

ASPECTOS CREDITICIOS. ALCANCES Y PERSPECTIVAS

**Lic. Carlos Octavio Cadena Montero
Lic. Dora Lourdes Cadena Rojo
Lic. Olivia Gómez Rodríguez**

PRESENTACIÓN

La vivienda es una de las necesidades fundamentales del individuo así como lo son la alimentación, la educación y la salud.

El estudio de los aspectos relativos a la vivienda es de interés para las ciencias sociales como lo son la Antropología, la Sociología, la Economía, la Historia y también para las artes como la Arquitectura y las Artes Plásticas.

Considerando la importancia que la vivienda tiene para el desarrollo armónico de los individuos y la sociedad, uno de los objetivos fundamentales de la política de desarrollo social en nuestro país es abatir el déficit de vivienda y el de mejorar la calidad de vida de la población.

En este sentido, se han creado diversos organismos con el objetivo de apoyar a la población a satisfacer sus requerimientos en materia habitacional, destacando por su importancia el INFONAVIT, que es un organismo social, tripartita con personalidad jurídica y patrimonio propio, que tiene como objetivo fundamental otorgar a los trabajadores crédito barato y suficiente para que atiendan sus necesidades en materia de vivienda.

El Instituto como ente financiero administra los recursos constituidos por las aportaciones que hacen los patrones a favor de los trabajadores, para que se financie a éstos y obtengan un crédito barato y suficiente para la adquisición en propiedad de una vivienda.

Debido al gran déficit de vivienda que tiene el país, la demanda de vivienda del sector obrero es bastante extensa y el Instituto debe alcanzar grandes metas, proponiéndose a mediano plazo otorgar 200,000 créditos en 18 meses, de los cuales para este año se han fijado 160,000.

En su operación por más de 27 años, el INFONAVIT ha logrado atender a poco más de 1'700,000 trabajadores, convirtiéndose en el organismo más importante en materia de vivienda en nuestro país. Por ello, es de gran interés que sus beneficios se distribuyan de manera equilibrada entre los diferentes estratos del sector de los trabajadores.

Con este antecedente a continuación nos proponemos presentar una propuesta de modificación a la política institucional para lograr una mejor atención a algunos sectores de trabajadores que por ahora no están siendo atendidos en la proporción que correspondería a su importancia en la planta productiva nacional.

I. POLÍTICA SOCIAL Y POLÍTICA DE VIVIENDA

México es un país que desde principios de siglo se ha preocupado por tener justicia social. El derecho a la vivienda fue contemplado en el contenido de la Constitución Política emanada del movimiento revolucionario de 1910.

Es para 1917, con la reforma del Artículo 123 de la Constitución, fracción XII, Título cuarto, Capítulo III de la Ley Federal del Trabajo, donde se estipula que deberá dotarse a los trabajadores de vivienda cómoda e higiénica, pero en ese momento no se establece el procedimiento respectivo. Es importante señalar que las reformas a la Constitución, en comparación con las de otros países de América Latina, son de las más avanzadas y representativas, determinando una de las más brillantes declaraciones de principios en defensa de los trabajadores.

Con el objetivo de dar vigencia a las reformas del Artículo 123, en 1925 el gobierno en turno crea un organismo de vivienda para dar cumplimiento al mandato constitucional y funda la primera Dirección del Fondo de Pensiones Civiles que otorga crédito para vivienda, aunque limitados pues únicamente atendía un sector social, el de los trabajadores al servicio del Estado.

La necesidad habitacional de los miembros del ejército y la armada de nuestro país, se atiende desde 1931 a través del Fondo de la Vivienda Militar (FOVIMI); en ese mismo año también se funda el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas para desarrollar Infraestructura Urbana.

En 1934 se faculta al Departamento del Distrito Federal, para construir vivienda a sus trabajadores de bajos ingresos; el Banco de Fomento a la

Vivienda se instituye en 1943 y en ese mismo año el Instituto Mexicano del Seguro Social, lleva a cabo un programa de vivienda en arrendamiento en el Distrito Federal y en las ciudades de mayor desarrollo del país, el cual por decreto en 1973 se cancela.

La primera manifestación de una Política Nacional de Vivienda se da en el Gobierno de Ávila Camacho, en 1947 a través del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas (BANOBRAS), también se da la primera fusión de organismos que tienen la misión de otorgar vivienda, el Instituto Nacional de la Vivienda, el Fondo de Operaciones Bancarias y Descuentos Bancarios a la Vivienda (FOGA), desarrollando programas habitacionales para la población de ingresos bajos y medios.

México es un país que en política de vivienda va a la vanguardia. En 1948 a nivel mundial se dice que el derecho a la vivienda adecuada, forma parte del conjunto de normas jurídicas internacionales de derechos humanos universales aplicables y aceptables, que asisten a toda persona, hombre, mujer o niño en todas partes del mundo, esto en la declaración Universal de Derechos Humanos.

En México el programa de vivienda se desarrolla con más intensidad a partir de 1954, cuando se crea el Instituto de la Vivienda, que realiza, planifica y coordina a los diferentes organismos del ramo a nivel nacional, así mismo atiende las necesidades habitacionales de los estratos sociales bajos. En el siguiente año, se crea el Fondo de la Dirección de Pensiones Militares, que otorga créditos y construye vivienda para sus derechohabientes.

En 1958 es Pemex la primera paraestatal que construye conjuntos habitacionales para sus trabajadores, lo que sirve de ejemplo para otros organismos.

Para 1961 el Comité de Expertos en Higiene de la Vivienda define las funciones de éste y alude a la evolución de la cooperación internacional en materia de vivienda y urbanismo, dada la gran importancia que atribuyen a esos problemas las Naciones Unidas y los organismos especializados, en particular la Organización Mundial de la Salud.

Entre 1962 y 1963 se busca estimular los préstamos para vivienda, con exenciones de impuestos y buscando que los bancos pudieran utilizar hasta un 30 por ciento de sus ingresos para préstamos hipotecarios, en operaciones de vivienda de interés social.

En 1963 la Secretaría de Hacienda y Crédito Público crea el Programa Financiero de Vivienda que es el primer programa permanente en materia de vivienda a través del ahorro interno para ello; nace también el Fondo de Operaciones y Descuentos Bancarios a la Vivienda (FOVI), el Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda (FOGA) los cuales deberían fijar las características a los bancos que financian vivienda, así como las especificaciones que debían cumplir los programas de vivienda accesibles a la población asalariada.

En 1966 surge un pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales, el cual señala que los estados firmantes se comprometen a tomar medidas, destinando recursos para asegurar progresivamente la efectividad del derecho a la vivienda, reconociendo la asistencia y la cooperación a nivel mundial.

En los setenta nace una nueva forma para intentar abatir el rezago habitacional, al crearse el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y la Vivienda (INDECO) como instrumento del gobierno federal destinado a cuantificar y satisfacer las necesidades de la vivienda por entidad federativa; bajo este esquema y en atención a la pertinencia de descentralizar la vida nacional, este organismo se extingue en 1982, hecho que da origen a la formación de los institutos estatales, desarrollando nuevas alternativas de funcionamiento y organización de la vivienda.

En esta misma década, el Departamento del Distrito Federal crea la Dirección General de Habitación Popular, que construye viviendas, fraccionamientos, reubica a la población damnificada por desastres naturales o por reordenación urbana.

En esta época por primera vez, se reglamenta el derecho social de los trabajadores a la vivienda, emanado por la Constitución de 1917, por medio de la creación del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los

Trabajadores (INFONAVIT), 1972, organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio, con gran trascendencia social; por medio de este Instituto, se obliga a las empresas privadas a realizar aportaciones del 5% del salario tabulado por cada uno de los trabajadores para contribuir al fondo que se administra a favor de los trabajadores para la adquisición de una vivienda en propiedad, por medio de un préstamo barato y suficiente y no como se venía haciendo, que aquellos patrones que tuvieran más de cien empleados o cuyas empresas se localizaran fuera de los centros poblacionales o a más de tres kilómetros de éstos y sin medios de transporte.

Los trabajadores que obtuvieron vivienda por medio de sus empresas, fueron los resultados de logros sindicales en sus contratos colectivos de trabajo, como ejemplo en 1969, se creó el Fideicomiso para la Construcción de Casas a los Obreros de la Industria Azucarera, lo que les permitió obtener créditos para adquirir y edificar vivienda; así también, la Comisión Federal de Electricidad, PEMEX, Institutos Estatales y el IMSS, tenían vivienda en renta.

El Fondo de la Vivienda de Seguridad Social al Servicio de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), asume las funciones en materia de vivienda para los trabajadores al servicio del estado, así también el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas de la Armada Mexicana (ISSFAM), Fondo Nacional de la Habitación Popular (FONHAPO), todos con carácter financiero y orientadas a atender a los distintos sectores laborales. Otros organismos públicos que también han participado en la promoción de vivienda, son: Fondo Metropolitano Monterrey, Fideicomiso Acapulco (FIDEACA) y Fideicomiso Lázaro Cárdenas (FIDELAC).

El Comité de Derechos Humanos, Económicos y Culturales es un organismo creado por las Naciones Unidas para evaluar el cumplimiento del pacto referido a 126 países, donde destacan entre otras actividades, el derecho al trabajo, estándares de vida, derecho a la salud, vivienda, educación, libre asociación. Este Comité llama cada cinco años a los diferentes gobiernos que forman parte de esta agrupación, a exponer las medidas adoptadas para la protección de los derechos de la población; nuestro país está dentro de dicha agrupación.

El Programa Nacional de Vivienda 1977-1982, ubica la problemática respectiva, en el marco global del desarrollo nacional y particularmente en la interrelación con la dinámica de los asentamientos humanos, lo que permitió que los accesos a la vivienda tuvieran un carácter distributivo y al mismo tiempo incrementaron las actividades económicas y particularmente de empleo. En esta época se enmarcaron dos principios fundamentales:

Se lograron niveles apropiados de bienestar para toda la población.

Se propició el incremento en la producción, entendiendo a la vivienda como factor de desarrollo social y económico.

Así mismo, se plantearon los siguientes objetivos:

- ♦ Propiciar condiciones favorables para que la población, particularmente la de menores ingresos, contara con una vivienda adecuada.
- ♦ Estructurar las acciones de vivienda como factor de desarrollo económico y social, de ordenamiento territorial y estructuración urbana y de conservación y mejoramiento del ambiente.
- ♦ Coordinar las acciones e inversiones que realiza la administración pública federal en materia de vivienda, en forma congruente con los planes y programas nacionales y establecer bases de coordinación con los estados y municipios y con los sectores social y privado.

Para dar cumplimiento a estos objetivos se estableció una tipología caracterizada por tres líneas de acción: vivienda progresiva, vivienda terminada que es la línea tradicional desarrollada, y mejoramiento de vivienda, con acciones dirigidas a prevenir y atender las condiciones de la vivienda; esto contribuye al incremento del inventario habitacional existente y al mejoramiento de la vivienda.

La política de vivienda también incluyó los sistemas operativos de apoyo a la autoconstrucción, cooperativas, vivienda en arrendamiento, vivienda rural, de emergencia, de administración y mantenimiento y de normas de vivienda.

En el Plan Nacional de Desarrollo de 1983 a 1988, la política de vivienda toma en cuenta el hábitat natural y social donde aquélla se constituya en hogar, procurando que el esfuerzo conjunto de sociedad y gobierno cristalice en los siguientes objetivos:

- ♦ Apoyar la superación de las carencias en materia de vivienda urbana y rural, a través de la acción directa pública en sus tres niveles de gobierno.
- ♦ Modificar las bases del proceso de desenvolvimiento de la vivienda, supeditando su evolución económica al desarrollo social, así como orientando las acciones de los sectores público, privado y social, por medio de la acción popular concertada.

Se concibe a la vivienda no sólo en cuanto a su uso como inmueble, sino también en su dimensión como elemento generador de desarrollo del grupo social en su relación con las actividades económicas, sociales, políticas, culturales y recreativas.

Las líneas generales de acción para conseguir los objetivos fueron:

- ♦ Sustraer el suelo urbano de la especulación mediante la constitución de reservas territoriales y el establecimiento de la oferta pública de tierra para vivienda de interés social.
- ♦ Impulsar la construcción de la infraestructura de servicios y la autoconstrucción, a través de la participación organizada de la comunidad, así como la creación de cooperativas de vivienda y de materiales de construcción.
- ♦ Fomentar el desarrollo de sistemas y tecnologías constructivas adecuadas social y regionalmente.
- ♦ Replantear los sistemas de financiamiento para ampliar su cobertura social, buscando que se canalice un mayor volumen de recursos a los sectores más desprotegidos.

- ♦ Mejorar la coordinación administrativa entre los organismos del sector, procurando la mayor productividad posible de la aplicación de los recursos.

La política de vivienda contempló la creación del Sistema Nacional de Vivienda, que normó y condujo su desarrollo y la promoción de la revisión de las bases jurídicas en la materia, con las siguientes acciones:

- ♦ Participación de los mercados inmobiliarios y de la tierra para la vivienda, a fin de controlarlos y evitar la especulación.
- ♦ Fortalecimiento y reorientación de la capacidad instalada de la industria de la construcción, así como la autoconstrucción y de la ayuda mutua comunitaria para la vivienda popular.
- ♦ Reorientación de los sistemas de financiamiento de la vivienda, auspiciando créditos adecuados a las capacidades de los demandantes, para reducir la garantía de los préstamos y para canalizar su otorgamiento, preferentemente a los grupos organizados, a la producción de sus componentes y materiales de construcción y a la vivienda en arrendamiento.

El Plan Nacional de Desarrollo 1989-1994 reconoce la existencia de grandes rezagos en la disponibilidad de vivienda digna y adecuada, por lo que la política de vivienda del país se encauzó a lograr los siguientes objetivos:

- ♦ Avanzar en el cumplimiento del precepto constitucional de que cada familia cuente con una vivienda digna y decorosa.
- ♦ Convertir a la vivienda en un factor fundamental para el reordenamiento racional de los asentamientos humanos en el territorio nacional; y
- ♦ Aprovechar el efecto multiplicador que tiene la vivienda en la actividad económica para reactivar el aparato productivo y promover el empleo.

Para cumplir con los objetivos las acciones propuestas fueron las siguientes:

Consolida el Sistema Nacional de Vivienda mediante el fortalecimiento de la coordinación institucional entre las dependencias federales, los organismos de vivienda y los gobiernos estatales y municipales; alentar una mayor eficiencia en la utilización de los recursos disponibles; fomentar la descentralización de las decisiones en materia habitacional y avanzar en la modernización de los organismos de vivienda.

En materia de financiamiento para los demandantes de ingresos medios se darán facilidades mediante plazos y condiciones de pago apropiados a su capacidad, a través de un uso más extenso de los esquemas de crédito ya existentes, que dan lugar a pagos proporcionales al salario. Esto reduciría los subsidios y permite una recuperación adecuada de los créditos.

Institución de mecanismos de ahorro vinculados al costo de la vivienda; creación de instrumentos de captación a largo plazo, como el bono bancario para vivienda.

Así mismo, continuar con el apoyo a la autoconstrucción, estímulo a la construcción de vivienda para arrendamiento, participación de los recursos del sector privado para la construcción de vivienda de interés social y de nivel medio, implantar un programa para adquisición de edificios de renta congelada, transformando a los actuales inquilinos en propietarios, otorgar créditos a la palabra, que consisten en financiamientos individuales de monto reducido y carácter revolvente destinados a la adquisición de insumos básicos y venta de fraccionamientos populares, regulación de la tenencia del suelo, con la articulación de servicios básicos, formación de reservas territoriales con fines de vivienda y crecimiento urbano. Desarrollo de normas y tecnología constructiva, actualización de reglamentos estatales de construcción, uso de ecotécnicas en los programas de vivienda. Se reducirá el trámite administrativo en las gestiones de la construcción. Reducción del costo de la construcción, con el abasto oportuno, suficiente y barato de los materiales, con la cooperación de las cámaras.

Asimismo, el Plan Nacional de Desarrollo 1995-2000 señala lo siguiente:

Que el parque habitacional del país está conformado por 17.8 millones de viviendas, de las cuales 4.6 millones presentan hacinamientos y precariedad. Dar solución a este rezago representa la construcción de nuevas viviendas y el mejoramiento del parque habitacional. Otros problemas son los altos precios de las viviendas, la atención crediticia insuficiente, falta de información de la oferta disponible que sustente un mercado integrado y los elevados costos que implica el proceso de titulación de la vivienda.

Por lo que los objetivos de dicho plan en cuanto a la política de desarrollo social en materia de vivienda proponen promover y coordinar los esfuerzos de los sectores público, social y privado, para apoyar las actividades de producción, financiamiento, comercialización y titulación de la vivienda; además de ayudar a las familias primordialmente a las que tienen más necesidades, para que accedan a una vivienda digna, con espacios y servicios adecuados, además de la seguridad jurídica en su tenencia.

Para poder cumplir con esos propósitos señala que realizará acciones conjuntas entre gobierno y sociedad, para que los sectores privado y social aumenten la oferta de vivienda en todo el país. Estos se podrán concretar fortaleciendo a los organismos promotores de vivienda, manteniendo su vocación social; promoviendo la simplificación administrativa, garantizando el incremento de suelo apto para vivienda; aumentando el financiamiento a la vivienda; impulsando los programas de autoconstrucción y fomentando la innovación de nuevas técnicas y materiales utilizados en la producción de viviendas.

II. CREACIÓN DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

Durante varios decenios las organizaciones sindicales lucharon porque se reglamentara adecuadamente el Artículo 123 constitucional, con el objeto de dar solución al problema habitacional de los trabajadores, finalmente logran que se incluya en la Ley Federal del Trabajo un capítulo reglamentario a dicha fracción constitucional, en el cual se consigna una fórmula que busca armonizar los derechos del trabajo con los del capital y los objetivos del crecimiento económico con los de justicia social, ya que las empresas

se enfrentan con obstáculos para afrontar en forma individual, las cargas económicas que supondría dotar de viviendas a sus trabajadores.

Debido a lo anterior, se consideró indispensable afrontar globalmente el problema de la vivienda e incorporar en los beneficios a la totalidad de la clase trabajadora, independientemente de la dimensión de las empresas donde sus miembros laboran o de su ubicación geográfica.

Se pensó en establecer un sistema más amplio de solidaridad social en el que la obligación que tienen los patrones respecto a sus propios trabajadores sirviera de base a un mecanismo institucional de financiamiento e inversión, de carácter nacional; así con la participación generalizada de todos los patrones del país se haría posible la extensión de este servicio a la clase trabajadora en su conjunto, mediante la integración de un fondo nacional de la vivienda que otorgaría préstamos al sector obrero para la adquisición, construcción, reparación y mejoramiento de sus habitaciones.

Así, en el año de 1972 se reforma la fracción XII del apartado A del Artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y queda de la siguiente manera:

XII. Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos a favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones.

Se considera de utilidad social la expedición de una Ley para la creación de un organismo integrado por representantes del Gobierno Federal, de los trabajadores y de los patrones, que administre los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda. Dicha Ley regulará las formas y procedimientos conforme a los cuales los trabajadores podrán adquirir en propiedad las habitaciones antes mencionadas.

Como se puede observar el INFONAVIT fue creado con base a la justicia social aspiración de los mexicanos, que a lo largo de nuestra historia, ha tenido grandes movimientos sociales asignando al Estado la responsabilidad de procurar la igualdad de oportunidades y el mejoramiento de condiciones de vida de la población. La justicia social tiene dos componentes fundamentales: la seguridad y la igualdad en el ejercicio de las garantías individuales que señala nuestra Constitución Política y la disposición del gobierno de moderar las iniquidades y procurar la igualdad de oportunidades.

La Constitución postula garantías y derechos específicos que se refieren a la igualdad de oportunidades y al establecimiento de condiciones para el desenvolvimiento de los individuos, las familias, las comunidades, los pueblos indígenas, los trabajadores y los sectores productivos. De este modo se establece el derecho de todos los mexicanos entre otros a una vivienda digna.

A través de los 27 años de vida del INFONAVIT, éste ha conservado su objetivo social, por lo que su normatividad ha sufrido cambios para poder satisfacer el gran reto que tiene por delante, que es la demanda de vivienda en el país. Esta normatividad se fundamenta en la Ley del INFONAVIT, la cual en su Artículo 2º señala que el Instituto es un organismo de servicio social, con personalidad jurídica y patrimonio propio así mismo en el Artículo 3º determina su objeto:

- I. Administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda
- II. Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para:
 - a) La adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas
 - b) La construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones, y
 - c) Pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores.

Derivado de lo anterior se emitió la reglamentación correspondiente, la cual con base en la experiencia se ha ido reformando para eficientar, agilizar y dar transparencia a los trámites que deben realizar los derechohabientes para la adquisición de un crédito, así como los oferentes de vivienda:

Entre la diversa reglamentación destaca lo siguiente:

Reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación, el día 20 de octubre de 1992; reformadas, adicionadas y aprobadas por el H. Consejo de Administración el 13 de octubre de 1993 y posteriormente, el 29 de mayo de 1996.

Reglas a que se Someterán las Subastas de Financiamiento para la Construcción de Conjuntos Habitacionales, reformadas y publicadas en el Diario Oficial de la Federación, el 29 de diciembre de 1995.

Con todo lo anterior se busca, como se anotó anteriormente, que los trámites sean transparentes, ágiles, claros, sencillos y que el trabajador al obtener el crédito, esté en posibilidad de elegir realmente la vivienda nueva o usada de su preferencia.

Para recuperar el financiamiento concedido al acreditado, en las Reglas para el Otorgamiento de Créditos, se estipula en el Artículo 12º, que el crédito obtenido generará un interés sobre el saldo el cual se ajustará de acuerdo a la tasa que el Consejo de Administración fije; por otro lado el crédito se ajustará cada vez que se modifique el salario mínimo. Así mismo el 13º señala: el trabajador debe aceptar por escrito el descuento que se le hará el cual es del 25 y del 20 por ciento para los salarios mínimos. Esta recomendación tuvo una modificación el 29 de mayo de 1996, en donde se indica que el interés de los créditos será de entre el cuatro y el ocho por ciento anual sobre saldos insolutos, dependiendo del salario integrado del trabajador.

Antes de las reformas a esta Ley, los trabajadores para tener acceso a un crédito de vivienda en Línea I, que era la adquisición de una vivienda financiada por el propio organismo, el derechohabiente realizaba sus trámites por conducto de su sindicato o de un representante de la empresa o bien en lista de espera en el INFONAVIT. Una vez que cumplía con los requisitos y de acuerdo a la promoción en que había quedado autorizado su crédito, se procedía a entregarle su vivienda, en ese momento firmaba el certificado de Entrega de Vivienda, que venía siendo el contrato de compra-venta,

en el que venían las cláusulas con las condiciones para la amortización de su crédito y obligaciones a las que quedaba sujeto como acreditado y condómino de la unidad habitacional a la cual iba a morar.

Sin embargo, en casi todos los casos era hasta ese momento que el trabajador conocía el conjunto habitacional, su ubicación y la vivienda que iba a adquirir, así como el costo de ésta, que además debía pagar en veces salarios mínimos, descontándosele de su sueldo de un 20 a 25 por ciento.

El trabajador al cambio del lugar que usualmente frecuentaba y que en muchos casos, le queda lejos de su centro de trabajo, así como de las escuelas de sus hijos, lo que le implica un costo excesivo de pasajes y pérdida de tiempo, aunado a la falta de información de sus obligaciones, en algunas ocasiones abandona la vivienda sin dar aviso al INFONAVIT, lo que ocasiona por la demanda de habitación, la invasión de éstas. El Instituto, políticamente no puede actuar en forma rápida para desalojar a los invasores, sino que lleva a cabo un juicio que le tarda a veces hasta años, ocasionando rezago de vivienda, así como gastos innecesarios que distraen el presupuesto para el que está destinado; esta situación también trae consecuencias para la unidad habitacional, que es la falta de cooperación de ese titular para los gastos de mantenimiento de las áreas comunes, además en ocasiones las personas irregulares son problemáticas e interfieren en la organización de la comunidad, evitando que los otros condóminos paguen sus cuotas de mantenimiento y rompen la armonía entre los vecinos.

Si el trabajador se queda sin relación laboral tiene una prórroga hasta por 12 meses para encontrar un nuevo empleo y continuar el pago de la amortización de su crédito sin generar intereses, únicamente debe informar al INFONAVIT en un plazo no mayor a 30 días con la hoja de baja del IMSS, pero los acreditados, no sólo no avisan, sino que se prolongan sin pagar su crédito hasta años; cuando el Instituto los requiere ya su deuda es muy alta y en algunas ocasiones no pueden sufragar estos pagos, por lo que esperan que se haga el juicio correspondiente y los desalojen.

Como se puede observar el INFONAVIT carga con un gran rezago de cartera vencida, que tal vez no se pueda regularizar en un plazo corto, debido a que en un significativo número de casos no se tienen elementos para la

localización de los acreditados morosos o éstos no cuentan con los recursos regulares o suficientes para abatir su adeudo.

III. PROPUESTA DE CAMBIOS A LAS REGLAS DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITO

Como ya se ha mencionado el INFONAVIT como organismo de servicio social, con personalidad jurídica y patrimonio propio, tiene por objeto administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda, así como establecer y operar un sistema financiero que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para adquirir, construir, reparar, ampliar o mejorar una vivienda, o pagar pasivos contraídos por alguno de estos conceptos; ha ido evolucionando para solventar la demanda existente en vivienda, actualmente tiene las siguientes premisas:

- ◆ Respeto a la libertad del trabajador para obtener una vivienda.
- ◆ Transparencia y agilidad en la asignación de crédito.
- ◆ Equidad entre las diferentes líneas de crédito.
- ◆ Aliento a la competencia en la oferta, equilibrando ésta con la demanda.
- ◆ Plena recuperación financiera.
- ◆ Fomento al ahorro.
- ◆ Alta eficiencia administrativa.

El INFONAVIT ha utilizado tres sistemas para el otorgamiento de créditos, que a continuación se describen.

1. OTORGAMIENTO DE CRÉDITO MEDIANTE EL SISTEMA DE PROMOCIONES DE VIVIENDA

En los inicios del otorgamiento de crédito el INFONAVIT empezó a captar su demanda por medio de una Tarjeta de Información (TI), con los datos de los trabajadores y calificaron los salarios mínimos de esa época primordialmente en esta etapa estaban en proyecto las unidades de Iztacalco y El Rosario, las cuales se encontraban en proceso de construcción.

Para atender la demanda inicial, el Instituto compró viviendas al Departamento del Distrito Federal en conjuntos habitacionales como Presidente Madero, Ejército de Oriente y la Vicente Guerrero entre otros, otorgando 1,629 créditos a un núcleo de trabajadores de bajos ingresos en dichas unidades. Un año cuatro meses después se entrega la primera unidad supervisada y financiada por el INFONAVIT, que fue Iztacalco el 17 de septiembre de 1973 y se benefició a 4,585 familias.

El sistema que se tenía era llenar una TI, con lo que se pudo hacer los siguientes cajones salariales: A) 1 a 2.25 veces salarios mínimos, del total de los créditos por otorgarse les correspondía el cincuenta por ciento, B) 2.25 a 3.25 veces salarios mínimos y les asignaban el treinta y cinco por ciento y el C) 3.25 veces salarios mínimos en adelante tenían el quince por ciento.

Los descuentos para la amortización de los créditos, se calculaban en un catorce, dieciséis y dieciocho por ciento respectivamente; con un cuatro por ciento de interés sobre saldos insolutos, con un plazo máximo de quince años.

Las líneas de crédito existentes en esa época eran: Línea I vivienda, que era supervisada y financiada directamente por el INFONAVIT; Línea II compra a terceros, era adquirir una vivienda nueva o usada; Línea III construcción en su propio terreno totalmente pagado, a su nombre y con todos los servicios; Línea IV mejorar o ampliar su casa propia y Línea V el pago de hipoteca o pasivos contraídos con terceros.

Este procedimiento estuvo vigente hasta el año de 1992; se manejaba por medio de distribución de créditos por sector, otorgándose el sesenta por ciento a la del obrero y el cuarenta por ciento restante al empresarial, con lo que a veinte años de su creación se otorgaron 913,676 créditos en conjuntos habitacionales, que se traduce a 5'482,056 personas favorecidas.

Los trabajadores eran propuestos al Instituto por dichos sectores, los cuales se calificaban por medio de una Tarjeta de Información, donde primordialmente se consideraba que el trabajador contara con dependientes económicos, relación laboral, aportación de la empresa al INFONAVIT, el no

tener una vivienda; pero la capacidad de pago del trabajador no aseguraba la recuperación del crédito autorizado.

El INFONAVIT autorizaba el financiamiento para la construcción de las viviendas que se le otorgarían a los trabajadores beneficiados con crédito en Línea 1; por lo que existía el concepto erróneo, de que el INFONAVIT otorgaba casas y no créditos. Con este esquema la mayoría de los créditos fueron financiados en las llamadas "Unidades INFONAVIT".

Durante esos años el Instituto tuvo épocas de fortalecimiento como fue: en diciembre de 1978, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en conjunto con el Departamento del Distrito Federal, decretaron que las viviendas que fueran construidas con recursos del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores tendrían una exención del cincuenta por ciento en el pago del predio, lo que ayudó para que los trabajadores se interesaran por adquirir una vivienda.

Así como se tuvo la exención para los trabajadores, también se hizo para el sector de la construcción, en septiembre de 1980, por medio de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, estableció estímulos fiscales para aquellos que construyeran vivienda de interés social; con ello el INFONAVIT, tuvo mayor participación de las constructoras y no de unas cuantas, además de que se le considera que tiene una acreditada solvencia, por lo que no da depósito o fianza alguna.

Sin embargo para 1982, el Instituto tiene sus primeras modificaciones significativas a su ley, donde le ayuda a ser más sólido en su infraestructura, pero la respuesta de sus derechohabientes se vio fuertemente afectada, ya que al no regresarles sus aportaciones a los diez años de su creación, se sintieron burlados y es cuando el sector obrero por medio de sus sindicatos empieza a ejercer mayor presión para la obtención de crédito.

El fondo de ahorro se regresaría siempre y cuando se contara con lo siguiente: **por terminación laboral**, cincuenta años de edad y un año de no tener relación laboral, en los casos de **jubilación, invalidez, incapacidad de un cincuenta por ciento o más** y por **defunción** se les daría un tanto más de lo aportado.

En ese mismo año se decreta que a los acreditados en Línea I se les debía descontar el uno por ciento del salario integrado, para la Administración Operación y Mantenimiento, y a la vez los lineamientos para que los trabajadores acreditados cumplan con sus derechos y obligaciones en las unidades habitacionales, lo que ayudaría a conservarlas y no se deteriorarían, evitando que a la larga se vuelve un déficit de vivienda en el rubro de mejoramiento de la misma.

Pero el sector empresarial no vio con agrado la modificación de la aportación sobre salario diario integrado, así como la reglamentación de enterar los descuentos efectuados al trabajador por su crédito de vivienda.

En 1986 nuevamente se reforma la ley del INFONAVIT; en relación con el plazo de amortizar los créditos sería no menor de diez años y no mayor de veinte, con un interés del cuatro por ciento anual sobre saldos insolutos y en 1987, el monto de los créditos sería en veces salarios mínimos y no en numerario.

2. SISTEMA DE ASIGNACIÓN DE CRÉDITOS «SAC»

El 20 de octubre de 1992 se publicaron en el Diario Oficial de la Federación, las "Reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del INFONAVIT", que tomaba en cuenta los siguientes factores, para calificar al trabajador: la capacidad de pago, el salario diario en los términos del artículo 143 de la Ley Federal del Trabajo, el número de dependientes económicos, los saldos de la subcuenta de vivienda y el número de aportaciones efectuadas al Instituto por el patrón a su favor.

En esta etapa el Instituto otorgó créditos mediante un sistema de puntuación, que el H. Consejo de Administración determinaba bimestralmente para cada entidad federativa o municipio; se reconocía el derecho a un crédito al trabajador que igualara o superara dicha puntuación, en función de la sumatoria por puntos obtenidos en cada uno de los parámetros mencionados.

Sin embargo este mecanismo de selección de trabajadores generó diversos problemas, tanto al Instituto como a los derechohabientes:

Creaba desconfianza debido a que se le requería al trabajador comprobar documentalmente cada uno de los puntos obtenidos.

Las solicitudes de crédito no eran claras para el trabajador.

El sistema de ingreso y registro de las solicitudes, generó sobredemanda, que obligó al trabajador a esperar mucho tiempo.

El exceso de documentación y las repetidas revisiones de la misma, implicaba sobrecarga de trabajo para la recepción, así como la dictaminación obligaba que el trabajador acudiera a las oficinas del Instituto en reiteradas ocasiones para un mismo trámite.

El trabajador en su afán de alcanzar la puntuación mínima, era inducido en muchas ocasiones por terceros de mala fe al uso de documentos falsos.

Desde la óptica del trabajador, el sistema de crédito era complicado, no transparente, pero sí lento y desesperante, lo que provocó incertidumbre y malestar.

El sistema de calificación no funcionó para regular el volumen de las solicitudes que ingresaban por localidad, ni permitió vincular la demanda con la oferta de vivienda, dando lugar a una desordenada aprobación de créditos que no presentaba correspondencia con los programas de otorgamiento aprobado por la H. Asamblea y el H. Consejo de Administración.

La sobredemanda no permitió programar adecuadamente los recursos disponibles para una localidad.

El número de instancias involucradas en el ciclo crediticio provocó que la responsabilidad se diluyera, que se aplicaran criterios no homogéneos y discrecionales con elevados índices de error.

La variación en las puntuaciones bimestrales por localidad y la asignación de números de folio como derecho de apartado, produjo confusión y falsas expectativas de obtener crédito rápidamente, lo que contrastaba con la realidad.

Los prolongados plazos para lograr la concreción de los créditos se tradujo en perjuicios para el trabajador que en esos lapsos veía afectada su situación laboral y en ocasiones les obligaba a realizar gastos innecesarios e infructuosos.

Para el segundo bimestre de 1992 se modifica la ley del INFONAVIT en su contra pues al no recibir las aportaciones del cinco por ciento y el monto de las amortizaciones, lo lleva a no tener una base de datos confiable y actualización de la misma.

3. SISTEMA DE OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS «SOC»

Lo anterior motivó que el INFONAVIT buscara un nuevo procedimiento para la selección de los trabajadores susceptibles de recibir un crédito, de manera que éste sea una herramienta ágil, transparente y funcional, que permita brindar certidumbre al derechohabiente respecto del momento en que pueda ejercer su crédito y disminución de los tiempos de trámite.

El 29 de mayo de 1996, el H. Consejo de Administración del INFONAVIT aprobó un nuevo procedimiento para la selección de los trabajadores susceptibles de recibir un crédito que tiene fundamentalmente las siguientes características:

Se sustenta en un sistema de puntuación que permite calificar y determinar el ingreso de solicitudes por localidad. Este nuevo sistema da un mayor peso a los bimestres de cotización y al ahorro voluntario del trabajador.

En un acto de confianza y simplificación administrativa, para la recepción de solicitudes de los derechohabientes que deseen obtener un crédito, no se requiere ninguna documentación, por lo tanto es a la palabra. Elimina los requisitos de documentación en la inscripción. En su oportunidad dichos datos son verificados minuciosamente.

La recepción de las solicitudes de crédito se lleva a cabo exclusivamente durante los periodos previamente definidos por el Instituto. Dichos periodos se establecen en cada entidad federativa, municipio, localidad o región, considerando entre otros factores el Programa de Crédito aprobado, la demanda existente y la oferta de vivienda,

Del total de los trabajadores que por haber alcanzado la puntuación mínima exigible han quedado inscritos, el Instituto selecciona a los derechohabientes acreditables, considerando la antigüedad laboral de cada trabajador expresada en función del número de aportaciones bimestrales al Fondo Nacional de la Vivienda.

Considerando que los trabajadores generan su derecho a un crédito desde el momento en que inician su relación laboral, y que este derecho se expresa mediante el número y monto de las aportaciones constituidas en el Fondo Nacional de la Vivienda, el primer criterio de selección lo constituye la antigüedad laboral expresada por el número de bimestres aportados.

Es un proceso de selección transparente y sencillo, por el cual se inscriben los trabajadores para solicitar el otorgamiento de un crédito.

La solicitud de crédito es entregada en un formato prellenado exclusivamente a los trabajadores que alcanzan la puntuación mínima exigible.

Considerando que el INFONAVIT siempre dispondrá de recursos finitos para atender el universo de derechohabientes que deseen obtener, el sistema coadyuva al desarrollo de una mejor planeación y programación del ejercicio crediticio, por lo que le brinda certidumbre, tanto al derechohabiente como a los oferentes de vivienda, respecto del número disponible por municipio, su monto y el tiempo aproximado del otorgamiento.

Mediante el esquema de representantes genera una participación más activa de las organizaciones sindicales y empresariales; dicha participación es tan amplia como el trabajador lo requiera, pero no es obligatoria y se encuentra regulada en los términos aprobados por el H. Consejo de Administración.

El monto del crédito que se otorga al derechohabiente se determina en función de su capacidad de pago, lo que garantiza la recuperación del mismo.

La información de cada trabajador se obtiene de las bases de datos institucionales, lo que evita la participación de agentes externos que generen información apócrifa, dañen la economía del trabajador y demeriten la imagen del INFONAVIT.

Permite que los trabajadores realicen el trámite de otorgamiento de crédito por conducto de sus representantes.

Selecciona a los trabajadores calificados en orden de antigüedad laboral, expresada ésta en función del número de aportaciones bimestrales a la subcuenta de vivienda SAR.

Hace públicos los resultados del proceso de selección.

Reduce significativamente el número de pasos y documentos para el otorgamiento del crédito, acortando los tiempos de trámite.

Brinda certeza respecto a la fecha de ejercicio del crédito.

Determina los montos de crédito conforme a la capacidad de pago de los trabajadores.

Permite identificar al personal del Instituto que registra cada una de las incidencias del ciclo crediticio.

Elimina la discrecionalidad en todas las fases del proceso del ejercicio del crédito.

Sin embargo, no se puede olvidar que a partir del primero de julio de 1997 se determina que los descuentos de los créditos se harían con base al salario diario integrado lo que ha generado que muchos de los acreditados determinen cancelar su crédito por no poder solventar dicho descuento, lo que incrementa la vivienda irregular.

4. REQUERIMIENTOS DE INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS INSTITUCIONALES

Con objeto de asegurar la objetividad, transparencia y equidad del proceso crediticio, la información que se toma para considerar el derecho a un crédito, así como para calcular la puntuación y monto de los créditos proviene de las bases de datos institucionales, con la sola excepción de la relativa a los dependientes económicos del trabajador.

En este sentido, el trabajador es identificado por su Registro Federal de Contribuyentes, Número de Seguridad Social y la empresa, por el Número de Registro Patronal.

Considerando lo anterior, el Sistema de Otorgamiento de Créditos está íntimamente ligado con las bases de datos institucionales, de las que extrae el número de bimestres con aportación, saldo de la subcuenta de vivienda, saldo del ahorro voluntario, edad y salario de los trabajadores, así como en su caso, la existencia de un crédito previo.

IV. CONCLUSIONES

El primer sistema de otorgamiento de crédito (1972-1992) se basaba en concentrar los datos de los diferentes trabajadores, en la selección para obtener crédito se llevaba a cabo considerando los cajones salariales que se mencionaron en la parte de los sistemas de otorgamiento de crédito y que eran:

De 1 a 2.25 veces salarios mínimos, del total de los créditos por otorgarse les correspondía el cincuenta por ciento, B) 2.25 a 3.25 veces salarios mínimos y les asignaban el treinta y cinco por ciento, y el C) 3.25 veces salarios mínimos en adelante tenían el quince por ciento, con dicho sistema se veían favorecidos los trabajadores de menores ingresos que corresponden al cajón A.

Sin embargo, el sistema era lento aunado a esto los cambios que tuvo a su Ley lo llevó a que se desesperaran los derechohabientes; en ocasiones el Instituto era atacado con relación a que no se otorgaban créditos a los trabajadores. Los sindicatos empezaron a presionar de manera sustancial y se llegó a tener un programa de "paquetes de vivienda", que consistía en que a un grupo de trabajadores propietarios de terreno, el Instituto les financiaba la construcción de vivienda en éste, lo cual llevó a que los sindicatos tuvieran mayor participación, determinando quién o quiénes eran sujetos de crédito en combinación con los promotores de vivienda; así también propicia la gestación de los grupos sociales que representan un cinco por ciento de nuestro universo, lo que provocó que la imagen del Instituto se debilitara.

El sistema de folio o tarjeta blanca en su momento fue bueno, la puntuación se daba a conocer bimestralmente y el trabajador sentía que estaba atendido. Sin embargo, disminuye la importancia de la Línea I y se le da mayor importancia a la Línea II (1992), que es la desarrollada con recursos de los propios constructores.

Como consecuencia los trabajadores pensaban que los créditos eran autorizados a través de las promotoras las cuales ofrecían a los trabajadores los mejores beneficios, como son la garantía de la obtención del crédito, una buena ubicación en el conjunto habitacional, con estacionamiento; para garantizarles lo anterior deberán pagar una determinada cantidad.

Bajo este sistema se inició la modalidad de crédito para aquellos trabajadores que por su ingreso no alcanzaban la puntuación estipulada por el H. Consejo de Administración, por tener un ingreso superior a 5 veces salarios mínimos, este programa se denominó cofinanciamiento y consistía en que el trabajador aportaba el diez por ciento del valor de la vivienda y la adquiría con la participación de una institución bancaria.

Otro programa especial que se implementó fue el de *binomio-ahorro* dirigido primeramente como programa piloto a los trabajadores gastronómicos y posteriormente a los de la industria maquiladora. El procedimiento seguido consiste en que el trabajador logra integrar en un plazo de uno a tres años un ahorro equivalente a un 20 por ciento de su monto estimado de crédito.

Por último, en nuestra opinión el nuevo Sistema de Otorgamiento de Crédito (1997), es bueno ya que al trabajador se le informa de manera inmediata si alcanza la puntuación de manera directa o vía telefónica, o bien, por medio de los representantes. La inscripción se realiza de manera inmediata y el tiempo de contestación es en corto plazo, el cual se hace por medio de una selección difundida por el periódico de mayor circulación.

Sin embargo, uno de los problemas que el actual sistema no ha podido resolver es el que corresponde a los trabajadores seleccionados con montos bajos que no les permiten solventar su problema habitacional.

Otro aspecto de interés es el derivado de que durante los primeros años de vida del INFONAVIT, con el Sistema de Otorgamiento de Crédito que prevalecía y aunado a las crisis económicas por las que ha pasado el país, se provocó un gran rezago en la recuperación de los créditos causando lo siguiente:

- ♦ Cartera vencida
- ♦ Vivienda irregular: vivienda abandonada, invadida, vacía, giro distinto al de casa habitación, rentada.
- ♦ Cancelación de crédito
- ♦ Falta de procedimientos actualizados para que la vivienda recuperada en Línea I sea reasignada.

Debido a esto el Instituto ha generado nuevos Sistemas de Otorgamiento de Crédito descritos anteriormente y está canalizando sus esfuerzos para que no se repitan los errores del pasado.

Por otro lado, existe un déficit de vivienda de alrededor de 4.5 millones, esto significa que los diferentes organismos promotores de vivienda financian aproximadamente 270 mil créditos y los particulares pueden promover una cantidad similar.

Durante este año el INFONAVIT en el primer semestre ha otorgado cerca de 53,000 en torno a la meta de 160 mil al año, con una inversión de 26 millones de pesos.

Esto representa un adelanto significativo con respecto a 1998, además que de llegar a la meta con el otorgamiento de 160 mil créditos se beneficiará dotando de hogar a 800 mil mexicanos.

V. CONSIDERACIONES FINALES

El Instituto debe analizar periódicamente los FODAS (fortalecimiento, oportunidades, debilidades y amenazas), para continuar con su labor social y llevar a cabo en forma exitosa con su misión, que es de cumplir con todos los derechohabientes, que se encuentran en los diferentes cajones salariales y que ahora no atiende proporcionalmente como son los de menos de 2.25 salarios mínimos y de más de 6 veces consistente en otorgar a los trabajadores crédito para que accedan a una vivienda en forma simplificada en cualquiera de sus modalidades: adquisición en propiedad, construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones y/o pago a pasivos.

Como se mencionó anteriormente, debido a la situación económica del país, el Instituto no debe perder de vista la recuperación de los créditos que otorga, para lo cual se propone lo siguiente:

- a) A los trabajadores con ingresos inferiores a 2.25 veces salarios mínimos darles la opción a la autorización para vivienda progresiva o construcción en terreno propio. Con referencia a la vivienda progresiva, se proponen dos alternativas:
 1. Elaborar un convenio con otros organismos promotores de vivienda, para que le complementen el préstamo que el INFONAVIT le otorgará de acuerdo a la tabla del monto de crédito que le corresponda; (ejemplo es un trabajador que cuenta con 35 años de edad y su ingreso es de un salario mínimo su monto aproximado es de \$75,000.00 se le complementaría con un préstamo de otro organismo, como FOVI, Banco Mundial, etc., de acuerdo al valor de la vivienda).

2. Que el Instituto reglamente que cada constructora que presente un paquete de vivienda Línea II, de acuerdo al número de viviendas construidas incluya un cinco por ciento en vivienda progresiva.
- b) Que el interés que se cobra por el préstamo de vivienda se incremente dos puntos porcentuales que fluctúen del 6 al 10 por ciento. Lo que generaría recursos para sustentar un subsidio de clase a favor de los trabajadores de bajos ingresos.
 - c) Los trabajadores que tienen un salario mínimo de 2.25 a 5 veces se continuará de la misma forma; los que se encuentran en este rango, son los que están obteniendo créditos; sin embargo una forma de ayudarles para que tengan mayor oportunidad de una mejor oferta de vivienda de parte de las constructoras, es que se le reduzca al precio de venta de la vivienda el porcentaje que se les da a sus promotores. Esto es que el INFONAVIT y las comercializadoras, promotores y constructores de vivienda trabajen paralelamente, esto es por medio de un procedimiento evitando los intermediarios (vendedores, promotores, etc.), ya que es un paquete autorizado por el Instituto, esto es que en las convocatorias que se llevan a cabo se dirige a los derechohabientes para que se inscriban en determinado paquete de vivienda, lo que conlleva a que dicha vivienda automáticamente está ofertada y se podría descontar al acreditado el porcentaje del valor de la vivienda que se paga al promotor o empleado de la constructora por el trámite que no es necesario realizar.
 - d) Para los salarios de más de 6 veces se propone:
 1. Modificar las tablas de calificación para que estos trabajadores tengan acceso a un crédito de vivienda de interés social.
 2. Fomentar el ahorro en estos trabajadores para que hagan aportaciones a la subcuenta de vivienda, y de esta manera aumenten su puntuación. Una forma de estimularlos es que la puntuación sea de 4 puntos por cada salario mínimo que aporten.

- De esa manera se estará garantizando al trabajador la participación en la selección para la obtención del crédito.
- Una vez otorgado el crédito, la subcuenta de vivienda ayudará a la amortización del crédito, lo que garantiza la recuperación del préstamo.
- Además de que se está estimulando el ahorro en los trabajadores y a su vez el Instituto contribuye para que se incremente el ahorro interno

El INFONAVIT se propuso como meta entregar 200 000 créditos en 18 meses; por lo que es importante que además de cumplirla, analice las situaciones establecidas como debilidades, entre ellas cartera vencida, para no continuar haciendo más elevada ésta. Se debe aumentar la recuperación crediticia que es el principal problema financiero. Los ingresos del INFONAVIT, dependen en gran parte de la recuperación de crédito de los acreditados los cuales han perdido su poder adquisitivo. En ese sentido, vemos que los derechohabientes que han sido beneficiados con un crédito en algunos casos cancelan debido al descuento que se les hace sobre su salario integrado; para evitar esta situación es conveniente que los descuentos sean calculados sobre su salario tabulado.

Por otro lado, al recuperar la cartera vencida el Instituto estará en posibilidad de atender a mayor número de trabajadores en el otorgamiento de créditos.

Para poder contabilizar los créditos que se encuentran en forma irregular y poder tomar las acciones correspondientes, el INFONAVIT se puede apoyar en los prestadores de servicio social de la UNAM, Politécnico para que efectúen visitas en campo y constaten dichas irregularidades.

Algunos trabajadores se ven en la necesidad de abandonar la vivienda otorgada, por encontrarse lejos de su centro de trabajo, como en los casos de las viviendas conurbadas con el Estado de México, o bien, las empresas los manda al interior de la República, por lo que los trabajadores vuelven a tener necesidad de vivienda; una posible solución es autorizar cambios, permutas o establecer un sistema que permita al trabajador ejercer el crédito original autorizado en la localidad en que va a radicar; en el entendido que lo aportado anteriormente a la amortización se tomaría como renta.

Se deben implementar prácticas de orientación previas a la firma de aceptación de los créditos, para que los derechohabientes conozcan los derechos y obligaciones a los que quedarán sujetos y así evitar en la medida de lo posible dichas irregularidades.

El INFONAVIT como organismo de sentido social no debe olvidar que la captación de créditos en conjuntos habitacionales no termina ahí, sino que su responsabilidad es orientar y canalizar ante las instancias correspondientes a los acreditados para la solución de los problemas que se le presenten dentro de su entorno, así como el buen mantenimiento de sus conjuntos habitacionales para evitar caer en déficit.

BIBLIOGRAFÍA

Plan Nacional de Desarrollo 1972-1976.

Plan Nacional de Desarrollo 1977-1982.

Plan Nacional de Desarrollo 1983-1988.

Plan Nacional de Desarrollo 1989-1994.

Plan Nacional de Desarrollo 1995-2000.

Ley del INFONAVIT. 1997.

Antología, Módulo 1. Diplomado en Fortalecimiento de la Gestión del INFONAVIT. INAP-INFONAVIT.

Antología, Módulo 2. Diplomado en Fortalecimiento de la Gestión del INFONAVIT. INAP-INFONAVIT.

Redacción e Investigación Documental 1. U.P.N. 1985.

Aprender a Pensar Leyendo Bien. Yolanda Argudín y María Luna. UIA 1996.

La Vivienda Comunitaria en México. INFONAVIT. 1988.

Diarios Oficiales de la Federación de acuerdo con las modificaciones a la Ley del INFONAVIT.

Ley Federal del Trabajo.