

Reglas de Otorgamiento de Crédito en Pesos



- El 12 de enero de 2012 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la modificación al artículo 44 de la Ley del Infonavit:

ARTICULO 44.- EL SALDO DE LOS CRÉDITOS OTORGADOS A LOS TRABAJADORES A QUE SE REFIERE LA FRACCIÓN II DEL ARTICULO 42, SE REVISARÁ CADA VEZ QUE SE MODIFIQUEN LOS SALARIOS MÍNIMOS, INCREMENTÁNDOSE EN LA MISMA PROPORCIÓN EN QUE AUMENTE EL SALARIO MÍNIMO GENERAL QUE RIJA EN EL DISTRITO FEDERAL.

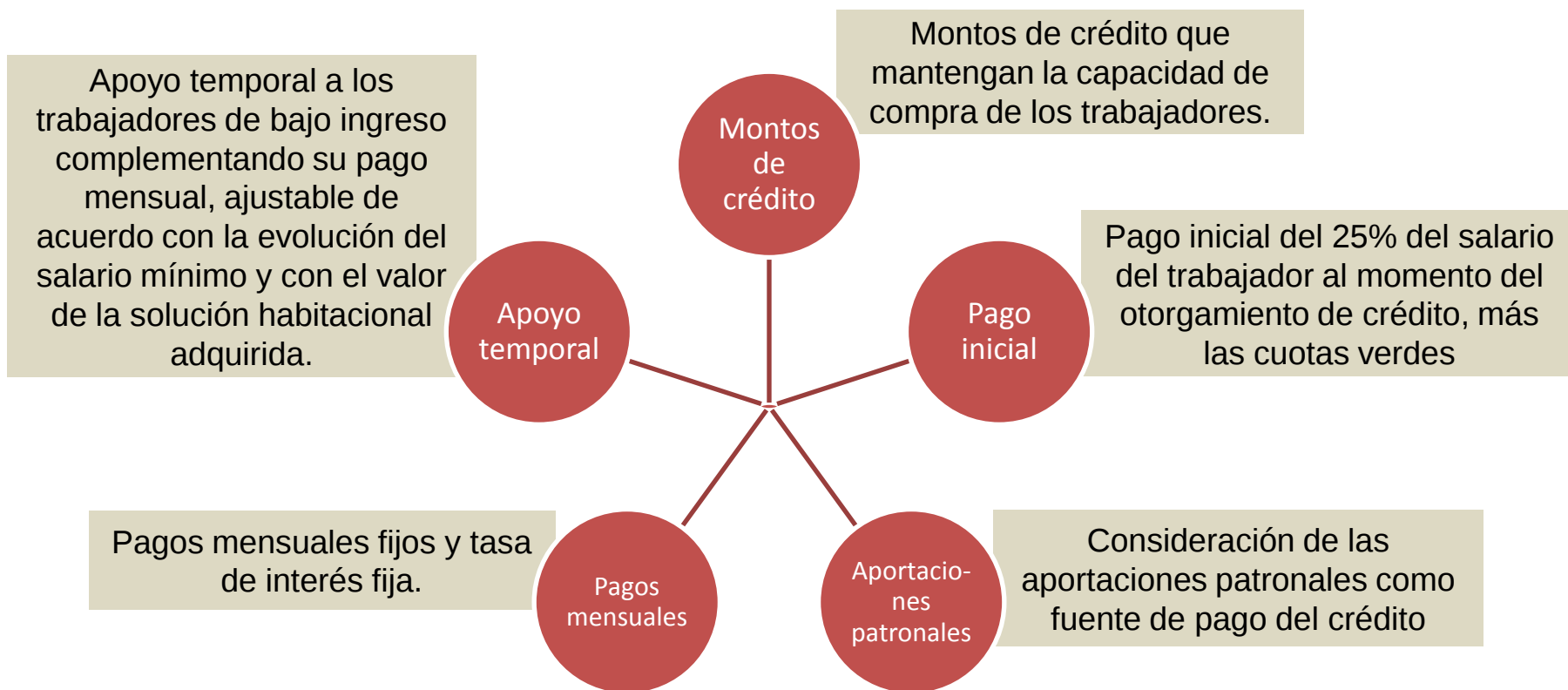
ASIMISMO, LOS CREDITOS CITADOS DEVENGARÁN INTERESES SOBRE EL SALDO AJUSTADO DE LOS MISMOS, A LA TASA QUE DETERMINE EL CONSEJO DE ADMINISTRACION. DICHA TASA NO SERA MENOR DEL CUATRO POR CIENTO ANUAL SOBRE SALDOS INSOLUTOS.

LOS CRÉDITOS SE OTORGARÁN A UN PLAZO NO MAYOR DE 30 AÑOS.

EL INSTITUTO TAMBIÉN **OTORGARÁ, A SOLICITUD DEL TRABAJADOR CRÉDITOS, EN PESOS O EN VECES EN SALARIOS MÍNIMOS**, CONFORME A LAS REGLAS QUE AL EFECTO DETERMINE SU CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, LAS CUALES DEBERÁN PROPICIAR QUE LAS CONDICIONES FINANCIERAS PARA LOS TRABAJADORES NO SEAN MÁS ALTAS QUE LAS PREVISTAS EN LOS PÁRRAFOS ANTERIORES Y PREVIENDO EN TODO MOMENTO LAS MEDIDAS PARA QUE SE PRESERVE LA ESTABILIDAD FINANCIERA DEL INSTITUTO Y SE CUBRAN LOS RIESGOS DE SU CARTERA DE CRÉDITOS.

Consideraciones para la definición de Créditos en Pesos

- Con el fin de poder ofrecer un producto de crédito en pesos a los derechohabientes, que represente beneficios generales, se tomaron los siguientes principios:



Montos de crédito

- Se mantienen los montos de crédito que se otorgan actualmente, ajustándose sólo por el factor de pago del trabajador

Cantidades en Veces salarios mínimos		Crédito en Pesos		Crédito en VSM	
		Plazo del crédito		Plazos del crédito	
		30 años	15 años	30 años	15 años
Nivel de ingreso en VSM	1	89	49	89	49
	1.5	92	59	92	59
	2	106	71	106	71
	3	140	98	142	99
	4	144	107	150	114
	7	204	166	206	166

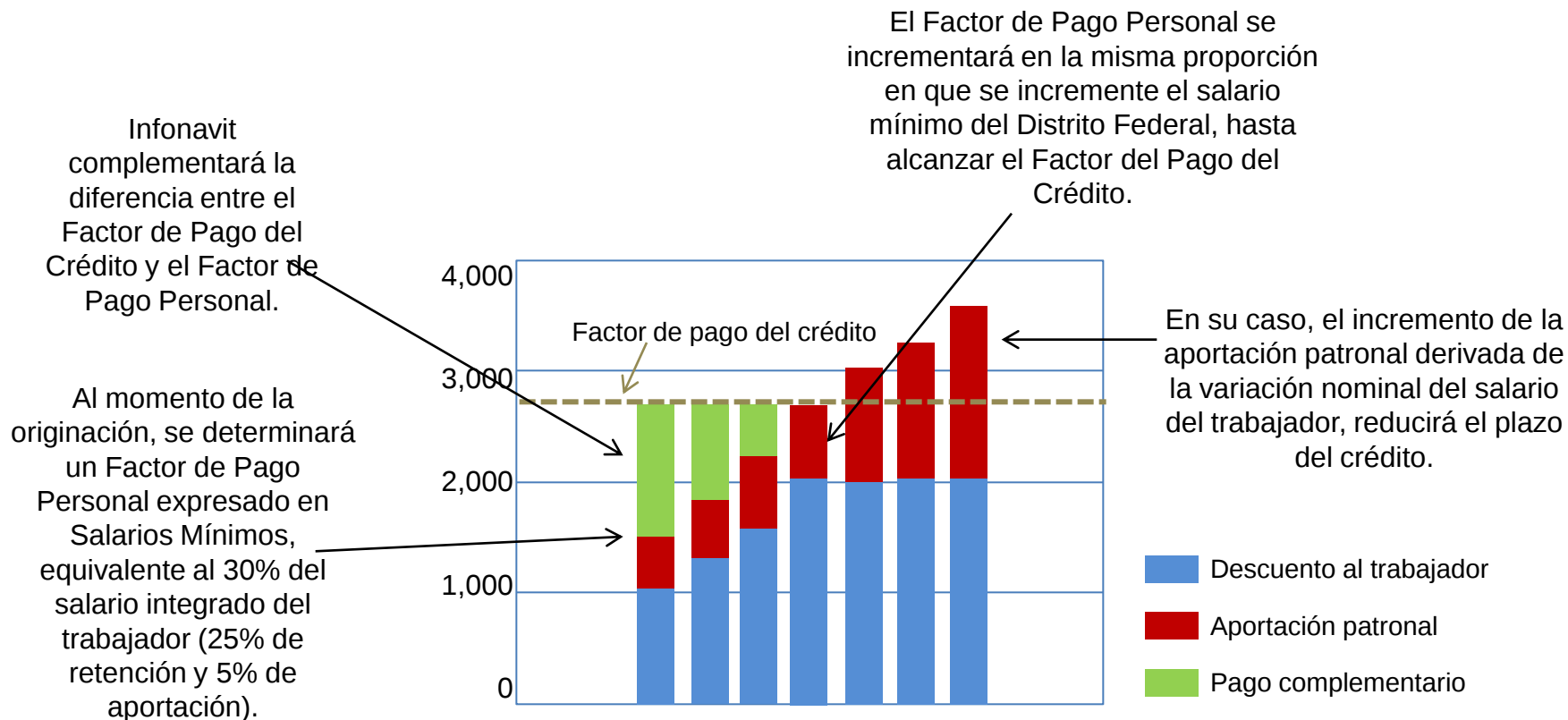
El plazo de los créditos en VSM se calcula por la edad del trabajador

Cantidades en Pesos		Crédito en Pesos		Crédito en VSM	
		Plazo del crédito		Plazo del crédito	
		30 años	15 años	30 años	15 años
Nivel de ingreso en VSM	1	\$ 168,640	92,847	168,640	92,847
	1.5	\$ 174,324	111,795	174,324	111,795
	2	\$ 200,852	134,533	200,852	134,533
	3	\$ 265,276	185,693	269,066	187,588
	4	\$ 272,856	202,747	284,225	216,011
	7	\$ 386,545	314,542	390,335	314,542

Producto de crédito

Definición de condiciones

- Factores de pago
 - Considerando que el factor de pago del crédito podría exceder la capacidad de los trabajadores, mensualmente el Instituto complementará el pago de acuerdo con lo siguiente:



Producto de crédito

Definición de condiciones



Gastos de administración

Equivalente al 2% del excedente del valor de la solución habitacional adquirida y 128 VSM

Será cargada mensualmente

Tendrá un tope mensual de 1.3 VSM.

Incluirá seguros de daños

El valor de la solución habitacional se determinará de la siguiente forma:

Valor de avalúo o precio de la vivienda, el que resulte menor, para los créditos Infonavit de adquisición de vivienda o para pago de pasivos.



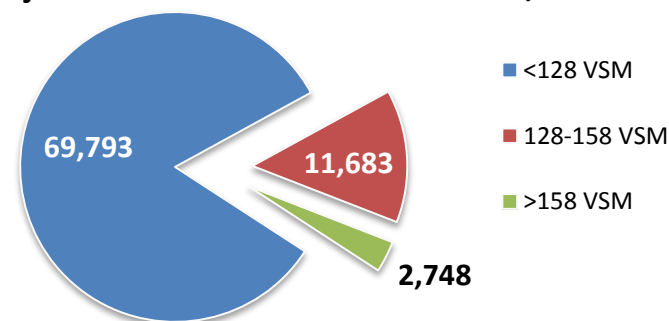
Valor del crédito en los casos de créditos para construcción, remodelación, mejora o ampliación de vivienda.



Ejemplos

		Valor de viv.	Límite	Dif.	Pago Anual	Pago mensual
Caso 1	VSM	128	128	0	0	0
	Pesos (miles)	242	242	0	0	0
Caso 2	VSM	158	128	30	0.6	0.05
	Pesos (miles)	299	242	136	1.1	.095

Total créditos durante 2011 para trabajadores con menos de 2 VSM: 84,224



Para quien compra una vivienda de 158VSM, su cuota mensual será de \$95

Costo Anual Total



Salario	Considerando solamente los pagos del trabajador	Incluyendo el 5% de la aportación patronal	CAT entidades financieras*	Valor de vivienda financiada por Entidades Financieras*.
1	4.4%	5.6%	Financiamiento no disponible	No disponible
2	7.9%	9.5%		
3	8.9%	10.6%		
4	10.0%	12.2%	16.6%	405,000
5	10.4%	12.8%		
7	10.8%	13.7%		
10	11.2%	14.1%		
15	11.5%	14.4%		
25	11.7%	14.7%	13.9%	1,500,000

* Fuente: Sociedad Hipotecaria Federal a Noviembre de 2011

Producto de crédito

Definición de condiciones



- Las condiciones financieras para los créditos denominados en pesos otorgados por el Infonavit serán las siguientes:

Tasa de interés: 12% fija durante toda la vida del crédito

Pago mínimo ROA: 25% del salario integrado a la originación.

Pago mínimo REA: 30% del salario integrado a la originación

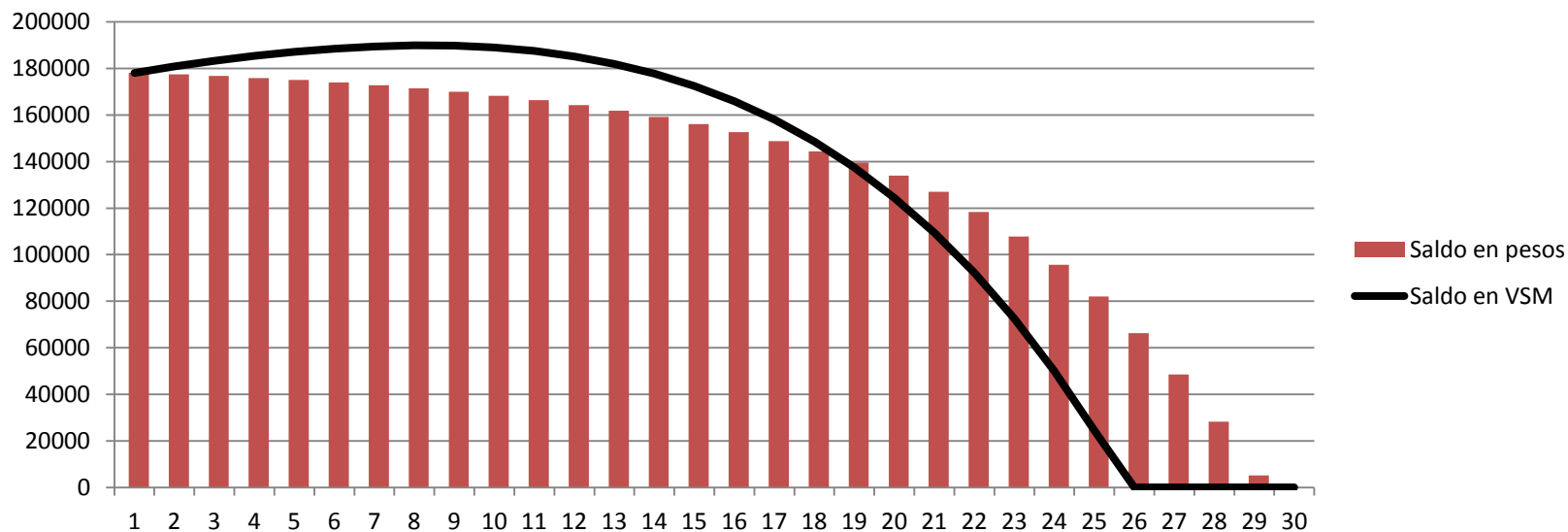
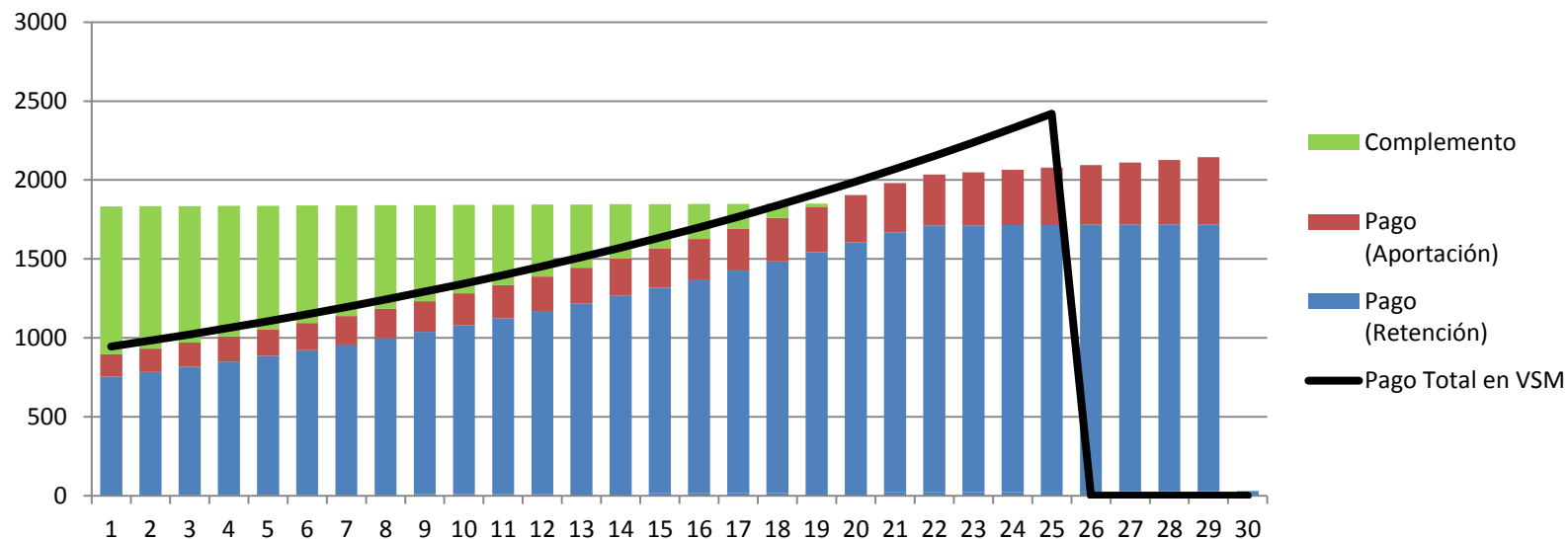
Plazo: 5, 10, 15, 20, 25 y 30 años, respetando los 360 pagos efectivos

Gastos a la apertura: 3% del valor del crédito.

Gastos de administración: 2% anual del excedente del valor de la solución habitacional sobre 128 VSM, pagaderos mensualmente, incluyendo seguros.

Pago mensual: 8.57 al millar para trabajadores hasta 35 años de edad, más el 5% de la aportación del patrón

Ejemplo de crédito en pesos para trabajadores de 1.5 VSM



Reglas de Otorgamiento de Segundo Crédito



Antecedentes



El 12 de enero de 2012 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la modificación al artículo 47 de la Ley del Infonavit, por la que se posibilita el otorgamiento de un segundo financiamiento a aquellos trabajadores que hayan obtenido y liquidado un crédito del Instituto:

*“El trabajador tiene derecho a recibir un crédito del instituto, y una vez que lo haya liquidado podrá acceder a un **nuevo financiamiento por parte del Instituto en coparticipación con entidades financieras.***

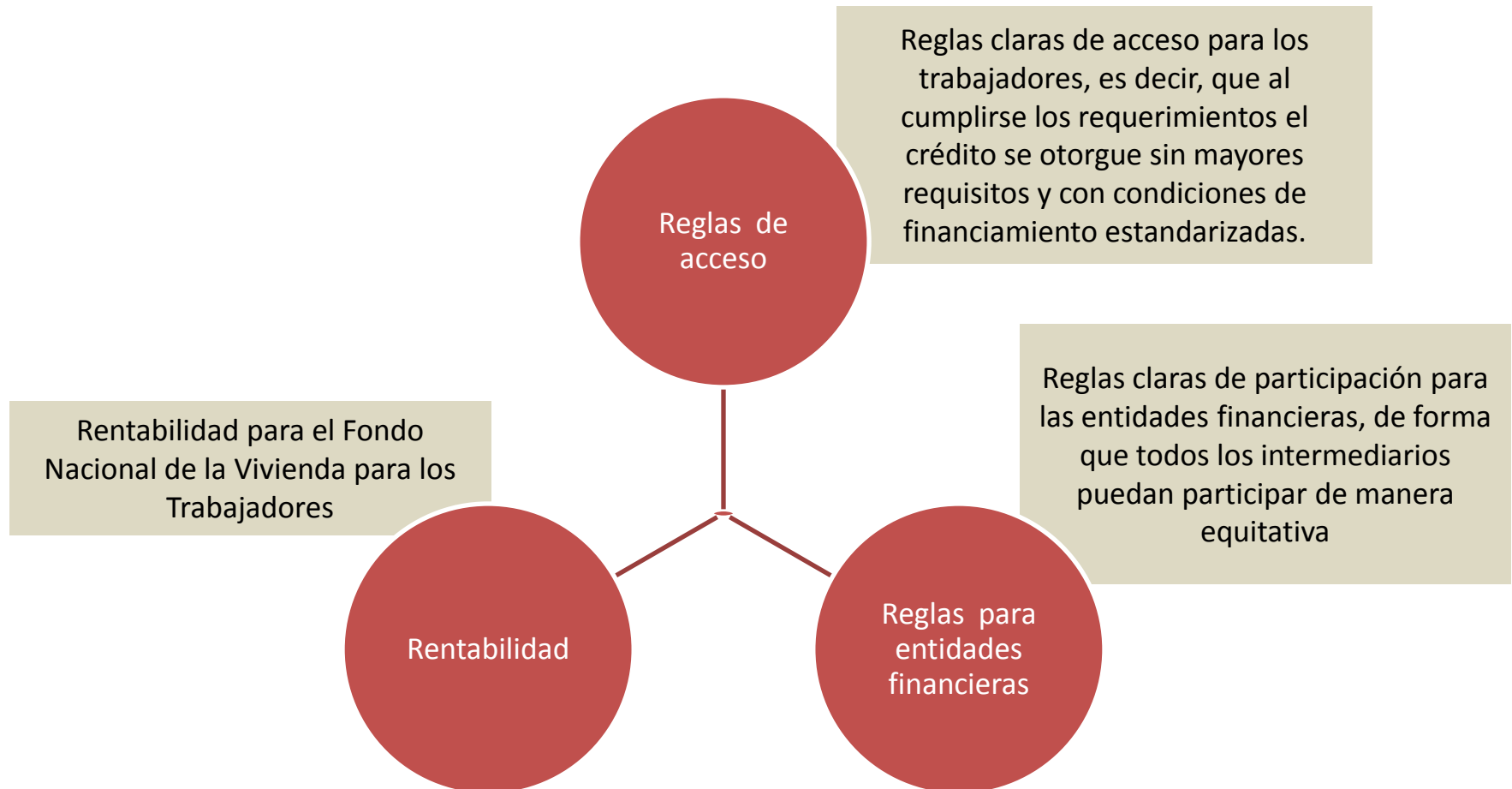
Para este segundo crédito el trabajador podrá disponer de los recursos acumulados en la subcuenta de vivienda y su capacidad crediticia estará determinada por la proyección de aportaciones subsecuentes”

La modificación a la ley contempla la coparticipación, esquemas en los que el Instituto ha trabajado en conjunto con las entidades financieras:



Consideraciones y Premisas

- Premisas bajo las cuales se desarrollará el producto



Producto de crédito

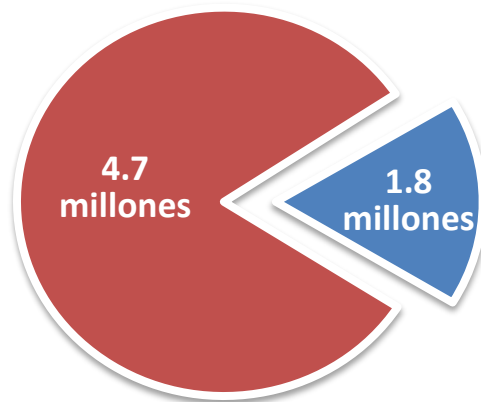
Criterios de Selección



- La selección de derechohabientes sujetos al segundo crédito se realizará de la siguiente forma:

Trabajadores que tengan más de un año de haber liquidado su crédito Infonavit, que cuenten con 5 años de cotización continua y que hayan concluido su financiamiento sin quebrantos o incumplimientos* hacia el Instituto.

Total créditos otorgados 6.5 millones



Trabajadores que obtuvieron un crédito de Infonavit y ya liquidaron:
(Aprox. 1.8 millones de acreditados)

Entiéndase por quebrantos o incumplimientos hacia el Instituto a , entre otras, daciones en pago, adjudicaciones, cuentas incobrables. Condonación del saldo remanente o beneficios y recompensas NO se consideran como quebranto o incumplimiento.

Producto de crédito

Definición de condiciones



- Montos estimados de crédito

Las condiciones financieras serán determinadas por la subasta que se realice, sin embargo, estimando que se ofreciera una tasa de interés del 13% nominal los montos de crédito de acuerdo con el nivel de ingreso de los trabajadores y el plazo del crédito se muestran a continuación

Montos máximos de crédito, por rango salarial y plazos de crédito

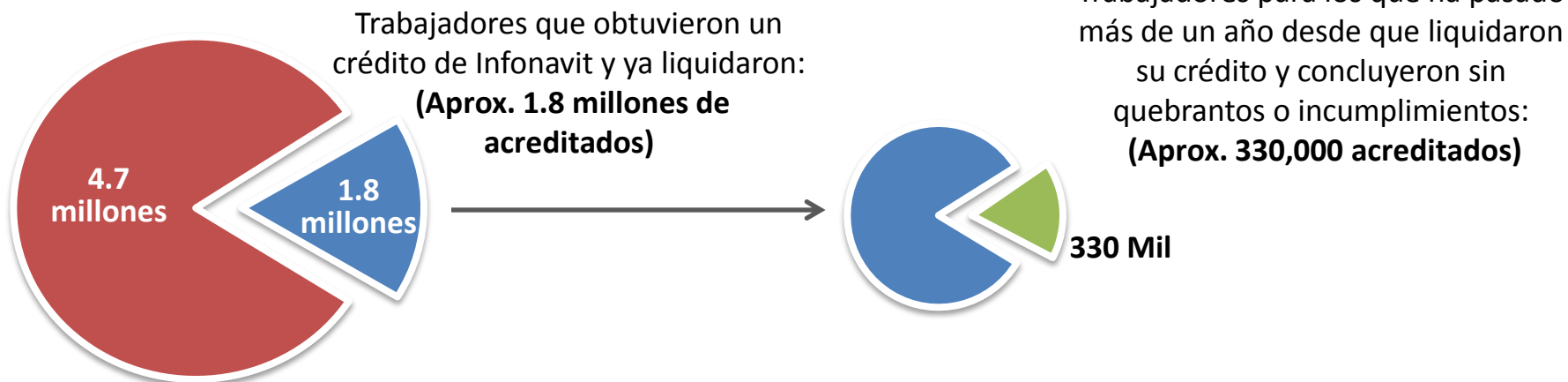
		Plazo del crédito											
		5 años		10 años		15 años		20 años		25 años		30 años	
		VSM	Pesos	VSM	Pesos	VSM	Pesos	VSM	Pesos	VSM	Pesos	VSM	Pesos
Rangos salariales en VSM	1	12	22,738	18	34,107	24	45,476	24	45,476	24	45,476	30	56,845
	2	24	45,476	42	79,583	48	90,952	54	102,321	54	102,321	54	102,321
	3	42	79,583	60	113,690	72	136,428	78	147,797	78	147,797	84	159,166
	4	54	102,321	78	147,797	96	181,904	102	193,273	108	204,642	108	204,642
	7	90	170,535	138	261,487	168	318,332	180	341,070	186	352,439	192	363,808
	11	144	272,856	222	420,653	258	488,867	282	534,343	294	557,081	300	568,450
	25	330	625,295	504	954,995	594	1,125,530	642	1,216,482	666	1,261,958	678	1,284,696

VSM= Veces salarios mínimos

Distribución de mercado potencial

- Considerando los criterios de selección antes descritos, el número de derechohabientes que podrían ser sujetos a participar en el esquema es el siguiente:

Total créditos otorgados 6.5 millones



Distribución de mercado potencial



- Número de derechohabientes, por rangos de edades y cajones salariales:

		Edad del derechohabiente						Total general
		HASTA 35 años	36 – 45 años	46 – 55 años	56 – 60 años	61 – 65 años	MAYOR A 65 años	
Rango salarial	Menor a 2 VSM	457	2,250	8,100	5,074	1,555	500	17,936
	2 a 4.4 VSM	1,301	6,740	17,202	9,558	3,502	1,017	39,320
	4.41 a 6.99 VSM	1,581	17,178	25,055	8,588	2,914	643	55,959
	7 a 11 VSM	1,993	26,954	34,511	8,703	2,671	589	75,421
	Mayor a 11 VSM	3,751	47,484	64,207	18,786	5,866	1,477	141,571
	Total general	9,083	100,606	149,075	50,709	16,508	4,226	330,207

Producto de crédito

Resumen de condiciones



- El esquema que se utilizará es el de Infonavit Total con las siguientes condiciones financieras:

El Instituto origina el 100% del crédito.

Infonavit participa en el crédito por el equivalente al valor presente de las aportaciones patronales al plazo del crédito

Plazo de 5, 10, 15, 20, 25 y 30 años, respetando los 360 pagos efectivos

Gastos a la apertura: 5% del valor del crédito.

Reparto de los pagos proporcional con la participación

Crédito en pesos, no se consideran complementos al pago ni subsidios federales