



## H. CONGRESO DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO SEPTUAGÉSIMA TERCERA LEGISLATURA



COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, OBRA PÚBLICA Y VIVIENDA

HONORABLE ASAMBLEA

A la Comisión de Desarrollo Urbano, Obra pública y Vivienda, de la Septuagésima Tercer Legislatura de este Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, le fue turnada la Propuesta de Acuerdo presentada por la Diputada Mary Carmen Bernal Martínez.

### ANTECEDENTES

UNICO: En sesión de Pleno de fecha 23 de marzo de 2017, la Diputada Mary Carmen Bernal Martínez, integrante del Partido del Trabajo, presentó Propuesta de Acuerdo, la cual fue turnada a la Comisión de Desarrollo Urbano, Obra Pública y Vivienda, para su estudio, análisis y dictamen.

Que la Propuesta de Acuerdo de referencia, señala sustancialmente en su exposición de motivos lo siguiente:

“El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores fue fundado el 21 de abril de 1972 con la promulgación de la Ley del Infonavit, por el expresidente Luis Echeverría Álvarez.

Es un instituto de carácter tripartito donde participa el sector obrero, el sector empresarial y el gobierno, siendo su función principal otorgar créditos a los trabajadores para la obtención de una vivienda y brindar rendimientos al ahorro que está en el Fondo Nacional de Vivienda para las pensiones de retiro.

Ahora bien, el Crédito Infonavit no se otorga en pesos, sino en VSM que quiere decir “veces el salario mínimo”, con lo cual, cada vez que se incrementa el salario mínimo, en esa misma proporción se incrementa el saldo del préstamo y por tanto la mensualidad a pagar.

Como se ve, el crédito de Infonavit tiene en ese sentido un parecido a como se actualiza un crédito en UDIs ya que el incremento anual al salario mínimo se acerca a la tasa de inflación anualizada.

Con este cálculo del crédito otorgado, se observa que en los primeros años el saldo en VSM se reduce, por el incremento al salario mínimo, mientras que el saldo en pesos se incrementa, reflejándose finalmente un aumento en el saldo de la deuda.

Debido a esto, los deudores ven con desánimo y frustración que al pasar los años y a pesar de todo lo que han pagado, la deuda en lugar de bajar, sube.



## H. CONGRESO DEL ESTADO DE MICHOCÁN DE OCAMPO SEPTUAGÉSIMA TERCERA LEGISLATURA



### COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, OBRA PÚBLICA Y VIVIENDA

La tasa de interés que maneja el Infonavit es semi-fija, ya que el instituto se reserva el derecho de revisarla cada seis meses y varía dependiendo del ingreso del derechohabiente. La tasa mínima es del 4% anual para quienes ganan alrededor de un salario mínimo mensual, y la máxima es del 10% anual para quienes ganan más de 10 salarios mínimos mensuales, pero como el crédito no es en pesos, sino en VSM y haciendo las conversiones necesarias, finalmente la tasa de interés aplicable al crédito es de alrededor del 8% anual para los trabajadores que ganan menos y va subiendo hasta ser del 14% para los que ganan más.

Actualmente, las tasas de interés de los créditos hipotecarios de la banca comercial, ronda el 12% anual. En este sentido, el Crédito que otorga el Infonavit es más caro que el bancario para las personas que ganan más de 4 salarios mínimos mensuales.

Para los que ganan menos, es cierto que el préstamo es más barato, pero, aun así tomando en cuenta la misión social del Infonavit, es muy alto.

Derivado de la situación económica que prevalece en el país, se vienen incrementando los casos en que, por la pérdida de empleo o el detrimento del poder adquisitivo del salario, muchos deudores hipotecarios del Infonavit, dejan de pagar sus mensualidades.

Se dice que hay tres niveles de endeudamiento hipotecario: el nivel menos severo es cuando el cliente aún paga, pero cada vez le cuesta más trabajo hacerlo; la siguiente etapa es cuando presenta un atraso de 90 días sin pagar, pero aún es posible recuperarse; mientras que un nivel grave es cuando sólo se puede dar la vivienda en dación, quedándose el trabajador sin el patrimonio que con tantos años y el sudor de su frente forjó.

Aunque el Infonavit cuenta con varias opciones para que el deudor no caiga en mora, sus programas son muy estandarizados que capitalizan los intereses y la deuda sigue subiendo, haciendo impagables los créditos hipotecarios”.

Por lo que del estudio y análisis realizado por esta Comisión, se arribó a las siguientes:

### CONSIDERACIONES

La Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda, de conformidad a lo establecido en el artículo 75 de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, es competente para conocer y dictaminar la Propuesta de Acuerdo referida.

Los diputados que integramos esta Comisión de dictamen hicimos un análisis minucioso a esta Propuesta de Acuerdo, la cual plantea que se amplíen los programas de apoyos a deudores de vivienda de interés social, para efecto de que no pierdan su patrimonio.



## H. CONGRESO DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO SEPTUAGÉSIMA TERCERA LEGISLATURA



### COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, OBRA PÚBLICA Y VIVIENDA

En este sentido, tenemos que la vivienda de interés social es aquella que el Estado desarrolla para garantizar el derecho a una vivienda para las familias con menores ingresos en el país, este tipo de vivienda, tiene la finalidad de cubrir el déficit habitacional, ya que toda persona tiene derecho a una vivienda digna.

Abordando el análisis de este tema, observamos que en Michoacán, de acuerdo a las cifras que señala el propio INFONAVIT, son alrededor de 5 mil derechohabientes los que están en cartera vencida, al no poder pagar sus créditos; y esto pone en riesgo su patrimonio familiar.

El Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores actualmente cuenta con las siguientes opciones en caso de que el trabajador pierda su empleo: Prórroga de 24 meses la cual no se otorga de manera consecutiva, sólo por 12 meses sin cargo mensual, con la finalidad de que en este periodo, el acreditado pueda encontrar trabajo y siga cubriendo sus mensualidades. También está el Fondo de Protección de Pagos, el cual tiene la finalidad de cubrir las primeras 6 mensualidades del crédito, pero para acceder a este Fondo, sólo se puede hacer uso de él cada 5 años.

Bajo estas consideraciones se tiene entonces que, si el acreditado, no puede pagar su deuda, pasa al área de cobranza especializada, la cual busca que el INFONAVIT recupere los bienes dados en garantía, dación en pago o entrega de la vivienda al instituto.

En este sentido, los diputados que integramos esta Comisión de Desarrollo Urbano, Obra Pública y Vivienda, consideramos procedente la Propuesta de Acuerdo que nos ocupa, pero además la ampliamos, incluyendo la importancia de que la autoridad genere acciones para para que se amplíen y flexibilicen los programas de apoyo a deudores morosos, con la finalidad de que no pierdan las viviendas que se encuentran pagando.



H. CONGRESO DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO  
SEPTUAGÉSIMA TERCERA LEGISLATURA



COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, OBRA PÚBLICA Y VIVIENDA

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 52 fracción I, 62 fracción IX, 64 fracción I, 75, 244 y 245 de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, nos permitimos presentar a consideración de esta Asamblea Legislativa, el siguiente:

ACUERDO:

ÚNICO: Se exhorta al titular del Poder Ejecutivo Federal, para que en el ámbito de su competencia, instruya al Director General del Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores, para que se amplíen y flexibilicen los programas de apoyo a deudores morosos, con la finalidad de que no pierdan las viviendas que se encuentran pagando.

Palacio del Poder Legislativo, Morelia, Michoacán de Ocampo, 10 de octubre del 2017.

COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, OBRA PÚBLICA Y VIVIENDA

DIP. JUAN MANUEL FIGUEROA CEJA  
PRESIDENTE

DIP. EDUARDO GARCIA CHAVIRA INTEGRANTE	DIP. JOSÉ JAIME HINOJOSA CAMPA INTEGRANTE
---	--

DIP. SOCORRO DE LA LUZ QUINTANA LEÓN INTEGRANTE
--

Hoja que forma parte íntegra del Punto de Acuerdo que emite la Comisión de Desarrollo Urbano, Obra pública y Vivienda, a la propuesta que hace la Dip. Mary Carmen Bernal Martínez. - - - - -