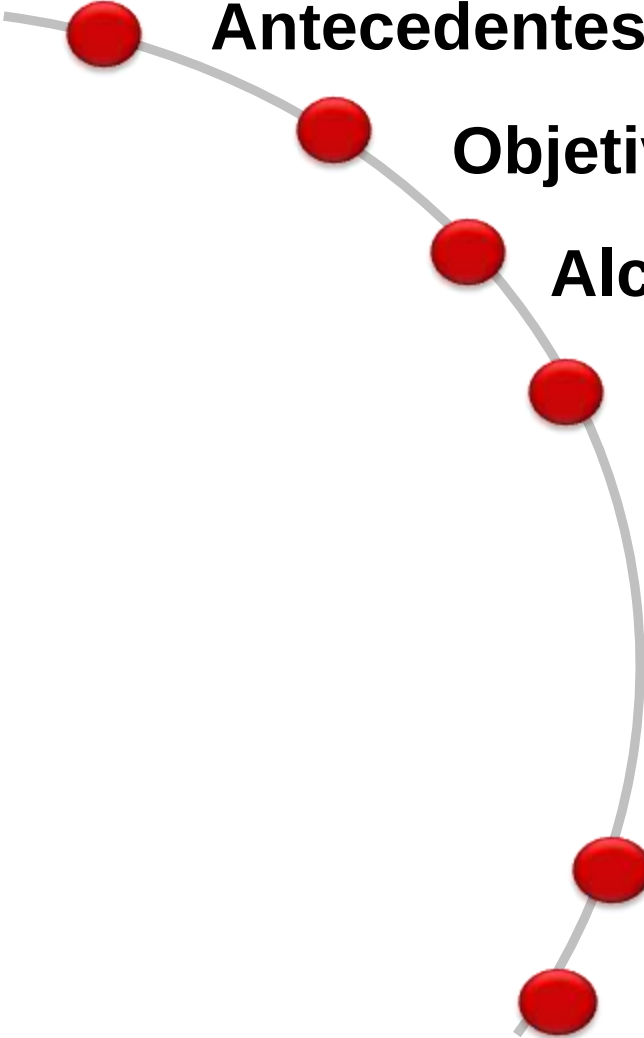


Crédito en Pesos (Crédito no indexado al salario mínimo)



C P/SGC/06 2012





Antecedentes

Objetivo

Alcance

Condiciones financieras

- Tasa de interés
- Plazos del crédito
- Factores de pago y apoyo temporal
- Gastos de apertura
- Gastos de administración
- Pagos anticipados

Beneficios

Impactos

Antecedentes

Desde el pasado 12 de Enero se publicó en el Diario Oficial la modificación a la Ley del Infonavit:

El saldo de los créditos otorgados a los trabajadores a que se refiere la fracción I del Art. 42. se revisará cada vez que se modifique los salarios mínimos. Incrementándose en la misma proporción en que aumente el salario mínimo general que rija en el Distrito Federal.

Así mismo los crédito devengarán intereses sobre el saldo ajustado de los mismos a la tasa que determine el consejo de administración, dicha tasa no será menor del cuatro por ciento anual sobre saldos insolutos.

Los créditos se otorgaran a un plazo no mayor a treinta años.

El Instituto también **otorgará, a solicitud del trabajador créditos en Pesos o en Veces 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

Dar a conocer las condiciones en las que el Infonavit otorgará el Crédito No Indexado al Salario Mínimo (pesos).

Aplicación en crédito tradicional e Infonavit Total con todas las variantes:

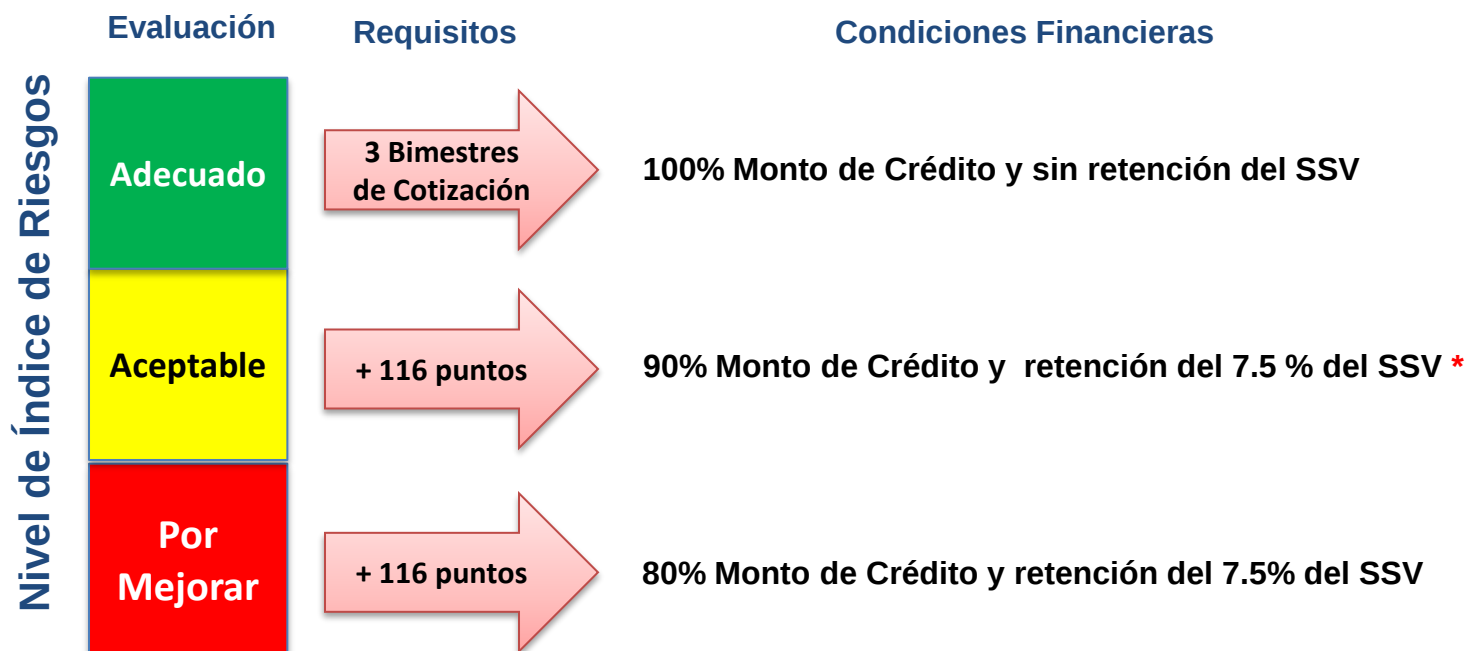
- Crédito Tradicional Individual y Conyugal, con y sin subsidio
- Infonavit Total (menor a 11 vsm) Individual
- Infonavit Total AG individual y conyugal. Para salarios mayores a 11 vsm aplican condiciones de Anualidades Garantizadas.
- Condiciones de Vivienda de Uso Temporal
- Se mantienen los montos de crédito adicionales para ecotecnologías, incrementando el pago ROA y REA para amortizar este crédito adicional.
- Aplica en todas las Delegaciones y Cesis a partir de agosto 2012
- Aplica captura remota

Montos máximos de crédito:

- Para determinar el monto de crédito a otorgar se aplican las reglas actuales.
- Los créditos se otorgarán con montos máximos de créditos similares a los que se otorgan en VSM.

Montos máximos de crédito

- De acuerdo al salario del trabajador y al plazo seleccionado, se establece en la tabla el monto máximo que le corresponde. Este monto máximo se ajusta de acuerdo al índice de riesgo del trabajador:



En caso de que no sea suficiente el monto del SSV, el derechohabiente depositará en el Infonavit el monto restante como Aportación Complementaria

** Índice aceptable: Reducción del 10% en monto de crédito y retención del SSV en garantía*

Tasa de interés ordinaria anual:

- 12 % fija durante toda la vida del crédito.

Pago mínimo ROA:

- El descuento al salario del trabajador será el equivalente en pesos al 25% del salario considerado para el otorgamiento de crédito, más el importe para la amortización del crédito adicional para ecotecnologías y se incrementará en la misma proporción que se incremente el Salario Mínimo del Distrito Federal.

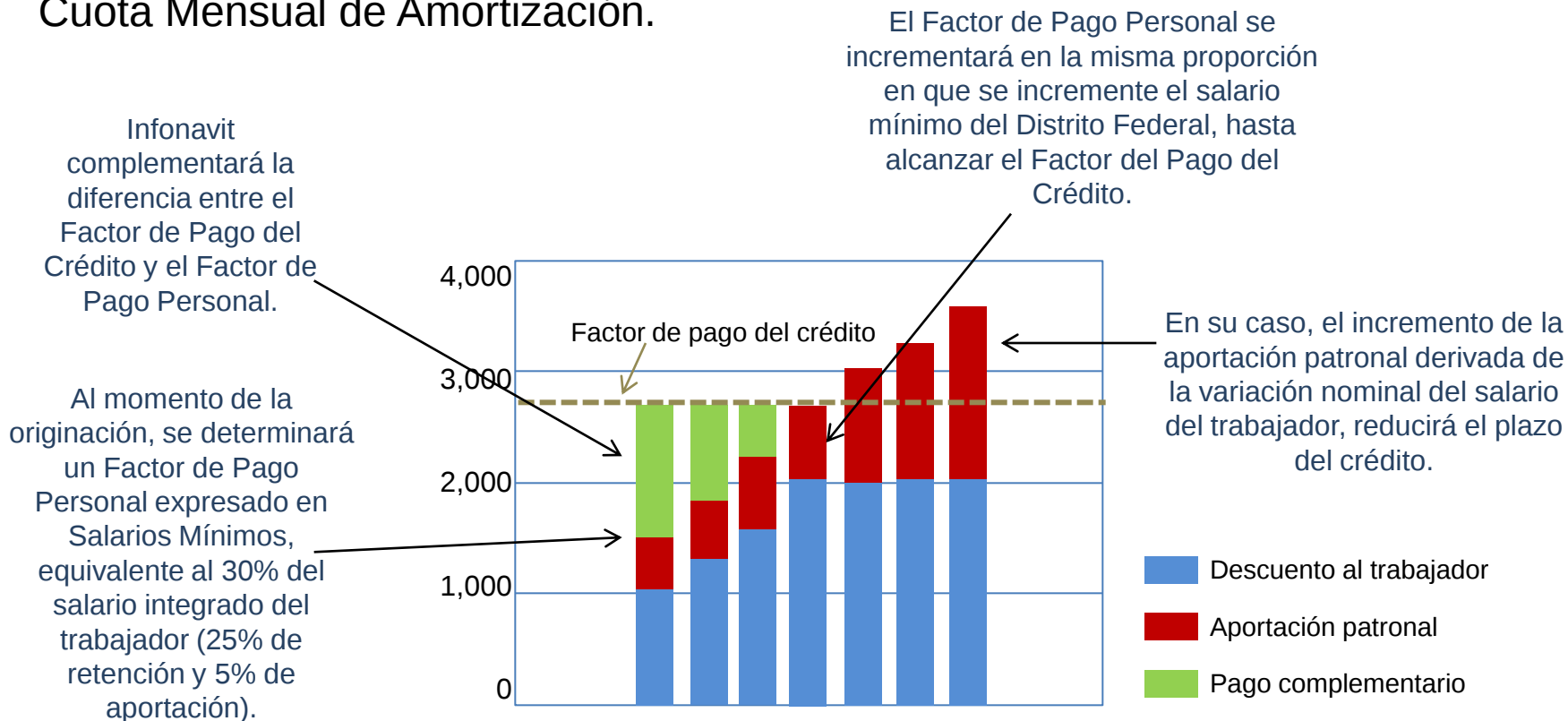
Pago mínimo REA:

- El pago en el régimen especial de amortización será el equivalente al 30% del salario considerado para el otorgamiento de crédito, más el importe para la amortización de las ecotecnologías.

Condiciones financieras

Apoyo Temporal

- La diferencia, que en su caso hubiera entre el Factor de Pago Personal y la Cuota Mensual de Amortización será cubierta por el Infonavit mediante un complemento al pago hasta que el Factor de Pago Personal sea Igual a la Cuota Mensual de Amortización.



Plazo del crédito:

- Los plazos de los créditos propuestos serán de 5, 10, 15, 20, 25 y 30 años, respetando los 360 pagos efectivos, considerando dos restricciones:
 - ✓ La edad del solicitante más el plazo del crédito no debe ser mayor a 70 años
 - ✓ Los trabajadores de más de 60 años solamente podrán elegir el plazo de 5 años
- Por default, la precalificación en pesos y la inscripción presentarán el máximo plazo posible al que aplique cada derechohabiente y será a elección del trabajador el plazo seleccionado.
- Deberá indicarse en la solicitud de inscripción de crédito el plazo seleccionado

Condiciones financieras



Plazo del crédito.

Salario: 11 vsm = \$20,843.15

Edad: 35 años

Precio de venta = 350 VSM	\$ 663,191	\$ 663,191	\$ 663,191
Valor avalúo	\$ 655,000	\$ 655,000	\$ 655,000
Valor de operación	\$ 655,000	\$ 655,000	\$ 655,000
Factor de pago al millar	18.537	10.002	8.572
Plazo seleccionado (años)	5	15	30
Monto máximo de crédito	\$ 240,644	\$ 530,553	\$ 606,346
Más monto inicial disponible del saldo de la subcuenta de vivienda	\$ 32,750	\$ 32,750	\$ 32,750
Más monto del ahorro voluntario	\$ -	\$ -	\$ -
Menos monto de gastos de titulación, financieros y de operación (3%)	\$ 7,219	\$ 15,917	\$ 18,190
Contarías con:	\$ 266,174	\$ 547,386	\$ 620,906
Diferencias a pagar:	\$ 397,017	\$ 115,805	\$ 42,285
Monto Total del Saldo de la Subcuenta de Vivienda	\$ 75,500	\$ 75,500	\$ 75,500
Monto Remanente del Saldo de la Subcuenta de Vivienda (AG)	\$ 42,750	\$ 42,750	\$ 42,750
Monto mensualidad (sin ecotecnologías)	\$ 5,985.11	\$ 2,422.08	\$ 1,845.15

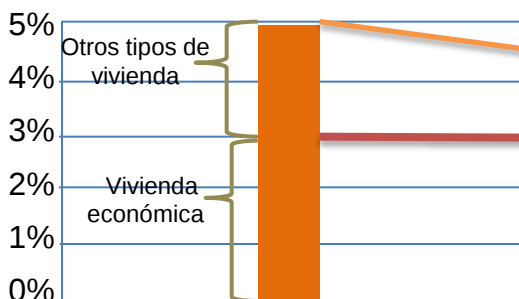
➤ *Gastos financieros y de titulación*

VSM:

El Instituto carga entre el 3% y el 5% del monto de crédito por concepto de gastos financieros y de titulación, mismos que son utilizados principalmente para cubrir los gastos de originación y los honorarios notariales.

Pesos:

Con el objeto de mantener la capacidad inicial de compra de los trabajadores, el Infonavit reduce el porcentaje de los gastos financieros y de titulación al 3.0% del monto de crédito en todos los casos.



Gastos de administración:

- Equivalente al 2% anual del valor de la vivienda por encima de 128 VSMVDF.
- Esta cuota será cargada mensualmente con un tope de 1.3 VSM (equivalente en el 2012 a \$2,463.28)
- Esta cuota permanecerá fija en pesos durante toda la vida del crédito.

Condiciones financieras



Gastos de administración

Tope máximo de comisión = 1.3 vsm mensual	\$ 2,463.28
--	-------------

Precio de venta	\$ 242,538	\$ 663,191	\$ 1,750,000
Valor avalúo	\$ 242,538	\$ 663,191	\$ 1,720,500
Valor de operación	\$ 242,538	\$ 663,191	\$ 1,720,500
Valor de operación en vsm	128	350	908

Excedente sobre 128 vsm	\$ -	\$ 420,652	\$ 1,477,961
Monto de comisión (2% anual)	\$ -	\$ 8,413	\$ 29,559
Cobro mensual en aviso de retención	\$ -	\$ 701.09 *	\$ 2,463 *

* Incluye seguro de daños

Pago Anticipado

- Se establece una comisión del 5% del monto que prepaguen los trabajadores con ingresos superiores a 4 VSM, durante los 2 primeros años de la vida del crédito.
- Una vez transcurridos los 2 años, todo pago anticipado se aplicará a reducir el saldo insoluto del crédito y tendrá efecto a partir del mes siguiente al mes en que se realice.

- Se otorgan montos de crédito similares en VSM y en PESOS.
- Para los trabajadores de menores ingresos aplica el beneficio de un apoyo temporal cubierto por el Infonavit, complementario al pago.
- El saldo del crédito disminuye desde el inicio y durante todo el crédito.
- Gastos de Titulación, Financieros y de Operación del 3% para todos los niveles salariales y todos los valores de vivienda.
- Para viviendas de hasta 128 VSM no aplica el pago mensual de gastos de administración (2% anual del valor de vivienda).
- Tasa Fija durante toda la vida del crédito.

Beneficios

Condiciones financieras ingreso de 1.0 salario		
	VSM	Pesos (\$)
Salario	1	1,895
Monto de crédito	91	172,430
	128	242,538
	0.936	1,774

El saldo del crédito en pesos disminuye desde el inicio

El saldo en VSM se mantiene o incluso puede incrementarse.

Condiciones crédito en pesos					Condiciones crédito en VSM				
Pago Total en \$	Complemento en \$	Saldo en \$	Pago / ingreso	Año	Pago Total en \$	Complemento	Saldo en \$	Pago / ingreso	
607	1,166	172,430	27.06%	1	757	/	172,430	29.95%	
711	1,063	162,913	27.06%	5	885	/	162,913	29.95%	
865	909	151,112	27.06%	10	1,077	/	151,112	29.95%	
1,052	722	129,672	27.06%	15	1,311	/	129,672	29.95%	
1,280	494	90,722	27.06%	20	1,595	/	90,722	29.95%	
1,557	217	19,355	27.06%	25	1,940	/	19,355	29.95%	
1,894	/		27.06%	30	2,361	/		29.95%	

- No habrá precalificación anticipada de acuerdo a las condiciones establecidas para Fortalecimiento a la Originación de Crédito.
- Se modifica la solicitud de inscripción de crédito a partir de la entrada en vigor del esquema de Fortalecimiento, incluyendo los campos identificadores de solicitud para Pesos.
- Se elimina la carta de inicio de trámite (precalificación impresa) en el portal
- Se usan modelos de escritura específicos para Pesos, que incluyen las condiciones de Fortalecimiento (identificador letra “P” en la codificación).
- El proceso de inscripción es a través de OCI y el flujo es el mismo que hoy se tiene en VSM.
- Los requisitos del expediente de crédito son los mismos que hoy se solicitan para créditos en VSM.

➤ Modificación a la solicitud de inscripción de crédito

SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN DE CRÉDITO



1. CRÉDITO SOLICITADO

*PRODUCTO: INFONAVIT ☐ <u>INFONAVIT TOTAL/AG</u> ☐ COFINAVIT/AG ☐ COFINAVIT INGRESOS ADICIONALES ☐ ENTIDAD FINANCIERA: _____	
*TIPO DE CRÉDITO: <u>INDIVIDUAL</u> ☐ CONYUGAL ☐	CRÉDITO EN: PESOS ☐ VSM ☐
*DESTINO DEL CRÉDITO: Comprar una Vivienda ☐ Construir Vivienda ☐ Reparar, Ampliar o Mejorar la Vivienda ☐ Pagar el Pasivo o la Hipoteca de la Vivienda ☐ Compra y Mejora de vivienda ☐ Renta con Opción a Compra ☐	
Plazo del Crédito (Aplica para crédito en pesos y segundo crédito) 5 años ☐ 10 años ☐ 15 años ☐ 20 años ☐ 25 años ☐ 30 años ☐	Es el segundo crédito que solicita al Infonavit? SI ☐ NO ☐

2. DATOS PARA DETERMINAR EL MONTO DE CRÉDITO

A.- EN CASO DE TENER DESCUENTOS FAVOR DE LLENAR LA SIGUIENTE INFORMACIÓN:	
DERECHO HABIENTE	CÓNYUGE
DESCUENTO MENSUAL POR PENSIÓN ALIMENTICIA (En su caso) \$ _____ (sin centavos)	\$ _____ (sin centavos)
B.- EN CASO DE SOLICITAR UN MONTO DE CRÉDITO MENOR AL PROPUESTO EN LA PRECALIFICACIÓN FAVOR DE LLENAR LA SIGUIENTE INFORMACIÓN:	
DERECHO HABIENTE	CÓNYUGE
MONTO DE CRÉDITO SOLICITADO: \$ _____ (sin centavos)	\$ _____ (sin centavos)
C.- EN CASO DE AHORRO VOLUNTARIO PARA COMPLEMENTAR EL FINANCIAMIENTO DEL INSTITUTO PARA LA ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA, INDICAR EL MONTO:	
MONTO DE AHORRO VOLUNTARIO: \$ _____ (sin centavos)	
D.- EN CASO DE SOLICITAR CRÉDITO EN VSM Y HABER OBTENIDO UNA PRECALIFICACIÓN CON CONDICIONES ACEPTABLES, FAVOR DE SELECCIONAR UNA OPCIÓN:	
REDUCCIÓN DEL 10% DEL MONTO DE CRÉDITO ☐	OTORGAR EN GARANTÍA EL 7.5% DEL VALOR DE LA VIVIENDA DEL SALDO DE SUBCUENTA DE VIVIENDA ☐