

Taller Saber *para* decidir

Manual del
participante
2013

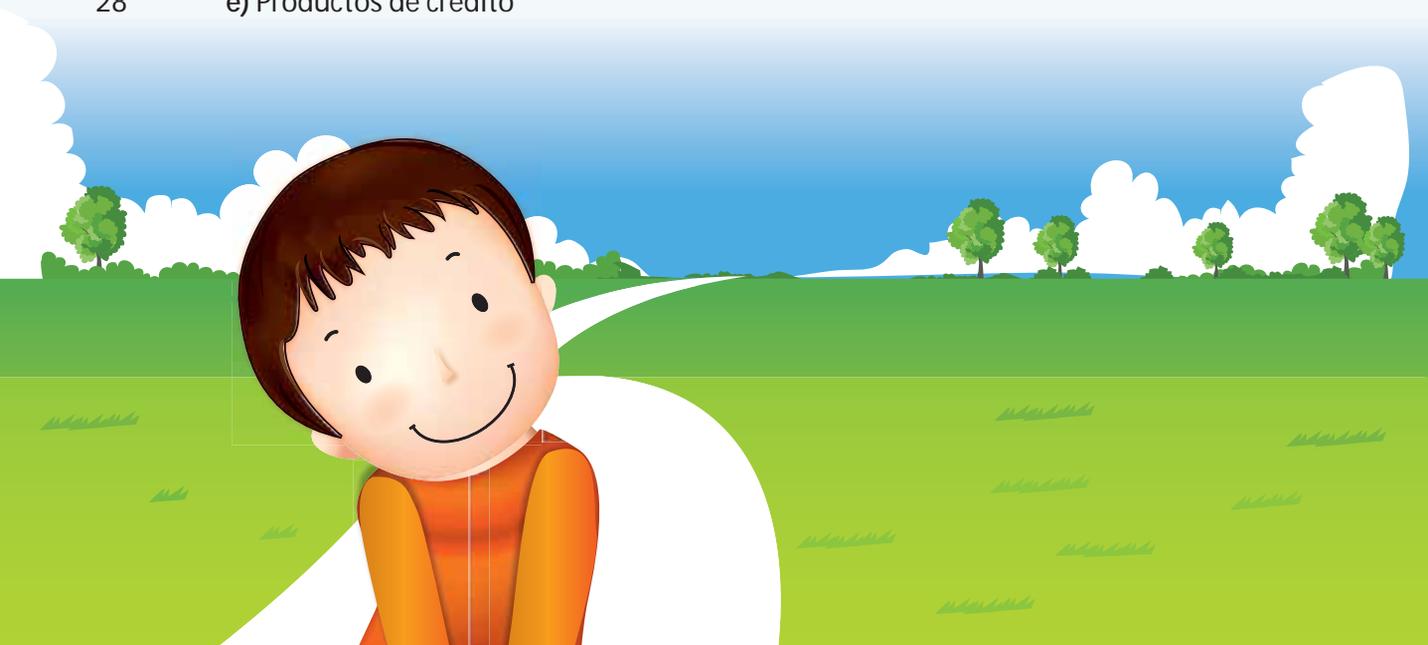


Taller Saber *para* decidir

Manual del
participante
2013



4	●	Introducción
	I	Qué es el Infonavit
5		a) Ejercicio 1. ¿Es cierto o falso?
6		b) Principales funciones del Infonavit
	II	Cómo funciona el crédito en general
7		a) Qué es el crédito
7		b) Qué es la tasa de interés
11		c) Qué es el Costo Anual Total (CAT)
11		d) Tipos de crédito
12		e) Beneficios del crédito hipotecario
13		f) Historial de crédito
	III	La Subcuenta de Vivienda
14		a) Cómo se constituye el ahorro de los trabajadores en el Infonavit
15		b) Qué puedo hacer con mi ahorro
	IV	Mi presupuesto familiar y posibilidades de pago mensual
16		a) Mis ingresos mensuales
17		b) Mis gastos mensuales
17		c) Ejercicio 2. Cómo elaborar mi presupuesto familiar
	V	El crédito Infonavit
23		a) Beneficios
23		b) La precalificación
26		c) Qué significa VSM (Veces Salario Mínimo)
28		d) Ejercicio 3. Obtener equivalencias entre pesos y VSM
28		e) Productos de crédito



- 31 f) Cómo pago mi crédito
- 32 g) Cuánto debo pagar por mi crédito
- 32 h) Durante cuánto tiempo debo pagar mi crédito
- 32 i) Qué pasa si no pago mi crédito

33 **VI La Garantía Infonavit**

VII Cuándo comprar casa y qué casa debo comprar

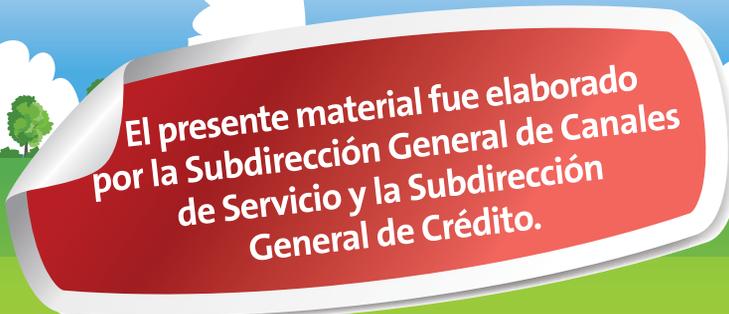
- 34 a) El proceso de compraventa de una casa
- 35 b) Recomendaciones para elegir una casa
- 38 c) Ejercicio 4. Qué casa debo comprar
- 41 d) Otras sugerencias para encontrar la mejor casa

VIII ¿Qué obligaciones adquiero cuando ejerzo mi crédito para vivienda?

- 43 a) El pago de mi crédito
- 43 b) Ejercicio 5. Conociendo el estado de cuenta de mi crédito
- 46 c) Otras obligaciones de pago
- 46 d) ¿Puedo rentar mi casa?
- 46 e) ¿Puedo vender mi casa?

47 **IX Reglas para vivir en comunidad**

50 Si requieres más información...



El presente material fue elaborado
por la Subdirección General de Canales
de Servicio y la Subdirección
General de Crédito.

Introducción

Bienvenido al taller **Saber para decidir**. Aquí te ofreceremos información valiosa sobre el funcionamiento del Infonavit, la forma en que puedes usar tu ahorro, el destino que le puedes dar a tu crédito hipotecario, los elementos a considerar para que elijas la mejor solución que te permita resolver tus necesidades de vivienda, así como algunas recomendaciones sobre cómo conservar tu hogar y su entorno, de tal manera que puedas desarrollar tu potencial individual y en comunidad.

El propósito fundamental de este taller es que los trabajadores, como tú, tomen la mejor decisión sobre el uso de su ahorro y su crédito en el Infonavit, a fin de que cuenten con un patrimonio familiar que valga más con el paso de los años, mejoren su calidad de vida y juntos contribuyamos a generar mayores niveles de bienestar social.

En este taller resolveremos las dudas que frecuentemente tienen los derechohabientes del Infonavit, como las siguientes:

- ¿Cuánto dinero tengo ahorrado en el Infonavit y para qué lo puedo usar?
- ¿Me conviene obtener un crédito hipotecario en este momento o es mejor mantener mi ahorro para el futuro?
- ¿Me alcanza para pagar un crédito hipotecario?
- ¿Qué destino puedo darle a mi crédito del Infonavit?
- ¿Qué tipos de crédito ofrece el Infonavit?
- ¿Qué beneficios y obligaciones adquiero al contratar un crédito?
- ¿Cómo debo pagar mi crédito hipotecario?
- ¿Qué apoyos me ofrece el Infonavit si pierdo mi empleo?
- ¿Qué tipo de vivienda me conviene y cómo la debo elegir?
- ¿Qué beneficios y obligaciones adquiero al comprar una casa?

La información de este manual te orientará para que encuentres las respuestas a estas preguntas de acuerdo con tus necesidades. Tómate el tiempo necesario para revisarlo y comparte esta información y los ejercicios con tu familia.

I. Qué es el Infonavit

a) Ejercicio 1. ¿Es cierto o falso?

1. El Infonavit construye casas.

Cierto Falso

Más información a partir de la página 6.

2. El dinero del Infonavit es del gobierno.

Cierto Falso

Más información a partir de la página 6.

3. El crédito del Infonavit es tan caro como otros créditos que se ofrecen al público en general.

Cierto Falso

Más información a partir de la página 10.

4. El ahorro de cada trabajador en el Infonavit gana rendimientos.

Cierto Falso

Más información a partir de la página 14.

5. Si no tramito mi crédito pierdo el ahorro que tengo en el Infonavit.

Cierto Falso

Más información a partir de la página 15.

6. Si me dan un crédito del Infonavit sólo lo puedo usar para comprar una casa nueva.

Cierto Falso

Más información a partir de la página 15.

7. Si un trabajador no paga su crédito podría perder su casa.

Cierto Falso

Más información a partir de la página 32.

8. Si me quedara sin trabajo y no me alcanzara para pagar mi crédito el Infonavit me ofrece apoyos.

Cierto Falso

Más información a partir de la página 33.

9. Cuando un acreditado fallece su familia se queda con la deuda.

Cierto Falso

Más información en el folleto Qué hago si tengo problemas para pagar.

10. El Infonavit le cobra dinero a los derechohabientes por hacer los trámites para obtener un crédito.

Cierto Falso

Más información a partir de la página 50.

b) Principales funciones del Infonavit

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) fue creado en el año de 1972 para hacer realidad la obligación constitucional que tienen las empresas de proveer de vivienda a sus trabajadores.

A la fecha, el Infonavit ha otorgado más de 6 millones de créditos para vivienda y alrededor de la cuarta parte de las familias mexicanas viven hoy en una vivienda adquirida con un crédito del Instituto.

Los recursos que usa el Infonavit para otorgar créditos **no provienen del gobierno federal**, sino de las aportaciones que los patrones hacen al Instituto por cuenta de sus trabajadores, así como de la recuperación de los créditos que el Instituto ha otorgado a otros trabajadores.

Las aportaciones patronales se depositan en cuentas individuales, en las que se va acumulando el ahorro de cada trabajador en el Infonavit. **El dinero de todas las cuentas del país es de los trabajadores** y en conjunto se llama **Fondo Nacional de la Vivienda**.

El Infonavit tiene dos **funciones principales**:

- 1. Administrar el dinero que cada trabajador recibe de su patrón como prestación social de vivienda**, equivalente al 5% de su salario base de cotización, para otorgar créditos, o bien entregarlo a sus derechohabientes con rendimientos al cabo de su vida laboral, en caso de que no hayan ejercido un crédito.
- 2. Otorgar créditos a los trabajadores** que quieran comprar, construir, ampliar o remodelar una vivienda, o bien, pagar un crédito hipotecario de otra institución financiera.



II. Cómo funciona el crédito en general

a) Qué es el crédito

El crédito es la **cantidad de dinero que una persona recibe** con la obligación de pagarla en un plazo determinado. Normalmente **un crédito genera intereses**, lo que significa que la persona que obtuvo el crédito tendrá que pagar una cantidad adicional al monto que recibió.

Un crédito nos permite adquirir bienes (casa, coche, aparatos domésticos, por ejemplo). **Sin embargo, hay que recordar siempre que el dinero proveniente de un crédito también representa una manera de gastar lo que aún no hemos ganado.** Por eso es muy importante recurrir a un crédito únicamente cuando:

- Se trate de algo que verdaderamente sea valioso para nosotros.
- Tengamos la seguridad de que lo podremos pagar sin sacrificar cosas más importantes.

b) Qué es la tasa de interés

La **tasa de interés es un porcentaje que debemos pagar por recibir un crédito, y la cantidad resultante es adicional al monto que originalmente nos otorgaron.** Es necesario pagar tasas de interés porque el dinero pierde valor con el tiempo debido a la inflación, y porque quien nos lo otorga debe cubrir diversos gastos por administrar el crédito. Las empresas privadas que ofrecen créditos, por ejemplo bancos y tiendas, incluyen sus utilidades en la tasa de interés que cobran por los créditos que otorgan.

Respecto al pago de intereses debemos considerar lo siguiente:

- 1. Los intereses normalmente se agregan al adeudo pendiente al final de cada mes y, si no los cubrimos oportunamente, se acumulan y se suman al adeudo original.** También las comisiones, multas y recargos se acumulan y generan nuevos intereses. De esta manera, la deuda puede incrementarse de forma muy importante.
- 2. Los intereses se deben pagar solamente por la cantidad de dinero que aún debemos y de ninguna manera por los montos que ya hayamos pagado.**

La tabla siguiente ilustra la manera en que se aplica un pago mensual, con el fin de que veas cómo año con año disminuye lo que se paga por concepto de intereses y aumenta lo que aportas al pago del capital. Te ponemos el ejemplo de un crédito de \$200,000, con un interés fijo de 7% anual y un pago anual de \$24,000.

Año	Adeudo	Pago anual	Pago destinado al capital	Pago destinado al interés
1er año	\$200,000.00	\$24,000.00	\$10,000.00	\$14,000.00
2º año	\$190,000.00	\$24,000.00	\$10,700.00	\$13,300.00
3er año	\$179,300.00	\$24,000.00	\$11,449.00	\$12,551.00
4º año	\$167,851.00	\$24,000.00	\$12,250.43	\$11,749.57
5º año	\$155,600.57	\$24,000.00	\$13,107.96	\$10,892.04
6º año	\$142,492.61	\$24,000.00	\$14,025.52	\$9,974.48
7º año	\$128,467.09	\$24,000.00	\$15,007.30	\$8,992.70
8º año	\$113,459.79	\$24,000.00	\$16,057.81	\$7,942.19
9º año	\$97,401.98	\$24,000.00	\$17,181.86	\$6,818.14
10º año	\$80,220.12	\$24,000.00	\$18,384.59	\$5,615.41
11º año	\$61,835.53	\$24,000.00	\$19,671.52	\$4,328.48
12º año	\$42,164.01	\$24,000.00	\$21,048.52	\$2,951.48
13º año	\$21,115.49	\$22,593.57	\$21,115.49	\$1,478.08

Nota: La cantidad destinada al interés se obtiene si multiplicas el adeudo por .07, que es el porcentaje de interés establecido. Para conocer la parte que va al capital, resta el interés a los \$24,000 del pago anual. Por ejemplo:

$$200,000 \times .07 = 14,000$$

$$24,000 - 14,000 = 10,000$$



Ejemplo:

Si debes \$2,000 con una tasa de interés de 4% mensual (48% anual), que es la tasa que frecuentemente se aplica en las tarjetas de crédito, cada mes deberás cubrir un pago mínimo para que tu adeudo no se incremente. **Pero si no haces ningún pago, la deuda crecerá cada vez más rápido** (analiza la siguiente tabla):

Mes	Adeudo inicial (\$)	Intereses del mes (\$)	Cargos por falta de pago* (\$)	Adeudo final (\$)
Enero	2,000.00	80.00	331.00	2,411.00
Febrero	2,411.00	96.44	333.47	2,840.91
Marzo	2,840.91	113.64	336.05	3,290.59
Abril	3,290.59	131.62	338.74	3,760.95
Mayo	3,760.95	150.44	341.57	4,252.96
Junio	4,252.96	170.12	344.52	4,767.59
Julio	4,767.59	190.70	347.61	5,305.90
Agosto	5,305.90	212.24	350.84	5,868.98
Septiembre	5,868.98	234.76	354.21	6,457.95
Octubre	6,457.95	258.32	357.75	7,074.01
Noviembre	7,074.01	282.96	361.44	7,718.42
Diciembre	7,718.42	308.74	365.31	8,392.47
Total		2,229.98	4,162.51	8,392.47

(*) Los cargos por falta de pago se basan en la tasa de interés anual establecida, el porcentaje anualizado de la inflación, la comisión mensual determinada por la institución bancaria y el Impuesto al Valor Agregado (IVA) del 16% sobre los intereses gravables y la comisión.

Es así que, si no hacemos pago alguno, como en este ejemplo, al final del año acumularemos intereses por \$2,229.98 más \$4,162.51 de otros cargos, por lo que una deuda de \$2,000 adquirida al iniciar el año se convertiría en un adeudo de \$8,392.47 al terminar diciembre.

¡Más de cuatro veces la deuda inicial!



Para que un crédito sea una solución y no se convierta en un problema, debemos contratarlo cuando estamos seguros de que vamos a poder cumplir con las obligaciones que genera y, en caso de hacerlo, encontrar la opción que ofrezca la tasa de interés más baja y las mejores condiciones de pago.

La tasa de interés anual que el Infonavit le cobra a sus acreditados varía entre el 4% y el 10%, según el salario de cada trabajador; sube si tu sueldo se incrementa, pero nunca será mayor al 10% y generalmente es menor a la que cobran los bancos.

A continuación te presentamos la tabla de tasas de interés anual que cobra el Infonavit. La tasa de interés depende de tu salario mensual. *

Si mi salario mensual se ubica		La tasa de interés anual de mi crédito Infonavit será	Si mi salario mensual se ubica		La tasa de interés anual de mi crédito Infonavit será
Entre (\$)	Y (\$)		Entre (\$)	Y (\$)	
1,968.70	3,149.91	4.00%	7,087.32	7,284.18	7.50%
3,149.92	3,346.78	4.20%	7,284.19	7,481.05	7.70%
3,346.79	3,543.65	4.40%	7,481.06	7,677.92	7.90%
3,543.66	3,740.52	4.60%	7,677.93	7,874.79	8.00%
3,740.53	3,937.39	4.80%	7,874.80	8,071.66	8.00%
3,937.40	4,134.26	5.00%	8,071.67	8,268.53	8.10%
4,134.27	4,331.13	5.10%	8,268.54	8,465.40	8.20%
4,331.14	4,528.00	5.20%	8,465.41	8,662.27	8.30%
4,528.01	4,724.87	5.30%	8,662.28	8,859.14	8.40%
4,724.88	4,921.74	5.40%	8,859.15	9,056.01	8.50%
4,921.75	5,118.61	5.50%	9,056.02	9,252.88	8.50%
5,118.62	5,315.48	5.60%	9,252.89	9,449.75	8.60%
5,315.49	5,512.35	5.70%	9,449.76	9,646.62	8.70%
5,512.36	5,709.22	5.80%	9,646.63	9,843.49	8.80%
5,709.23	5,906.09	5.90%	9,843.50	12,009.06	9.00%
5,906.10	6,102.96	6.00%	12,009.07	12,205.93	9.10%
6,102.97	6,299.83	6.30%	12,205.94	12,402.80	9.20%
6,299.84	6,496.70	6.60%	12,402.81	12,599.67	9.30%
6,496.71	6,693.57	6.90%	12,599.68	12,796.54	9.40%
6,693.58	6,890.44	7.00%	12,796.55	19,687.00	9.50%
6,890.45	7,087.31	7.30%	19,687.01	y más	10.00%

Nota: Esta tabla sólo es válida para el año 2013. Si el salario mínimo se incrementara, se actualizarán los valores.

* De acuerdo con estudios de viabilidad financiera, la tasa de interés anual que debería cobrar el Infonavit a todos los acreditados en 2013 es de 8.16%; sin embargo, los trabajadores de menores ingresos pagan una tasa menor, por lo que en el estado de cuenta del crédito se refleja el descuento en tasa que, en su caso, se aplica a los acreditados de salarios bajos.

c) Qué es el Costo Anual Total (CAT)

Saber cuál es el Costo Anual Total de un crédito sirve para comparar los créditos entre dos o más instituciones financieras que los ofrecen.

El CAT incluye, además de la tasa de interés, el costo de las comisiones que cada institución cobra por sus servicios, de manera que es una representación más real de lo que el crédito costará finalmente.

El CAT de los créditos que otorga el Infonavit es generalmente menor al de otras instituciones financieras, ya que cobra intereses más reducidos a los trabajadores de menores ingresos, lo que confirma la vocación social del Instituto.

Conocer el CAT es muy útil cuando queremos comprar artículos a crédito en tiendas departamentales. Si tú necesitas comprar con un crédito algún electrodoméstico (refrigerador, lavadora, licuadora, plancha, entre otros) pregunta en las tiendas cuál es el CAT de ese crédito y así sabrás qué tienda te ofrece el CAT menor. **La tienda que te ofrezca el CAT más bajo será siempre la mejor opción de compra a crédito.**

d) Tipos de crédito

Podemos clasificar los tipos de crédito según su costo, es decir, según la tasa de interés que una persona deberá pagar por obtenerlos:

Muy caros. Son los créditos para comprar electrodomésticos y otros bienes que normalmente se pagan en abonos semanales o quincenales y que, considerando los intereses, podrían terminar costando el doble o más que si se pagaran al contado. También son muy caros aquellos que se consiguen con “prestamistas” o “agiotistas”, cuyas tasas de interés suelen ser mayores al 50% anual. Estos créditos parecen ofrecer una solución rápida, pero son una forma sumamente cara de adquirir bienes.

Caros. Son los que se obtienen por medio de una tarjeta de crédito, cuando no se paga el total del adeudo cada mes. También son aquellos que involucran el empeño de alguna prenda, con tasas de interés de entre el 20% y el 50% anual. Es muy recomendable que los adeudos de la tarjeta de crédito se cubran en su totalidad al final de cada mes ya que, de lo contrario, acumularán intereses y recargos que hacen que los bienes adquiridos se vuelvan demasiado caros. Pagar el “mínimo” o menos cada mes es la peor estrategia, pues propicia que el crédito continúe acumulando intereses y recargos.

Moderados. Son los créditos que se utilizan para comprar casas o automóviles nuevos, y quedan garantizados con el propio bien que se adquirió. Asimismo, en esta categoría se encuentran los créditos apoyados por el gobierno para las empresas pequeñas y medianas, con tasas de interés de entre el 10% y el 20% anual.

Baratos. Son los créditos que pueden obtener los derechohabientes del Infonavit, y aquellos que se consiguen con familiares y amigos cercanos, con tasas de interés que no superan el 10% anual.



Hay otros esquemas de financiamiento que no son claros e incluso afirman que no cobran intereses. Sin embargo, pueden resultar muy caros porque hacen cargos como comisiones o cuotas que no siempre son transparentes.

e) Beneficios del crédito hipotecario

El crédito hipotecario, o sea, el que se usa para invertirlo en una vivienda, tiene ventajas que otros tipos de crédito no te pueden dar:

- 1.** Es mucho más barato que otros tipos de crédito porque se respalda con la casa o departamento que adquieres, a diferencia de otros créditos que se usan para comprar bienes y que pierden valor en muy poco tiempo, como una bicicleta o una plancha. Además, actualmente los trabajadores de menores ingresos se pueden beneficiar con un subsidio que les otorga el gobierno federal, lo que hace que el crédito sea aún más barato.
- 2.** Es normalmente una buena inversión, pues la casa o departamento que se adquiere, si recibe un mantenimiento adecuado, casi siempre conserva o incrementa su valor con el paso del tiempo. Cuando un bien aumenta de valor hablamos de que tiene plusvalía y la compra de una vivienda es un buen ejemplo. En cambio, los muebles, aparatos electrónicos o coches que se compran a crédito, aparte de cobrar tasas de interés mucho más altas, son bienes que claramente disminuyen o pierden su valor con el tiempo. De ahí la recomendación de que sólo uses estos créditos cuando la compra del bien sea en verdad indispensable.
- 3.** El crédito hipotecario te ayuda a formar un patrimonio que disfrutarás toda la vida y que podrás heredar a tu familia.
- 4.** Una parte de los intereses que se pagan es deducible de impuestos. Si presentas declaración de impuestos cada año, consulta con el área de recursos humanos de tu empresa o con un contador las ventajas de hacerlo, pues podrías obtener una devolución de impuestos.

f) Historial de crédito

En México, los créditos que una persona adquiere con instituciones o empresas son registrados por las Sociedades de Información Crediticia, mismas que conocemos con el nombre de “buró de crédito”. Ahí se registran cada mes tanto los pagos que las personas hacen para cubrir sus créditos como los que se dejan de hacer. De esta manera, cada quien tiene su “historial crediticio”, que consiste en las referencias de todos los créditos contratados, así como de la cantidad y puntualidad de los pagos hechos durante los últimos siete años.

Las Sociedades de Información Crediticia son consultadas por las instituciones y empresas que otorgan créditos antes de aprobar uno nuevo. **Una mala historia crediticia muy probablemente resultará en el ajuste de condiciones o incluso en el rechazo de una solicitud de crédito.** Por eso te invitamos a cumplir con las obligaciones que vayas a adquirir pues, además de que lo correcto es que honres tus compromisos, así podrás tener mejores condiciones y un acceso garantizado a créditos en el futuro.

Para los créditos en cofinanciamiento con otras entidades financieras, el Infonavit consulta Sociedades de Información Crediticia, con el fin de brindarte una mejor orientación previa al ejercicio de tu crédito.



III. La Subcuenta de Vivienda

a) Cómo se constituye el ahorro de los trabajadores en el Infonavit

Cada derechohabiente del Infonavit tiene una **Subcuenta de Vivienda** en la que se **guarda el ahorro que ha acumulado a lo largo de su vida laboral**. Dicho ahorro se integra por las aportaciones que los patrones abonan por ley a cada trabajador, y equivale al 5% de su salario base de cotización.

El **salario base de cotización** es con el que tu patrón te registra ante el Seguro Social y ante el Infonavit, y debe considerar los pagos por cuota diaria, así como gratificaciones, primas, comisiones y otras prestaciones.

A partir del segundo bimestre de 1992, el Instituto ha pagado rendimientos a los ahorros de los trabajadores. Estos rendimientos se abonan continuamente a la Subcuenta de Vivienda de cada trabajador y se ajustan cada año.

A continuación te mostramos los rendimientos que el Infonavit ha pagado al ahorro de los trabajadores desde 2001:

Año	Rendimiento Nominal Anual
2001	7.01%
2002	8.34%
2003	6.84%
2004	8.35%
2005	6.95%
2006	8.21%
2007	7.91%
2008	7.12%
2009	5.76%
2010	7.47%
2011	5.14%

Todos los derechohabientes pueden consultar, sin costo, el saldo de su **Subcuenta de Vivienda**, ya sea por teléfono, en el portal www.infonavit.org.mx y en el Centro de Servicio Infonavit (Cesi) más cercano a su domicilio. Este saldo también se puede consultar por medio del envío de mensajes a celular, pero con un costo, al igual que en el estado de cuenta de la Afore.

Busca las direcciones y teléfonos al final de este manual.

Recuerda que cada derechohabiente recibe de su patrón, como prestación social de vivienda, una cantidad que equivale al 5% de su salario base de cotización. Es adicional a tu salario y está depositado en tu Subcuenta de Vivienda. ¡Ese dinero constituye tu ahorro en el Infonavit y es tuyo!

b) Qué puedo hacer con mi ahorro

El ahorro que tienes en el Infonavit lo puedes utilizar para:

1. Sumarlo a un crédito hipotecario que te permita resolver tus necesidades de vivienda.
2. Mejorar tu pensión al momento de tu retiro si estás bajo el régimen de pensión 97 de la Ley del IMSS, o bien solicitar la entrega del saldo de tu Subcuenta de Vivienda en el Infonavit, si estás bajo el régimen de pensión de 1973.

Si tu decisión es usar tu ahorro para resolver tus necesidades de vivienda, entonces podrás disponer de ese dinero cuando estés en condiciones de obtener un crédito hipotecario del Infonavit. Tus opciones pueden ser:

1. Comprar una casa, ya sea nueva o usada,
2. Construir en un terreno que sea tuyo,
3. Ampliar o remodelar una casa que ya tengas, o
4. Pagar algún crédito para vivienda que tengas con otra institución diferente al Infonavit.



Cuando el Infonavit te otorga un crédito, también recibes el saldo de tu ahorro en la Subcuenta de Vivienda, pero tu adeudo sólo será por el monto del crédito.

Ejemplo:

Si tienes \$20,000 en tu Subcuenta de Vivienda y obtienes un crédito hipotecario por \$180,000, cuentas con \$200,000 para aplicarlos a tu vivienda. Sin embargo, tu adeudo sólo es por \$180,000 ya que los otros \$20,000 son tuyos.

IV. Mi presupuesto familiar y posibilidades de pago mensual

Al contratar un crédito hipotecario del Infonavit adquieres un compromiso de pago por varios años. Por ello, es muy importante que, antes de comprometerte con este instituto, hagas un ejercicio de reflexión sobre tus ingresos y tus gastos, y te preguntes si éste es un buen momento o te conviene mejor esperar algún tiempo para ejercer este derecho.

a) Mis ingresos mensuales

Cuando calcules cuántos son tus ingresos mensuales hazlo de manera conservadora. Muchas veces somos demasiado optimistas y eso nos puede traer problemas futuros. Considera los ingresos que en promedio has tenido hasta ahora y no los que quisieras tener en el futuro o los que tuviste en algún mes excepcional.

Aquí te damos algunas recomendaciones que te ayudarán a hacer un ejercicio realista:

1. Calcula el promedio de los ingresos que recibiste durante los últimos 12 meses, de manera que consideres tanto los meses “buenos” como los “malos”.
2. Si tus ingresos varían mucho cada mes deberás considerar como ingreso de referencia el de un mes “malo”, pues en el futuro tendrás que pagar el mismo monto de tu crédito todos los meses.
3. Considera solamente los ingresos normales que recibes por nómina y las prestaciones ordinarias. Si en el pasado has obtenido bonos o premios extraordinarios, recuerda que éstos pueden variar cada año y, para efectos del cálculo de tus ingresos, es mejor suponer que no llegarán. En caso de que recibas comisiones y propinas de forma regular, considera el monto que reúnas en un mes desfavorable.
4. Analiza qué tan seguros serán en el futuro los ingresos del resto de tu familia. Recuerda que el dinero que aportan tu cónyuge o tus hijos puede variar e incluso desaparecer. Por ejemplo, si tu hijo aporta parte del ingreso familiar y se casa o toma su rumbo propio, ya no contarás con ese dinero.
5. No consideres los ingresos resultantes de la venta de algún bien que sólo pueda ocurrir una vez (terreno, coche, aparatos eléctricos, por ejemplo).

b) Mis gastos mensuales

Un ejercicio que con frecuencia nos sorprende es el cálculo detallado de nuestros gastos mensuales. Siempre incluimos los gastos que hacemos periódicamente, como renta, luz, agua, gas, transporte, comida y los relacionados con la escuela de nuestros hijos. Sin embargo, es **necesario considerar también los gastos que pueden variar mucho mes con mes; por ejemplo, el entretenimiento o la compra de ropa y aquéllos que ocurren de vez en cuando, como la reparación del coche, el pago de seguros, las vacaciones, entre otros.**

Habrán gastos que pudieran limitar tus posibilidades para pagar tu crédito en el futuro. Tal vez ahorita no estés pensando en formar una familia, pero es algo que quizá quieras hacer más adelante; si tienes hijos pequeños a lo mejor te gustaría poder ahorrar para inscribirlos en una mejor escuela, o quieras viajar o comprarte un coche. **Debes considerar estos gastos para evitar que en el futuro contraigas deudas adicionales que sólo te traerán presiones económicas innecesarias.**

c) Ejercicio 2. Cómo elaborar mi presupuesto familiar

Ahora te invitamos a que elabores tu presupuesto familiar. Para ello, toma en cuenta las condiciones de la vivienda donde vives hoy y **las condiciones que tendrías en una vivienda adquirida con tu crédito hipotecario;** por ejemplo, si hoy pagas renta, en tu nueva casa ya no la pagarías, pero sí tendrías que hacer otros pagos como el impuesto predial y el mantenimiento. También considera los gastos que tienes hoy y los que tendrías en tu nueva casa, como por ejemplo el transporte, ya que lo que hoy gastas en camiones pudiera aumentar o disminuir cuando te mudes a tu nueva casa.

Ejemplo:

Ramón y Nely se casaron hace algunos años y están haciendo su presupuesto familiar con el fin de decidir si éste es un buen momento para la compra de una casa con un crédito hipotecario del Infonavit.

Actualmente viven con la mamá de Nely pero quieren tener su propia casa. Ramón trabaja en una fábrica y Nely es secretaria en una empresa textil y, como los dos trabajan desde hace tiempo, pueden obtener un crédito conyugal, una de las opciones que ofrece el Infonavit a sus derechohabientes y que te explicaremos más adelante.

Ramón gana al mes \$3,900 y Nely \$3,200; además, ella tiene ingresos adicionales por \$500, ya que en sus horas libres vende zapatos por catálogo. Por el momento no tienen hijos y no reciben otros ingresos familiares.

Los gastos mensuales de Ramón y Nely son los siguientes: ayudan a la mamá de Nely con \$2,000; pagan en total \$500 por concepto de agua, luz, teléfono y gas; además, Nely usa un celular que le cuesta \$400 al mes. Sus gastos de alimentación –incluyendo a la mamá de Nely– son por \$1,900, además pagan \$500 de vestido y calzado; \$500 de transporte, \$500 de salidas al cine y a la feria, y \$500 de otro crédito que está pagando Nely en una tienda de aparatos eléctricos. Finalmente, gastan \$500 mensuales en otras cosas diversas.

Con esta información, Ramón y Nely prepararon su presupuesto familiar y les quedó así:

Presupuesto familiar de Nely y Ramón hoy			
Ingresos mensuales		Gastos mensuales	
	\$		\$
Salario Ramón	3,900	Pago de crédito hipotecario	0
Salario Nely	3,200	Pago de renta (y/o apoyos a gastos de la casa)	2,000
Total ingresos por salarios	7,100	Predial y mantenimiento	0
		Agua, luz, teléfono y gas	500
		Celular	400
		Alimentación (incluyendo a la mamá de Nely)	1,900
		Vestido y calzado	500
Salario de otros miembros de la familia	0	Escuelas	0
Negocio familiar: venta de zapatos por catálogo	500	Transporte	500
		Diversión	500
Otros ingresos	0	Pago de otros créditos (tarjetas, TV, etc.)	500
		Otros gastos	500
Total ingresos mensuales	7,600	Total gastos mensuales	7,300

Ramón y Nely viven en la casa de la mamá de ella y así lo consideraron al hacer su presupuesto. El resultado es que tienen ingresos mensuales por \$7,600 y sus gastos mensuales son de \$7,300, lo que significa que actualmente ahorran \$300 al mes como resultado de la diferencia entre \$7,600 y \$7,300.

Pero, ¿cómo cambiaría este presupuesto si Ramón y Nely tramitaran un crédito hipotecario del Infonavit?

Para elaborar su presupuesto familiar, incluyendo el pago de su crédito hipotecario, Ramón y Nely se informaron de que, si bien el monto mensual a pagar depende de su salario y su edad, en general equivale a una cantidad que nunca será mayor al 30% de su salario mensual, por lo que tomarán este porcentaje como base de cálculo para determinar cuál sería su pago mensual.

Como sabemos, el salario mensual de Ramón es de \$3,900 y el de Nely es de \$3,200, por lo que ambos suman \$7,100. Cabe aclarar que en este ejemplo se trata de un crédito conyugal, por ello sumamos sus salarios mensuales, de otra forma, sólo habría que tomar el salario del derechohabiente que quiere tramitar su crédito.

Este ejemplo también nos sirve para entender que el **pago mensual de este crédito hipotecario se calcula solamente sobre los ingresos por salarios y no por otros ingresos** que tengan Ramón y Nely, como los \$500 por la venta de zapatos por catálogo. Así que tomamos los \$7,100, que es la suma de los salarios de ambos, y calculamos el 30%, que equivale a multiplicar $7,100 \times 0.30$ y el resultado es \$2,130.

Además de este dato, Ramón y Nely deben evaluar las condiciones que tendrían en la vivienda nueva que comprarían con su crédito hipotecario.

¿Cuáles son esas condiciones?

1. Ya no tendrían que dar los \$2,000 a la mamá de Nely.
2. Tendrían menos gastos de alimentación al ser ahora sólo dos y no tres personas. Nely calcula que en lugar de los \$1,900 que gastan actualmente en comida, sólo gastarían \$1,500.
3. Como la casa que desean adquirir está más cerca del trabajo de Ramón, ya calculó que en lugar de los \$500 que se gasta actualmente en transporte, gastarían sólo \$300.
4. Viviendo en una casa nueva, pagarían el impuesto predial y los gastos de mantenimiento. Nely ya se informó de que por estos conceptos pagarían \$300 mensuales.

Ahora sí, Ramón y Nely están listos para elaborar su presupuesto familiar si habitaran en una vivienda adquirida con su crédito del Infonavit.



Presupuesto familiar de Nely y Ramón con el crédito del Infonavit

Ingresos mensuales	\$	Gastos mensuales	\$
Salario Ramón	3,900	Pago de crédito hipotecario	2,130
Salario Nely	3,200	Pago de renta (y/o apoyos a gastos de la casa)	0
Total ingresos por salarios	7,100	Predial y mantenimiento	300
		Agua, luz, teléfono y gas	500
		Celular	400
		Alimentación (excluyendo a la mamá de Nely)	1,500
		Vestido y calzado	500
Salario de otros miembros de la familia	0	Escuelas	0
Negocio familiar: venta de zapatos por catálogo	500	Transporte	300
		Diversión	500
Otros ingresos	0	Pago de otros créditos (tarjetas, TV, etc.)	500
		Otros gastos	500
Total ingresos mensuales	7,600	Total gastos mensuales	7,130

Como podemos observar en este ejemplo, a Ramón y Nely sí les alcanza para pagar su crédito hipotecario sin presiones económicas, ya que tendrían menos gastos y ¡podrían ahorrar \$470 al mes, que es la diferencia entre \$7,600 y \$7,130! Por ello, Ramón y Nely ya decidieron que éste es un buen momento para solicitar su crédito del Infonavit.

Ahora, reflexionemos sobre las siguientes preguntas:

- ¿Qué pasaría si los ingresos mensuales de Ramón y Nely hubieran disminuido a \$7,100, porque Nely ya no pudiera vender zapatos por catálogo en su nueva casa?
- ¿Qué decisión tomarían si los gastos de Ramón y Nely se hubieran incrementado porque la nueva casa queda muy lejos de su trabajo y tendrían que pagar \$1,500 de transporte?

Tomando los supuestos de las preguntas anteriores, ¿éste sería un buen momento para que Nely y Ramón solicitaran su crédito del Infonavit?

Te invitamos a que elabores tu presupuesto familiar.
Primero, considera las condiciones de la vivienda donde vives hoy.

Este es mi presupuesto familiar hoy

Ingresos mensuales	\$	Gastos mensuales	\$
Mi salario		Pago de mi crédito hipotecario	0
El salario de mi cónyuge		Pago de renta (y/o apoyos a gastos de la casa)	
Total ingresos por salarios		Predial y mantenimiento	
		Agua, luz, teléfono y gas	
		Celular	
		Alimentación	
		Vestido y calzado	
Salario de otros miembros de mi familia		Escuelas	
Negocio familiar		Transporte	
		Diversión	
Otros ingresos		Pago de otros créditos (tarjetas, TV, etc.)	
		Otros gastos	
Total ingresos mensuales		Total gastos mensuales	

Si adquieres un crédito y no te cambias pronto a tu casa nueva seguirás pagando la renta de tu casa actual y además tendrás que pagar la mensualidad de tu crédito Infonavit. Por eso es muy importante que te cambies a tu casa nueva lo antes posible.

Ahora, considera las condiciones que tendrías en una vivienda nueva adquirida con tu crédito hipotecario

Para saber lo que pagarías de impuesto predial y mantenimiento, calcula que cada año le dedicarás aproximadamente el 1% del valor de tu casa. Para obtener el gasto mensual de estos conceptos, divide el precio de tu casa entre 100 y el resultado divídelo entre 12.

Este es mi presupuesto familiar si pido un crédito del Infonavit

Ingresos mensuales	\$	Gastos mensuales	\$
Mi salario		Pago de crédito hipotecario (30% de mi salario mensual)	
El salario de mi cónyuge		Pago de renta (y/o apoyos a gastos de la casa)	
Total ingresos por salarios		Predial y mantenimiento (1% del valor de la casa entre 12)	
		Agua, luz, teléfono y gas	
		Celular	
		Alimentación	
		Vestido y calzado	
Salario de otros miembros de mi familia		Escuelas	
Negocio familiar		Transporte	
		Diversión	
Otros ingresos		Pago de otros créditos (tarjetas, TV, etc.)	
		Otros gastos	
Total ingresos mensuales		Total gastos mensuales	

Finalmente, responde la siguiente pregunta:

¿Tus ingresos mensuales, considerando las condiciones de la vivienda que adquirirías con tu crédito hipotecario, serían mayores que tus gastos mensuales?

SÍ

NO

Si tu respuesta es **SÍ**, entonces significa que te alcanzará para pagar tu crédito sin presiones económicas, por lo que puedes considerar que éste es un buen momento para solicitar tu crédito del Infonavit.

Si tu respuesta es **NO**, significa que no te alcanzará para pagar tu crédito sin presiones económicas, porque tendrías que reducir tus gastos para poder pagar tu adeudo con el Infonavit. En este caso, **no es un buen momento para solicitar tu crédito y te conviene esperar algún tiempo para ejercer este derecho.**

V. El crédito Infonavit

a) Beneficios

Los beneficios de obtener un crédito Infonavit, a diferencia de cualquier otro tipo de crédito hipotecario son:

- 1.** El saldo de tu **Subcuenta de Vivienda**, es decir, el dinero que tienes ahorrado en el Infonavit lo sumas al monto de tu crédito.
- 2.** Las **tasas de interés normalmente son más bajas** y se reducen aún más para los trabajadores de menores ingresos.
- 3.** Las aportaciones patronales posteriores a que lo obtengas complementarás tu pago mensual: **tú pagarás una parte y tu empresa otra.**
- 4.** El Infonavit te ofrece **diversos productos de crédito** para que elijas el que más te convenga. Si tu cónyuge es derechohabiente del Infonavit o del ISSSTE, **pueden sumar sus montos de crédito** para obtener un **crédito conyugal** y tener así una mayor capacidad económica.
- 5.** Puedes solicitar un **segundo crédito** si ya terminaste de pagar el primero y cumples los requisitos.
- 6.** Puedes solicitar los servicios de un **asesor certificado** para que te oriente sobre el mejor producto de crédito, de acuerdo con tus necesidades y posibilidades; **estos servicios son gratuitos.**
- 7.** El Infonavit también te ofrece **asesoría personalizada** con base en el conocimiento de tus necesidades y las de tu familia, para que uses tu crédito de la mejor manera.
- 8.** Tienes a tu disposición la **Garantía Infonavit**, un paquete de beneficios, apoyos, soluciones y defensoría **que protege a los acreditados cuando enfrentan algún problema para el pago de su crédito**, como la pérdida del empleo, variaciones en su poder adquisitivo o alguna emergencia familiar.

b) La precalificación

Es una forma simple de **conocer si ya reúnes los requisitos para ejercer tu crédito.**

Actualmente, la **puntuación mínima** para poder obtener un crédito del Infonavit es de **116 puntos.**

La **puntuación** que aparece en tu precalificación toma en cuenta lo siguiente:

- **Tu edad y tu salario** base de cotización,
- **El saldo que tienes en la Subcuenta de Vivienda**, y
- **El tiempo que has cotizado** en el Infonavit en forma continua. Considera el número acumulado de los últimos bimestres que hayas cotizado en el Infonavit, con la misma o con diferentes empresas.

Si ya alcanzaste la puntuación, la precalificación te mostrará:

- El **número de puntos** que tienes a la fecha en que la consultes.
- El **monto máximo de crédito que podrías obtener**.
- El **saldo de tu Subcuenta de Vivienda**.
- El **monto de gastos** de titulación, financieros y de operación del crédito a otorgar.
- La **mensualidad que tendrías que pagar** por tu crédito.
- El **plazo** en que tendrías que pagar tu crédito.
- Información relevante respecto al pago de **impuestos y derechos** derivados de la operación hipotecaria.

Este último te lo explicamos a continuación. Los **gastos generados por la operación del crédito a otorgar** serán descontados del monto de tu crédito y normalmente representan el 5% de dicho monto, aunque para los trabajadores de menores ingresos que adquieran una vivienda económica, con un valor en 2013 de hasta **\$232,307.07**, el descuento será sólo del 3%.

Si el destino de tu crédito es la compra de vivienda, del monto de crédito a otorgar se restará entre un 2% y un 5% del importe de su valor, que será usado para el **pago del impuesto** por la operación de compraventa; también se descontarán **los derechos** por la inscripción de la hipoteca correspondiente en el Registro Público de la Propiedad.

Por ello, si quieres saber con cuánto contarías para resolver tus necesidades de vivienda, te sugerimos que hagas la siguiente operación:



Ejemplo:

Efraín Sánchez consultó su precalificación para un crédito del Infonavit y obtuvo la siguiente información:

Monto de crédito a otorgar	\$152,000.00
Ahorro de Efraín Sánchez en su Subcuenta de Vivienda	\$12,500.00
SUMA	\$164,500.00

Aparentemente, Efraín contaría con \$164,500.00 para comprar una vivienda económica; sin embargo, a esta cantidad será necesario restarle:

- Los gastos de titulación, financieros y de operación del crédito, que en este caso serían de \$4,560.00 y corresponden al 3% del monto de crédito a otorgar.
- El pago de impuestos y derechos por la operación de compra-venta, equivalente a \$3,040.00, que en este caso corresponden al 2% del monto de crédito.
- El costo del avalúo, que en 2013 es de \$1050.00 para vivienda económica.

Así, los resultados para Efraín son los siguientes:

Monto de crédito a otorgar	\$152,000.00
Ahorro de Efraín Sánchez en su Subcuenta de Vivienda	\$ 12,500.00
SUMA	\$164,500.00
Menos gastos del crédito, incluyendo impuestos, derechos y avalúo	\$ 8,650.00
TOTAL	\$155,850.00

De acuerdo con lo anterior, Efraín realmente contaría con \$155,850.00 porque \$8,650.00 corresponden a los gastos del crédito, incluyendo impuestos, derechos y avalúo.



Recuerda que el dinero de la Subcuenta de Vivienda es de los trabajadores, por lo que el señor Sánchez sólo pagaría intereses sobre el monto de crédito; es decir, sobre \$152,000.00, porque ¡los \$12,500.00 de la Subcuenta de Vivienda son suyos!

c) Qué significa VSM (Veces Salario Mínimo)

De acuerdo con la reforma a la Ley del Infonavit, en vigor desde el 13 de enero de 2012, los créditos que otorga el Infonavit pueden contabilizarse en pesos o en Veces el Salario Mínimo Mensual del Distrito Federal (VSM), a elección del trabajador.

Para entender mejor qué significa VSM, debemos recordar que en el año 2013 el salario mínimo diario del D.F. es de \$64.76, y que esta cantidad se actualiza cada año.

Para saber cuánto es 1 VSM en pesos, debemos multiplicar el salario mínimo diario del D.F. por 30.4, el promedio de días que tiene un mes.

$$64.76 \times 30.4 = 1,968.70$$
$$1,968.70^* = 1 \text{ VSM}$$

**Esta cifra sólo es válida para el 2013 y cada vez que se quiera saber cuánto es un VSM en pesos se debe tomar en cuenta el salario mínimo vigente.*

Ahora que conocemos a cuánto equivale 1 vsm, podemos calcular a cuántos pesos equivale cualquier cantidad en vsm, simplemente multiplicando dicha cantidad por 1,968.70.

Ejemplo:

Si queremos saber a cuántos pesos equivalen 100 vsm, multiplicamos 1,968.70 x 100, y el resultado es \$196,870.00.

Si queremos saber a cuántos pesos equivalen 200 vsm, multiplicamos 1,968.70 x 200, y el resultado es \$393,740.00.

También podemos hacer la operación inversa para los casos en que conocemos la cantidad en pesos y queremos saber a cuántos vsm equivalen, simplemente dividiendo dicha cantidad entre 1,968.70.

Ejemplo:

Si queremos saber a cuántos VSM equivalen \$150,000.00, dividimos 150,000 entre 1,968.70 y el resultado es 76.19 VSM.

Si queremos saber a cuántos VSM equivalen \$190,000.00, dividimos 190,000 entre 1,968.70 y el resultado es 96.51 VSM.

Es importante considerar que, si el crédito hipotecario que te otorgue el Infonavit se fija en VSM, el monto original del crédito se incrementará en la misma proporción que lo hagan los salarios mínimos. Si bien éstos variarán cada año, seguro tu salario también se incrementará anualmente.

Para facilitarte la conversión entre pesos y VSM, a continuación te damos una tabla de equivalencias, pero recuerda que estas cantidades sólo son válidas para el año 2013 y se actualizarán cada año.

VSM	Pesos	VSM	Pesos
1	\$1,968.70	60	\$118,122.00
2	\$3,937.40	70	\$137,809.00
3	\$5,906.10	80	\$157,496.00
4	\$7,874.80	90	\$177,183.00
5	\$9,843.50	100	\$196,870.00
6	\$11,812.20	110	\$216,557.00
7	\$13,780.90	120	\$236,244.00
8	\$15,749.60	130	\$255,931.00
9	\$17,718.30	140	\$275,618.00
10	\$19,687.00	150	\$295,305.00
11	\$21,655.70	160	\$314,992.00
12	\$23,624.40	170	\$334,679.00
13	\$25,593.10	180	\$354,366.00
14	\$27,561.80	190	\$374,053.00
15	\$29,530.50	200	\$393,740.00
20	\$39,374.00	220	\$433,114.00
25	\$49,217.50	240	\$472,488.00
30	\$59,061.00	260	\$511,862.00
35	\$68,904.50	280	\$551,236.00
40	\$78,748.00	300	\$590,610.00
45	\$88,591.50	350	\$689,045.00
50	\$98,435.00	400	\$787,480.00

d) Ejercicio 3. Obtener equivalencias entre pesos y VSM

Para practicar la conversión entre pesos y VSM, responde lo siguiente:

Pregunta	Respuesta
1. ¿A cuántos pesos equivalen 4 VSM ?	
2. ¿A cuántos VSM equivalen \$21,655.70 ?	
3. ¿A cuántos pesos equivalen 350 VSM ?	
4. ¿A cuántos VSM equivalen \$354,366.00 ?	
5. ¿A cuantos pesos equivalen 33 VSM ?	

e) Productos de crédito

El Infonavit le ofrece a sus derechohabientes distintos productos de crédito para resolver sus necesidades de vivienda, de acuerdo con sus posibilidades. Esto es posible gracias a que, además de los recursos que destina el Instituto para otorgar crédito a los trabajadores de menores ingresos, tiene acuerdos con diversas instituciones financieras, lo que le permite ampliar su oferta de créditos e incrementar la cantidad de recursos disponibles para los derechohabientes.

Desde 2011, estos productos de crédito tienen un componente de sustentabilidad denominado **Hipoteca Verde**, porque el Infonavit quiere que en México haya cada vez más casas que generen ahorros para los trabajadores y sus familias para mejorar su calidad de vida.

De tal suerte, ahora **todos los créditos del Infonavit son verdes**, lo que significa que todas las viviendas que se compren, construyan, amplíen o remodelen, o bien, se liquiden con un crédito del Instituto y mejoren su vivienda, deben estar equipadas con ecotecnologías o equipos ahorradores de agua, luz y gas.

Por ello, además de su crédito hipotecario, el Infonavit le da al trabajador un crédito adicional para financiar esas ecotecnologías, las cuales deberán propiciar que las familias ahorren entre \$100 y \$400 mensuales y que éstos se reflejen en los recibos de agua, luz y gas, como se indica en la tabla siguiente:



Si tu ingreso mensual es:	Podrás tener un monto máximo de crédito adicional de:	Y un ahorro mínimo mensual de:
De \$1,968.70 a \$3,149.92	\$3,937.41	\$100.00
De \$3,149.93 a \$7,874.81	\$19,687.04	\$215.00
De \$7,874.82 a \$13,780.92	\$19,687.04	\$250.00
De \$13,780.83 a \$21,655.73	\$29,530.56	\$290.00
De \$21,655.74 en adelante	\$39,374.08	\$400.00

Nota: Esta tabla sólo es válida para el año 2013. Si el salario mínimo se incrementara, se actualizarán los valores.

¿Cómo se aplicará el crédito adicional para la adquisición de ecotecnologías?

1. Si la vivienda nueva ya tiene instaladas las ecotecnologías, y éstas cumplen con el ahorro mínimo mensual esperado conforme a la tabla anterior, **el monto del crédito adicional que te otorgue el Instituto formará parte de tu crédito hipotecario**, y los equipos ahorradores instalados se le pagarán directamente al vendedor de la vivienda.
2. Si la vivienda nueva o usada que adquieras no cuenta con ecotecnologías, **podrás adquirirlas con los proveedores autorizados por el Instituto, quienes las instalarán en tu vivienda una vez que hayas ejercido tu crédito hipotecario**. El pago respectivo al proveedor de tu selección será independiente del que se hará al vendedor de la vivienda.
3. Si vas a usar tu crédito para construir en tu **propio terreno, reparar, ampliar o liquidar un crédito hipotecario** con la Institución bancaria con la que tenías contratado el crédito de tu vivienda, **incluyendo una mejora** a la misma, deberás asegurarte de que se instalen las ecotecnologías que cumplan con el ahorro mínimo mensual esperado conforme a la tabla anterior, adquiriéndolas con los proveedores autorizados por el Instituto. En este caso, **el monto de crédito adicional que te otorgue Infonavit formará parte de tu crédito hipotecario**.

En el portal del Infonavit, sección Ahorro y cuidado el medio ambiente, puedes consultar las ecotecnologías que te permitirán obtener el ahorro mínimo esperado y conocer el listado de proveedores de ecotecnologías autorizados por el Instituto en tu estado



Toma en cuenta que para obtener un crédito del Infonavit será indispensable:

1. Ser derechohabiente del Infonavit y tener un empleo formal vigente en una empresa u organismo incorporado al Instituto.
2. Contar con 116 puntos o más en tu precalificación.
3. Participar en el taller de orientación Saber para decidir.
4. Presentar solicitud de crédito con todos los datos requeridos, entre ellos, los números telefónicos de dos familiares o amigos, los cuales deberán ser verdaderos, ya que el Infonavit comprobará las referencias.
5. Cumplir con los requisitos particulares del producto de crédito a solicitar.

Es conveniente que, además de cubrir los 5 requisitos anteriores, llenes el cuestionario de Asesoría Personalizada Infonavit (API), con el que te ayudaremos a tomar la mejor decisión.

Si el requisito que todavía no cumples es tener los 116 puntos, puedes aprovechar el programa Crédito Seguro, que consiste en ahorrar en Bansefi (Banco del Ahorro Nacional y Servicios Financieros), en el plazo fijo que elijas, entre 4 y 24 meses, para completarlos.

Recuerda que también puedes solicitar los servicios de un asesor certificado, quien te orientará sobre el producto de crédito que más te conviene, de acuerdo a tu necesidad de vivienda. **Estos servicios son gratuitos.**

Para conocer las características de los productos de crédito que ofrece el Infonavit, te invitamos a que leas el folleto titulado *¿En qué puedo usar mi crédito?*, que acompaña a este manual.



f) Cómo pago mi crédito

El pago de tu crédito se descuenta directamente de tu salario, lo que significa que:

- Tu patrón es responsable de retener el dinero que deberás pagar por tu crédito.
- Sin embargo, el monto que se abonará será mayor a la cantidad que te descuenta tu patrón, pues a la cantidad que se retenga de tu salario se le sumará la aportación del 5% que tu patrón tiene la obligación legal de hacer ante el Infonavit.



Sin embargo, si pierdes tu empleo deberás seguir pagando lo que te descontaban de tu salario más lo que aportaba tu patrón para completar el pago mensual de tu crédito.

Ejemplo:

Efraín Sánchez tiene un salario de \$2,000 mensuales y obtuvo un crédito hipotecario por \$152,000 que usó para comprar su casa. Por este crédito Efraín paga mensualmente \$530 que le descuentan de su salario; adicionalmente, su patrón aporta cada mes el 5% de dicho salario, que en este caso son \$100.

El pago mensual del crédito es de \$530 + \$100, lo que da un total de \$630, como se muestra a continuación:



Como se observa en este ejemplo, a Efraín le descuentan cada mes \$530, pero el pago mensual del crédito es de \$630, porque su patrón aporta cada mes \$100 para completar el pago mensual de su crédito, lo que Efraín no ve, pero el Infonavit sí recibe.

Así, si Efraín perdiera su empleo tendría que seguir pagando los \$530 que le descontaban de su salario más la aportación de \$100 que hacía su patrón para completar el total de \$630 mensuales, debido a que el cálculo del pago mensual se hizo sobre \$630 y no sobre \$530.

Lo que pagará mensualmente
Efraín por su crédito si
conserva su empleo

\$530

Lo que pagaría mensualmente
Efraín por su crédito si pierde
su empleo

\$630

g) Cuánto debo pagar por mi crédito

Si bien el monto mensual a pagar depende de tu salario y tu edad, en general equivale a una cantidad que nunca será mayor al 30% de tu salario mensual.

h) Durante cuánto tiempo debo pagar mi crédito

En general, un trabajador que solicita su crédito y lo paga mensualmente tarda un máximo de 30 años, aunque el promedio entre los derechohabientes es de menos de 25 años. Ahora bien, si haces pagos anticipados a capital, este lapso se hará más corto ¡y pagarás menos intereses!

i) Qué pasa si no pago mi crédito

El Fondo Nacional de la Vivienda es de los trabajadores. Por ello, si tú no pagas tu crédito estarás perjudicando a tus propios compañeros de trabajo, quienes tendrán menos recursos para ejercer su crédito del Infonavit.

La casa que adquiriste con el crédito que te otorgó el Instituto está hipotecada, lo que significa que esa casa es la garantía del pago de tu crédito. Por lo tanto, si dejas de pagar tu crédito y no buscas regularizar tu situación, ¡podrías perder tu patrimonio!

VI. La Garantía Infonavit

La Garantía Infonavit es un paquete de beneficios, apoyos, soluciones y defensoría que protege a los trabajadores acreditados que enfrentan algún problema para el pago de su crédito, como la pérdida del empleo, variaciones en el poder adquisitivo o alguna emergencia familiar.

Por ello, si llegaras a enfrentar alguna situación adversa que te impidiera pagar tu crédito, acércate al Infonavit y juntos encontraremos la mejor solución. En el programa Solución y Cuenta Nueva te ofrecemos más de 30 alternativas para regularizar tu pago, las cuales pueden quedar concretadas en un convenio que beneficie a ambas partes.

¡Pero si crees que puedes caer pronto en alguna de aquellas situaciones, es mejor que no ejerzas tu crédito en este momento!

La Garantía Infonavit también apoya a los acreditados cumplidos con promociones y descuentos. Cada apoyo tiene características, requisitos y condiciones específicas que se deben cubrir para que pueda otorgarse.

¡Siempre que exista voluntad de pago por parte del trabajador, el Infonavit le brindará alguna solución!

Para conocer los beneficios que ofrece la Garantía Infonavit a sus acreditados, te invitamos a que leas el folleto titulado *Qué hago si tengo problemas para pagar*, que acompaña a este manual.



VII. Cuándo comprar casa y qué casa debo comprar

a) El proceso de compraventa de una casa

Recuerda que tu crédito del Infonavit lo puedes usar para alguna de estas cuatro opciones:

1. Comprar una casa, ya sea nueva o usada.
2. Construir en un terreno que sea tuyo.
3. Ampliar o remodelar una casa que ya tengas.
4. Pagar algún crédito para vivienda que tengas con otra institución que no sea el Infonavit.

Si tu decisión es usar tu crédito del Infonavit para comprar una casa, es **muy importante saber si éste es el momento adecuado para hacerlo**. Ello dependerá de dos cosas:

1. De la **necesidad que tengas actualmente de tener una vivienda propia**. Una casa o departamento representa gastos y obligaciones que bien vale la pena hacer. Sin embargo, esas responsabilidades podrían ser poco deseables si no tenemos necesidad de ello; por ejemplo, comprar una casa a crédito y seguir pagando renta duplicaría tus gastos de vivienda; además, una casa que no se habita generalmente se deteriora. Recuerda que los ahorros de tu Subcuenta de Vivienda te generan rendimientos y, entre más tiempo cotices en el Infonavit, tu ahorro será mayor. **Por ello, si no necesitas tener una casa en este momento, quizá te convenga mejor esperar algún tiempo mientras tu ahorro en el Infonavit crece más.**
2. De los recursos con que cuentas para comprar la casa que necesitas. Es decir, si para adquirir la casa que deseas es suficiente la cantidad resultante del ahorro que tienes en tu Subcuenta de Vivienda **MÁS** el monto de crédito que recibirás, **MENOS** el monto de gastos de titulación, financieros, de operación y el pago de impuestos y derechos del crédito, **MÁS**, en su caso, algún ahorro adicional del que puedas disponer. Pero **si la cantidad de la que dispones es muy inferior al precio de la casa a la que aspiras, te conviene esperar algún tiempo, mientras tu ahorro en el Infonavit crece más.**



Una vez que has elegido una casa y has acordado su precio con el vendedor, es tiempo de entrar a los aspectos legales que se deben cubrir:

- 1.** El primer paso normalmente es **celebrar un contrato de compraventa**, el cual establece la conformidad de ambas partes (vendedor y comprador) y los términos acordados para la transferencia de la propiedad. Para firmar este documento, **el vendedor suele requerir del pago de un anticipo**; es decir, una cantidad de dinero que entrega el comprador para formalizar la transacción, comprometiendo al vendedor a dar por vendida la propiedad y a no aceptar otras ofertas de compra. **Este contrato con frecuencia puede incluir el pago de alguna penalización para cualquiera de las dos partes que rompa el compromiso de compraventa.**
- 2.** Luego vendrá la etapa de escrituración de la propiedad ante un notario público, quien verificará la validez de los documentos que amparan que el vendedor es propietario de la casa en venta, y que ésta se encuentra al corriente en los pagos del impuesto predial y el agua. En el caso de una vivienda en condominio, el comprador también debe comprobar que el vendedor esté al corriente de las cuotas de mantenimiento. **Recuerda que la operación crediticia genera gastos que te serán descontados** y que normalmente serán del 5% del monto de tu crédito, pero para los trabajadores de menores ingresos que adquieran una vivienda económica, con un valor en 2013 de hasta **\$232,307.07**, el descuento será sólo del 3%. **Este descuento ya incluye los gastos de la escrituración y los honorarios del notario, por lo que tú no deberás hacerle pago alguno.**
- 3.** Una vez formalizada la escritura de tu vivienda, **el notario deberá inscribirla en el Registro Público de la Propiedad.** La escritura es la **garantía del crédito hipotecario que recibiste.**

b) Recomendaciones para elegir una casa

Comprar una casa es una decisión que requiere de mucha reflexión y claridad en lo que deseamos para nosotros y nuestra familia. **Ésta probablemente será la inversión más grande que haremos en nuestra vida.** Además, se trata de un bien que tendrá un gran impacto en nuestro estado de ánimo y en el desarrollo de nuestra vida familiar.

Por ello, al comprar una vivienda piensa que, además de ser la mejor opción para habitarla, debe representar una buena inversión a largo plazo. **Elige con todo cuidado la casa que mejor se adapte a tus necesidades, pero también la que pueda valer más con el paso de los años.** Una buena ubicación y un buen nivel de mantenimiento ayudarán mucho a que el valor de tu casa crezca.

El Infonavit fomenta la construcción de vivienda sustentable. Esto significa que el Instituto certifica a las viviendas que cuentan con las características que le permitirán conservar su valor en el tiempo y **garantizar una mejor calidad de vida para ti y tu familia.** Tú podrás identificarlas por la manta que está colocada a la entrada del conjunto certificado, con el sello que dice Vida Integral Infonavit:



Si quieres conocer la lista de los desarrollos que se van incorporando al programa, búscala en el portal www.infonavit.org.mx

Visita diferentes opciones de casas o departamentos antes de tomar una decisión. Considera, por ejemplo, el tiempo que ocupas para elegir y comprar unos zapatos. Entonces, ¿por qué no dedicar el tiempo necesario para escoger la casa en la que vas a vivir?

Para elegir tu casa te recomendamos considerar dos grandes aspectos: **su ubicación y sus características de diseño.** Es cierto que no siempre será posible que una casa cumpla con todo lo que desees, pero es muy importante que sí cubra los aspectos primordiales para tu familia.

La **ubicación** es un aspecto central que no se puede modificar, por lo que resulta una decisión de suma importancia. Te recomendamos que consideres lo siguiente:

- 1. Cercanía del trabajo** para pasar más tiempo con tu familia y evitar traslados que requieran mucho tiempo y dinero.
- 2. Existencia de escuelas** cercanas que te parezcan deseables para tus hijos.
- 3. Seguridad de día y noche**, considerando que la familia pueda transitar sin problema. Valora si te gustaría vivir en un fraccionamiento cerrado.
- 4. Vías de acceso** que sean razonablemente suficientes para la cantidad de tránsito vehicular que existe hoy, y para el que habrá en el futuro.
- 5. Medios de transporte** que les permitan a ti y a tu familia trasladarse desde y hacia la casa, sobre todo si no cuentan con automóvil.
- 6. Áreas verdes** o instalaciones para que jueguen tus hijos.
- 7. Servicios cercanos**, incluyendo mercado, farmacia, servicios médicos, cajeros, bancos, por ejemplo.
- 8. Construcciones vecinas que pudieran ocasionar ruido, tránsito vehicular, contaminación o molestias de algún tipo.** Averigua si muy cerca de tu casa existen fábricas de productos peligrosos, centros nocturnos, salones de fiestas y otros comercios cuyas actividades puedan afectar la convivencia familiar. Si aún no hay otras construcciones en los terrenos vecinos, es deseable conocer el uso de suelo que tienen, es decir, prever el tipo de construcciones que podría haber en el futuro (casas, edificios, comercios, entre otros).



En lo relativo al **diseño de la casa**, valora:

- 1. Metros cuadrados de terreno y de construcción.**
- 2. Número de recámaras** que requiere tu familia.
- 3. Número de baños completos** (con regadera) e incompletos.
- 4. Posibilidades de ampliación.** Si piensas tener más hijos, esto puede ser muy importante. No basta con que tengas espacio para seguir construyendo, será necesario revisar si el reglamento del fraccionamiento permite las ampliaciones y cuáles serían los requisitos para hacerlas.
- 5. Calidad de los acabados:** pisos, puertas, herrería, cocina, baños y clósets. No es suficiente que se vean bonitos (toma en cuenta que casi todos los materiales se ven bien cuando son nuevos); es importante saber si son de buena calidad. Si la vivienda se ofrece sin acabados, calcula cuánto dinero extra requerirás para equiparla con todo lo indispensable.
- 6. Jardín o patio** para que jueguen tus hijos o para las mascotas.
- 7. Lugares de estacionamiento**, tanto para tu familia como para las visitas.
- 8. Iluminación y temperatura de la casa.** Éstas pueden variar según la cantidad, el tamaño y la orientación de las ventanas y los materiales de construcción. Esto es especialmente importante si en casa hay niños pequeños, adultos mayores o personas con enfermedades respiratorias.
- 9. Antigüedad**, en caso de que la casa no sea nueva. Recuerda que una casa vieja normalmente requerirá un mayor mantenimiento.
- 10. Espacio para guardar** en los clósets disponibles.
- 11. Tamaño de la cocina y del área de lavado** que permita llevar a cabo los quehaceres de la casa.
- 12. Acceso a personas con discapacidad.** Considera sus necesidades de movilidad dentro de la vivienda y las facilidades de acceso a la misma.
- 13. Ecotecnologías.** Equipos que usan tecnologías eficientes y que te permiten un ahorro al disminuir el consumo de agua, luz y gas.
- 14. Servicios de comunicación.** Que la vivienda tenga posibilidades de conectividad a servicio de Internet, teléfono y televisión.

Para facilitarte la búsqueda de casas disponibles, ingresa al sitio de Internet, www.micasa.gob.mx.

Además, puedes consultar en el portal www.infonavit.org.mx el Índice de Satisfacción del Acreditado (ISA), que mide el nivel de satisfacción de los derechohabientes del Infonavit que compraron una casa nueva a los 11 meses de habitarla, respecto a la propia vivienda, el desarrollo habitacional, la atención y servicio que les brindó la empresa constructora, así como la relación entre precio pagado y valor recibido. En el ISA, los desarrolladores que están más cerca de los 100 puntos son los que tienen más contentos a sus compradores.



Es importante que tomes en cuenta que algunos desarrollos incluyen en el precio de la vivienda un seguro de calidad que incluye lo siguiente:

- 1.** Cobertura de al menos dos años contra problemas de instalaciones eléctricas, de agua, de gas e impermeabilización.
- 2.** Cobertura de al menos diez años contra vicios ocultos que afecten la seguridad de las viviendas en cuanto a cimentación y estructura.
- 3.** Certificado de seguro individual que entrega el desarrollador de vivienda al derechohabiente en el momento de la firma de la escritura.

En todos los casos, los desarrolladores de vivienda deberán entregar los planos arquitectónicos donde se señalen las dimensiones de la casa y la ubicación de las instalaciones eléctricas, de agua y de gas.

c) Ejercicio 4. Qué casa debo comprar

Ahora te invitamos a que hagas un ejercicio para que elijas tu casa. Para ello, toma en cuenta la ubicación y sus características de diseño.

¡Compara al menos tres casas y selecciona la que tenga lo más importante para ti y tu familia!

Ejemplo:

Ramón y Nely han visitado varias casas y, de acuerdo con sus necesidades, están valorando las siguientes opciones:

	Casa 1	Casa 2	Casa 3
	Precio \$420,000	Precio \$320,000	Precio \$220,000
UBICACIÓN			
1. ¿La casa está cerca de mi trabajo?	Si	Si	No
2. ¿Hay escuelas cercanas donde puedan estudiar mis hijos?	No	Si	Si
3. ¿La zona donde está la casa es segura?	Si	Si	Si
4. ¿Hay vías de acceso suficientes de acuerdo al tráfico?	No	Si	No
5. ¿Existen medios de transporte accesibles y cercanos a la casa?	No	Si	Si
6. ¿La casa cuenta con áreas verdes donde puedan jugar mis hijos?	Si	Si	No
7. ¿La casa cuenta con servicios cercanos como mercado, farmacia, médicos, cajeros, bancos y otros?	No	Si	No
8. ¿La casa está alejada de construcciones que pudieran ocasionar ruido, tráfico, contaminación o molestias de algún tipo para mi familia?	Si	Si	Si
DISEÑO			
9. Metros cuadrados de construcción	65	55	45
10. Número de recámaras	2	2	1
11. Número de baños	2	1.5	1
12. Posibilidades de ampliación	Si	Si	No
13. Calidad de los acabados	Buena	Buena	Regular
14. Jardín o patio	Si	Si	No
15. Lugares de estacionamiento	2	1	1
16. Iluminación y temperatura	Regular	Buena	Buena
17. Antigüedad	Nueva	Nueva	Nueva
18. Clósets	Grandes	Regulares	Pequeño
19. Cocina y área de lavado	Grande	Regular	Pequeña
20. Acceso a personas con discapacidad	Si	No	No
21. La casa cuenta con ecotecnologías que disminuyan los consumos de agua, luz y gas	No	Si	No
22. La casa cuenta con servicios de comunicación (Internet, teléfono y/o televisión)	Si	No	No
CALIDAD			
23. ¿La casa cuenta con seguro de calidad?	No	Si	Si
24. ¿Qué ISA tiene el conjunto donde está la casa?	82.39	87.45	78.52

Suponiendo que tuvieras los recursos suficientes para comprar cualquiera de las tres casas que visitaron Ramón y Nely, tú ¿qué casa comprarías?

¿Ya decidiste qué casa comprar? ¿Para ti y tu familia qué es lo más importante que debe tener una casa?

Ahora, considera tu situación real para que
hagas este ejercicio; te recomendamos que lo hagas de
común acuerdo con tu familia.

Características de las casas que quiero comparar	Casa 1	Casa 2	Casa 3
	Precio	Precio	Precio
	\$	\$	\$
UBICACIÓN			
1. ¿La casa está cerca de mi trabajo?			
2. ¿Hay escuelas cercanas donde puedan estudiar mis hijos?			
3. ¿La zona donde está la casa es segura?			
4. ¿Hay vías de acceso suficientes de acuerdo al tráfico?			
5. ¿Existen medios de transporte accesibles y cercanos a la casa?			
6. ¿La casa cuenta con áreas verdes donde puedan jugar mis hijos?			
7. ¿La casa cuenta con servicios cercanos como mercado, farmacia, médicos, cajeros, bancos y otros?			
8. ¿La casa está alejada de construcciones que pudieran ocasionar ruido, tráfico, contaminación o molestias de algún tipo para mi familia?			
DISEÑO			
9. Metros cuadrados de construcción			
10. Número de recámaras			
11. Número de baños			
12. Posibilidades de ampliación			
13. Calidad de los acabados			
14. Jardín o patio			
15. Lugares de estacionamiento			
16. Iluminación y temperatura			
17. Antigüedad			
18. Clósets			
19. Cocina y área de lavado			
20. Acceso a personas con discapacidad			
21. La casa cuenta con ecotecnologías que disminuyan los consumos de agua, luz y gas			
22. La casa cuenta con servicios de comunicación (Internet, teléfono y/o televisión)			
CALIDAD			
23. ¿La casa cuenta con seguro de calidad?			
24. ¿Qué ISA tiene el conjunto donde está la casa?			

d) Otras sugerencias para encontrar la mejor casa

¿Cómo puedes incrementar la posibilidad de que la casa llene tus expectativas?

Si se trata de **una casa ya construida**, considera las siguientes recomendaciones antes de decidir:

1. Mide el tamaño de cada parte de la casa para asegurarte de que todos tus muebles van a caber, incluyendo el refrigerador.
2. Recorre el camino que harías desde la casa que piensas comprar hasta tu lugar de trabajo, en días y horas similares a los que lo haces normalmente. La idea es que sepas con precisión cuánto tiempo te tomará llegar y cuánto dinero te costará hacerlo. Hacer este ejercicio en horas distintas a las usuales te dará información equivocada. Te recomendamos hacer el mismo ejercicio para llegar a las escuelas de tus hijos.
3. Platica con las personas que viven en las casas vecinas y pregúntales cómo se sienten viviendo en ese lugar. Escucha qué opinan sobre la colonia, los servicios públicos y sobre las cosas que no les gusta de sus casas.
4. Asegúrate de que la casa tenga acceso a todos los servicios públicos (luz, agua, gas, drenaje, basura).
5. Revisa que todas las conexiones de los servicios estén en buen estado y funcionando. Si estás físicamente en la casa que vas a comprar, usa un cable eléctrico para verificar que todos los enchufes sirvan; revisa que salga agua en todas las llaves instaladas y que el calentador funcione.
6. Asegúrate de que la casa no esté construida en zona de posible inundación o sobre alguna grieta en el piso. Los vecinos te podrán platicar su experiencia al respecto.
7. Revisa los acabados. Recuerda que si bien algunos acabados como el piso o la cocina se pueden cambiar, esto representará costos importantes.
8. Verifica que el ruido que se escucha en la casa no sea excesivo y que no haya malos olores en el ambiente.
9. Visita la casa a distintas horas del día, en distintos días de la semana, para conocer mejor el vecindario.
10. Asegúrate de que la propiedad no presente deudas o gravámenes en el Registro Público de la Propiedad. El notario público es responsable de hacer esta tarea, pero tú deberás verificar que la haya hecho.
11. Si la vivienda es nueva, verifica que incluya una garantía contra vicios ocultos para que, en caso de que algo falle en tu casa en un determinado tiempo, quien te la vendió tenga la responsabilidad legal de arreglarla.
12. Asegúrate de conocer con toda precisión el precio total de la casa, el monto total del crédito, su plazo en años y la cantidad de dinero que deberás pagar mensualmente.

Si compras en preventa, te recomendamos:

1. Visitar el lugar donde se construirá la casa. Nunca tomes decisiones con base solamente en folletos y maquetas.
2. Saber si hay una penalización para la constructora en caso de que no entregue la casa a tiempo. Si la hay, solicita que la pongan por escrito.
3. Revisar muy bien las medidas en los planos. Muchas veces los cuartos y la distribución se ven mejor en la maqueta.
4. Preguntar si existen otras casas que haya construido el mismo desarrollador y, si puedes, visita alguna de ellas para conocer la calidad de sus acabados.
5. Pedir una lista de acabados con la descripción precisa de los mismos y, en su caso, especificar su marca. Es deseable que esta lista esté firmada por la empresa constructora.

Finalmente, te sugerimos que antes de firmar un documento que te comprometa a comprar una casa te asegures de entender absolutamente todo lo que está escrito.

Si no entiendes alguna parte, pregunta al notario público o al personal del Infonavit. Una vez que firmas un documento te comprometes a cumplir todo lo que ahí se establece, no importa si no lo entendiste.



VIII. Qué obligaciones adquiere cuando ejerzo mi crédito para vivienda

a) El pago de mi crédito

La obligación más clara que adquieres al comprar tu casa es pagar tu crédito hipotecario. El Infonavit te enviará regularmente por correo electrónico el estado de cuenta de tu crédito para que veas lo que has pagado, incluyendo la parte que paga tu patrón, y lo que te falta por pagar. Por eso es importante que registres tus datos en el portal del Infonavit y los mantengas siempre actualizados. También podrás consultar tu estado de cuenta en Mi Cuenta Infonavit, cada vez que lo necesites.

Recuerda que la casa que adquiriste con el crédito que te otorgó el Instituto está hipotecada, lo que significa que esa casa es la garantía de pago de tu crédito. Por lo tanto, si dejas de pagar tu crédito y no buscas regularizar tu situación, ¡podrías perder tu casa!

b) Ejercicio 5. Conociendo el estado de cuenta de mi crédito

Es muy importante que conozcas y comprendas toda la información que contiene el estado de cuenta de un crédito Infonavit, por lo que te proponemos el siguiente ejercicio:

Observa el siguiente estado de cuenta del crédito del señor López y contesta las preguntas que están a continuación, marcando con una "X" la casilla con la respuesta correcta:



Estado de Cuenta Crédito Hipotecario



Nombre del acreditado
Domicilio del acreditado



Datos personales

No. IMSS	12345678900
RFC	AABB123456AAO
CURP	AABB123456AAO

Datos de tu crédito

No. de crédito	1234567890
Pago contratado	\$1,234.56
Tasa de interés anual	1.23%
Fecha de otorgamiento	31 JUL 2005

Cuentas con 24 boletos para participar en los concursos del programa de recompensas. Regístrate en www.infonavit.org.mx

Aviso Importante

GRACIAS A ACREDITADOS CUMPLIDOS COMO TU CADA VEZ MAS FAMILIAS PUEDEN EJERCER SU CREDITO Y HACERSE DE UN PATRIMONIO PARA SU FAMILIA. CONSERVA TU BUEN HISTORIAL DE PAGO Y SIGUE GOZANDO DE LOS BENEFICIOS DE SER UN ACREDITADO CUMPLIDO.

Saldo al corte	Monto vencido	Periodo del
\$223,824.42	\$0.00	31 DIC 2012

Resumen de movimientos	PESOS	VSM
Saldo anterior	224,233.59	123.316
Ajuste a periodos anteriores	0.01	0.000
Saldo ajustado	224,233.60	123.316
Intereses del periodo		0.835
Comisiones y otros cargos	9.09	0.005
Tu último pago	1,518.47	0.835
Pago de tu patrón		
Trasposos y otros abonos	0.00	0.000
Saldo actual	223,824.42	123.080

Contador personal de pago



Número de mensualidades vencidas	Nivel de cumplimiento de pago
----------------------------------	-------------------------------

Detalle de movimientos en pesos

Pagos realizados				Desglose de pagos			
Fecha	Transacción	Concepto	Monto total	Comisiones	Seguros	Interés	Capital
TOTALES							

Otros cargos y abonos				Desglose de pagos			
Fecha	Transacción	Concepto	Monto total	Comisiones	Seguros	Interés	Capital



■ Paga tu mensualidad y si estás al corriente en tus pagos puedes anticipar a capital

BANCO	
Santander	Cuenta 1234 número de crédito (10 dígitos)
HSBC	Servicio RAP 5081 número de crédito (10 dígitos)
BBVA Bancomer*	Servicio 828289 número de crédito (10 dígitos)
Banamex	Número de crédito (10 dígitos)
Banorte	Línea de captura (19 dígitos)
Scotiabank	Línea de captura (19 dígitos)

* Es exclusiva para pagos vía Internet

Para dudas o aclaraciones llama al centro de atención telefónica Infonatel, te damos servicio los 365 días del año para cualquier asunto relacionado con: cambio de domicilio o actualización de datos, aclaraciones sobre tu estado de cuenta, toda la información de tu crédito.

Desde la Ciudad de México y la zona metropolitana al 9171 5050 y desde el interior de la República al 01 800 008 3900

1. ¿Cuál es el número de este crédito?

- a. 49833825109
- b. 12345678900
- c. 1234567890
- d. 380611

2. ¿Cuál es la fecha del periodo al que corresponde el estado de cuenta?

- a. Al último mes
- b. Al 31 de julio del 2005
- c. Al 31 de diciembre del 2012
- d. Al periodo de julio a diciembre

3. ¿A cuánto asciende actualmente el adeudo total de este crédito?

- a. \$224,233.59
- b. \$1,518.47
- c. \$223,824.42
- d. La suma de \$224,233.59 más \$1,518.47

4. ¿Cuál es el monto de los intereses generados en el último periodo?

- a. \$3,036.94
- b. \$1,234.56
- c. 0.835 VSM
- d. \$9.09

5. ¿Cuántas mensualidades pendientes de pago tiene este crédito?

- a. Ninguna, este crédito está al corriente
- b. Dos
- c. 120
- d. Desde abril de 2009

6. ¿Qué cantidad de dinero se pagó en el último periodo?

- a. \$223,824.42
- b. \$1,518.47
- c. \$3,547.95
- d. \$1,234.56

7. ¿Cuándo se otorgó este crédito?

- a. El 31 de julio de 2005
- b. El 31 de diciembre de 2012
- c. El 31 de enero de 2011
- d. Hace 120 meses

8. ¿Cuál es la tasa de interés anual?

- a. 6.60%
- b. 0.835
- c. 4.23%
- d. \$1,234.56

9. Si el pago no se descuenta por nómina o si se quieren adelantar pagos a capital, ¿en dónde se puede pagar?

- a. En tiendas de autoservicio
- b. En los Centros de Servicio Infonavit
- c. En los bancos que aparecen en el estado de cuenta
- d. En Infonatel

10. Si hay dudas sobre el estado de cuenta, ¿a quién debemos recurrir?

- a. Al banco que utilizamos para pagar
- b. Al administrador de la empresa en la que laboramos
- c. Al Seguro Social
- d. Al Infonatel: teléfono 9171 5050 desde la Ciudad de México o 01 800 008 3900 sin costo desde cualquier parte del país

c) Otras obligaciones de pago

1. **Mantenimiento de la vivienda.** Mientras vives en una casa rentada, normalmente su dueño se hace cargo del mantenimiento general. Si se rompe una tubería, hay goteras en el techo o le falta pintura a la fachada, entre otras cosas, llamas al casero y él se encarga de llevar a cabo los arreglos que se necesitan. **Una vez que te vuelves dueño de una casa depende de ti mantener tu propiedad en buen estado. Si decides comprar una casa usada en un conjunto habitacional, pregunta cuánto se paga de mantenimiento, y asegúrate de que los dueños anteriores estén al corriente del pago. Si decides comprar una casa nueva en un conjunto habitacional, investiga cuánto deberás pagar de mantenimiento.**

Recuerda que una casa en buen estado mantiene o incrementa su valor, mientras que una casa en mal estado hace que los problemas se agraven y cada vez sea más caro arreglarlos; el resultado: ¡perderá valor con el paso del tiempo!

2. **Pago del impuesto predial.** El propietario de una vivienda está obligado por ley a pagar el impuesto predial, que es un ingreso que el municipio usa para ofrecer los servicios públicos a sus habitantes. **Si decides comprar una casa usada pregunta cuánto se paga de impuesto predial y asegúrate de que los dueños anteriores estén al corriente del pago. Si decides comprar una casa nueva, investiga cuánto deberás pagar de impuesto predial.**
3. **Pagos de otros servicios públicos.** Si decides comprar una casa usada asegúrate de que se encuentre al corriente en los pagos de agua, gas, teléfono o cualquier otro servicio propio de la vivienda. **Si decides comprar una casa nueva investiga cuánto deberás pagar por estos servicios.**

d) ¿Puedo rentar mi casa?

Si estás al corriente en los pagos de tu crédito, **sí puedes rentar tu casa. Simplemente tienes que notificarlo al Infonavit, lo cual no generará repercusiones en tu crédito.**

Rentar tu casa sin notificar al Infonavit y sin hacer un contrato formal con el inquilino, podría traerte muchos problemas. Si no existe un contrato formal, estás desprotegido y, en caso de que tu inquilino deje de pagar la renta o dañe tu propiedad, no tendrás manera de hacer valer tus derechos y será más complicado recuperar la posesión de tu casa.

e) ¿Puedo vender mi casa?

Sí puedes vender tu casa aunque no hayas terminado de pagarla, pero debes asegurarte de que en la operación de compraventa liquides al Infonavit el saldo pendiente de tu crédito, lo que podrás hacer con parte del dinero que recibas del comprador. **Esta operación la debes hacer siempre con la intervención de un notario público.**

Ten mucho cuidado con los traspasos, ya que debes asegurarte de haber liquidado totalmente tu deuda con el Infonavit antes de traspasar tu casa a otra persona. **Lo que no debes hacer es traspasar tu crédito de manera informal para que otra persona continúe pagándolo ya que, ante el Infonavit, tú seguirás siendo el responsable de pagar tu crédito.**

IX. Reglas para vivir en comunidad

Para promover la calidad de vida de sus derechohabientes, el Infonavit creó varios programas que buscan orientar a sus acreditados en las acciones que pueden emprender para ser parte activa de la mejora de su comunidad y de su vecindario. Acude al Centro de Servicio Infonavit (Cesi) más cercano y a las autoridades municipales, quienes te orientarán sobre cómo participar en estas tareas.

Para el Infonavit es motivo de orgullo y satisfacción que trabajadores como tú cuenten con un patrimonio familiar, no sólo por su valor económico, sino porque es el centro del desarrollo y el bienestar familiar. Por esta razón, te damos 10 sencillas reglas de convivencia para que conserves en buen estado tu casa y vivas en armonía. Cuidar tu hogar y conservar tu entorno es la mejor manera de garantizar que tu patrimonio valga más con el paso de los años:

1.

Organízate con los vecinos de tu manzana y/o condominio y elijan a tres representantes.



2.

Identifica junto con tus vecinos las necesidades más importantes en su comunidad y hagan un plan de trabajo para solucionar cada una de ellas.

3.

Reúnanse por lo menos una vez al mes para dar seguimiento al plan de trabajo e identificar nuevas necesidades.



4.

Mantén limpia tu manzana y/o condominio:

- Barre tu calle.
- Asea la fachada de tu casa. En caso de que haya grafiti, cúbrelo con pintura.
- Tira la basura en su lugar. Sepárala en orgánica e inorgánica.
- Recoge la materia fecal de tu mascota.



5.

Cuida las áreas verdes y respeta los espacios comunes igual que los tuyos.

6.

Si deseas cambiar el aspecto de tu casa sigue los lineamientos para ampliaciones.



7.

Modera el volumen de la música en tu casa. Establezcan una hora adecuada para terminar eventos sociales que generen ruido. Recuerda que en otras casas pueden vivir niños, ancianos y personas enfermas.

8.

Cuiden entre todos la seguridad de sus familias. Mantente alerta y vigila a tu alrededor.





9.

Cada mes los representantes deberán hacer un informe de actividades, así como de los gastos efectuados a favor de la comunidad.

10.

Cubre a tiempo el pago de tu crédito y las cuotas de predial y mantenimiento.



Y muy importante: trata a los demás como deseas que te traten a ti y a tu familia.

De esta manera, ¡seguramente se incrementará tu calidad de vida y el valor de tu patrimonio familiar!



Estamos para servirte

Más información...



Llámanos. Marca al **9171 5050** desde la Ciudad de México, o al **01 800 008 3900** sin costo desde cualquier parte del país.

Entra a nuestro portal de Internet
www.infonavit.org.mx



Envía un mensaje al **30900** con cargo a tu celular; marca tu Número de Seguridad Social (NSS), o tu número de crédito y recibe un menú interactivo muy sencillo.

Ven y toca la pantalla de nuestros **kioscos** de autoservicio; una opción fácil y rápida para consultar e imprimir información sobre tu ahorro y tu crédito.



Acércate al Infonavit. Los **Centros de Servicio Infonavit (Cesi)** ofrecen atención personal sobre cualquier trámite relativo a tu ahorro y tu crédito.

En el Infonavit todos los trámites son gratuitos.

Notas

Lined writing area for notes.



Notas

