mejor decisión para satisfacer sus necesidades de vivienda y constituir un patrimonio familiar de acuerdo a sus intereses.
- Impulsando la creación de espacios habitacionales sustentables y competitivos que generen bienestar social, propicios para el desarrollo de comunidades más humanas y armónicas.
- Enriqueciendo el conocimiento de los trabajadores y sus familias en cuanto a: ahorro, crédito, patrimonio y retiro y promoviendo una cultura sobre la importancia de vivir en comunidades que generen bienestar social y plusvalía.
- Otorgando rendimientos a su ahorro para mejorar su capacidad de compra o pensión”.

1.3.3. Visión del Infonavit

Esta Visión se enuncia de la siguiente manera:

Sobre el cimiento del tripartismo y la autonomía, contribuiremos a la prosperidad de México siendo la institución que materializa el esfuerzo de los trabajadores por incrementar su patrimonio y bienestar; al financiar sus requerimientos de vivienda en un entorno sostenible, propicio para desarrollar su potencial individual y en comunidad, mejorando así su calidad de vida.

1.3.4. Objetivos Institucionales

- “Construir alianzas estratégicas con actores clave de la sociedad, con el fin de contribuir al desarrollo económico y humano de los trabajadores y sus familias.
- Asegurar la viabilidad financiera del Instituto a largo plazo para beneficiar a todos los trabajadores con más créditos y mejores pensiones.
- Rendir cuentas a los trabajadores y a la sociedad mexicana con total transparencia.

- Fomentar el bienestar familiar y el desarrollo personal y profesional de los empleados del INFONAVIT.
- Proveer un servicio de clase mundial a nuestros usuarios mediante la mejora permanente de los productos y procesos de operación del Instituto”.

1.3.5. ¿Para qué fines se puede utilizar un crédito del Infonavit?

- Adquisición de una vivienda nueva o usada.
- Construcción en terreno propio.
- Ampliación o remodelación de vivienda.
- Liquidación de una hipoteca contraída con una institución financiera.

1.3.6. ¿Quiénes pueden acceder a un crédito del Infonavit?

- Trabajadores del sector privado de la economía, cuyos empleadores aporten bimestralmente el equivalente al 5% del salario diario de cotización.
- Recientemente algunos gobiernos estatales y municipales han comenzado a incorporar a sus trabajadores al régimen de vivienda del Infonavit. En nuestro entorno, la Universidad de Guadalajara dejó a un lado su sistema pensionario que tenía y dio a los trabajadores la oportunidad de que decidieran si cotizaban en el Infonavit o recibían una contraprestación para vivienda. El Rastro Municipal de Guadalajara, cotiza también en el Infonavit.

1.3.7. ¿Cómo opera un Crédito Infonavit?

Un trabajador califica para obtener un crédito Infonavit después de cotizar ininterrumpidamente por 2 años, esto significa haber depositado a su subcuenta de vivienda las aportaciones que le correspondan, de manera continua y sucesiva a lo largo de este período de tiempo.

Para la calificación se toma en cuenta: la antigüedad en el empleo, el nivel salarial, la edad del trabajador, el ahorro acumulado en su subcuenta de vivienda y las debidas aportaciones, en tiempo y forma, por parte de la Empresa.

El monto del crédito se define en un número determinado de Salarios Mínimos Mensuales, salvo que sea cofinanciado con alguna institución bancaria. De esta manera, el adeudo del trabajador corresponde a un número de salarios mínimos mensuales y se utiliza como base el salario vigente para el Distrito Federal.

El crédito se amortiza, normalmente en un plazo máximo de 20 años. Los pagos se realizan mediante descuento directo en nómina, que la Empresa está obligada en enterar, y que no puede exceder del 25% del ingreso mensual del trabajador.

La tasa de interés varía de 4 a 10%, dependiendo del nivel salarial del trabajador, por ejemplo: si el trabajador ganara 1.5 salarios mínimos, pagaría el 4%, pero si ganara 2.6 salarios mínimos, pagaría 5.5%, aumentando hasta llegar a 10% para 7 y más salarios mínimos mensuales. Es importante mencionar que, en adición a esta tasa, el saldo del crédito se incrementa cada vez que se revisen los salarios mínimos. El incremento se da en la misma proporción al aumento de estos salarios.

Mientras el trabajador no ejerce su crédito, el 5% que por ley está obligado a descontarle el patrón y enterarlo al Infonavit, se acumula en su Subcuenta de Vivienda individual, misma que paga un interés anual de Inflación (según el Banco de México) más 1.5%. Este último porcentaje puede variar al alza o a la baja, pero mínimo paga el equivalente a la inflación anual.

1.4. Hipótesis y Objetivos

“El Infonavit es actualmente: la mejor opción para que los trabajadores de más bajos recursos puedan obtener un crédito hipotecario, y uno de los principales impulsores de la economía”.

En la actualidad, la Banca Comercial no considera como sujetos de crédito hipotecario a los trabajadores que ganan menos de 7 salarios mínimos mensuales. Es claro que existen algunas otras opciones hipotecarias, dependiendo del organismo donde coticen los trabajadores (FOVISSSTE, Pensiones del Estado, FONHAPO, etc.) Sin embargo, en términos prácticos, el Infonavit se distingue como

la instancia principal en cuanto al otorgamiento de créditos de manera ágil y con tasas competitivas para este segmento.

El objetivo de esta tesis es: ***demostrar la importancia del Infonavit como la mejor opción para la adquisición, construcción y/o remodelación de vivienda por parte de trabajadores de bajos recursos en el estado de Jalisco, y de manera más precisa, en la Zona Metropolitana de Guadalajara para el período comprendido entre los años 2000 y 2012, así como también señalar la importancia que tiene en la economía de esa zona la derrama económica que el programa de crédito del Infonavit implica.***

1.5. Alcance

Si bien se tienen datos del Infonavit desde el momento de su fundación en el año de 1972, la presente tesis se enfoca únicamente en el período comprendido entre los años 2001 a 2012, con énfasis principal a la Zona Metropolitana de Guadalajara.

Como ya se mencionó, durante este período se logró colocar la mayor cantidad de créditos en la historia del Instituto, y se registró una cifra total de asignaciones superior a la de los 28 años previos. En cuanto al enfoque geográfico, dentro de las asignaciones correspondientes al Estado de Jalisco, la gran mayoría de estos créditos se concentraron en la Zona Metropolitana de Guadalajara.

La importancia de este período se demuestra con el surgimiento de los megadesarrollos de vivienda en la periferia de la Zona Metropolitana de Guadalajara, que podrían considerarse en sí mismos como nuevas ciudades. En este sentido, el caso más notable en cuanto al número de viviendas financiadas corresponde al Municipio de Tlajomulco de Zúñiga. Otros grandes polos de desarrollo de vivienda corresponden a la Carretera a Colotlán en el Municipio de Zapopan; el área aledaña al nuevo trazo del Anillo Periférico, conocido como El Vado, así como la colindancia con la Carretera Libre a Zapotlanejo en el Municipio de Tonalá. Los Municipios periféricos a la Zona Metropolitana de Guadalajara, también se beneficiaron con más viviendas, como en el caso de El Salto e Ixtlahuacán de los Membrillos.

La construcción de todas estas viviendas, durante el período de 12 años en el que se enfoca principalmente esta tesis, detonó un círculo virtuoso a partir de la gran derrama económica habida en la ZMG, por el cual se propició un fuerte impulso al empleo con base a la mayor demanda de vivienda derivada del aumento en la disponibilidad de créditos hipotecarios.

1.6. Metodología

Este estudio se fundamenta en datos históricos con el propósito de correlacionar el número de financiamientos otorgados por el Infonavit con respecto al crecimiento demográfico, así como el impacto económico que dichos financiamientos implicaron para la economía de la Zona Metropolitana de Guadalajara.

No obstante al notable desempeño del Infonavit en los últimos años, no hay que perder de vista el hecho de que la vivienda irregular sigue siendo un fenómeno que se presenta de manera significativa en las principales ciudades de nuestro país, impulsado por el auge que ha cobrado en los años recientes la economía informal. Todos estos segmentos del mercado laboral no cotizan ni en el Infonavit ni en ningún otro organismo de financiamiento para vivienda popular, y por ello, al menos en lo que se crea un mecanismo que les dé cabida, habrá de seguir alimentando el crecimiento de ese tipo de asentamientos.

1.7. Descripción de la Tesis

La tesis constará de 5 capítulos, mismos que se relacionan a continuación:

- 1- Introducción.
 - 2- Marco Teórico.
 - 3- Estadísticas a considerar.
 - 4- Análisis.
 - 5- Conclusiones.
- Bibliografía.

El Capítulo 1, menciona brevemente las motivaciones personales detrás de esta tesis, así como una somera reseña del Infonavit. Se presenta la hipótesis a demostrar, delimita el período de tiempo a analizar, así como la metodología para analizar dicha información.

El Capítulo 2, contiene el Marco Teórico, por el cual se relaciona el tipo de información a analizar, acompañado de una descripción de los conceptos en sí, más algunos comentarios y observaciones que ayudarán a una mejor comprensión de estos datos.

El Capítulo 3, incluye las bases estadísticas a considerar, con base a la información real para el período en cuestión, relacionada con el desempeño del Infonavit, el comportamiento demográfico, y la derrama económica habida.

El Capítulo 4, analiza a profundidad la información presentada en el capítulo precedente con la finalidad de poder demostrar la asignación de créditos por parte del Infonavit, así como su impacto económico, con relación a las hipótesis planteadas.

Finalmente, el capítulo 5 y final, desglosa las conclusiones obtenidas a partir del análisis de los datos antes mencionados, así como también algunas reflexiones derivadas de todo lo anterior.

La bibliografía se relaciona al final.

2. Marco teórico



Vivienda para Trabajadores de 2.6 SMM en Zapopan, Jalisco.

2.1. Introducción

Este capítulo trata de la importancia que ha cobrado el accionar del Infonavit en sus más de 41 años de existencia con base al gran volumen de créditos hipotecarios otorgados a lo largo y ancho de nuestro país, y lo que significó para las economías locales en cuanto a la derrama económica propiciada por la construcción de viviendas. Con base a estos datos y estadísticas se analizan los siguientes temas principales:

- El impacto social favorable que representa la compra de una vivienda para trabajadores con ingresos inferiores a 4 salarios mínimos mensuales, a partir de la oferta creciente de créditos hipotecarios para este nivel de asalariados.
- El impulso económico que significó para la economía de la ZMG la construcción de las viviendas financiadas con créditos del Infonavit, además del impacto urbano favorable que representa la oferta de estos créditos, ya que propician un crecimiento más ordenado de las ciudades.

Este análisis se enfoca a la Zona Metropolitana de Guadalajara (ZMG), con atención especial a los años 2001-2012.

El gran volumen de créditos hipotecarios que se ha venido otorgando a partir del año 2000, comenzó a abatir el gran rezago de vivienda que había en nuestro Estado, y en especial, para el caso de los trabajadores de más bajos ingresos, a partir del momento cuando comenzaron a construirse grandes fraccionamientos dirigidos a este segmento.

Estos nuevos desarrollos de vivienda, financiados por los nuevos programas de crédito Infonavit dirigidos a los trabajadores de menores ingresos, representan grandes ventajas para los trabajadores que ahí adquirieron su vivienda, sobre todo si se considera que en la mayoría de los casos estos créditos significan la única opción disponible y la alternativa a no vivir en asentamientos irregulares.

La vivienda formal, adquirida por medio de un crédito hipotecario, beneficia a los trabajadores al otorgarles productos que cuentan con todos los servicios básicos, además de las ventajas que representa la posesión legal de una vivienda en cuanto

a consolidación de un patrimonio familiar y seguridad en cuanto a sucesión hereditaria.

Por otro lado, es necesario considerar la derrama económica que significa la adquisición de toda vivienda, en cuanto a generación de empleos en la zona y la derrama favorable a muchas ramas de la economía local.

El propósito de esta tesis es el estudio del comportamiento de estas variables durante el período 2001-2012 en el ámbito de la ZMG, con especial énfasis al caso Infonavit. El estudio se basa en las siguientes premisas:

- El gran número de créditos hipotecarios otorgados en dicho período, equivalentes a cerca de 400,000 viviendas.
- El hecho de que la ZMG absorbió anualmente entre el 80 y el 90% de todos los créditos hipotecarios del Estado de Jalisco.
- La posición dominante del Infonavit en cuanto al otorgamiento de créditos hipotecarios para las familias de menores recursos, muy por arriba de otras opciones de financiamiento para este segmento, como son: Fovissste, Instituto de Pensiones del Estado, Fonhapo, Isssfam, Iprovipe, etc.

El desempeño mostrado por el Infonavit en este período ha sido muy favorable, como lo demuestra el hecho de que se ha logrado estabilizar hasta cierto punto la demanda, como resultado de la combinación favorable que representa una menor tasa de crecimiento demográfico aunada al abatimiento en el rezago de vivienda que existía desde hace muchos años.

La importancia social del Infonavit destaca aún más cuando se comparan sus logros con respecto a otros programas de apoyo a la vivienda como los emprendidos por la Sedesol y la Conavi. El énfasis de estos programas de apoyo se dirigía a mejorar las condiciones de vida en las zonas irregulares, más que en proporcionar créditos para adquirir vivienda. Tal es el caso, por poner un ejemplo, del programa “Piso Firme”, dirigido a los grupos más vulnerables.

A diferencia del Infonavit, estos programas no resuelven la problemática urbana relacionada con los asentamientos irregulares, ni las condiciones precarias de las viviendas a que se dirigen, ni mucho menos, a otorgar la seguridad jurídica de la tenencia legal de las propiedades.

Para la población que gana menos de 4 salarios mínimos y que representa casi el 80% de la población asalariada, resulta prácticamente imposible cubrir los requisitos necesarios para contratar un crédito hipotecario a través de la Banca Comercial. Además de la escasez de recursos salariales, gravitan en contra de este grupo salarial, la falta de ahorro para pagar el apartado o enganche de una vivienda, así como los gastos de impuestos y escrituración, que por sí solos representan aproximadamente el 5% del valor total.

De esta manera, los créditos del Infonavit se presentan como la mejor opción para aquellos trabajadores formales que ganan menos de 4 salarios mínimos mensuales y que requieren de una vivienda para su familia, toda vez que esta figura les permite:

- Convertirse en legítimos propietarios del inmueble que adquieran.
- Habitar una vivienda que cuente con todos los servicios públicos indispensables (luz, agua, drenaje, vialidades, etc.).
- Adquirir propiedades con un valor de aproximadamente \$280,000, y que corresponden a viviendas con alrededor de 45 metros cuadrados de construcción y 75 metros cuadrados de terreno, en construcciones horizontales, y aproximadamente 55 metros cuadrados de construcción para viviendas de tipo vertical.

Los créditos otorgados por el Infonavit, son además una alternativa a la autoconstrucción, la cual es muy favorecida por el segmento de menores ingresos en nuestro país. Como su nombre lo indica, estas viviendas son construidas directamente por los usuarios, generalmente a lo largo de períodos muy largos de tiempo, en lugares carentes de servicios, con materiales de baja calidad, condiciones estructurales deficientes, bajos niveles de sanidad y sobre predios irregulares que no pueden ser escriturados. Esta situación resulta en viviendas caras en términos relativos, con condiciones precarias de habitabilidad y sin ninguna capacidad de generar valor patrimonial a las familias por no representar una propiedad legalmente reconocida.

2.2. Fuentes de Información

Esta tesis utiliza como base principal de información las páginas oficiales en Internet de las instituciones oficiales de vivienda como las arriba mencionadas, así como algunas publicaciones enfocadas al trabajo del Infonavit en el Estado de Jalisco, y otras más. El trabajo sienta una base útil y un antecedente para aquellos investigadores que deseen profundizar más en el impacto social y urbano de la vivienda para personas de menos recursos.

Para efectos de recopilación de información a analizar, las fuentes más utilizadas son las siguientes:

- Montenegro Fragoso, Dr. Manuel. 2010. Guía Práctica para Elaborar la Tesis. Editorial Página Seis S. A de C.V. ISBN 978-607-7768-07-4.
- Orendáin, Xavier, Martínez Gallardo, 2013, Las Viviendas de la Cámara, Una Historia de Solidaridad Tapatía. Editado por Instituto Cultural Ignacio Dávila Garibi, A.C.
- Serra Puche, Mari Carmen, Luis Arnal Simón, Elena Horz Balbás, Francisco Pérez de Salazar Vereá, Carlos Chanfón Olmos, Luis Ortiz Macedo, Ricardo de Robina, José Rogelio Alvarez y Fernando Alba Aldave. 1998 “México en sus Casas” UNAM&INFONAVIT. ISBN 968-36-7388-0.
- Towle, Gene C, 2006. Mexican Housing Overview. Editado y Publicado por Softec.
- Towle, Gene C. 2004. Mexican Housing Overview Editado y Publicado por Softec.
- Vázquez Robinson, Gabriela (coordinador). 2012. “Migración Humana y Cambio Climático” Fundación BBVA Bancomer Editado por Floresta Ediciones. Editado por Floresta Ediciones. ISBN 978-607-95049-1-5.

Y en la red mundial, ha sido utilizada información obtenida a partir de los siguientes *sitios*:

www.conavi.gob.mx
www.coneval.org.mx
www.conorevi.org.mx
www.ineqi.gob.mx
www.infonavit.org.mx
www.sedatu.gob.mx
www.sedesol.gob.mx
www.sggjalisco.gob.mx

2.3. Conceptos a describir

APORTACIÓN PATRONAL: La Ley del Infonavit señala que, el patrón está obligado a aportar un 5% de salario del trabajador. Este dinero se paga bimestralmente al Infonavit. Dicho porcentaje está topado en 25 salarios mínimos mensuales del Distrito Federal.

ASENTAMIENTO IRREGULAR: Zona habitacional que generalmente surge de manera “espontánea”, sin planificación alguna, servicios ni certidumbre jurídica en la posesión de las viviendas. Los servicios los llegan a ir adquiriendo al paso de los años y los habitantes esperan que en el futuro sus propiedades sean “regularizadas” por algún programa gubernamental como PROCEDE. En muchos de los casos se generan al amparo de sindicatos o partidos políticos, y sus habitantes casi siempre son defraudados y manipulados por dichas instancias.

CONAVI: O Comisión Nacional de Vivienda, sectorizada a la Sedatu, opera el programa federal de subsidios “Esta es Tu Casa”, que facilita el que anualmente, alrededor de 100,000 trabajadores con percepciones menores de 2.6 salarios mínimos, apoyados por una ayuda federal a fondo perdido por hasta \$75,687.94 puedan hacerse de una vivienda de aproximadamente \$280,000, la inmensa mayoría de ellas, con crédito Infonavit.

CRÉDITO HIPOTECARIO: Crédito otorgado al trabajador para que pueda adquirir una vivienda (compra, o también ampliación o mejora), generalmente a 15 o más años, quedando la vivienda en garantía durante el lapso en el que se paga el crédito.

DEMANDA POTENCIAL: El número de trabajadores que cotizan al Infonavit que en el momento que se analiza su situación calificaría para la obtención de un crédito hipotecario del Infonavit.

DERRAMA ECONÓMICA ANUAL: Erogación económica hecha por el Infonavit para cubrir el monto total de los créditos otorgados.

DESARROLLADOR DE VIVIENDA: Empresa dedicada a construir viviendas en apego a la normativa vigente, estatal, federal y municipal, en fraccionamientos que cuenten con los servicios básicos y que además puedan ser escrituradas al trabajador inmediatamente.

FONHAPO: o Fideicomiso del Fondo Nacional de Habitaciones Populares , es un programa de fondeo federal enfocado en familias que obtienen menos de 2 salarios mínimos mensuales, generalmente en la economía informal, coordina el programa “Tu Casa”, y opera al cobijo de dependencias como SEDESOL y SEDATU. Sus números nunca han impactado significativamente el mercado de vivienda en nuestro medio.

FOVISSSTE: o Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado. Es el equivalente del Infonavit, para trabajadores al servicio del gobierno federal. Asignó en Jalisco, en el período 2007-2012, la cantidad de 19,488 créditos, cantidad más o menos equivalente a lo que el Infonavit otorgaba en 6 meses en ese mismo período. Por otra parte, es de destacar que los créditos del FOVISSSTE sólo se otorgan a trabajadores con ingresos de más de 5 salarios mínimos mensuales. Para que un trabajador al servicio del estado, tenga derecho a un crédito del FOVISSSTE tiene que haber laborado al menos 9 bimestres consecutivos, y el monto dependerá de su salario.

GASTOS NOTARIALES Y DE ESCRITURACIÓN: Son los gastos que el trabajador tendría que pagar por concepto de impuestos de escrituración y notariales. Están incluidos al momento que se hace la precalificación en el monto, con la finalidad de que el pago no sea un problema que impida al trabajador ejercer su crédito. Son aproximadamente un 5% del costo total.

IPROVIPE: o Inmobiliaria y Promotora de Vivienda de Interés Público del Estado, que teóricamente debería de ser una opción para facilitar programas de vivienda popular para los grupos más desprotegidos o vulnerables de la sociedad, pero la realidad es que a la fecha nunca ha sido una real opción para quienes no se ubican en el sector formal del empleo, y más bien su existencia ha obedecido a

necesidades políticas gastando más en pago de nómina que en viviendas en sus años de existencia.

INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO: Enfocada completamente en otorgar créditos hipotecarios y de consumo a trabajadores de gobierno del Estado de Jalisco y de los municipios que se afilien y paguen la cuota correspondiente.

TIPOS DE CRÉDITO INFONAVIT:

- Crédito Infonavit (tradicional): Se otorga únicamente con recursos del Infonavit a trabajadores con ingresos menores a 6.99vsm. Si el trabajador gana más de 5.5 salarios mínimos puede solicitarlo en pesos, si no, es en Veces Salario Mínimo (VSM). Este es el único crédito que puede ser apoyado con un subsidio del gobierno federal, mediante el programa “Esta es tu Casa”, y siempre y cuando los ingresos del trabajador sean iguales o menores a 2.6 salarios mínimos mensuales del Distrito Federal.
- Crédito Infonavit Total: es para aprovechar al máximo la capacidad crediticia del trabajador; usa su crédito Infonavit más otra parte de un banco, puede ser en pesos o en veces salario mínimo. El monto puede llegar hasta \$1, 431,931.20 más una parte de la subcuenta de vivienda del trabajador.
- Crédito Cofinavit: Similar al Infonavit Total, pero con montos menores, está topado en \$274,112.34, y a dicha cantidad se le suma la subcuenta de vivienda.
- Cofinavit Ingresos Adicionales: Similar al Cofinavit, pero con un monto de crédito hasta por \$304,796.78, el cual se suma a la cantidad ahorrada en la subcuenta de vivienda. Existe en el papel pero ya prácticamente no se utiliza.
- Apoyo Infonavit: Sólo para personas que tuvieron y terminaron de pagar un primer crédito, que han seguido acumulando ahorro en su subcuenta de vivienda y quieren tramitar un crédito hipotecario con la banca privada, se usa el monto de la subcuenta como garantía para que en caso de perder su trabajo se puedan cobrar de ahí las mensualidades hasta que dicho saldo se agote. Tiene también la ventaja de que las aportaciones patronales se aplican al saldo del crédito y se paga más rápido. No requiere precalificación por parte del Infonavit.
- Segundo Crédito Infonavit: para quienes terminaron de pagar su primer crédito hace más de un año. Es un crédito en pesos, cofinanciado con una institución bancaria. Aplica para cualquier nivel salarial y el monto depende de los ingresos y del historial crediticio del trabajador.
- Renueva Tu Hogar (RTH): Crédito no hipotecario que se comenzó a otorgar en el año 2011. Los requisitos para calificar son los mismos que en un crédito hipotecario, el monto en 2012 era hasta por \$44,850. El importe lo aporta

Banamex, la garantía es la Subcuenta de Vivienda del trabajador, puede ser a un plazo de 1, 2 o 3 años, y el Infonavit cobra a Banamex una cuota por procesarlo.

PRECALIFICACIÓN: Sistema de calificación del crédito, que permite al trabajador conocer por medio de la página oficial del Infonavit, si califica para un crédito, o en caso contrario, la fecha en que calificaría, conservando su actual empleo. Igualmente, le dice a qué monto de crédito podría acceder con su actual salario. Al precalificarse un trabajador en el sistema, en automático lo hace de acuerdo a las posibilidades que le dan su salario e historial crediticio.

SHF: o Sociedad Hipotecaria Federal, que opera con capital semilla de FOVI y que es una institución de capital mixto cuyo objetivo es asegurar financiamiento hipotecario económico para desarrolladores y en algunos casos para trabajadores. Sus funciones son recaudar fondos mediante la emisión de títulos hipotecarios, vender garantías hipotecarias y vender seguros de crédito para los títulos emitidos por las Sofoles y los bancos.

SUBCUENTA DE VIVIENDA: Es el fondo acumulado por el trabajador por las aportaciones patronales al Infonavit para efecto de adquirir una vivienda. En el momento que el trabajador busca su precalificación para el crédito, el sistema le dice cuanto tiene ahorrado en su subcuenta de vivienda, y le incluye en el monto total dicho importe, a efecto de que el préstamo sea menor. Si el trabajador no llegara a ejercer crédito, o lo pagara y siguiera cotizando, el monto acumulado se entrega en efectivo tras la jubilación del trabajador.

SUBSIDIO FEDERAL A LA VIVIENDA: Programa de apoyo del gobierno federal (Programa de Subsidio Federal Esta Es Tu Casa), a trabajadores que ganan de 1.5 a 2.6 salarios mínimos, y que, dependiendo de dicho rango, puede ser hasta por 37 salarios mínimos, que actualmente equivalen a \$75,687.94. Se han llegado a ejercer hasta 100,000 subsidios anuales, se suma al crédito infonavit, y es casi la única forma de que trabajadores de tan bajos recursos completen el monto de una vivienda económica.

TASAS DE INTERÉS INFONAVIT: Es el interés que pagaría el trabajador al Infonavit por su crédito. Depende del salario del trabajador, y varía, para crédito Infonavit puro, del 4 al 10%. Si el trabajador ganara hasta 1.5 salarios mínimos mensuales, su interés sería del 4%, y va subiendo la tasa, de modo que al llegar el trabajador 2.6 salarios mínimos mensuales pagaría el 5.6% aumentando hasta llegar a 10% para trabajadores de 7 y más salarios mínimos mensuales.

USOS DEL CRÉDITO INFONAVIT: Contrario a lo que la mayoría de la gente piensa, el Crédito Infonavit se puede utilizar para la compra de vivienda nueva, usada, construir en terreno propio, remodelar vivienda, e inclusive, pagar una deuda hipotecaria, si la vivienda en cuestión está a nombre del propio trabajador.

VIVIENDA ECONÓMICA: Vivienda que tiene un tope de costo de 118 salarios mínimos, equivalente a \$241,382.69, es la única vivienda que puede alcanzar el monto mayor del subsidio federal, siempre y cuando coincida con un salario del trabajador de 1.5 salarios mínimos. La mayoría de los trabajadores que adquieren estas viviendas se ubican muy cerca de los 2 salarios mínimos mensuales.

VIVIENDA TRADICIONAL: Vivienda con un precio que varía entre \$241,382.69 y \$292,408.50. Dentro de este rango, también puede el trabajador aspirar a un subsidio federal, pero en este rango el promedio es del orden de \$25,000. La mayoría de los trabajadores que adquieren estas viviendas se ubican, por su percepción salarial, entre 2.6 y 3.99 salarios mínimos mensuales.

VIVIENDA VERDE: Vivienda sustentable que exige al constructor, entre otros requisitos: contar con un calentador solar, sanitario que no descargue más de 6 litros por cada uso, focos ahorradores (no incandescentes), llaves de agua y regaderas de bajo consumo, y dependiendo de la zona bioclimática, calentador de gas de paso de alta eficiencia y consumo de 6 litros por minuto, y puede requerir también aislamiento térmico en azotea y muros limítrofes.

VISTO BUENO BURÓ DE CRÉDITO: En todas las opciones de crédito que implican participación de un banco, el trabajador debe dar su visto bueno por escrito para que se cheque su historial crediticio. Como el crédito es un derecho que tiene el

trabajador, por el hecho de estar aportando al Infonavit, aunque su historial crediticio sea negativo, no se le niega el crédito, pero si se le restringe el monto, de modo que, generalmente no le va a ser suficiente lo autorizado para la vivienda pretendida.

ZONAS IRREGULARES: Áreas generalmente muy densamente pobladas, conformadas por asentamientos sin servicios públicos, seguridad, ni posibilidad de tenencia legal del predio, y ubicadas la mayoría de las veces como una especie de cinturón alrededor de la mayoría de nuestras ciudades.

2.4. Comentarios y Observaciones

En este capítulo se proporciona un perfil general del Infonavit y su operación en cuanto a:

- Objetivo Social.
- Datos Generales.
- Subcuenta de vivienda y ahorro para el retiro.
- Tipos de Créditos, y
- Condiciones de contratación.

Si bien existe un gran acervo de información en cuanto al Infonavit, esta investigación se enfoca prioritariamente a los créditos otorgados por esta Institución en la ZMG durante el período en análisis y con énfasis principal a los trabajadores de menores ingresos.

De esta manera, se proporcionan antecedentes e información que permitan una perspectiva general del estado que guarda la vivienda en nuestro país y las instituciones que la regulan y fomentan. Por otra parte, resultaría muy complicado el mencionar la totalidad de los procesos, trámites y gestiones que a diario se realizan en sus instalaciones, en relación a los más de 14 millones de afiliados activos, así como los más de 30 millones que por diferentes situaciones podrían tener que acudir a realizar algún trámite. Tal es el caso, a partir del año 2012, respecto a la devolución de la Subcuenta de Vivienda a personas jubiladas que no ejercieron su

crédito, o, en el caso de haberlo ejercido, lo liquidaron y volvieron posteriormente a acumular ahorro.

Por todo lo anterior, se detalla un mínimo de conceptos, y muy enfocados a profundizar en lo que son los trabajadores que ganan de 3.99 salarios hacia abajo y que constituyen alrededor del 80% del total de trabajadores afiliados.

3. Mediciones



Vivienda para Trabajadores de 2.6 SMM en Ixtlahucán de los Membrillos, Jal.

3.1. Introducción

Esta sección se fundamenta en datos históricos obtenidos a partir de diversas fuentes oficiales. Con base al análisis estadístico de estos datos, el presente estudio pretende demostrar la importancia del Infonavit como fuente de financiamiento hipotecario, al grado de ubicarlo como la mejor opción para los trabajadores de menores recursos dentro del sector formal.

Esta preponderancia del Infonavit en el sector de la vivienda se traduce además en beneficios sociales para los trabajadores, como es el hecho de permitirles consolidar un patrimonio inmobiliario para el bienestar y seguridad de sus familias. De la misma manera, se obtienen beneficios económicos a partir de la derrama de recursos, sobre múltiples sectores de la economía, con base al proceso de otorgamiento de créditos hipotecarios.

El enfoque de esta investigación se circunscribe a un período de 12 años, que va del 2001 al 2012, con un énfasis especial en la Zona Metropolitana de Guadalajara (ZMG).

Debido a la gran cantidad de datos estadísticos existentes, se analizará únicamente la información que sea estrictamente necesaria con la finalidad de hacer más inteligible el resultado de la investigación; y comprobar la importancia que la visión social y la derrama de crédito del Infonavit ha tenido en el Estado de Jalisco y la ZMG.

En otras palabras, se pretende sustentar la hipótesis de este estudio:

“El Infonavit es actualmente: la mejor opción para que los trabajadores de más bajos recursos puedan obtener un crédito hipotecario, y uno de los principales impulsores de la economía”.

3.1.1. Universo de población

La muestra de población motivo de esta medición será el número de trabajadores afiliados al Infonavit durante el período 2000 – 2012. De esta manera, al cierre del año 2012, los trabajadores afiliados al Infonavit en el Estado de Jalisco sumaban 1'251,128, de los cuales 250,917 estaban amortizando un crédito y 352,669 estaban calificados para ejercer un crédito hipotecario.

3.2. Método de Medición

El enfoque principal de este estudio corresponde al número de créditos otorgados por el Infonavit en la ZMG, sus tipos y características, segmentos, perfil de los acreditados, etc. Con base a esta muestra se analizan los siguientes escenarios:

- La correspondencia entre el número de créditos hipotecarios otorgados contra el crecimiento demográfico.
- El número y tipo de créditos asignados contra la demanda potencial que representan los trabajadores derechohabientes.
- Las tendencias relacionadas con el ritmo de otorgamiento de créditos, el crecimiento de la población y la evolución consecuente de la demanda potencial.
- El grado de abatimiento de la demanda potencial por segmento, esto es, verificar si los créditos otorgados se asignan en proporción similar a la segmentación salarial de la base de trabajadores que cotizan en el Infonavit
- El impacto sobre la economía estatal de la derrama económica relacionada con el otorgamiento de dichos créditos.
- El abatimiento de la Cartera Vencida como una manera de sanear las finanzas institucionales.

Con base a estas premisas de investigación, se definen las siguientes variables a analizar:

- 1- Crecimiento Demográfico.
- 2- Concentración de Créditos en la Zona Metropolitana de Guadalajara (ZMG).
- 3- La Demanda Potencial en Jalisco.
- 4- Número de Créditos Otorgados.
- 5- Tipos de Créditos Otorgados.

- 6- Programa de Vivienda Económica.
- 7- Programa de Subsidios “Esta es Tu Casa”.
- 8- Asignación de Créditos para Trabajadores de Menores Ingresos.
- 9- Impacto Económico del Programa Anual de Crédito Infonavit.
- 10- Índice de Cartera Vencida.

3.3. Diseño de la Herramienta de Medición

La herramienta de medición permitirá, la medición de los 10 parámetros citados en el punto 3.2, cada uno en las unidades correctas, como serían: número de habitantes, porcentaje de crecimiento, número de créditos, etc., de manera que permita en el posterior análisis definir las variables y tendencias que marcaron el rumbo en el período estudiado.

3.4. Bases de Datos

A continuación se presentan las bases de datos a partir de las cuales se pretende sustentar la validez de la hipótesis de esta investigación.

3.4.1. Crecimiento demográfico

En los 115 años en que se han levantado censos confiables en nuestro país, la población del Estado se multiplicó por 6.5 veces, y si bien, el porcentaje de crecimiento por décadas ha tendido a descender, en los últimos 30 años, aún sigue siendo muy importante.

Tabla 1. Crecimiento Demográfico en Jalisco.

Año	Habitantes en el Estado de Jalisco	Tasa de Crecimiento Anual
1895	1,114,765	
1900	1,153,891	0.69
1910	1,208,855	0.47
1921	1,191,957	- 0.13
1930	1,255,346	0.61
1940	1,418,310	1.25
1950	1,746,777	2.05
1960	2,443,261	3.41
1970	3,296,586	3.15
1980	4,371,998	2.76
1990	5,302,689	1.99
1995	5,991,176	2.18
2000	6,322,002	1.27
2005	6,752,113	1.17
2010	7,350,682	1.84

Asimismo, los datos demográficos indican un fuerte proceso de concentración urbana en el Estado, de modo tal que el número de pobladores avocados en la ZMG se incrementó significativamente en el tiempo hasta llegar a los 4'434,252 habitantes, cuando todo el Estado tenía 7'350,682. (INEGI, Censo 2010). La siguiente tabla refleja el fenómeno de concentración urbana en la ZMG, al comparar su participación respecto a la población total de la entidad:

Tabla 2. Crecimiento Poblacional de Jalisco y de la ZMG.

Año	Jalisco	ZMG	% ZMG
1950	1,776,777	478,912	27%
1970	3,296,586	1,527,984	46%
1990	5,302,689	3,003,868	57%
2010	7,350,682	4,434,878	60%

3.4.2. Concentración de créditos en Jalisco y en la ZMG

Al tiempo que la ZMG se consolidaba como la principal concentración urbana del estado, también captaba el mayor número de créditos asignados, llegando en los últimos años a absorber niveles cercanos al 90% del número total de créditos asignados en el Estado, como podemos ver en la siguiente tabla:

Tabla 3. Concentración de Créditos en Jalisco y en la ZMG.

Año	Créditos Jalisco	Créditos ZMG	% ZMG
2007	38,141	32,801	86%
2008	38,421	33,287	87%
2009	34,693	30,265	87%
2010	36,809	31,319	85%
2011	40,401	34,679	86%
2012	37,777	32,297	85%

3.4.3. Demanda potencial en Jalisco y en la ZMG

La demanda potencial para el Estado de Jalisco pasó de 542,600 en el año 2001 a 464,222 trabajadores calificados en 2006, y la cantidad de trabajadores calificados se redujo a 352,669 para el año 2012, debido principalmente a que el ritmo de asignación de créditos era cada vez mayor y en cambio, a lo largo del período de estudio, el número de trabajadores que cotizaban en el Infonavit no aumentó de manera significativa. Asimismo, durante este período se modificó de manera muy notoria la distribución porcentual de los niveles de ingreso de los trabajadores afiliados al Infonavit. La siguiente tabla indica el cómo varió la demanda potencial a lo largo de los 12 años de este estudio:

Tabla 4. Demanda Potencial en Jalisco y en la ZMG.

Año	Demanda Potencial en Jalisco	Demanda Potencial en ZMG	% en ZMG
2001	542,600	412,354	76%
2006	464,222	357,013	77%
2012	352,669	264,020	75%

3.4.4. Número de Créditos Otorgados en Jalisco

En este punto se muestra el número total de créditos otorgados en el estado de Jalisco, primero por décadas, después en el período sujeto de estudio, y finalmente el total desde la fundación del Infonavit, en 1972, hasta el cierre del año 2012.

Tabla 5. Número de Créditos Otorgados en Jalisco.

Créditos Otorgados en Jalisco 1972-2012	
1972-1980	17,879 créditos
1981-1990	39,864 créditos
1991-2000	72,015 créditos
2001-2012	353,892 créditos
Total 1972-2012	483,650 créditos

Así mismo, la siguiente tabla en la parte inferior, muestra los datos para cada año del período 2001-2012, primero a nivel nacional, y al final para de Jalisco:

Tabla 6. Asignación de Créditos 2001-2012.

Año	Total de Créditos Nacional	Total Jalisco
2001	205,346	16,143
2002	275,000	17,204
2003	300,000	20,902
2004	305,975	23,800
2005	376,444	22,401
2006	421,745	27,200
2007	458,701	38,141
2008	494,073	38,421
2009	447,081	34,693
2010	475,072	36,809
2011	443,372	40,401
2012	423,496	37,777
Totales:	4,626,305	353,892

En la tabla anterior podemos ver que en el año 2011 se alcanzó el tope de créditos hipotecarios en el Estado de Jalisco, con 40,401 créditos, cifra que no aumentó en el año 2012.

3.4.5. Tipos de créditos otorgados en Jalisco (por rango salarial)

Esta tabla muestra la distribución de créditos asignados conforme al rango de salarios mínimos de los trabajadores, para el período 2001 a 2012, así como el total de créditos asignados en cada uno de esos años:

Tabla 7. Tipos de Créditos Otorgados en Jalisco, por Rango Salarial.

AÑO	0-2 SMM	2-4 SMM	4.7 SMM	7-11 SMM	11 Y + SMM	TOT CRÉD
2001	5%	36%	40%	11%	8%	16,143
2002	6%	39%	36%	11%	8%	17,204
2003	6%	41%	36%	9%	8%	20,902
2004	6%	40%	36%	10%	8%	23,800
2005	7%	43%	32%	10%	8%	22,401
2006	8%	42%	28%	9%	13%	27,200
2007	11%	51%	21%	8%	9%	38,141
2008	14%	48%	17%	10%	11%	38,421
2009	12%	48%	18%	11%	11%	34,693
2010	17%	48%	15%	9%	11%	36,809
2011	20%	48%	15%	8%	9%	40,401
2012	25%	44%	14%	8%	8%	37,777

3.4.6. Programa Nacional de Vivienda Económica

En el período 2001 – 2006, se introdujeron cambios a las políticas de asignación de créditos al incluir nuevos productos y programas. De esta manera, en el año 2002 dio inicio el “Programa Nacional de Vivienda Económica”, y posteriormente, en el año 2006, se presentó el Programa de Subsidio a la Vivienda “Esta es Tu Casa”.

Por primera vez en la historia, el “Programa Nacional de Vivienda Económica” se enfocó a los trabajadores con ingresos inferiores a 2.6 salarios mínimos mensuales. En épocas anteriores, este nivel salarial no fue considerado como sujeto de crédito, a menos que el trabajador contara con un ahorro propio significativo. El siguiente cuadro muestra la información a partir del año de inicio del programa:

Tabla 8. Programa Nacional de Vivienda Económica.

Programa de Vivienda Económica, 2002-2012			
Nacional		Jalisco	
2002	27,926	2002	1,811
2003	63,536	2003	4,023
2004	90,327	2004	6,322
2005	122,674	2005	7,002
2006	129,847	2006	8,201
2007	138,456	2007	8,712
2008	149,497	2008	10,002
2009	138,025	2009	9,190
2010	146,686	2010	11,602
2011	162,165	2011	14,993
2012	162,012	2012	15,357
Total:	1,331,151	Total:	97,215

3.4.7. Programa de subsidios “Esta Es Tu Casa”

Este programa resultó ser uno de los más exitosos en la pasada década, y si bien comenzó a operar oficialmente hasta el año 2006, sus números comenzaron a ser

importantes a partir del año siguiente. Este programa tiene la bondad de que traslada el monto del subsidio, íntegro y de manera expedita, al beneficiario, sin costos de intermediación y con el único requisito de que no hubiera ejercido anteriormente otro subsidio federal a la vivienda y que sus ingresos fueran inferiores a 2.6 salarios mínimos mensuales.

Esta figura de crédito complementaba al “Programa de Vivienda Económica” pues se dirigía a trabajadores que ganaran no más de 2.6 salarios mínimos mensuales, y permitió que por primera vez un gran número de trabajadores del segmento más bajo de ingresos accedieran a un crédito para la compra de una vivienda económica, aunque no tuvieran una cantidad importante en su Subcuenta de Vivienda. La siguiente tabla muestra el desempeño de este programa:

Tabla 9. Programa de Subsidios “Ésta es tu Casa”.

Año	Núm. de Subsidios Nacional	Monto (millones)	Núm. de Subsidios Jalisco	Monto (millones)
2007	75,022	\$ 2,745	5,050	\$145
2008	101,367	\$ 3,412	6,618	\$189
2009	94,441	\$ 3,619	6,225	\$220
2010	99,271	\$3,960	8,624	\$320
2011	97,867	\$3,958	9,289	\$391
2012	95,526	\$4,562	9,965	\$519

3.4.8. Incremento en la asignación de créditos para trabajadores de menores ingresos

A medida que el Infonavit aumentaba anualmente el número de créditos autorizados en Jalisco, también cambiaron los porcentajes de créditos que se asignaban a los diferentes rangos de ingreso de los trabajadores afiliados al Infonavit. Como resultado, los segmentos más beneficiados fueron los de menores ingresos, como se puede observar en la siguiente tabla:

Tabla 10. Incremento en la Asignación de Créditos para Trabajadores de Menores Ingresos.

Año	0-2 SMM	2-4 SMM	4-7 SMM	7-11 SMM	+11 SMM	Total Anual
2001	5%	36%	40%	11%	8%	16,143
2002	6%	39%	36%	11%	8%	17,204
2003	6%	41%	36%	9%	8%	20,902
2004	6%	40%	36%	10%	8%	23,800
2005	7%	43%	32%	10%	8%	22,401
2006	8%	42%	28%	9%	13%	27,200
2007	11%	51%	21%	8%	9%	38,141
2008	14%	48%	17%	10%	11%	38,421
2009	12%	48%	18%	11%	11%	34,693
2010	17%	48%	15%	9%	11%	36,809
2011	20%	48%	15%	8%	9%	40,401
2012	25%	44%	14%	8%	8%	37,777

3.4.9. Impacto económico del “Programa Anual de Crédito del Infonavit”

El Programa Anual de Crédito del Infonavit, representa una gran derrama de recursos para la economía de cualquier estado. Conforme a estudios de la Coneval (Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social) esta derrama favorece a 37 ramas de la actividad económica y detona el empleo.

Jalisco es una de las entidades en el país que supo tomar ventaja de esta situación y modificó las leyes locales para que los créditos del Infonavit se pudieran aplicar al máximo en beneficio de los trabajadores que cotizaban en el Infonavit en el estado de Jalisco. La siguiente tabla muestra la derrama económica en la entidad y a nivel nacional:

Tabla 11. El Impacto Económico del Programa Anual de Crédito del Infonavit.

	JALISCO	NACIONAL	ZMG
Año	Derrama Económica (millones de pesos)	Derrama Económica (millones de pesos)	Derrama Económica (millones de pesos)
2001	\$4,958	\$63,247	\$4,264
2002	\$5,519	\$75,063	\$4,746
2003	\$5,830	\$82,812	\$5,014
2004	\$6,199	\$86,304	\$5,331
2005	\$6,729	\$93,211	\$5,787
2006	\$7,212	\$101,302	\$6,202
2007	\$7,892	\$108,208	\$6,787
2008	\$9,097	\$105,028	\$7,823
2009	\$8,356	\$103,825	\$7,186
2010	\$9,542	\$125,702	\$8,206
2011	\$10,354	\$117,156	\$8,904
2012	\$10,064	\$122,156	\$8,655
TOTAL	\$91,752	\$1,184,014	\$78,907

3.4.10. Índice de cartera vencida

A partir del año 2001 el Infonavit tomó la decisión de sanear sus finanzas para contar con mayores recursos y destinarlos al abatimiento de la demanda potencial de vivienda existente en ese momento. Como resultado de estos esfuerzos, el Infonavit pudo aumentar el ritmo de asignación de créditos, no sólo en Jalisco, sino en todo el país.

Entre otras acciones, se definieron esquemas más eficientes para la recaudación de las cuotas de aportación patronales y se mejoraron los procedimientos para recuperar la cobranza de los créditos otorgados.

En cuanto a las aportaciones patronales, el rezago en el entero correspondiente nunca fue muy significativo, pues la recaudación fiscal era superior al 90%, debido a las medidas coercitivas existentes.

En cambio, la recuperación de los créditos otorgados presentaba una morosidad superior al 20% al inicio del período en cuestión, lo cual impactaba fuertemente las finanzas institucionales. Este rezago se explica por diversas razones tanto de índole político como operativo. En el primer caso, existía cierta resistencia a ejercer acciones legales contra los trabajadores morosos. En el segundo caso, se tenía una gran cantidad de trabajadores que perdían su empleo y en automático dejaban de pagar por su crédito.

Al respecto se definieron nuevas políticas y mecanismos de recuperación más flexibles, a partir de las cuales se lograron resultados muy favorables y socialmente aceptables. En este sentido se incorporaron despachos externos de cobranza, bajo el esquema denominado como “Infonavit Ampliado”; y se instituyó el “Programa de Cobranza Social” cuyo éxito se constata a partir de la evolución favorable del Índice de Cartera Vencida en el período analizado en este estudio, como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 12. Índice de Cartera Vencida.

Nacional												
Año	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
ICV %	15.15	12.51	9.48	8.68	6.95	4.85	3.98	4.49	4.81	5.10	5.15	4.98
Jalisco												
ICV %	11.82	9.12	7.61	5.88	3.94	3.03	2.84	2.73	2.92	2.43	2.77	3.24

3.5. Observaciones y Comentarios

Si bien existe una gran cantidad de información estadística sobre la función social desarrollada por el Infonavit y su impacto sobre las distintas economías locales, las bases de datos contenidas en este Capítulo representan una plataforma confiable a partir de la cual es posible evaluar con certidumbre las relaciones estadísticas que existen entre las variables principales en estudio; y fundamentar conclusiones respecto a la asignación y segmentación de los créditos, la demanda potencial, la derrama económica local y el crecimiento demográfico de la ZMG. Una de las fortalezas de esta investigación consiste en la calidad y amplitud de la información disponible relacionada con el período 2001-2012, cuando ocurre la mayor asignación de créditos en la historia del Instituto.

Es importante mencionar que en años anteriores no se contaba con los avanzados sistemas informáticos de los que hoy dispone el Infonavit, y por otra parte, es un hecho que en el pasado no se tenía el cuidado apropiado en cuanto a conservar y ordenar la información estadística. Finalmente, es digno de comentar que, con anterioridad al año 2000, prácticamente no existía una cultura de transparencia y acceso a la información en nuestro país.

4. Análisis



Vivienda para Trabajadores de 2.6 SMM en Tlajomulco de Zúñiga, Jal.

4.1. Introducción

El presente Capítulo tiene como propósito realizar un análisis interpretativo de la información presentada en el capítulo anterior con la finalidad de sustentar la hipótesis, motivo de este estudio.

En el capítulo anterior se presentó información referente a: el crecimiento demográfico del Estado de Jalisco y de la Zona Metropolitana de Guadalajara (ZMG), los diferentes productos de crédito hipotecario que ofrece el Infonavit, la evolución histórica que han mostrado estos productos, la distribución en la asignación de créditos conforme a los niveles salariales de los trabajadores, el desempeño mostrado por la cobranza de la cartera de créditos, la derrama económica que representan estos créditos a nivel local y regional.

El análisis confronta las diferentes bases de datos e interpreta las interrelaciones y pesos específicos que guardan todas estas variables entre sí, para evaluar, de manera clara y objetiva, la importancia del actuar del Infonavit en nuestro Estado. Se analizan además los beneficios para los trabajadores que obtienen un crédito Infonavit para adquirir su vivienda, así como los beneficios que se generan para la industria de la construcción y sus ramas relacionadas, como también, cómo el impacto favorable que la construcción de vivienda representa sobre el nivel de empleo. Al respecto, se estima que aproximadamente el 20% de los recursos provenientes de créditos de Infonavit se destinan directamente al pago de la mano de obra contratada para la construcción de las viviendas.

4.2. Método de Análisis

El Método de Análisis se basará principalmente en la interpretación de las gráficas elaboradas a partir de la información contenida en las Bases de Datos que se presentan en el Capítulo 3, así como el contraste e interpretación de las diferentes Tablas de Datos ahí contenidas. De esta manera será posible determinar las tendencias e interrelaciones más importantes que pudieran existir entre las diferentes variables en estudio de modo de determinar su importancia y peso relativo.

4.3. Análisis de la Muestra

A continuación se presenta el análisis de los diez puntos que se consideraron más importantes para este estudio:

4.3.1. Crecimiento demográfico del Estado y la ZMG

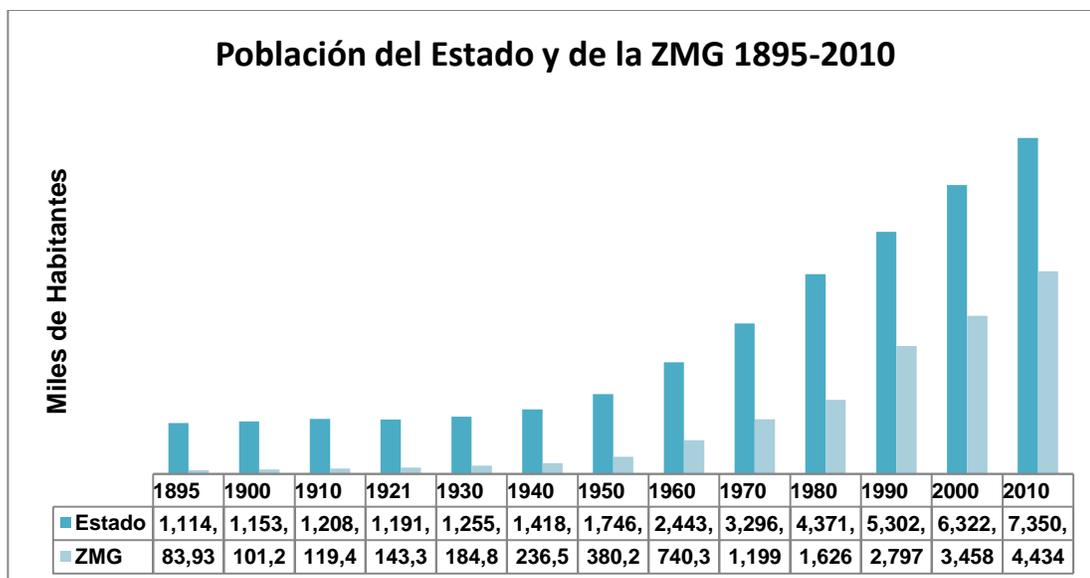
Se tienen datos demográficos certeros relativos a la población del Estado de Jalisco para los últimos 115 años. En el año de 1895, durante la presidencia del General Porfirio Díaz, se llevó a cabo el Primer Censo de Población cuyas características, en la medida de los medios disponibles en aquella época, permiten equiparlo a los censos actuales. En esa fecha, la población total del Estado de Jalisco fue de 1'114,765 habitantes en tanto que la Ciudad de Guadalajara contaba con 83,870 habitantes.

A partir del año 1940 se comenzó a hablar de Guadalajara como una verdadera Zona Metropolitana y en ese año, al considerar la población de las zonas conurbadas de Tlaquepaque y Zapopan, la población de la capital del Estado alcanzó la cifra de 236,557 habitantes.

Para el año de 1990 se incluyó además a la población del Municipio de Tonalá como parte de la Zona Metropolitana de Guadalajara, y en esa fecha la población alcanzó la cifra de 2'797,586 habitantes.

Finalmente, a partir del año 2000, se incluyeron como parte de la la ZMG a los Municipios de Tlajomulco de Zúñiga, Ixtlahuacán de los Membrillos, El Salto y Juanacatlán. Con base a esta nueva muestra, la población conurbada llegó a 3'458,667 habitantes.

La siguiente figura muestra la población total del Estado y de la ZMG para el período 1895 – 2010. Entre estos años, la participación de la población de la capital del Estado pasó del 8% al 60% del total:



Gráfica 1. Población del Estado y de la ZMG 1895-2010.

4.3.2. Concentración de créditos en Jalisco y la ZMG

El Censo más inmediato a la fundación del Infonavit en el año de 1972, corresponde al de 1970, cuando la ZMG tenía 1'199,391 habitantes y su población equivalía al 36% del total en el Estado.

Si bien no se cuenta con información confiable respecto a los porcentajes de asignación de créditos durante las primeras décadas de existencia del Infonavit, para período 2007-2012, la ZMG llegó a absorber el 86% de la oferta de créditos en el Estado, como se muestra en la siguiente figura:



Gráfica 2. Concentración de Créditos en Jalisco y la ZMG.

Al momento de analizar la asignación de créditos hipotecarios Infonavit en el Estado, se observa que la ZMG guarda una posición preponderante. De esta manera, tan solo el 14% del total de créditos asignados se distribuyó entre los 117 municipios restantes en el Estado de Jalisco.

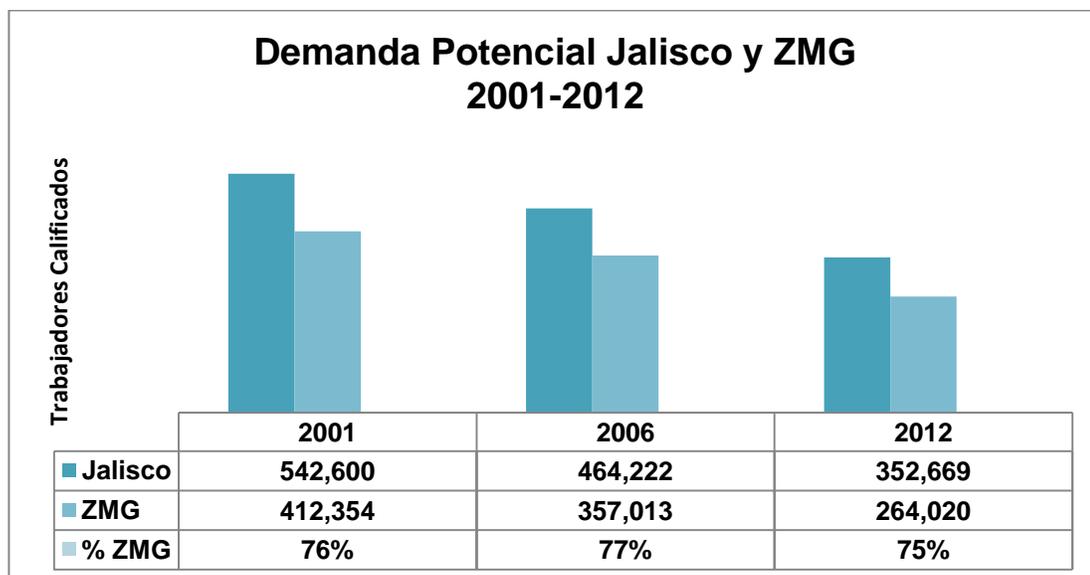
4.3.3. Demanda potencial en Jalisco

En el año 2001, primero del período considerado para este estudio, la demanda potencial del Estado de Jalisco era de 542,600, cifra que representa el número de trabajadores derechohabientes que en ese momento podía calificar para un crédito Infonavit. En ese año, el total de trabajadores afiliados al Instituto era de poco más de 1'100,000. El Infonavit asignó un total de 16,143 créditos hipotecarios en el Estado de Jalisco en el año 2001.

Para el cierre del año 2012, el número de trabajadores afiliados ascendía a solamente 1'251,128, lo cual significaba un aumento de poco más de 13% en estos 12 años. En contraste, el número de créditos hipotecarios asignados en el año 2012 alcanzó la cifra de 37,777, lo que representa una diferencia de más de 20,000 créditos anuales, y un 134% más que los créditos asignados en el año 2001.

El menor crecimiento de la demanda potencial se puede atribuir, entre otros factores, principalmente a la poca creación de empleos formales y a la crisis económica y de salud que se combinó en el año 2009 e impactó a nuestro país al reducir el nivel de empleo y las percepciones de las familias trabajadoras.

Otro aspecto que afectó a la demanda potencial fue la negativa a aceptar la afiliación voluntaria al Infonavit, como ocurre en el caso del IMSS, no obstante la reforma a la Ley del Infonavit del año 2011. Esta decisión dejó sin posibilidades a millones de potenciales afiliados como serían los llamados “repecos”, taxistas, meseros, etc. La gráfica 3 muestra la evolución de la Demanda Potencial en el Estado y en la ZMG para el período 2001-2012:



Gráfica 3. Demanda Potencial en Jalisco y en la ZMG 2001-2012.

A partir de la observación de la gráfica anterior se desprende que la mayor parte de la demanda potencial en el Estado se ubica en la ZMG, al representar el 76% de la misma.

4.3.4. Número de créditos otorgados en Jalisco

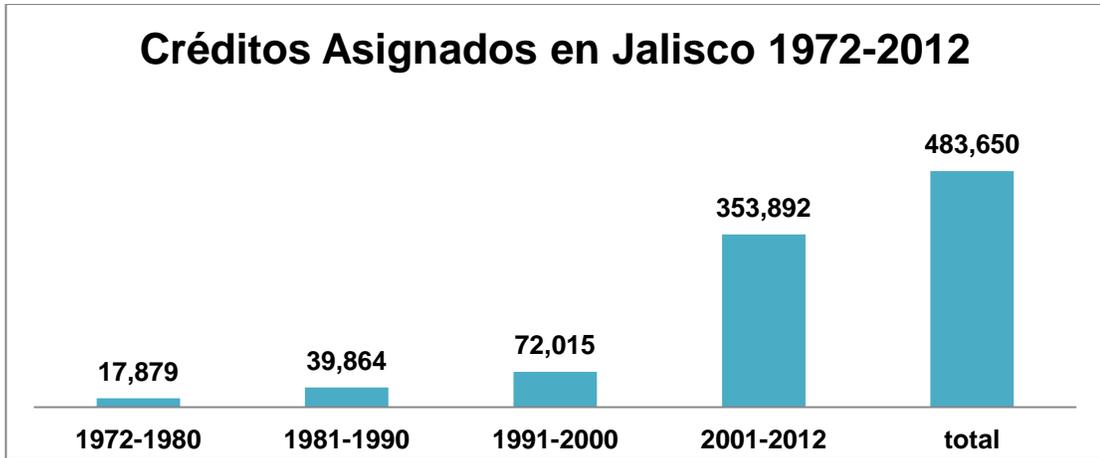
En sus inicios, el Infonavit construía y financiaba vivienda para los trabajadores derechohabientes. Con el tiempo, la actividad constructiva se trasladó completamente a las Empresas Desarrolladoras del sector privado al tiempo que el Infonavit se concentró en el financiamiento hipotecario, una de sus funciones preponderantes conforme a su objeto social.

Como ya se ha mencionado, las primeras décadas de actividad del Infonavit fueron de bajo impacto en cuanto a lograr un abatimiento significativo en el rezago de vivienda observado entre el grupo de trabajadores que conformaban el sector formal del empleo.

Fue a partir de la década de los noventas, luego de la modificación a la Ley del Infonavit en el año de 1992, que el ritmo de asignación comenzó a ser mayor y cobró un mayor auge entre los años 2001-2012, y sobre todo durante la segunda mitad de este período. De esta manera el ritmo de asignación anual se acercó a los 500,000 créditos Infonavit a nivel nacional, y a los 40,000 anuales en el caso del Estado de Jalisco.

Este crecimiento abatió por vez primera la demanda potencial y se logró con base al saneamiento de las finanzas del Instituto y a la implantación de un proceso de asignación transparente y al alcance de todos los trabajadores derechohabientes.

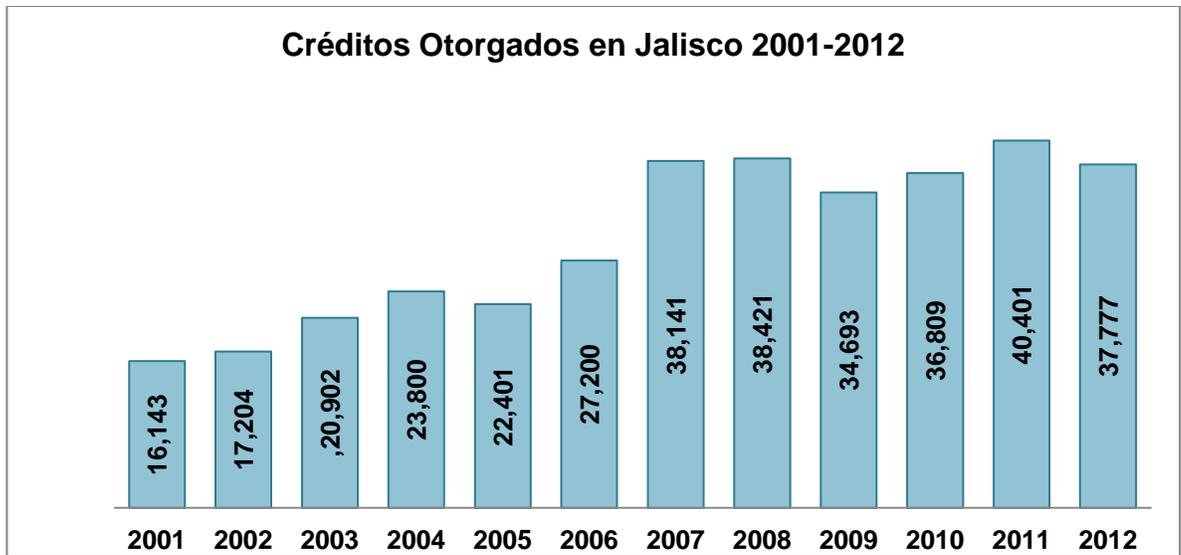
La gráfica 4 muestra el número de créditos otorgados en el Estado de Jalisco para los períodos transexenales comprendidos entre 1972 y 2012:



Gráfica 4. Créditos Asignados en Jalisco 1972-2012.

Al enfocar el análisis a los años 2001 al 2012, período en estudio, se observa que el número de créditos hipotecarios en el Estado de Jalisco alcanzó su cota máxima en el año 2011, con 40,401 asignaciones. Esta cantidad podrá superarse en el futuro siempre y cuando se produzca un repunte significativo en la generación de empleos formales, o mejor aún, se incremente la captación de aportaciones a través de la afiliación de nuevos trabajadores que hoy por hoy no pueden cotizar legalmente en el Infonavit.

La gráfica 5 muestra la asignación anual de créditos en el Estado de Jalisco para el período en estudio (no contemplan estos números, los créditos RTH, ver Inciso 2.3):



Gráfica 5. Créditos Otorgados en Jalisco 2001-2012.

4.3.5. Tipos de créditos otorgados en Jalisco

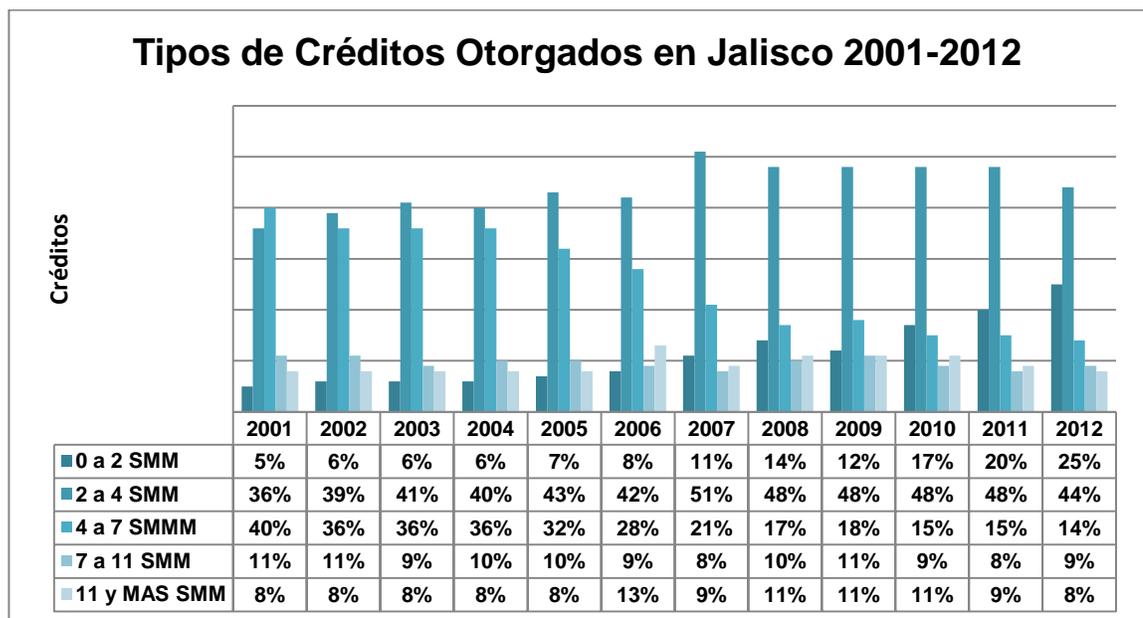
A lo largo del período 2001-2012 se produjeron cambios muy significativos en cuanto a la distribución de los porcentajes que guardaba la captación derivada de los distintos segmentos que componen la pirámide salarial.

Así, en el año 2001, el número de trabajadores con ingresos inferiores a 4 salarios mínimos mensuales representaba alrededor del 75% de la pirámide salarial. Por otra parte, este grupo recibía no más del 40% de los créditos asignados. Esta situación se hace más inequitativa para los niveles de ingresos inferiores. De esta manera, el segmento con ingresos inferiores a 2 salarios mínimos mensuales, representaba el 36% de la pirámide y recibía tan solo el 5% de las asignaciones.

Mediante la puesta en marcha de diferentes programas, como es el caso del “Programa de Vivienda Económica” y, sobre todo, el Programa de Subsidios “Esta es Tu Casa”, se comenzaron a revertir estas proporciones de modo tal que al cierre del año 2012, la proporción de créditos otorgados para los trabajadores con ingresos inferiores a 4 salarios mínimos mensuales alcanzaba ya el 69% del total de créditos hipotecarios asignados.

Naturalmente que este incremento en asignaciones se logró en detrimento a los segmentos de mayores ingresos, pero fueron compensados en cierto modo al

abrírseles la posibilidad de acceder a créditos de la Banca Comercial a través de los distintos Programas de Cofinanciamiento que se fueron dando en el tiempo. La gráfica 6 muestra claramente las tendencias arriba señaladas:



Gráfica 6. Tipos de Créditos Otorgados en Jalisco 2001-2012.

También nos marca esta gráfica que, en este período, el porcentaje de créditos asignados a trabajadores con ingresos menores de 2 salarios mínimos se multiplicó por 5, y el de trabajadores con ingresos entre 2 y 4 salarios, aumentó 1.2 veces. De esta manera, los segmentos de menores ingresos resultaron ser los más favorecidos.

Es importante destacar también que el segmento con el mayor cambio a la baja fue el de los trabajadores con ingresos entre 4 y 7 salarios mínimos, a quienes se les asignaban el 40% de los créditos en el año 2001, y quienes recibieron solamente el 14% de las asignaciones en el año 2012.

Sin embargo, no puede decirse que este segmento se haya visto perjudicado por las nuevas políticas de asignación dado que recibieron un porcentaje de asignaciones relativamente similar a su participación en la pirámide salarial. De esta manera, de los 352,669 trabajadores que contaban con el perfil para calificar para un crédito Infonavit en el año 2012, solamente 56,025, esto es, el 14%, se encontraban dentro del segmento salarial correspondiente al rango de 4 a 7 salarios mínimos mensuales (ver gráfica 6).

4.3.6. “Programa Nacional de Vivienda Económica”

Hasta antes del lanzamiento del “Programa Nacional de Vivienda Económica”, en el año 2002, los créditos asignados a trabajadores con ingresos inferiores a 2 salarios mínimos mensuales, no representaban más del 5% del total.

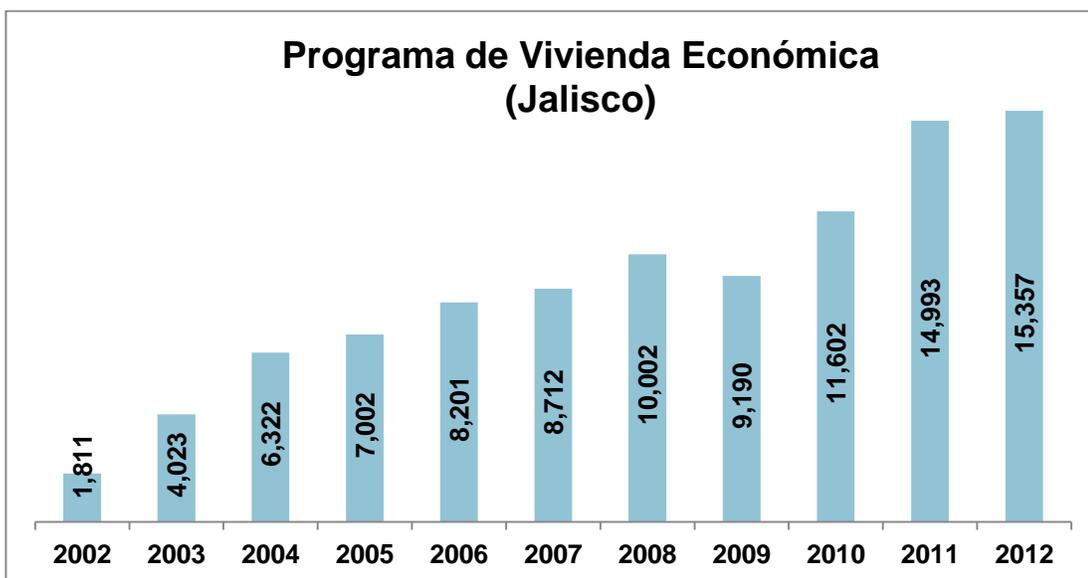
Por una parte, las Empresas Desarrolladoras de Vivienda no se interesaban en producir viviendas para este segmento cuyo precio de venta no podía exceder la suma de 118 salarios mínimos mensuales, que a precios del 2012 equivaldría a \$241,382.69 y por otra parte, conforme a las reglas vigentes en ese momento, un trabajador con ese nivel de ingresos, difícilmente calificaba para un crédito.

Para mejorar esta situación, se modificaron las reglas para calificación y se ofrecieron incentivos para que los Desarrolladores de Vivienda produjeran mayores volúmenes de este tipo de vivienda. En este sentido se ofrecieron mejores condiciones entre las que destacan el pago inmediato del crédito a la firma de las escrituras más un Programa de Subsidio a la Vivienda, financiado por parte del Gobierno Federal.

Estas medidas resultaron exitosas, como lo demuestra el hecho que la participación de las asignaciones para este segmento pasó del 5 al 25%, cifra que es más que proporcional a la participación de estos segmentos en la demanda potencial:



Gráfica 7. Programa de Vivienda Económica (Nacional).



Gráfica 8. Programa de Vivienda Económica (Jalisco).

4.3.7. Programa de Subsidios “Esta es Tu Casa”

El Programa Nacional de Vivienda Económica se detonó en el año 2005; y logró un mayor auge cuando se complementó con el Programa de Subsidios “Esta es Tu Casa”, promovido por la Comisión Nacional de Vivienda.

En el año 2007 este programa recibió su primera asignación presupuestal significativa por parte del Gobierno Federal y equivalente a \$2,745 millones de pesos. Con estos recursos se subsidió la compra de 75,022 viviendas económicas, mediante la asignación a los trabajadores beneficiados de un subsidio federal, a fondo perdido, y por un monto no mayor a 37 salarios mínimos mensuales, equivalentes a \$75,687.94 en el momento actual.

De esta manera, los trabajadores podían adquirir vivienda al sumar este subsidio a su crédito autorizado, aun cuando su monto de crédito aprobado fuera 30% inferior al precio de venta de una vivienda económica. La siguiente gráfica muestra el número de subsidios otorgados y el monto total de los subsidios asignados:



Gráfica 9. Subsidios 2007-2012 (Jalisco).

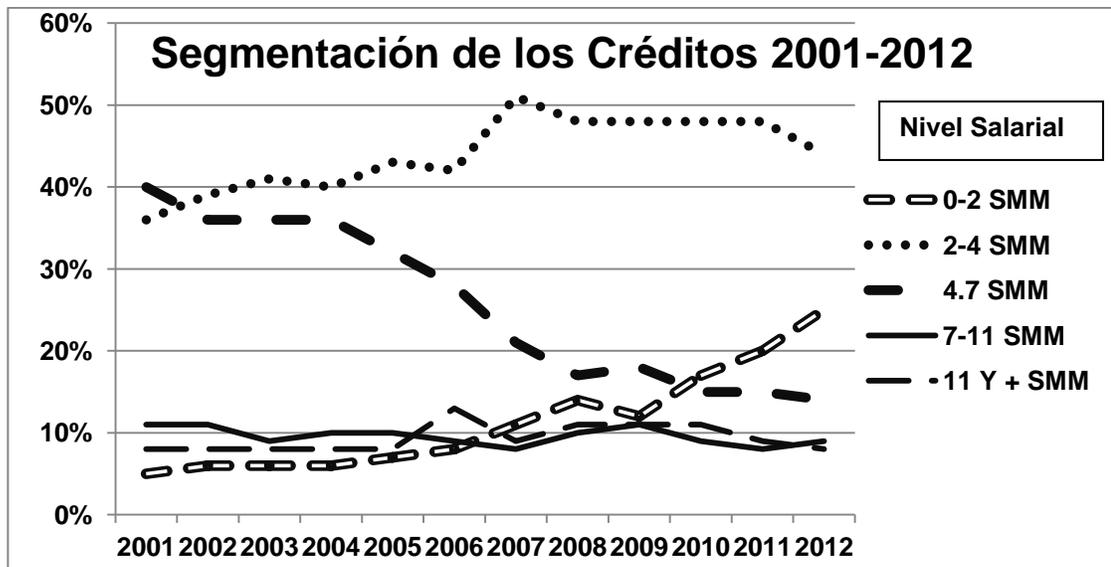
4.3.8. Incremento en la asignación de créditos para trabajadores de menores ingresos

Cuando se analiza la evolución de la asignación de créditos a lo largo del período de estudio, se puede observar muy claramente que, de los 5 segmentos de ingreso (0 a 2, 2 a 4, 4 a 7, 7 a 11 y 11 y + salarios mínimos mensuales), los dos

segmentos superiores mantuvieron su participación porcentual, esto es, alrededor de los 10 puntos porcentuales.

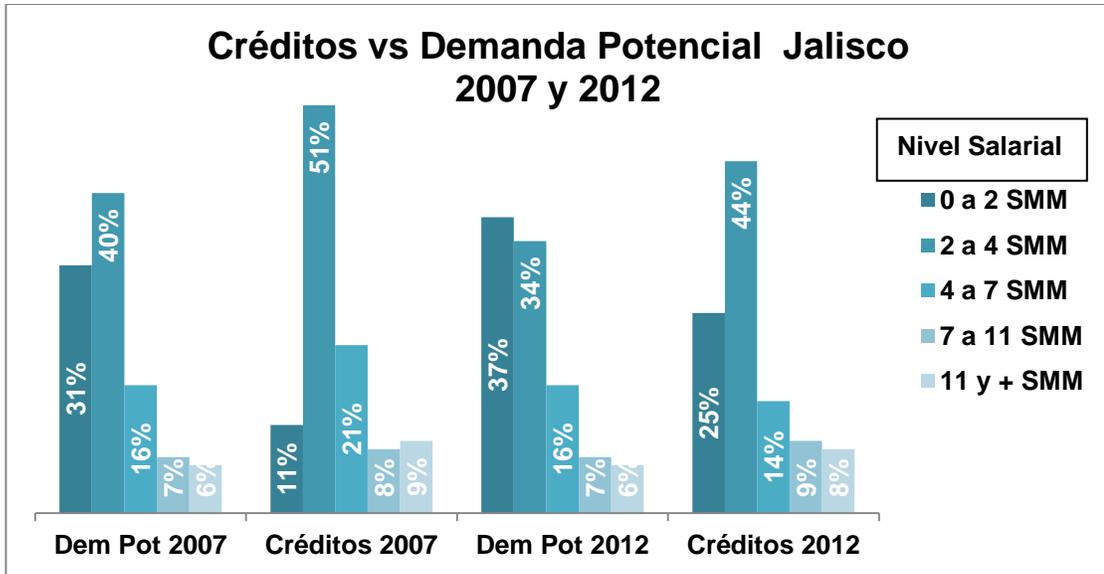
El segmento con el mayor cambio corresponde al rango de 4 a 7 salarios mínimos, con una caída de 26 puntos porcentuales, dado que su participación pasó del 40% al 14%. Finalmente, el segmento de 2 a 4 salarios mínimos mantuvo su participación relativamente estable, con un promedio de poco más del 40%.

Por consiguiente, los dos segmentos de menores ingresos (0 a 2 SMM y 2 a 4 SMM), resultaron ser los más beneficiados gracias al impulso recibido por parte del Programa Nacional de Vivienda Económica y el Programa de Subsidios “Esta es Tu Casa”, como se puede observar en la siguiente gráfica:



Gráfica 10. Segmentación de los Créditos 2001-2012.

Es conveniente señalar que la conformación de la distribución de la asignación de créditos por segmento alcanzada al cierre del año 2012, era más semejante respecto a la pirámide salarial de trabajadores calificados, lo cual se muestra en la gráfica 11:

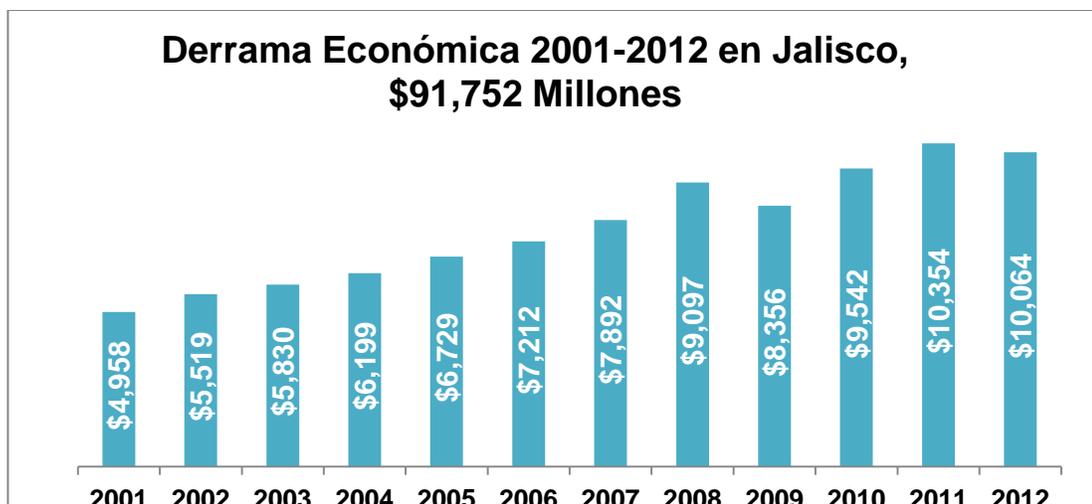


Gráfica 11. Créditos vs Demanda Potencial Jalisco 2007-2012

4.3.9. Impacto económico del “Programa Anual de Crédito Infonavit”

Como se ha citado anteriormente, según estudios del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), la industria de la construcción de vivienda beneficia directamente a 37 ramas de la economía y además, es un importante detonador de empleo. De esta manera, la derrama indirecta de recursos que el Infonavit ha generado en el Estado de Jalisco es sólo comparable con la inversión en obra pública del Gobierno del Estado sumada a la realizada por los Gobiernos Municipales de la Zona Metropolitana de Guadalajara. La ZMG resultó ser la más beneficiada por esta derrama al concentrar aproximadamente el 90% del monto del Programa Anual de Crédito del Infonavit.

Es importante resaltar que la crisis económica que sufrió México en el 2009 no representó un impacto significativo para la derrama económica del Infonavit dado que en ese año la colocación de créditos presentó una baja de tan solo 6%, misma que se recuperó por completo en los años siguientes como se muestra en la gráfica 12:



Gráfica 12. Derrama Económica 2001-2012 en Jalisco.

4.3.10. Índice de cartera vencida

Al 31 de diciembre del 2000, fecha previa al inicio del período comprendido en este estudio, el Infonavit tenía una cartera vencida del 21.7%. Las nuevas estrategias de recuperación de cartera implantadas por la nueva administración permitieron abatir este índice desde el primer año, hasta alcanzar un 15.15% al cierre del año 2001.

Año con año la evolución de la cobranza fue positiva de modo que el Índice de Cartera Vencida equivalía a solamente el 4.98% al cierre del año 2012. Esta mejora en cobranza, aunada a políticas más eficientes de calificación para el otorgamiento de créditos, permitió al Infonavit lograr que el 60% de sus ingresos provinieran del cobro de los créditos vigentes al cierre del año 2012.

Estos resultados son el reflejo positivo de la decisión tomada en enero del 2001 por la cual se planteó “Lograr niveles de rentabilidad y eficiencia iguales o superiores a los de cualquier empresa privada, pero conservando y acrecentando su sentido social”. El Infonavit rompió el paradigma por el cual se considera que las instituciones públicas son necesariamente ineficientes.

El Infonavit tomó medidas exitosas que le permitieron un aumento significativo en sus ingresos, como resultado de la combinación de las siguientes estrategias financieras:

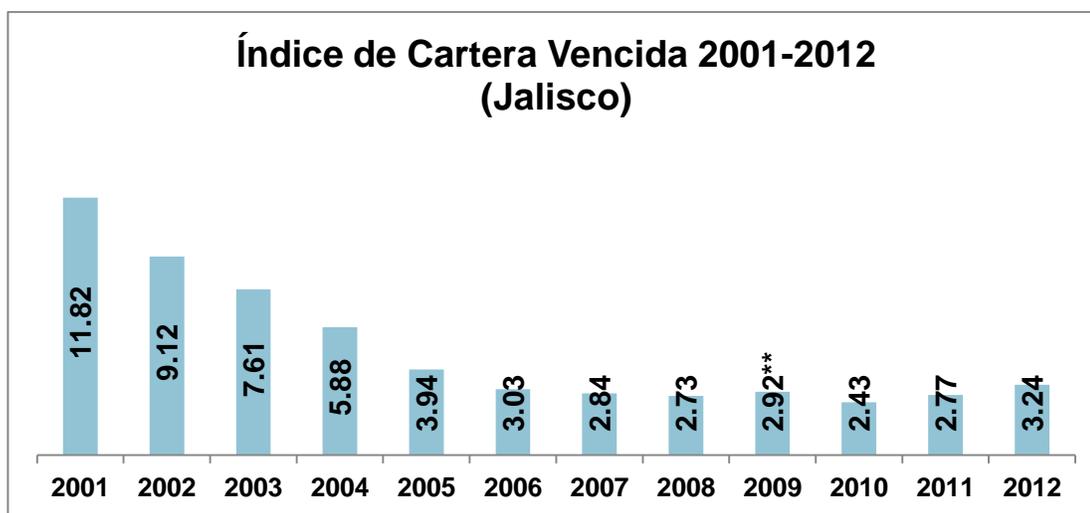
- Mejoras en la recuperación de su cartera de cobranza.
- Nuevos y depurados esquemas de calificación para la asignación de créditos hipotecarios.
- Creación de nuevos programas de crédito en cofinanciamiento con la Banca Comercial.
- Colocación de Cedevis (Certificados de Vivienda) que son instrumentos bursátiles fiduciarios respaldados por hipotecas originadas por el Infonavit.

La combinación favorable de estas medidas tuvo como resultado que durante los 12 años del período en estudio, el Infonavit pudiera aumentar en aproximadamente 150% el número de créditos otorgados anualmente. Este logro tan destacado se obtuvo sin la necesidad de aumentar la cuota de aportación patronal y sin incrementar el número de trabajadores afiliados de manera significativa.



Gráfica 13. Índice de Cartera Vencida (Nacional).

A nivel estatal el desempeño de la cartera vencida llegó a ser aún más destacado, de modo que Jalisco llegó a ocupar la primera posición en 2009, en cuanto al menor Índice de Cartera Vencida a nivel nacional como se muestra en la siguiente gráfica:



Gráfica 14. Índice de Cartera Vencida (Jalisco).

4.4. Observaciones y Comentarios

Con base a la información presentada en este Capítulo es posible percibir la trascendencia social del Infonavit y, de manera especial, su impacto favorable sobre los segmentos salariales de menores ingresos. Los análisis presentados permiten entender la manera como las diferentes estrategias implementadas se sumaron para que el Instituto lograra estos resultados tan significativos.

Sería muy diferente la existencia del México actual sin el Infonavit, pues su accionar positivo se refleja en una mayor cantidad de vivienda, un mayor nivel de ahorro entre las familias trabajadoras, una mayor derrama económica aunada a una importante generación de empleo; y un alto grado de beneficio social, en especial entre los segmentos de menores ingresos, al convertirse en un vehículo idóneo para crear y consolidar un verdadero patrimonio familiar.

El tema tratado es tan amplio que quedan muchos temas que pueden tratarse en otros estudios. Resulta valioso e interesante analizar asuntos como la mejora de la

calidad, el tamaño, distribución, servicios disponibles y ubicación de la vivienda financiada con créditos del Infonavit.

Quedan como tarea pendiente, los estudios para mejorar los complicadísimos procesos de recepción de fraccionamientos por parte de los Municipios; y el ordenado crecimiento de los Municipios conurbados con base a una verdadera Planeación Urbana de calidad, y con visión metropolitana, no municipal.

Se requieren mejores canales de comunicación que permitan a los Municipios utilizar a los nuevos desarrollos habitacionales como una palanca de mejora para la vida social. Con base a estos estudios se podrían establecer nuevas estrategias y políticas imaginativas encaminadas a resolver adecuadamente las necesidades que presentan los nuevos desarrollos habitacionales a las autoridades Municipales tales como: la ampliación de la cobertura de servicios públicos relacionados con aseo público, seguridad, alumbrado, pavimentos y otros.

Como contrapartida a todas estas demandas incrementales por servicios, los Municipios se benefician por el aumento poblacional que les generan estos nuevos desarrollos habitacionales y que se traducen en mayores participaciones federales y estatales, mayores cobros de derechos relacionados con licencias de construcción, comerciales, así como de los impuestos prediales.

El adecuado manejo de estos aspectos permitiría a las autoridades municipales ofrecer más y mejores servicios a un mayor número de ciudadanos y generar un círculo virtuoso.

5. Conclusiones



Vivienda para Trabajadores de 2.6 SMM en Tlajomulco de Zúñiga, Jal.

5.1. Introducción

A lo largo de los 4 capítulos previos se hizo una fundamentación, recopilación y análisis de una gran cantidad de información, expresada en datos y cifras, relacionada con el tema motivo de esta Tesis: “La Vocación Social del Infonavit”. El capítulo final representa el momento de demostrar la validez de la hipótesis:

“El Infonavit es actualmente: la mejor opción para que los trabajadores de más bajos recursos puedan obtener un crédito hipotecario, y uno de los principales impulsores de la economía”.

Y los objetivos propuestos:

- ***Demostrar la importancia del Infonavit como la mejor opción para la adquisición, construcción y/o remodelación de vivienda por parte de trabajadores de bajos recursos en el Estado de Jalisco;***
- ***Estudiar, en este sentido y de manera más precisa, el desempeño tenido en la Zona Metropolitana de Guadalajara, para el período comprendido entre los años 2000 y 2012;***
- ***Y finalmente, señalar la importancia que tiene la derrama de recursos del programa de crédito del Infonavit sobre la economía de dicha zona.***

La elaboración de esta Tesis, no corresponde a la mera necesidad de cumplir con un formalismo, sino a la satisfacción de ver cómo una serie de datos y conocimientos dispersos se convierten en un documento que en su momento sirva como referencia para aquellos que desconozcan o pretendan saber más sobre la trayectoria e importancia que ha tenido el Infonavit para México y su gente y sobre todo, los grandes beneficios que ha representado para nuestros compatriotas ubicados en los niveles más bajos de ingreso.

El Infonavit es actualmente una institución financiera moderna. Sin embargo, para comprenderlo cabalmente y justificar su existencia, es necesario dimensionar adecuadamente su Objeto Social, esto es, su importancia como factor de desarrollo social. En los años venideros, el Infonavit tendrá que seguir funcionando sin perder de vista este Objeto Social, independientemente del partido en el gobierno o el director en turno, por estar así fundamentado en la propia Ley del Infonavit.

El Infonavit está organizado como un órgano tripartito en el que participan de manera colegiada y equitativa los sectores gubernamental, laboral y empresarial. Esta peculiar estructura de organización permite un sistema de frenos y contrapesos que fomenta la vigilancia y la toma de decisiones enfocada al beneficio de las mayorías.

El nivel de solidez financiera que el Instituto ha alcanzado en los últimos años, en adición a sus virtudes de modernidad, presencia social y organización, le permitirán continuar siendo la hipotecaria social más relevante en los años por venir; y así poder extender sus beneficios a un número cada vez mayor de trabajadores derechohabientes.

5.2. Conclusiones

5.2.1. Importancia del Infonavit en el mercado de crédito hipotecario

Los primeros años del Infonavit fueron difíciles, al grado que muchos llegaron a plantearse su eventual desaparición, pensando que esta institución había llegado a ser obsoleta. Contrario a estas opiniones, los números que aquí han sido analizados muestran lo mucho que ha significado el Infonavit como primerísima opción hipotecaria para que los trabajadores adquieran su primera vivienda; y su importancia como gran impulsor de la economía. Su desempeño reciente ha correspondido cabalmente al reto planteado en el año 2001 y definido como:

“Lograr niveles de rentabilidad y eficiencia iguales o superiores a los de cualquier empresa privada, pero conservando y acrecentando su sentido social”.

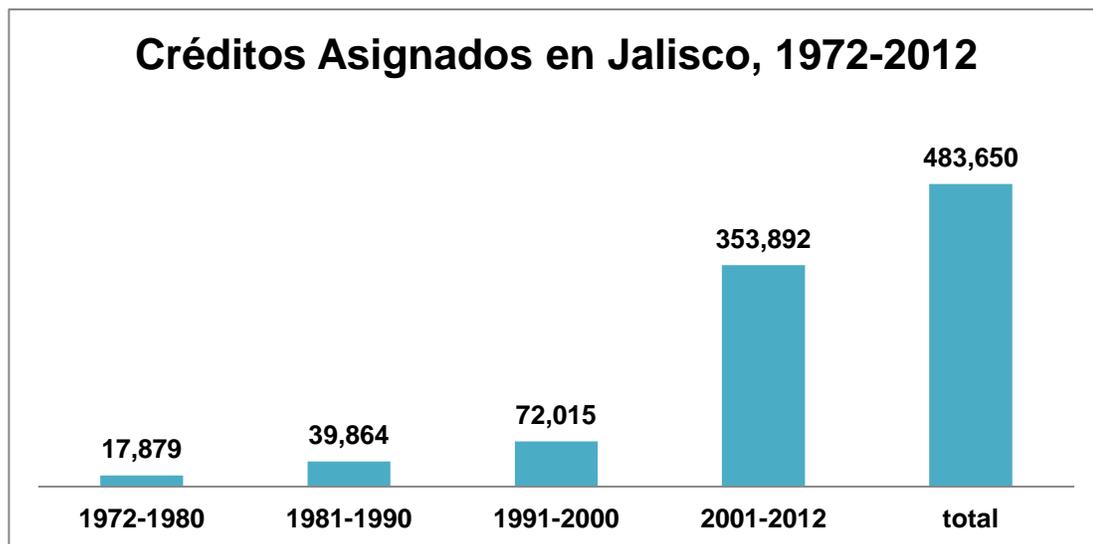
Para comprobar la profundidad del sentido o vocación social del Infonavit, enfoque primordial de esta Tesis, era muy importante verificar el grado de atención y cobertura alcanzado entre los trabajadores que menos ganan, sin perder de vista que este desempeño correspondiera a una estrategia financieramente viable y sostenible en el tiempo, lo cual, de conseguirse, permitiría:

- Un número mayor de trabajadores con acceso a créditos hipotecarios.
- Mayor fortaleza financiera para asegurar la permanencia del Instituto.
- Una contribución de mayor calidad al desarrollo humano de los trabajadores y sus familias.
- Una operación más transparente y eficiente.

Con base a los análisis presentados en esta Tesis, se puede afirmar que todos estos propósitos se alcanzaron sobradamente, al grado que el Infonavit se ha convertido en una Institución merecedora de todo tipo de reconocimientos, tanto en México como en el extranjero.

Y no sólo eso, desde el punto de vista de los grandes inversionistas bursátiles, los Certificados de Vivienda, o CEDEVIS, emitidos por el Infonavit y respaldados por hipotecas del propio Instituto han mostrado gran aceptación y demanda. El Infonavit se ha posicionado además como la institución más vanguardista del Sector Público en nuestro país.

La siguiente gráfica, elaborada con base a información analizada en el Capítulo 4, corrobora los puntos arriba señalados, al mostrar el crecimiento favorable del número de créditos asignados por el Infonavit para el Estado de Jalisco:



Gráfica 15. Créditos Asignados en Jalisco, 2001-2012.

A lo largo de sus tres primeras décadas de operación, el Infonavit logró duplicar, década tras década, el número de créditos asignados en el Estado:

- 17,879 créditos asignados durante el período 1972 -1980;
- 39,864 créditos asignados para el período 1981 -1990, lo que representa un crecimiento de 122%;

- 72,015 créditos asignados para el período 1991 - 2000, que representaron un crecimiento de 76%.

No obstante esta trayectoria favorable, el período que muestra el mejor desempeño fue el comprendido entre los años 2001 – 2012, lapso de tiempo en el que se enfoca principalmente este estudio, y durante el cual se asignó un total de 353,892 créditos hipotecarios, es decir, casi 3 veces lo asignado en los 28 años previos (272%).

Los 483,650 créditos hipotecarios asignados en el Estado de Jalisco, entre los años de 1972 y 2012, significan que 2.03 millones de jaliscienses viven en una casa financiada por el Infonavit, esto es, casi el 28% de la población total. Esta cifra se fundamenta en el promedio de 4.2 habitantes por vivienda reportados por el INEGI en el Censo de Población y Vivienda levantado en el año 2010. Estas cifras comprueban la importancia y preponderancia del Infonavit como institución financiera con enfoque social.

5.2.2. Evolución favorable de la asignación de créditos a los segmentos de menores ingresos

Luego de presentar la magnitud del Instituto, en cuanto a su capacidad para colocar créditos hipotecarios, es necesario analizar la distribución y los tipos de créditos otorgados entre los años 2001 y 2012, para observar su evolución y verificar si efectivamente resultaron beneficiados los trabajadores ubicados en los segmentos de menores ingresos. El análisis de las series de datos presentadas permite afirmar lo siguiente:

- Los trabajadores que ganaban menos de 2 salarios mínimos mensuales pasaron de recibir el 5% de la totalidad de créditos asignados en el año 2001, a representar el 25% del total de asignaciones en el año 2012;
- Por su parte, la participación en las asignaciones de los trabajadores ubicados en el segmento con rango de ingresos entre 2 y 4 salarios mínimos mensuales, pasó de 36% a 44% entre los años 2001 y 2012.

De esa manera, al cierre del año 2012, el 69% de los créditos se asignaron a los dos segmentos de menores ingresos y que, en forma agregada, constituían el 71% de los trabajadores calificados para obtener un crédito.

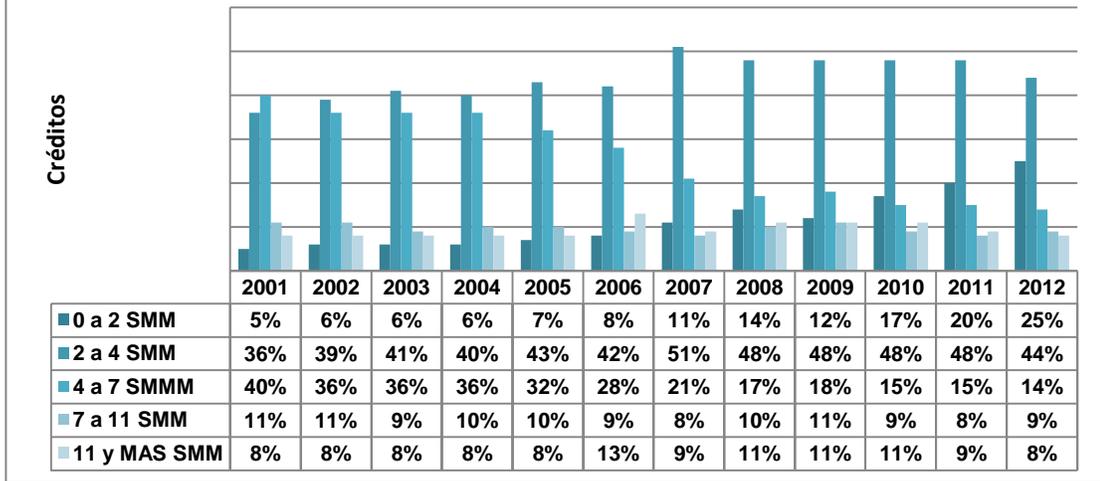
Esta mejora sostenida en la participación de las asignaciones, por parte de los segmentos de menores ingresos, se logró en buena medida gracias a la implantación de los Programas de Vivienda Económica y de Subsidio Federal a la Vivienda, ya explicados en los capítulos anteriores.

Estos programas resultaron exitosos, de tal forma que por primera vez en la historia del Instituto, los trabajadores en los dos segmentos salariales de menores ingresos recibieron una participación en las asignaciones de créditos en proporción muy similar a los porcentajes que estos grupos de trabajadores representan con relación al universo total de trabajadores derechohabientes.

El Gobierno Federal percibió las bondades de estos programas y los ha mantenido, fortalecido y mejorado, haciéndolos cada vez más compatibles con los nuevos Programas de Desarrollo Urbano, como es el caso de la vivienda vertical, que comenzó a ganar importancia en la producción total de vivienda a partir del año 2011.

La discusión anterior queda de manifiesto con mayor claridad en la siguiente gráfica que muestra la evolución de las asignaciones de los créditos hipotecarios a lo largo del período 2001 – 2012 y distribuidas entre los diferentes segmentos salariales:

Tipos de Créditos Otorgados en Jalisco, 2001-2012



Gráfica 16. Tipos de Créditos Otorgados en Jalisco, 2001-2012.

5.2.3. Importancia del Infonavit en cuanto a derrama económica

En cuanto al impulso que ha recibido la economía estatal como resultado de la derrama económica propiciada por la asignación de créditos hipotecarios del Infonavit en la región, conviene resaltar los siguientes puntos:

- Entre los años 2001 y 2012, el Infonavit asignó un total de \$91,752 millones de pesos en créditos hipotecarios, cantidad que es 23% mayor que el presupuesto total de egresos del Gobierno del Estado de Jalisco para el año 2012, cuyo monto ascendió a \$74,509 millones de pesos;
- Resulta razonable estimar, con base al tipo de construcción financiada por el Infonavit, que poco más del 20% de los recursos asignados se destinaron directamente al pago de mano de obra, lo que convierte al Infonavit en uno de los grandes promotores del empleo en el Estado;
- Finalmente, el impacto sobre la planta industrial en el Estado es muy significativo, toda vez que la construcción de vivienda incide directamente en 37 ramas de la economía.

5.2.4. Fortaleza financiera del Infonavit

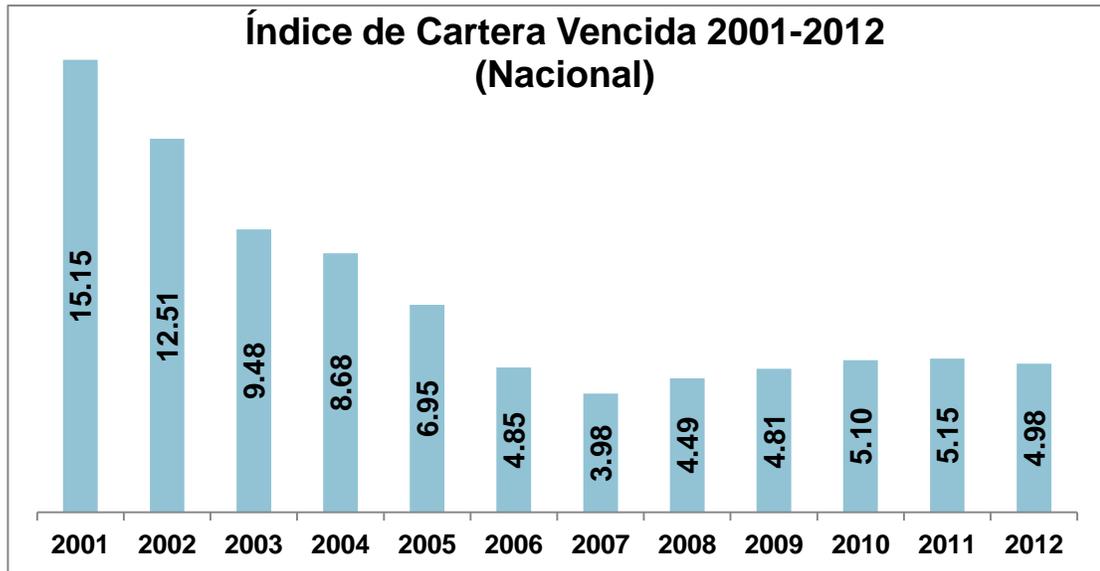
Todos los logros mencionados hasta el momento no hubieran sido posibles si el Infonavit no hubiera contado con una base de operación sólida y cimentada en unas finanzas sanas. Al respecto, es importante mencionar que al inicio del período de estudio, el Infonavit no contaba con este perfil favorable toda vez que, si bien por una parte la recaudación de las cuotas de aportación por parte de los patrones rondaba en el 90%, por otra parte iniciaba el año 2001 con un índice de cartera vencida del 21.7%, situación que afectaba las finanzas del Instituto al mermar miles de millones de pesos de sus ingresos anuales.

De esta manera, y para mejorar su eficiencia de operación, el Infonavit estableció diversas alianzas estratégicas con el sector privado, encaminadas a incrementar su capacidad operativa y financiera, bajo un enfoque de eficiencia que permitiera lograr más con menos recursos. Como resultado, durante el período 2001 al 2012, el Infonavit disminuyó su plantilla de personal en un 30% al tiempo que logró triplicar el volumen de créditos asignados.

Estas alianzas vinieron a conocerse como el “Infonavit Ampliado” por las cuales se involucraron a Notarías, Banca Comercial, Sofoles, Unidades de Verificación, Unidades de Valuación, Despachos de Cobranza, Despachos de Auditoría, etc. Todos los participantes estaban obligados a observar un mismo Código de Ética y se vieron auxiliados por una plataforma tecnológica capaz de soportar un volumen creciente de operaciones.

Adicionalmente, y para resolver la problemática relacionada con el rezago en la recuperación de los créditos hipotecarios, el Infonavit lanzó a principios de la primera década de este siglo el nuevo, Programa de Cobranza Social, con la intención de reducir el Índice de Cartera Vencida, bajo un enfoque eminentemente social. Con base a esta filosofía, el Infonavit ofrecería diferentes alternativas para aquellos trabajadores que no pudieran cubrir sus adeudos, y reconocería debidamente el esfuerzo de quienes se mantuvieran al corriente en sus pagos.

El saneamiento de la cartera vencida se logró sin incurrir en turbulencias sociales y su evolución favorable se aprecia claramente en la gráfica siguiente, que señala el Índice de Cartera Vencida para todo el país:



Gráfica 17. Índice de Cartera Vencida (Nacional).

5.3. Reflexiones Sobre el Tema

Después de analizar las estadísticas tan favorables respecto al desempeño del Infonavit en nuestro Estado, y particularmente en la Zona Metropolitana de Guadalajara, es posible ver que su influencia en los últimos años ha sido muy notable, especialmente cuando se consideran los grandes desarrollos de vivienda ubicados principalmente en su periferia y en donde vive alrededor de un millón de personas.

Sin la asignación tan importante de créditos del Infonavit, el crecimiento natural de la población seguramente hubiera generado inmensos asentamientos irregulares como los que rodearon la ciudad en las décadas de los sesentas, setentas y ochentas, cuando proliferaron zonas marginadas como Miramar, Arenales Tapatíos, Mesa

Colorada, Villas de Guadalupe, Lomas de la Primavera, Jalisco, 12 de Diciembre y Cerro del Cuatro, entre otras.

Todavía en estos tiempos, 20, 30 o más años después de que comenzaran a surgir estos asentamientos, muchos continúan sin tener todos los servicios municipales básicos y, peor aún, se encuentran inmersos en un entorno legal incierto en cuanto a la tenencia de la tierra, lo que impide consolidar un patrimonio familiar que pueda además heredarse por la vía testamentaria.

Como toda entidad que genera cambios a su entorno, siempre existirán cuestionamientos por parte de urbanistas, sociólogos y personas o instituciones diversas respecto a la manera como se alcanzaron los logros del Infonavit. Sin ánimo de minimizar estas opiniones, serias y respetables en la mayoría de los casos, los números muestran, sin lugar a dudas, que el Infonavit hizo su parte y con creces.

Corresponderá a las autoridades, principalmente en el ámbito municipal, conservar y mejorar lo ya hecho, al trabajar conjuntamente con los vecinos de estos nuevos y grandes desarrollos, y saber sumar a estos esfuerzos el apoyo de instituciones apropiadas y universidades. Todos estos esfuerzos deberán encuadrarse al amparo de una planificación de carácter “metropolitano”, algo que a la fecha simplemente no ha ocurrido y se mantiene en el ámbito de las promesas. La adecuada planificación urbana continúa siendo uno de los grandes pendientes de quienes han pasado por los gobiernos de la Zona Metropolitana de Guadalajara y del Estado.

Es pertinente resaltar que la demanda potencial de trabajadores calificados para ejercer un crédito Infonavit muestra una clara tendencia a la baja, a pesar de que el crecimiento de la población aumenta, y se asigna una mayor cantidad de créditos en el tiempo.

Para revertir esta tendencia, sería necesario ampliar el universo de trabajadores derechohabientes mediante la aprobación de nuevos mecanismos legales que permitan, por ejemplo, la afiliación voluntaria. La falta de un consenso en este sentido mantiene fuera del sistema a varios millones de personas que han

manifestado desde hace años su interés por cotizar en el Infonavit para acceder a los beneficios y prestaciones que se derivan de esta institución, entre las que destacan:

- Los Créditos Hipotecarios para adquirir vivienda y constituir un patrimonio familiar; y
- El Ahorro para el Retiro, que permite generar un fondo para la edad de jubilación, situación especialmente importante en el caso de los denominados “repecos”, entre los que se incluyen a choferes de taxi, meseros y en general personas auto empleadas.

La reforma a la Ley del Infonavit aprobada por el Congreso en el año 2011, excluyó la posibilidad de la afiliación voluntaria, por lo que esta propuesta de modificación a la Ley del Infonavit sigue figurando entre las asignaciones pendientes de resolver por parte de los legisladores. Este caso ilustra el gran desconocimiento que existe en los cuerpos legislativos respecto a los alcances y posibilidades del Infonavit para hacer extensivos sus beneficios a un mayor número de trabajadores con base a su organización eficiente y gran solvencia económica.

5.4. Futuras Investigaciones Afines

Queda mucho por estudiar y escribir con respecto al ser y el hacer del Infonavit. Mientras más se profundiza en el tema, más dudas surgen, se vislumbran nuevos horizontes y posibilidades, y se constata el cúmulo de pendientes aún a la espera de una solución apropiada, entre los que destacan:

1. El gran número de fraccionamientos pendientes de recibir por parte de la autoridad municipal, lo que significa, para los pobladores de los mismos, la falta de servicios públicos municipales apropiados. Las causas de estas omisiones son muy variadas y van desde la falta de cuidado y negligencia del desarrollador de vivienda hasta llegar a intereses particulares u omisiones de la autoridad que debiera recibir los fraccionamientos. Es necesario revisar los procedimientos de recepción municipal para hacerlos más simples y expeditos.
2. La urbanización es irregular en muchas ocasiones debido a que la planeación urbana se realiza sin coordinación y de manera independiente, municipio por municipio. Esta situación propicia disparidades en infraestructura o ausencia de la misma cuando se transita de uno a otro municipio dentro de una misma zona conurbada.

3. En fechas recientes, se ha creado, al menos en el papel, el Instituto Metropolitano de Planeación, como organismo rector para planificar el desarrollo de la zona conurbada de Guadalajara. Sin embargo, es probable que pasen muchos años antes de que su actuar comience a rendir beneficios a la sociedad.
4. Los tiempos de tramitación para obtener los permisos para un nuevo desarrollo habitacional continúan siendo tremendamente largos, lo que encarece el producto final y propicia necesariamente la corrupción.
5. La especulación en torno a la tenencia de la tierra, especialmente cuando ya tiene un uso habitacional dado, significa invariablemente un mayor precio del terreno, lo cual necesariamente representa un mayor precio para la vivienda.
6. Finalmente, la mala ubicación de algunos desarrollos habitacionales muchas veces se explica porque en ocasiones resulta más fácil para un desarrollador conseguir un uso habitacional en una zona retirada del área habitacional ya existente, que regularizar debidamente un terreno aledaño a la zona poblada existente. Estas irregularidades se presentan por el hecho de que los usos de suelo se definen en muchas ocasiones por criterios ajenos a la estricta ubicación geográfica del predio.

Cada uno de los 6 puntos arriba citados, ameritaría por sí mismo un estudio completo en vista de la complejidad que cada uno de estos asuntos representa. Más importante aún, los estudios apropiados relacionados con estos tópicos seguramente derivarían en beneficios importantes para los pobladores, presentes o futuros, de esos desarrollos de vivienda.

Y, finalmente, desde el punto de vista social, quedan muchos temas pendientes de enumerar relacionados con la necesidad de dar mayor acceso a créditos hipotecarios para los trabajadores de menores ingresos. Toda familia mexicana, sin importar su nivel de ingreso, debe tener acceso a una vivienda digna como fruto de su trabajo.

Bibliografía



Vivienda para Trabajadores de 2.6 SMM en Tlajomulco de Zúñiga, Jal.

Bibliografía

Para efectos de recopilación de información a analizar, las fuentes más utilizadas son: de entre lo publicado:

- Montenegro Fragoso, Dr. Manuel. (2010). Guía Práctica para Elaborar la Tesis. Editorial Página Seis S. A de C.V. ISBN 978-607-7768-07-4.
- Orendáin, Xavier, Martínez Gallardo, (2013), Las Viviendas de la Cámara, Una Historia de Solidaridad Tapatía. Editado por Instituto Cultural Ignacio Dávila Garibi, A.C.
- Serra Puche, Mari Carmen, Luis Arnal Simón, Elena Horz Balbás, Francisco Pérez de Salazar Vereá, Carlos Chanfón Olmos, Luis Ortiz Macedo, Ricardo de Robina, José Rogelio Alvarez y Fernando Alba Aldave. (1998) "México en sus Casas" UNAM&INFONAVIT. ISBN 968-36-7388-0.
- Towle, Gene C, (2006). Mexican Housing Overview. Editado y Publicado por Softec.
- Towle, Gene C. (2004). Mexican Housing Overview Editado y Publicado por Softec.
- Vázquez Robinson, Gabriela (coordinador). (2012). "Migración Humana y Cambio Climático" Fundación BBVA Bancomer Editado por Floresta Ediciones. Editado por Floresta Ediciones. ISBN 978-607-95049-1-5.

Y en la red mundial han sido utilizadas informaciones obtenidas a partir de los siguientes sitios:

www.conavi.gob.mx
www.coneval.org.mx
www.conorevi.org.mx
www.inegi.gob.mx
www.infonavit.org.mx
www.sedatu.gob.mx
www.sedesol.gob.mx
www.sggjalisco.gob.mx