

# Reglas para el Otorgamiento de Créditos Infonavit

Martha Josefina Gómez Gutiérrez

---

El día 27 de febrero de 2013, se dio a conocer en el Diario Oficial de la Federación (DOF) la “Resolución por la que se aprueban las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores”, que incluyen, además de los lineamientos para otorgar el primer crédito a los trabajadores derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), los relativos al segundo crédito, contemplado en la reciente reforma de la Ley del Infonavit del 12 de enero de 2012.

El H. Consejo de Administración del Infonavit, en sesión ordinaria, emitió con fecha 30 de mayo de 2012 la Resolución RCA-3774-05/12, mediante la cual aprobó las “Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores” y con fecha 31 de octubre de 2012, dicho organismo, en sesión ordinaria emitió otra Resolución, la RCA-3940-10/12, mediante la cual aprobó la modificación de las reglas Octava y Novena, así como los anexos 1 y 4 de dichas reglas, aprobadas anteriormente, mismas que se dieron a conocer el pasado 27 de febrero.

Con el propósito de analizar estas disposiciones, partiremos de la estructura de las mismas, así como del título y contenido (en su caso) de cada uno de los anexos. Estas nuevas reglas para el otorgamiento de créditos del Infonavit, constan de 23 reglas (numeradas de la Primera a la Vigésima Tercera), 3 disposiciones transitorias y 6 anexos; estos últimos corresponden a los siguientes:

- **Anexo 1.** Requisitos de la Solicitud de Crédito.<sup>1</sup>
- **Anexo 2.** Términos y requisitos aplicables únicamente a los créditos indexados al salario mínimo:
  - A. Tabla Montos Máximos.
  - B. Tabla de Montos Máximos por Excedente.
  - C. Tabla de monto de crédito e importes para su amortización por la presencia de ecotecnologías.
  - D. Tablas de Factores de Descuento:
    - Tabla de factores de descuento para el régimen ordinario de amortización (ROA).
    - Tabla de factores para el régimen extraordinario de amortización (REA).
    - Tabla de factores de descuento para el régimen ordinario de amortización (ROA) para créditos por excedente.
    - Tabla de factores para el régimen extraordinario de amortización (REA) para créditos por excedente.

---

<sup>1</sup> Se están tomando las letras mayúsculas tal y como aparecen en el Diario Oficial de la Federación.

- E. Tabla de Tasas de interés.
  - F. Cuota Mensual de Amortización.
  - G. Ajuste del Saldo del Crédito.
  - H. Gastos de Titulación, financieros y de operación.
- **Anexo 3.** Términos y requisitos aplicables a los créditos no indexados al salario mínimo:
    - A. Tabla de Montos Máximos de Crédito y de Montos Máximos de Excedente.
    - B. Tasa de interés.
    - C. Tablas de Factores de Descuento.
    - D. Términos:
      1. Cuota Mensual de Amortización.
      2. Factor de Pago Personal.
      3. Gastos de Apertura.
      4. Gastos de Administración.
  - **Anexo 4.** Términos y requisitos aplicables al segundo crédito, en términos del artículo 47 de la Ley del Infonavit:
    - A. Sistema de Asignación de Segundo Crédito.
    - B. Montos Máximos de Crédito y Tasas de Interés y Factores de Descuento.
    - C. Requisitos adicionales.
  - **Anexo 5.** Puntuación por factores de edad y salario del trabajador.
  - **Anexo 6.** Tabla de montos para vivienda vertical.

Una vez que nos ubicamos en la estructura de las reglas para el otorgamiento de créditos Infonavit y sus anexos, continuamos con el análisis de cada una de ellas en los aspectos más relevantes, siguiendo, no la numeración de las mismas, sino el orden en contenido, considerando inicialmente los requisitos y condiciones generales para poder ser sujeto al crédito Infonavit y después, los lineamientos a seguir cuando el crédito fue autorizado y otorgado, para cerrar con condiciones específicas aplicables al otorgamiento de un segundo crédito.

## **Análisis de las reglas para el otorgamiento de crédito a los trabajadores derechohabientes del Infonavit**

### **Objeto de las Reglas**

A diferencia de las reglas que se abrogan, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 22 de febrero de 2008 (en esta regla indicaba los sujetos de los créditos y en la segunda, el objeto), la Primera regla de las disposiciones en comento, relativa al **Objeto**, establece la expedición de las mencionadas reglas, con fundamento en el artículo 47

(que incorpora a partir de la modificación del 12 de enero de 2012, la posibilidad de que el trabajador derechohabiente del Infonavit tenga acceso a un segundo crédito), con el objeto de establecer los lineamientos para obtener los créditos a que se refiere la fracción II del artículo 42, ambos de la Ley del Infonavit, indicados a continuación:

- a) En línea II, a la adquisición en propiedad de habitaciones; financiadas o no por el Infonavit;
- b) En línea III, a la construcción de vivienda;
- c) En línea IV, a la reparación, ampliación o mejora de habitaciones, y
- d) En línea V, al pago de pasivos adquiridos por cualquiera de los conceptos anteriores.

## Definiciones para efectos de las Reglas

La Segunda regla contempla de forma precisa las definiciones que para efectos de estas reglas se deben considerar; a diferencia de las reglas anteriores que solo tomaban en cuenta las definiciones de: ecotecnologías y Salario Mínimo Mensual. Las definiciones consideradas, mismas que se comentarán, para mayor claridad, en las posteriores reglas a que hagan referencia son:

- Cuota Mensual de Aportación.
- Crédito Conyugal.
- Crédito Indexado al Salario Mínimo.
- Crédito No Indexado al Salario Mínimo.
- Ecotecnologías.
- Entidad Financiera.
- Gastos de Apertura.
- Gastos de Administración.
- Infonavit.
- Ley.
- Monto del Crédito.
- Precio de Venta.
- Prórroga.
- Régimen Especial de Amortización.
- Régimen Ordinario de Amortización.
- Salario Mensual Integrado.
- Salario Mínimo.
- Salario Mínimo Mensual.
- Segundo Crédito.
- Valor de Vivienda.

## Características de la vivienda

La Tercera regla contempla las características de la vivienda que se pretenda adquirir, construir, reparar, ampliar, mejorar, o por la que se pretendan cubrir los pasivos; contempladas de forma general, en la fracción XII del artículo 123 A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM), como: cómoda e higiénica, adición de características particulares como que la vivienda tenga uso habitacional, esté ubicada en zonas que cuenten con toda la infraestructura urbana (servicios de agua potable, energía eléctrica, drenaje, o, en su defecto, fosa séptica y contar

con la presencia de ecotecnologías),<sup>2</sup> tengan una vida probable de 30 años, a partir del otorgamiento del crédito y sean garantía suficiente del mismo. Además de lo anterior, se menciona que el Consejo de Administración podrá establecer requerimientos especiales en un período de hasta 18 meses, previos a la solicitud.

Cuando la vivienda por la que se pretenda ejercer el crédito no se encuentre ubicada en el municipio al que corresponda la empresa o patrón, el trabajador deberá depositar previamente al ejercicio de su crédito, el porcentaje que establezca el Consejo de Administración respecto del valor de la vivienda<sup>3</sup> que se pretenda adquirir y mismo que estará publicado en el sitio de Internet del Infonavit.

### Forma de Asignación de los créditos de Infonavit

En la regla Quinta se indica que el Infonavit asignará los primeros créditos a que tienen derecho los trabajadores, conforme al sistema de puntuación, que tiene por objeto seleccionar a aquellos que son susceptibles al mismo.

Del mismo modo, indica que el Consejo de Administración determinará la puntuación mínima exigible por localidad y por tipo de vivienda y, por excepción, determinará los períodos de inscripción de solicitudes que aplicarán específicamente para la entidad federativa, municipio, localidad o región de que se trate.

La puntuación se determina sumando los puntos correspondientes a cada uno de los siguientes factores:

- El Salario Diario Integrado (SDI) conforme al Seguro Social-Infonavit y la Edad del trabajador, ubicándose en la tabla de “Edad-Salario” del anexo 5 de las reglas en comento, misma que se indica a continuación:

| Salario (Veces de Salario Mínimo) <sup>4</sup> |           |           |           |           |            |            |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| Edad/Años                                      | 1.0 a 2.6 | 2.7 a 3.6 | 3.7 a 5.2 | 5.3 a 6.7 | 6.8 a 11.0 | 11.1 o más |
| Hasta 17                                       | 30        | 31        | 32        | 34        | 39         | 40         |
| 18 a 20  | 56        | 57        | 58        | 60        | 65         | 66         |
| 21 a 34  | 60        | 61        | 62        | 64        | 69         | 70         |
| 35 a 42  | 63        | 64        | 65        | 67        | 72         | 73         |
| 43 a 49  | 66        | 67        | 68        | 70        | 75         | 76         |
| 50 o más                                       | 51        | 52        | 53        | 55        | 60         | 61         |

2 Ecotecnologías, significan los aparatos y equipos que estén instalados o que se incorporen a las viviendas y que, utilizando tecnologías modernas y eficientes, hagan posible el ahorro en el consumo de energía y agua.

3 Valor de vivienda, significa el valor menor entre el precio de venta y el valor de avalúo.

4 Salario mínimo significa el salario mínimo diario general para el Distrito Federal.

- Conforme a la cotización de bimestres continuos del trabajador, se toman los siguientes puntos:

| Cotización continua               | Puntos |
|-----------------------------------|--------|
| De 6 a 12 bimestres continuos     | 16     |
| Entre 13 y 15 bimestres continuos | 23     |
| 16 bimestres continuos o más      | 38     |

- Por cada Salario Mensual Integrado del propio trabajador (considerando como Salario Mensual Integrado lo indicado en la regla Primera: el que resulte menor entre: 1. El promedio del salario diario integrado de los últimos 6 bimestres cotizados, o 2. El salario diario integrado del trabajador, correspondiente al mes en que solicita el crédito, multiplicado por 30.4), en la subcuenta de vivienda de la cuenta individual del Sistema de Ahorro para el Retiro, se otorgarán los siguientes puntos:

| Límite inferior | Límite superior | Puntos |
|-----------------|-----------------|--------|
| 0.00            | 1.70            | 24     |
| 1.71            | 2.20            | 27     |
| 2.21            | 2.60            | 31     |
| 2.61            | 3.10            | 33     |
| 3.11            | 3.70            | 35     |
| 3.71            | 4.50            | 37     |
| 4.51            | Sin límite      | 39     |

En las reglas anteriores, la determinación del puntaje de los trabajadores para ser elegibles para obtener un crédito estaba establecida en los mismos términos, pero en la regla Décima.

En la regla Sexta se contempla la posibilidad de precalificarse a través de los medios que proporcione el Instituto, informando a los trabajadores del puntaje obtenido, el puntaje mínimo en la plaza y el monto máximo de crédito a que tendría derecho el trabajador. En el caso del Distrito Federal, se requiere un mínimo de 116 puntos para ser elegible.

Ingresando al sitio de Internet [www.infonavit.gob.mx](http://www.infonavit.gob.mx), o bien, en [www.infonavit.org.mx](http://www.infonavit.org.mx), en la parte media del lado izquierdo de la página de inicio, con el número de seguridad social, se puede obtener la precalificación; así como todos los detalles para la obtención del crédito, incluso, manejar un simulador para programar el efecto del incremento en los salarios mínimos, en el saldo del crédito de vivienda del trabajador.

Con el propósito de que resulte más objetiva la mecánica de determinación de la puntuación del trabajador para conocer si puede tener acceso a un crédito Infonavit, veamos los siguientes ejemplos:

### Ejemplo 1

Trabajador en el Distrito Federal, con una edad de 40 años, con saldo en la subcuenta de vivienda de \$80,000.00, sueldo mensual de \$30,000.00, cotización continua de 26 bimestres, Salario Diario Integrado de \$1,100.00 y promedio de SDI de los 6 bimestres anteriores de \$980.00.

Puntuación requerida: 116 puntos.

Determinación de la puntuación mediante la regla Quinta:

a) SDI y la edad del trabajador conforme a Edad-Salario del Anexo 5:

Al ubicarnos en la edad 40 años y salario diario integrado de \$1,100.00, que representa 16.98 veces el salario mínimo, tenemos: 73 puntos

b) Cotización de 26 bimestres continuos: 38 puntos

c) Por cada SDI del trabajador en el saldo de la subcuenta de vivienda:

El que resulte menor de:

i) El promedio del SDI de los 6 últimos meses cotizados: \$980.00

ii) El SDI del trabajador del mes de solicitud:  $980.00 \times 30.4 = \$29,792.00$  \$1,100.00

Saldo subcuenta  $80,000.00 / 29,762.00 = 2.69$  veces 33 puntos

Por lo tanto, este trabajador tiene en puntos:  $73 + 38 + 33 = 144$ , por lo que es elegible para otorgarle un crédito Infonavit.

### Ejemplo 2

Trabajador en el Distrito Federal, con una edad de 52 años, con saldo en la subcuenta de vivienda de \$52,500.00, sueldo mensual de \$5,000.00, cotización continua de 36 bimestres, Salario Diario Integrado de \$180.92 y promedio de SDI de los 6 bimestres anteriores de \$198.00.

Puntuación requerida: 116 puntos.

Determinación de la puntuación mediante la regla Quinta:

a) SDI y la edad del trabajador conforme a Edad-Salario del Anexo 5:

Al ubicarnos en la edad 52 años y salario diario integrado de \$180.92, que representa 2.79 veces el salario mínimo, tenemos: 52 puntos

b) Cotización de 36 bimestres continuos: 38 puntos

c) Por cada SDI del trabajador en el saldo de la subcuenta de vivienda:

El que resulte menor de:

i) El promedio del SDI de los 6 últimos meses cotizados: \$198.00

ii) El SDI del trabajador del mes de solicitud:  $180.92 \times 30.4 = \$5,499.97$  \$180.92

Saldo subcuenta  $52,500.00 / 5,499.97 = 9.55$  veces 39 puntos

Por lo tanto, este trabajador tiene en puntos:  $52 + 38 + 39 = 129$ , por lo que es elegible para otorgarle un crédito Infonavit.

### Ejemplo 3

Trabajador en el Distrito Federal, con una edad de 22 años, con saldo en la subcuenta de vivienda de \$2,950.00, sueldo mensual de \$10,000.00, cotización continua de 2 bimestres, Salario Diario Integrado de \$328.00 y promedio de SDI de los 6 bimestres anteriores de \$319.00.

Puntuación requerida: 116 puntos.

Determinación de la puntuación mediante la regla Quinta:

a) SDI y la edad del trabajador conforme a Edad-Salario del Anexo 5:

Al ubicarnos en la edad 22 años y salario diario integrado de \$328.00, que representa 5.06 veces el salario mínimo, tenemos: 62 puntos

b) Cotización de 2 bimestres continuos: 0 puntos

c) Por cada SDI del trabajador en el saldo de la subcuenta de vivienda:

El que resulte menor de:

i) El promedio del SDI de los 6 últimos meses cotizados: \$319.00

ii) El SDI del trabajador del mes de solicitud:  $319.00 \times 30.4 = \$9,697.60$  \$328.00

Saldo subcuenta  $2,950.00 / 9,697.60 = 0.30$  veces 24 puntos

Por lo tanto, este trabajador tiene en puntos:  $62 + 0 + 24 = 86$ , por lo que **no es elegible** para otorgarle un crédito Infonavit.

## **Crédito conyugal<sup>5</sup>**

Si el trabajador obtiene la puntuación mínima requerida para recibir un crédito del Instituto y desea aumentar el monto del crédito, su cónyuge podrá obtener un crédito hasta por el 75% del monto máximo que pudiera corresponderle, siempre y cuando:

- a) Sea derechohabiente del Instituto.
- b) Haya trabajado ininterrumpidamente cuando menos los 2 últimos años anteriores a la fecha en que se solicite el crédito conyugal.
- c) Ambos créditos se apliquen a la misma vivienda.

También el Instituto puede otorgar crédito incluso cuando el cónyuge no sea derechohabiente, si adquiere o tiene al mismo tiempo la copropiedad de la vivienda y el trabajador derechohabiente solo adquiera la copropiedad restante de la misma vivienda a la que se destine dicho crédito, y ambos cónyuges estén en matrimonio bajo el régimen de separación de bienes.

El cónyuge solicitante debe, en estos casos, presentar copia certificada del acta de matrimonio (además de los demás documentos del Anexo 1) y el inmueble que se destine como garantía hipotecaria del crédito debe estar escriturado bajo el régimen de copropiedad. (Regla Décima Sexta).

## **Crédito en Copropiedad**

Si el trabajador acreditado no cuenta con recursos suficientes para cubrir el pago de su crédito, podrá adquirir conjuntamente una vivienda con otro acreditado a quien el Instituto otorgue crédito. El crédito estará garantizado por el mismo inmueble que debe estar escriturado en copropiedad, en la proporción del saldo de cada uno de ellos. El derechohabiente al que se le otorgue el nuevo crédito debe cubrir los requisitos de elegibilidad. (Regla Décima Octava).

## **Trámites para la obtención del crédito Infonavit**

La regla Séptima establece que los trabajadores que reúnan la puntuación establecida, podrán presentar la solicitud de crédito en las oficinas autorizadas, cumpliendo con los requisitos establecidos en el Anexo 1 de dichas reglas, para lo que requieren:

1. Presentar la solicitud de crédito que podrán bajar de la página de Internet del Instituto (datos sujetos a verificación por el Infonavit).
2. Identificación vigente con fotografía.
3. Acta de nacimiento.
4. En su caso, acta de matrimonio.
5. En su caso, comprobante de ahorro voluntario.
6. Constancia de participación de un taller de orientación enfocado a que conozcan sus derechos y obligaciones ante el Infonavit (Taller "Saber para Decidir").

---

<sup>5</sup> Crédito Conyugal, significa el esquema establecido en la Regla Décima Sexta para la adquisición de una vivienda por cónyuges. Regla Primera.

7. Si se trata de adquisiciones financiadas o no por el Infonavit se deberá presentar además la documentación siguiente:

- a) La que acredite la propiedad del inmueble, y la personalidad o capacidad legal del vendedor.
- b) El compromiso del vendedor de sostener su oferta por un plazo determinado.
- c) Avalúo vigente expedido por institución autorizada para constatar las características y el valor de la vivienda.
- d) La manifestación por escrito que establezca que con plena libertad es su deseo adquirir la vivienda elegida.

La vivienda deberá estar libre de gravámenes, limitaciones, o adeudos fiscales, al momento de la formalización del crédito respectivo.

8. Si el trabajador quiere ejercer el crédito para la construcción en terreno propio o reparación, ampliación o mejora de vivienda deberá presentar:

- a) Copia certificada del título de propiedad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
- b) Constancia que certifique que el inmueble se encuentra libre de gravámenes, limitaciones de dominio, o bien, libre de adeudos fiscales.
- c) Formatos que señale el Instituto con programas de la obra a ejecutar y calendario de pagos.
- d) El Contrato a precio alzado, expresado en moneda nacional, que celebren el trabajador y el constructor.

9. En el caso de los créditos para el pago de pasivos por concepto de vivienda:

- a) La escritura pública, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, en la que conste que es propietario.
- b) Certificados de no adeudo de impuesto predial y de los derechos por consumo de agua.
- c) La carta de instrucción en la que autorice el acreedor hipotecario el pago del crédito y la cancelación de la hipoteca o, en su caso, la constitución de la garantía hipotecaria, en primer lugar a favor del Instituto.
- d) Avalúo vigente expedido por la institución autorizada para constatar el pago del crédito.

### **Montos máximos del Crédito**

La Octava regla establece los **montos máximos del crédito**, indicando que en ningún caso el monto total del crédito que otorgue el Instituto podrá exceder de la suma del Monto Máximo señalado en la Tabla de Montos Máximos y del Monto Máximo de Ecotecnologías:

Monto Máximo señalado en la Tabla de Montos Máximos

Anexo 2, inciso A, Tabla de Montos Máximos en veces de salario mínimo mensual<sup>6</sup> (VSMM) del Distrito Federal =  $180 \times (64.76 \times 30.4) = \$ 354,366.72$

Más:

Tabla de Monto Máximo de Ecotecnologías = 20

$$20 \times (64.76 \times 30.4) = \$ 39,374.08$$

Suma \$ 393,740.80

O, en su caso, del Monto establecido en la Tabla de Montos Máximos para vivienda vertical:

$$\text{VSMM del Distrito Federal} = 180 \times (64.76 \times 30.4) = \$ 354,366.72$$

Más:

Tabla de Montos Máximos de vivienda vertical (Anexo 6) = 158

$$158 \times (64.76 \times 30.4) = \$ 311,055.23$$

Suma \$ 665,421.95

El Infonavit podrá otorgar los montos de crédito que se establezcan en la Tabla de Montos Máximos de Crédito por Excedente: 700 veces el salario mínimo mensual:<sup>7</sup>

$$700 \times (64.76 \times 30.4) = \$1,378,092.80$$

Cuando el Instituto transfiera un porcentaje de crédito otorgado a una Entidad Financiera<sup>8</sup> y el trabajador cumpla con los requisitos de elegibilidad convenidos entre el Instituto y la Entidad Financiera; estos criterios se darán a conocer en la página de Internet del Instituto.

De acuerdo con el artículo 44 de la Ley del Infonavit, el trabajador podrá optar por que el saldo de su crédito se revise cada vez que se modifique el salario mínimo,<sup>9</sup> en cuyo caso le serán aplicables las Tablas de Montos Máximos y Tablas de Montos Máximos por Excedente, así como todos los requisitos establecidos en el Anexo 2 de estas reglas (créditos indexados al salario mínimo),<sup>10</sup> en caso contrario, le aplicarán las establecidas en el Anexo 3 (créditos no indexados al salario mínimo).<sup>11</sup>

La regla Novena indica que cuando el trabajador obtenga un préstamo, el saldo de la subcuenta de vivienda del sistema de ahorro para el retiro se aplicará parcialmente junto con el monto de dicho crédito para el pago de los conceptos adicionales al valor del inmueble. La suma total por concepto del crédito más el saldo de la subcuenta de vivienda que

6 Salario Mínimo Mensual, significa el que resulte de multiplicar por 30.4 el salario mínimo del Distrito Federal.

7 Cuando el Instituto no transfiera un porcentaje de crédito a una Entidad Financiera, el Monto Máximo de Crédito será de 180 veces el salario mínimo mensual:  $180 \times (64.76 \times 30.4) = \$354,366.72$ .

8 Entidad Financiera, significa la entidad o fideicomiso que conforme a las leyes aplicables, estén autorizados para otorgar o adquirir créditos a la vivienda y que además reúnan los requisitos que señala la administración.

9 Salario Mínimo, conforme a la regla Primera, significa el salario mínimo diario general para el Distrito Federal.

10 Crédito Indexado a Salario Mínimo, regla Primera, significa los créditos otorgados por Infonavit cuyo saldo se revisa cada vez que se modifica el salario mínimo.

11 Crédito No Indexado a Salario Mínimo, regla Primera, significa los créditos otorgados por Infonavit cuyo saldo no se revisa cada vez que se modifica el salario mínimo.

podrán recibir los trabajadores será la cantidad máxima de 220 veces el salario mínimo mensual, que para 2013 es:  $64.76 \times 30.4 \times 220 = \$433,114.88$ .

Cuando el trabajador reciba un crédito con base en la Tabla de Montos Máximos de Crédito por Excedente, podrá dar su consentimiento e instruir al Instituto para que el saldo de la subcuenta de vivienda se aplique parcialmente junto con el monto del crédito, y el remanente se aplique en forma diferida para reducir el saldo insoluto del crédito, o bien, para mejorar las condiciones financieras de este; en este caso, el saldo de la subcuenta más el monto del crédito otorgado no tendrán límite.

En el caso anterior, si no se aplica parcialmente el saldo de la subcuenta, la suma total por concepto de crédito más el saldo de la subcuenta que pueden recibir los trabajadores será máximo de 350 veces el salario mínimo mensual (para 2013:  $64.76 \times 30.4 \times 350 = \$689,046.40$ ).

La regla Décima establece que el valor máximo para la **adquisición de vivienda**, que podrá ser objeto de los créditos que otorgue el Instituto, será de 350 veces el salario mínimo mensual (para 2013:  $64.76 \times 30.4 \times 350 = \$689,046.40$ ) y para construcción, ampliación o pago de pasivos, podrá ser de cualquier valor.

Sin embargo, la suma de los siguientes conceptos, no debe superar el Valor de la Vivienda:

Monto del crédito neto que otorgue el Instituto

Más:

Saldo de la subcuenta de vivienda

Más (en su caso):

Ahorro voluntario declarado por el trabajador en solicitud

= Resultado\*

\*No debe superar al Valor de la Vivienda<sup>12</sup>

## **Contratación del crédito por el trabajador o bien por un representante**

Los créditos podrán ser solicitados, tramitados y obtenidos en forma personal por los propios trabajadores, o bien, por un representante debidamente acreditado ante el Instituto.

También podrán ser representantes de los trabajadores para el trámite de los créditos:

- a) Las organizaciones sindicales, debidamente acreditadas ante la Secretaría de Trabajo y Previsión Social (STPS) o ante la autoridad laboral correspondiente. En caso de que la organización sindical se encuentre en trámite de registro ante la STPS, deberá ser avalada por la Central, Confederación, Federación o Sindicato Nacional al que pertenezca, y
- b) Las organizaciones empresariales reconocidas.

Cuando el trabajador realice el trámite mediante representante, deberá entregar a este, con firma autógrafa, el formato que para estos efectos establezca el Instituto, en el cual se otorga la representación, acompañado de copia simple de identificación oficial, en la que aparezca la fotografía y la firma del trabajador. Si el trabajador firma 2 o más

<sup>12</sup> Valor de la vivienda, significa el valor menor entre el precio de venta y el valor de avalúo. (Regla Primera).

de estos formatos, solo se tramitará el último, dándose por cancelados los anteriormente inscritos en el Instituto. (Regla Vigésima Primera).

## **Recurso de Inconformidad**

Se podrá promover el recurso de inconformidad, en los casos de inconformidad de los trabajadores sobre su derecho a recibir crédito, así como cualquier acto del Instituto que lesione sus derechos, de acuerdo a lo establecido en el artículo 52 de la Ley del Infonavit y del Reglamento de la Comisión de inconformidades del Instituto. (Regla Vigésima Segunda).

## **Condiciones Generales de Contratación**

Las condiciones generales de contratación para los trabajadores que tengan derecho a recibir crédito, que establezca el Instituto, a través de su Director General, serán publicadas en el Diario Oficial de la Federación, o bien, mediante la página de Internet del Instituto. Los trabajadores deberán dar su aceptación a estas condiciones generales al momento de contratar el crédito.

Dichas condiciones generales de contratación deberán observar los lineamientos establecidos en la Ley del Infonavit en estas reglas y las políticas de crédito expedidas por la Asamblea General y el Consejo de Administración.

El Infonavit podrá proponer a los trabajadores derechohabientes condiciones particulares de contratación que correspondan específicamente al tipo o modalidad de crédito que les otorgue, en cuyo caso se establecerán las condiciones particulares de contratación, incluyendo, en lo aplicable, las condiciones generales de contratación. (Regla Vigésima Tercera).

## **Constitución de Hipoteca a favor del Instituto**

En la regla Cuarta se establece que al formalizarse los créditos debe constituirse hipoteca, en primer lugar, a favor del Instituto, salvo en el caso de que el saldo de la subcuenta de vivienda sea mayor al saldo del crédito. En las reglas anteriores, lo relativo a la garantía hipotecaria se mencionaba en la regla Sexta.

## **Gastos de titulación y financieros**

Por concepto de gastos de titulación y financieros, se descontará un porcentaje del monto de crédito a otorgar al trabajador; se podrá incluir un cobro periódico a cargo del trabajador por gastos de operación del crédito, conforme el mismo esté o no indexado al salario mínimo (Anexos 2 y 3). Los pagos de impuestos, derechos de registro y avalúo serán a cargo del trabajador, mismos que son objeto del crédito. (Regla Décima Primera).

## **Contratación de Seguros**

### **Seguros a cargo del Instituto**

Los créditos que otorgue el Instituto estarán cubiertos por un seguro a cargo del mismo, para los casos de incapacidad total permanente o muerte, así como para los casos de incapacidad permanente parcial del 50% o más, o de invalidez definitiva en los términos que establece la Ley del Seguro Social (LSS), conforme lo establece el artículo 51 de la Ley del Infonavit, que libere al trabajador o a sus beneficiarios de las obligaciones, gravámenes o limitaciones de dominio derivados de esos créditos. (Regla Vigésima, primer párrafo).

## Seguro a cargo de los Trabajadores

El Instituto contratará por cuenta de los trabajadores acreditados, con el propósito de proteger el patrimonio de los mismos, el seguro de daños de la vivienda en garantía. El pago de las primas correspondientes a estos seguros se incluye en el pago de la amortización del crédito.

Los trabajadores que obtengan un crédito deberán contratar una cobertura de protección de pagos del crédito, ya sea mediante un seguro o un fondo mutualista que los trabajadores constituyan; para estos efectos, el H. Consejo de Administración, emitirá los lineamientos que establezcan las características, condiciones y modalidades que deberá reunir la cobertura de protección de pagos o la cobertura que le proporcione el fondo mutualista. (Regla Vigésima, párrafos segundo y tercero).

## Plazo de amortización del crédito

La amortización del crédito será en un plazo no mayor a 30 años de pagos efectivos; si en ese plazo existiera todavía un saldo del crédito, el Instituto liberará (a menos que el trabajador haya dejado de hacer pagos o se le hayan concedido prórrogas para el pago de las mismas) al trabajador del saldo y cancelará la hipoteca. (Regla Décima Segunda).

## Tasa de interés

La tasa de interés que devenguen los créditos será la que corresponda conforme a los Anexos 2 y 3. El Instituto, anualmente, debe emitir un estado de cuenta para cada uno de sus acreditados que tengan crédito. (Regla Décima Tercera).

## Cuota de Amortización Mensual a cargo del trabajador

La cuota de amortización se fijará tan pronto se formalice el crédito conforme a los Anexos 2 y 3 que correspondan; el Infonavit comunicará al patrón o persona a la que le preste los servicios el acreditado, la Cuota Mensual de Amortización<sup>13</sup> (que incluye la aportación mensual del trabajador al fondo mutualista) que le debe descontar de su salario, considerando el plazo contratado, así como las aportaciones patronales que efectúe el patrón por su cuenta.

Es requisito indispensable que en el acto de formalización del crédito el trabajador presente el aviso de retención de descuentos, debidamente sellado y firmado por la empresa donde labora. (Regla Décima Cuarta).

## Pago del crédito en el Régimen Especial de Amortización

Cuando el trabajador realice el pago del crédito conforme al Régimen Especial de Amortización,<sup>14</sup> dicho pago se determinará multiplicando el monto original del crédito por el factor de descuento que le corresponda, considerando la edad y el ingreso del trabajador a la fecha en que se originó el crédito, de acuerdo a las Tablas de Factores de Descuento establecidas en el Anexo 2 o 3 según corresponda. (Regla Décima Quinta).

13 Cuota Mensual de Amortización significa el importe que tendrá que cubrir el trabajador mensualmente cuando no encuadre en los supuestos del Régimen Especial de Amortización. Regla Primera.

14 Régimen Especial de Amortización, según lo indica la Regla Primera, significa el esquema de pago que debe cumplir el trabajador, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando pierda su relación laboral y no hubiera tramitado oportunamente su Prórroga, o que no haga uso de ella.
- b) Al vencimiento de la Prórroga y que no esté sujeto a una relación laboral.
- c) Cuando se trate de un trabajador acreditado jubilado o pensionado.
- d) Cuando el trabajador acreditado cambie de empleo a una relación sujeta al apartado "b" del artículo 123 Constitucional, o
- e) Cuando el trabajador mantiene una relación laboral, pero el patrón retiene las amortizaciones y no las entera al Infonavit, previa autorización de las áreas correspondientes del Instituto. Bajo este supuesto, el trabajador no estará obligado a cubrir la parte del pago correspondiente a la aportación patronal.

## Pagos Anticipados

En la regla Décima Séptima se establece que el trabajador podrá efectuar en cualquier momento pagos anticipados del principal, durante la vigencia del crédito. El anticipo se aplicará a reducir el saldo insoluto y tendrá efectos a partir del mes siguiente de que se efectúe.

## Prórrogas para el pago del crédito

La regla Décima Novena establece que cuando un trabajador deje de percibir ingresos salariales, el Instituto le otorgará prórrogas en los importes correspondientes al pago de la amortización que tenga que hacer, por concepto de capital e intereses ordinarios; estos últimos, durante las prórrogas, se capitalizarán al saldo insoluto del crédito.

El trabajador deberá presentar solicitud de prórroga al Instituto, dentro del mes siguiente a la fecha en que deje de percibir ingresos salariales. Las prórrogas no deberán ser mayores de 12 meses cada una, ni exceder, en su conjunto, más de 24 meses, y terminarán anticipadamente cuando el trabajador inicie una nueva relación laboral.

Cuando el trabajador no haya solicitado prórroga en el plazo establecido de 30 días naturales posteriores a la fecha en que dejó de percibir ingresos salariales, o el término de esta hubiere vencido, deberá realizar directamente los pagos de su crédito, hasta en tanto no se encuentre sujeto a una nueva relación laboral, dando aviso al Instituto en este último caso.

Es importante aclarar, que los trabajadores que solicitaron crédito bajo las reglas vigentes con anterioridad, se tramitarán conforme a las disposiciones vigentes en la fecha de la presentación de su solicitud.

## Lineamientos para la obtención del segundo crédito

El trabajador, después de pagar el primer crédito “sin quebrantos o incumplimientos” (si el crédito fue conjuntamente con Infonavit y una Entidad Financiera, deberá tener cubiertos ambos), podrá, según indica el artículo 44 de la Ley del Infonavit (regla Octava, penúltimo y último párrafos), tener acceso a un segundo crédito, siempre y cuando cumpla con lo siguiente, establecido en el Anexo 4, incisos A y C de las reglas en comento:

- Liquidar el crédito inicial “sin quebrantos o incumplimientos”, un año antes de solicitar el segundo crédito.
- Debe contar con, por lo menos, 5 años de cotización continua.

Adicionalmente debe:

- Transferir un porcentaje del crédito otorgado a una entidad financiera.
- Cumplir con los requisitos de elegibilidad que el Instituto convenga con la entidad financiera, que se darán a conocer en la página de Internet del Instituto, sin que sean más restrictivos a los que se tengan en el otorgamiento de créditos en cofinanciamiento (Instituto-Entidad Financiera).

**Requisitos adicionales** establecidos en la página de Internet del Instituto para otorgar un segundo crédito a los trabajadores, para adquirir una vivienda nueva o usada de cualquier valor, llamado Infonavit + crédito:

- Tener 64 años 11 meses como máximo.
- Tomar el Taller “Saber para decidir”.

Las características y beneficios de este segundo crédito son:

- a) Es un crédito en pesos otorgado por el Infonavit y una Entidad Financiera, que significa que no va a tener ningún ajuste cuando haya modificación del salario mínimo.
- b) El monto del crédito se calcula en función del plazo y la capacidad de pago del trabajador.
- c) El crédito no se puede complementar con subsidios federales (si un trabajador por el nivel de su sueldo, recibe el mismo adicionado del subsidio al empleo, solamente se considera el importe del sueldo percibido).
- d) Los gastos de titulación, financieros y de operación son del 5% respecto al valor del crédito.
- e) La tasa de interés es fija.
- f) Pueden solicitarlo todos los trabajadores sin importar el nivel salarial que tengan.
- g) Los pagos también son fijos.
- h) Se puede elegir el plazo de 5, 10, 15, 20, 25 y 30 años, considerando que la edad del trabajador más el plazo no debe ser mayor a 70 años; los trabajadores derechohabientes del Infonavit que tengan más de 60 años, solo podrán elegir el plazo de 5 años.
- i) Las aportaciones patronales subsecuentes del trabajador, se aplicarán al pago del crédito.

Con el propósito de considerar claramente la aplicación y el plazo a otorgar en este segundo crédito para los trabajadores que hayan cubierto el primer crédito y tengan condiciones de legibilidad, consideremos los siguientes ejemplos.

Tomando los datos siguientes y considerando que cumplen con todas las condiciones de legibilidad para un segundo crédito (han cubierto el primero de forma regular, sin quebrantos ni irregularidades, tanto el otorgado únicamente por el Infonavit como el otorgado en su caso por el Instituto y una Entidad Financiera), veamos el plazo a que deben cubrir el segundo crédito:

1. Trabajador de 54 años, en este caso, el plazo máximo del segundo crédito será de 15 años ya que la edad del trabajador adicionada al plazo del segundo crédito es hasta de 70 años.  $54 + 15 = 69$ . (Recordemos que no hay plazo de 16 años, solo de 5, 10, 15, 20).
2. Trabajador de 60 años, en este caso, el plazo máximo del segundo crédito será de 5 años, por disposición expresa: mayores de 60 años solo podrán tener 5 años de plazo.
3. Trabajador de 64 años en este caso, el plazo máximo del segundo crédito será de 5 años, ya que de forma expresa nos indican que los plazos para trabajadores cuya edad sea de más de 60 años, debe ser de 5 años.
4. Trabajador de 65 años, en este caso, el trabajador no tiene derecho al segundo crédito, por tener más de 64 años 11 meses de edad.

## Conclusiones

Por lo anteriormente expuesto, podemos concluir lo siguiente:

1. El Infonavit ha ido flexibilizando las condiciones para el otorgamiento de créditos y aún más, el apoyo a los trabajadores que por causas ajenas a su voluntad se ven privados de una relación laboral y con ello, de la posibilidad de un pago regular del crédito, mediante el establecimiento de prórrogas y condiciones especiales debidamente establecidas.
2. Conforme a la determinación de la puntuación de los trabajadores para tener acceso a un crédito del Infonavit, podemos concluir que por lo que se refiere al primer punto de los tres que se consideran para determinar el puntaje, a los trabajadores que tienen de 43 a 49 años de edad se les asigna una cantidad mayor en puntos, seguidos de los de 35 a 42, 21 a 34, 18 a 20 y finalmente los de hasta 17 años. En el segundo, tienen mayor puntuación los trabajadores que mantienen una permanencia en su trabajo y por tanto en la cotización bimestral continúa, y finalmente, el último elemento que representa las veces de salario integrado mensual en el saldo de la subcuenta de vivienda; si este es mayor, la puntuación se incrementa.
3. Los trabajadores que hayan cumplido con la liquidación de su primer crédito pueden tener acceso a un segundo crédito, bajo situaciones particulares que les permiten programar sus pagos con mayor certeza, ya que tienen créditos en pesos (no sujetos a ajustes por el incremento de los salarios mínimos), tasas de interés también fijas y plazos debidamente definidos tomando en cuenta la posibilidad de su término de la vida laboral, mediante una pensión.
4. El 11 de abril de 2013, el Ejecutivo Federal anunció en los medios de comunicación la recomendación al Infonavit de que se otorguen créditos a los trabajadores, que permitan garantizar que todos cuenten con una vivienda digna, con lo que podríamos tener, o bien una modificación de estas reglas para el otorgamiento de créditos, o bien unas condiciones o lineamientos que se mejoren y se publiquen a través de la página de Internet del Infonavit; se trate de una u otra situación, querido lector, en *Consultorio Fiscal* se le informará al respecto. 

C.P.C., L.A. y M.I. Martha Josefina Gómez Gutiérrez  
División de Investigación  
de la Facultad de Contaduría y Administración  
Universidad Nacional Autónoma de México