

## Crédito en Veces Salario Mínimo

José Serrano Heredia<sup>1</sup>

José Ramón Serrano Heredia<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo, [ppepe10@yahoo.com](mailto:ppepe10@yahoo.com)

<sup>2</sup>Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo, [jramonserrano@yahoo.com.mx](mailto:jramonserrano@yahoo.com.mx)

Av. Gral. Francisco J. Múgica S/N  
Edificio AII - C.P. 58030  
Ciudad Universitaria  
Morelia, Michoacán, México,  
Tel. y Fax (443) 3-16-74-11  
Email: [rfcca@umich.mx](mailto:rfcca@umich.mx)  
Web: <http://rfcca.umich.mx>

## **Resumen**

El sistema financiero en México, requiere desarrollar mejores mecanismos e instrumentos de crédito para erradicar aquellos cuyo costo resulte más oneroso para la sociedad, una de esas medidas que se podrían tomar es la desaparición, prohibición, de los créditos en veces salarios mínimos, ya que ello en la mayoría de los casos, para muchos, resulta en un crédito con mínimas posibilidades de pago y para otros un sacrificio enorme el darle servicio a ese tipo de financiamiento. Algunos de los programas de crédito en México tanto de los sectores público y privado, no representan una verdadera oportunidad, falta brindar mejores condiciones. Los créditos del Infonavit (Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores) se otorgan en veces salario mínimo VSM o en pesos, su práctica en términos reales, hasta en el sector público tal como el crédito infonavit, que es un crédito hipotecario, si se está interesado en comprar vivienda nueva o usada, construir en terreno propio, remodelar la casa o pagar una hipoteca que ya se tenga con otra entidad financiera, es obsoleta y en nada ayuda a la mejora del crédito. Cuando se otorgan en VSM significa que la deuda no se establece en pesos la moneda corriente del país, sino en veces salario mínimo. Por ejemplo, un crédito de \$200,000 pesos, se registra en 97.77 VSM, que es el resultado de la división de los \$200,000 pesos entre el salario mínimo mensual del Distrito Federal, que en octubre de 2014 es de \$2,045.62.

**Palabras clave:** Ingreso, Crédito, salario mínimo, Financiamiento, Banca.

## **Objetivo(s)**

El objetivo de esta investigación fue el indagar, averiguar, rasgos importantes sobre el estado actual del crédito en veces salario mínimo en México, el trabajo se enfoca sobre el aspecto de su costo y cita un ejercicio representativo caso infonavit, también se hacen algunas recomendaciones para su mejora.

## **Metodología empleada**

Este trabajo está estructurado con una revisión de algunos conceptos teóricos sobre la competencia, se analiza la situación de un crédito caso infonavit, el estado del arte es a

octubre de 2014, investigación documental, aplicada y empírica, usó el método no experimental o *ex-post-facto*, con un diseño transversal exploratorio, se considerará como una investigación ya que presenta en sus resultados, una propuesta de recomendaciones. Lo citado contribuirá a reorientar acciones y podría servir para establecer políticas para un mejor funcionamiento.

### **Desarrollo del trabajo**

Ortiz Martínez (1994) menciona que “En septiembre de 1990, fue creado un comité de desincorporación bancaria que intervino como cuerpo colegiado para diseñar y ejecutar la privatización de la banca junto con lo se conocía como la Comisión Intersecretarial de Gasto Financiero quienes tomaron decisiones, y elaboraron los principios de la privatización, contribuyendo a crear un sistema financiero más competitivo y eficiente, así como para obtener una participación diversificada en el capital de los bancos y promover la descentralización de las operaciones para favorecer el desarrollo regional, buscando también la transparencia en la valuación de entidades, utilizando para ello criterios generales uniformes y de amplia aceptación (p. 40).

“De acuerdo a la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF), la adquisición de una casa-habitación a través de un crédito hipotecario es una decisión donde se debe de considerar la capacidad de pago a mediano y largo plazo, por ser créditos que van desde 5 hasta 30 años. Debe ser una elección que no se convierta en una pesada carga y sí en cambio signifique una buena opción en la construcción del patrimonio” (“Compara antes de contratar un credito hipotecario te puedes ahorrar mucho dinero”, 2014)

Existen en el mercado diversas alternativas de financiamiento, cada una con distintos productos y esquemas para elegir un crédito hipotecario: Infonavit, Fovissste, Bancos, Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (Sofomes), Sociedades Financieras Populares (Sofipos) y Sociedades Cooperativas de Ahorro y Préstamo (SCAP's). Cuando se revisan las opciones que existen en el mercado de los créditos hipotecarios hay que considerar:

*El Costo Anual Total (CAT).* Es importante escoger la mejor tasa de interés del mercado, pero ésta no garantiza el mejor financiamiento, ya que sólo es un componente de éste. Tomar en cuenta el monto de la comisión por apertura y si existen comisiones por pagos anticipados.

*Comparar las condiciones que ofrecen las diferentes instituciones financieras.* Revisar variables tales como enganche, gastos notariales, seguros, pago mensual y total, así como duración del crédito.

*Considerar el monto al que asciende la mensualidad exacta.* Si se contrata un crédito a tasa fija, vigile que las mensualidades sean realmente iguales.

“El nivel de riesgo y rentabilidad de las instituciones financieras especializadas en préstamos de tarjetas de crédito y planes relacionados, muestra que los bancos de tarjetas de crédito, ya sean filiales de empresas tenedoras de bancos o bancos independientes, ganó extraordinarios rendimientos a lo largo de los años 1984 a 1991 en promedio, las empresas de tarjetas de crédito tenía retorno antes de impuestos sobre activos de 3, 36%. Los costos de los rendimientos más altos son una mayor variabilidad del ROA y mayor probabilidad de insolvencia, lo que indica que los bancos de tarjetas de crédito son más riesgosos que otros bancos comerciales” (Sinkey Jr, Nash, 1993, p. 128).

“Si cada mes se dedicara un poco de tiempo y atención al dinero, seguramente se iniciaría el año en una fabulosa forma financiera, la planificación financiera ayuda a mantenerse actualizado. La construcción de la seguridad financiera requiere un compromiso con el ahorro, y la manera más fácil de ahorrar es buscando por el banco o cooperativa de crédito de más alto rendimiento en una cuenta de ahorros; a la que pueda depositar aportaciones mensuales de su cuenta corriente” (Orman, 2006, p. 8).

Al contratar un crédito hipotecario, se paga una cantidad por concepto de seguros (vida, daños y desempleo), adicional a una serie de gastos iniciales como: el enganche, generalmente del 5% al 20% del valor del inmueble; el avalúo, una estimación del valor

comercial de la propiedad; los gastos de investigación, los cuales realizan los bancos respecto a los datos generales y antecedentes crediticios; gastos notariales, incluyen la escrituración, honorarios del notario público, impuestos, gestoría de certificados y gastos en el registro público de la propiedad. Existe financiamiento en tres tipos:

- 1) en pesos;
- 2) en Veces Salario Mínimo (VSM);
- 3) en Unidades de Inversión (UDIs).

Cada modalidad afecta de manera distinta el comportamiento del crédito, lo recomendable es un financiamiento en pesos, ya que de esta forma siempre se sabe con exactitud cuánto se debe.

Prior y Argandoña (2009) señalan que “las instituciones financieras tradicionales, tanto en los países en desarrollo y en las economías avanzadas tienen una responsabilidad social especial para ayudar a crear un sistema financiero eficiente que hace de ahorro y préstamo instrumentos disponibles para el mayor número posible de ciudadanos” (p.253).

“De acuerdo con la Ley del Infonavit, los créditos que otorga ese Instituto se pueden contabilizar en pesos o en veces el salario mínimo (vsm), este ultimo se refiere a veces el salario mínimo diario del distrito federal (vsmd), o veces el salario mínimo mensual del distrito federal (vsmm), puede ser un crédito hipotecario en coparticipación con una entidad financiera, a través del cual se puede disponer de una capacidad máxima de crédito. Se puede solicitar en VSM o en pesos si el ingreso es igual o mayor a 4.5 VSM. El monto máximo de crédito es hasta del 95% del valor de la vivienda que se desea comprar” (“La casa”, 2014)

A octubre de 2014 sus valores respectivos por cada unidad de ellas es de:

un vsmd equivale a \$67.29

un vsmm equivale a \$2,045.616

## CRÉDITO EN VECES SALARIO MÍNIMO

El salario mínimo del distrito federal se actualiza regularmente al inicio de cada año, por lo que el saldo de un crédito en esa fecha se actualiza (aumenta) en la proporción equivalente al incremento en puntos porcentuales del salario mínimo (4 a 5%), por ejemplo:

A mediados de septiembre de 2014, se podría considerar la siguiente equivalencia:

\$500,000.00 pesos	= 7,430.52 vsmd
\$500,000.00 pesos	= 244.43 vsmm

El factor de pago aumenta cada año a partir del 1 de enero, ya que este se estableció en VSM, es decir, en veces salario mínimo, éste se actualiza en la misma proporción en que se ajusta el salario mínimo mensual del Distrito Federal. Si se es derechohabiente del Infonavit y se quiere comprar una vivienda que está hipotecada por este mismo Instituto, se puede hacer sólo por medio de un crédito Infonavit. En este caso es indispensable que la primera hipoteca haya sido otorgada como un crédito individual del Infonavit y solamente se puede solicitar en VSM. Si el crédito es en VSM y está al corriente, se pueden hacer pagos anticipados a capital sin ninguna penalización. Si se quiere liquidar el saldo del crédito, se podría consultar al Club Recompensas Mi Infonavit y enterarse si se es sujeto de algún porcentaje de descuento, que es inexistente o pocas ocasiones es significativo dicho descuento. En los créditos otorgados a partir de 2008 sí se ajusta la tasa de interés cuando aumenta el salario del deudor. Antes de ese año, la tasa de interés es fija y se estableció en el momento en que se otorgó el crédito. (“Crédito INFONAVIT en V.S.M (Veces Salario Mínimo): ¿Realmente es la mejor Opción?”, 2014)

Se ha reconocido que la economía debe tener un claro sentido social y no estar secuestrada por el mercantilismo neoliberal que genera la pobreza, propaga la desigualdad y perpetúa la injusticia. En México, la línea de bienestar por persona es de \$1,596 pesos en zona rural y \$2,518 pesos en zona urbana. Mientras que el salario mínimo es aproximadamente de \$2,018 pesos por 30 días trabajados para zona A y \$1,913 pesos en zona B.

**Tabla 1. Opciones de Crédito para Inmueble con valor de \$1,000,000 pesos  
Enganche 20% y plazo de 15 Años**

INSTITUCION	DESEMBOLSO INICIAL (incluye enganche)	PAGO MENSUAL (inicial)	INGRESOS A COMPROBAR	TASA DE INTERES (inicial)	CAT
 <b>Banamex</b> Hipoteca SIN	\$292,234.00	\$8,783.59	\$25,095.96	9.95 %	11.4%
 <b>Scotiabank</b> Pagos Oportunos	\$282,500.00	\$9,301.60	\$26,491.43	10.00 %	11.6%
 <b>HSBC</b> Pago Bajo	\$281,200.00	\$8,327.92	\$25,236.13	10.30 %	12.0%
 <b>HSBC</b> Pago Fijo	\$281,200.00	\$9,176.18	\$26,217.66	10.30 %	12.0%
 <b>Banca Mifel</b> Grupo Financiero Mifel	\$285,300.00	\$9,333.11	\$29,477.01	10.50 %	12.3%
 <b>INBURSA</b> Grupo Financiero	\$284,320.00	\$9,358.56	\$26,053.18	10.90 %	12.5%
 <b>Santander</b> Hipoteca Santander Light	\$281,152.32	\$8,467.30	\$20,362.87	10.45 %	12.5%
 <b>Santander</b> Hipoteca 10 por Mil	\$281,152.32	\$9,762.05	\$23,725.84	10.52 %	12.6%
 <b>BANREGIO</b> GRUPO FINANCIERO	\$265,132.00	\$8,972.72	\$21,395.78	10.50 %	12.9%
 <b>BANBAJO</b>	\$273,770.00	\$9,783.06	\$24,457.65	10.99 %	13.0%

Fuente: Simulador de Crédito de CONDUSEF. Diciembre de 2013

### Crédito Infonavit

Ofrece una tasa de interés preferencial la “más baja del Mercado”, donde las mensualidades se pagan por medio de descuento por nómina y son “fijas”, tanto el monto que se presta, como las mensualidades que se pagan, están expresadas en V.S.M (Veces Salarios Mínimos) el importe y las mensualidades a pagar NO están expresados en Pesos, por lo que el pago mensual no es fijo, sino que se incrementa en el mismo porcentaje en que aumente el salario mínimo, es decir, entre 3% y 5% por año, lo que significa que el monto que se adeuda (saldo deudor) se incrementa en la misma proporción. Si en octubre de 2014, el salario mínimo es de \$67.29 en la zona A, si suponemos un crédito de \$663,191 al INFONAVIT (monto máximo aproximado que presta el INFONAVIT, sin ningún tipo de cofinanciamiento), el crédito en realidad es por 11,881 V.S.M ( $\$663,191/\$67.29= 11,881$

CRÉDITO EN VECES SALARIO MÍNIMO

VSM) el descuento mensual será de mas de 96.26 VSM, por lo que se pagara cada mes \$6,478 (96.26 x \$67.29). Existe otro esquema que permite acceder a fondos mayores, pero que no permite utilizar todo el Fondo de Subcuenta al inicio, ya que sólo toma una parte del él para el engache y el resto lo “retiene” para aplicarlo en 5 pagos anuales directos a capital (AG o Anualidades Garantizadas, que también está en VSM).

Si para fines de calculo se supone un préstamo inicial de \$663,191 (10,540 VSM), mensualidad de \$ 6,000 (96.26 VSM) e interés del 10%, el credito se comportaria:

**Tabla 2. Comportamiento Inicial Credito Infonavit en VSM**

AÑO	MES	INTERESES	CAPITAL	MENSUAL	Aport. Patronal	SALDO
<b>SALDO INICIAL</b>				<b>\$ 6,000</b>		<b>\$ 663,191</b>
<b>AÑO 1</b>	ENE	\$ 5,527	\$ 473	\$ 6,000		\$ 662,718
	FEB	\$ 5,523	\$ 477	\$ 6,000		\$ 662,240
	MAR	\$ 5,519	\$ 481	\$ 6,000	\$ 2,500	\$ 659,259
	ABR	\$ 5,494	\$ 506	\$ 6,000		\$ 658,753
	MAY	\$ 5,490	\$ 510	\$ 6,000	\$ 2,500	\$ 655,743
	JUN	\$ 5,465	\$ 535	\$ 6,000		\$ 655,207
	JUL	\$ 5,460	\$ 540	\$ 6,000	\$ 2,500	\$ 652,167
	AGO	\$ 5,435	\$ 565	\$ 6,000		\$ 651,602
	SEP	\$ 5,430	\$ 570	\$ 6,000	\$ 2,500	\$ 648,532
	OCT	\$ 5,404	\$ 596	\$ 6,000		\$ 647,936
	NOV	\$ 5,399	\$ 601	\$ 6,000	\$ 2,500	\$ 644,836
	DIC	\$ 5,374	\$ 626	\$ 6,000		\$ 644,209
<b>INCREMENTO SAL. MIN 4%</b>				<b>\$ 6,240</b>		<b>\$ 669,978</b>

Fuente: <http://www.libresindeudas.com/credito-infonavit-en-vsm/>

El nuevo Saldo deudor ahora es de \$669,978 y la mensualidad será de \$6,240. Ya que el saldo deudor a finales de Diciembre era de 644,209, lo que se paga cada mes casi todo se va a intereses, las aportaciones que hace la patronal cada bimestre se van directamente a capital, lo que hace que nuestro saldo deudor baje de forma considerable, pero al llegar Enero se ajusta el importe incrementándose en un 4% (por el incremento al salario mínimo), y lo mismo pasa con la mensualidad.

**Tabla 3. Comportamiento Segundo y Tercer año Credito Infonavit en VSM**

AÑO	MES	INTERESES	CAPITAL	MENSUAL	Aport. Patronal	SALDO
<b>AÑO 2</b>	ENE	\$ 5,583	\$ 657	\$ 6,240	\$ 2,600	\$ 666,721
	FEB	\$ 5,556	\$ 684	\$ 6,240		\$ 666,037
	MAR	\$ 5,550	\$ 690	\$ 6,240	\$ 2,600	\$ 662,747
	ABR	\$ 5,523	\$ 717	\$ 6,240		\$ 662,030
	MAY	\$ 5,517	\$ 723	\$ 6,240	\$ 2,600	\$ 658,707
	JUN	\$ 5,489	\$ 751	\$ 6,240		\$ 657,956
	JUL	\$ 5,483	\$ 757	\$ 6,240	\$ 2,600	\$ 654,599
	AGO	\$ 5,455	\$ 785	\$ 6,240		\$ 653,814
	SEP	\$ 5,448	\$ 792	\$ 6,240	\$ 2,600	\$ 650,423
	OCT	\$ 5,420	\$ 820	\$ 6,240		\$ 649,603
	NOV	\$ 5,413	\$ 827	\$ 6,240	\$ 2,600	\$ 646,176
	DIC	\$ 5,385	\$ 855	\$ 6,240		\$ 645,321
<b>INCREMENTO SAL. MIN 4%</b>				<b>\$ 6,490</b>		<b>\$ 671,134</b>
<b>AÑO 3</b>	ENE	\$ 5,593	\$ 897	\$ 6,490	\$ 2,704	\$ 667,533
	FEB	\$ 5,563	\$ 927	\$ 6,490		\$ 666,606
	MAR	\$ 5,555	\$ 935	\$ 6,490	\$ 2,704	\$ 662,968
	ABR	\$ 5,525	\$ 965	\$ 6,490		\$ 662,003
	MAY	\$ 5,517	\$ 973	\$ 6,490	\$ 2,704	\$ 658,326
	JUN	\$ 5,486	\$ 1,004	\$ 6,490		\$ 657,322
	JUL	\$ 5,478	\$ 1,012	\$ 6,490	\$ 2,704	\$ 653,606
	AGO	\$ 5,447	\$ 1,043	\$ 6,490		\$ 652,564
	SEP	\$ 5,438	\$ 1,052	\$ 6,490	\$ 2,704	\$ 648,808
	OCT	\$ 5,407	\$ 1,083	\$ 6,490		\$ 647,725
	NOV	\$ 5,398	\$ 1,092	\$ 6,490	\$ 2,704	\$ 643,929
	DIC	\$ 5,366	\$ 1,124	\$ 6,490		\$ 642,806
<b>INCREMENTO SAL. MIN 4%</b>				<b>\$ 6,749</b>		<b>\$ 668,518</b>

Fuente: <http://www.libresindeudas.com/credito-infonavit-en-vsm/>

La mensualidad se ha incrementado en \$749 y ahora se debe \$5,327 pesos más que al inicio, porque el crédito está en VSM (Veces salario Mínimo), salario Mínimo se incrementa en 4%.

El Saldo Deudor empieza a bajar poco a poco, pero no por lo que pagamos cada mes, sino por la aportaciones bimestrales que hace la patronal, que se van a capital. Si se pierde la relación laboral, se deja de recibir dichas aportaciones y la cantidad adeudada sería mayor a la originalmente contratada. Aunque el saldo baja, el pago mensual ahora es de \$7,592 pesos mensuales y no \$6,000. El resto de tiempo, baja el Saldo Deudor, pero la mensualidad es \$8,881, es decir \$2,881 más alta de lo original, lo que representa un incremento del 48%.

Tabla 4. Comportamiento Cuarto a Sexto Año Credito Infonavit en VSM

AÑO	MES	INTERESES	CAPITAL	MENSUAL	Aport. Patronal	SALDO
<b>AÑO 4</b>	ENE	\$ 5,571	\$ 1,178	\$ 6,749	\$ 2,812	\$ 664,528
	FEB	\$ 5,538	\$ 1,211	\$ 6,749		\$ 663,316
	MAR	\$ 5,528	\$ 1,222	\$ 6,749	\$ 2,812	\$ 659,282
	ABR	\$ 5,494	\$ 1,255	\$ 6,749		\$ 658,027
	MAY	\$ 5,484	\$ 1,266	\$ 6,749	\$ 2,812	\$ 653,949
	JUN	\$ 5,450	\$ 1,300	\$ 6,749		\$ 652,650
	JUL	\$ 5,439	\$ 1,310	\$ 6,749	\$ 2,812	\$ 648,527
	AGO	\$ 5,404	\$ 1,345	\$ 6,749		\$ 647,182
	SEP	\$ 5,393	\$ 1,356	\$ 6,749	\$ 2,812	\$ 643,014
	OCT	\$ 5,358	\$ 1,391	\$ 6,749		\$ 641,624
	NOV	\$ 5,347	\$ 1,402	\$ 6,749	\$ 2,812	\$ 637,409
	DIC	\$ 5,312	\$ 1,437	\$ 6,749		\$ 635,972
<b>INCREMENTO SAL. MIN 4%</b>				<b>\$ 7,019</b>		<b>\$ 661,411</b>
<b>AÑO 5</b>	ENE	\$ 5,512	\$ 1,507	\$ 7,019	\$ 2,925	\$ 656,978
	FEB	\$ 5,475	\$ 1,544	\$ 7,019		\$ 655,434
	MAR	\$ 5,462	\$ 1,557	\$ 7,019	\$ 2,925	\$ 650,952
	ABR	\$ 5,425	\$ 1,595	\$ 7,019		\$ 649,358
	MAY	\$ 5,411	\$ 1,608	\$ 7,019	\$ 2,925	\$ 644,825
	JUN	\$ 5,374	\$ 1,646	\$ 7,019		\$ 643,180
	JUL	\$ 5,360	\$ 1,659	\$ 7,019	\$ 2,925	\$ 638,596
	AGO	\$ 5,322	\$ 1,698	\$ 7,019		\$ 636,898
	SEP	\$ 5,307	\$ 1,712	\$ 7,019	\$ 2,925	\$ 632,262
	OCT	\$ 5,269	\$ 1,750	\$ 7,019		\$ 630,512
	NOV	\$ 5,254	\$ 1,765	\$ 7,019	\$ 2,925	\$ 625,822
	DIC	\$ 5,215	\$ 1,804	\$ 7,019		\$ 624,018
<b>INCREMENTO SAL. MIN 4%</b>				<b>\$ 7,300</b>		<b>\$ 648,979</b>
<b>AÑO 6</b>	ENE	\$ 5,408	\$ 1,892	\$ 7,300	\$ 3,042	\$ 644,045
	FEB	\$ 5,367	\$ 1,933	\$ 7,300		\$ 642,113
	MAR	\$ 5,351	\$ 1,949	\$ 7,300	\$ 3,042	\$ 637,122
	ABR	\$ 5,309	\$ 1,991	\$ 7,300		\$ 635,131
	MAY	\$ 5,293	\$ 2,007	\$ 7,300	\$ 3,042	\$ 630,083
	JUN	\$ 5,251	\$ 2,049	\$ 7,300		\$ 628,033
	JUL	\$ 5,234	\$ 2,066	\$ 7,300	\$ 3,042	\$ 622,925
	AGO	\$ 5,191	\$ 2,109	\$ 7,300		\$ 620,817
	SEP	\$ 5,173	\$ 2,126	\$ 7,300	\$ 3,042	\$ 615,648
	OCT	\$ 5,130	\$ 2,170	\$ 7,300		\$ 613,479
	NOV	\$ 5,112	\$ 2,188	\$ 7,300	\$ 3,042	\$ 608,250
	DIC	\$ 5,069	\$ 2,231	\$ 7,300		\$ 606,019
<b>INCREMENTO SAL. MIN 4%</b>				<b>\$ 7,592</b>		<b>\$ 630,259</b>

Fuente: <http://www.libresindeudas.com/credito-infonavit-en-vsm/>

Uno de los sectores más ampliamente debatido en términos de competencia económica es el sistema financiero en particular los bancos. Estas tendencias se pueden ver en México, donde el sector bancario ha tendido hacia la concentración aparente resultante de las fusiones entre los intermediarios financieros, con énfasis en las instituciones nacionales sean absorbidos por los extranjeros. El país, sin embargo, no ha podido disfrutar de los beneficios normales de la intermediación financiera eficiente. Por un lado, si bien el diferencial de tasas de interés (precio principal en el sector) ha disminuido en los últimos años, sigue siendo alta para los estándares internacionales; por otra penetración, sector general como proporción del producto interno bruto (PIB) - 30% en 2002 - sigue siendo la más baja entre la Organización para la Cooperación y el Desarrollo OCDE (Avalos & Hernández Trillo 2008. p. 189).

Tabla 5. Comportamiento Septimo a Catorceavo Año Credito Infonavit en VSM

AÑO	MES	INTERESES	CAPITAL	MENSUAL	Aport. Patronal	SALDO
		<b>INCREMENTO SAL. MIN 4%</b>		<b>\$ 7,592</b>		<b>\$ 630,259</b>
<b>AÑO 7</b>	ENE	\$ 5,252	\$ 2,340	\$ 7,592	\$ 3,163	\$ 624,756
	FEB	\$ 5,206	\$ 2,386	\$ 7,592		\$ 622,371
	MAR	\$ 5,186	\$ 2,405	\$ 7,592	\$ 3,163	\$ 616,802
	ABR	\$ 5,140	\$ 2,452	\$ 7,592		\$ 614,350
	MAY	\$ 5,120	\$ 2,472	\$ 7,592	\$ 3,163	\$ 608,714
	JUN	\$ 5,073	\$ 2,519	\$ 7,592		\$ 606,195
	JUL	\$ 5,052	\$ 2,540	\$ 7,592	\$ 3,163	\$ 600,491
	AGO	\$ 5,004	\$ 2,588	\$ 7,592		\$ 597,904
	SEP	\$ 4,983	\$ 2,609	\$ 7,592	\$ 3,163	\$ 592,131
	OCT	\$ 4,934	\$ 2,657	\$ 7,592		\$ 589,473
	NOV	\$ 4,912	\$ 2,680	\$ 7,592	\$ 3,163	\$ 583,630
	DIC	\$ 4,864	\$ 2,728	\$ 7,592		\$ 580,902
		<b>INCREMENTO SAL. MIN 4%</b>		<b>\$ 7,896</b>		<b>\$ 604,138</b>
<b>AÑO 8</b>	ENE	\$ 5,034	\$ 2,861	\$ 7,896	\$ 3,290	\$ 597,987
	FEB	\$ 4,983	\$ 2,912	\$ 7,896		\$ 595,075
	MAR	\$ 4,959	\$ 2,937	\$ 7,896	\$ 3,290	\$ 588,848
	ABR	\$ 4,907	\$ 2,989	\$ 7,896		\$ 585,860
	MAY	\$ 4,882	\$ 3,013	\$ 7,896	\$ 3,290	\$ 579,557
	JUN	\$ 4,830	\$ 3,066	\$ 7,896		\$ 576,491
	JUL	\$ 4,804	\$ 3,092	\$ 7,896	\$ 3,290	\$ 570,109
	AGO	\$ 4,751	\$ 3,145	\$ 7,896		\$ 566,965
	SEP	\$ 4,725	\$ 3,171	\$ 7,896	\$ 3,290	\$ 560,504
	OCT	\$ 4,671	\$ 3,225	\$ 7,896		\$ 557,279
	NOV	\$ 4,644	\$ 3,252	\$ 7,896	\$ 3,290	\$ 550,738
	DIC	\$ 4,589	\$ 3,306	\$ 7,896		\$ 547,432
		<b>INCREMENTO SAL. MIN 4%</b>		<b>\$ 8,211</b>		<b>\$ 569,329</b>
<b>AÑO 9</b>	ENE	\$ 4,744	\$ 3,467	\$ 8,211	\$ 3,421	\$ 562,441
	FEB	\$ 4,687	\$ 3,524	\$ 8,211		\$ 558,916
	MAR	\$ 4,658	\$ 3,554	\$ 8,211	\$ 3,421	\$ 551,941
	ABR	\$ 4,600	\$ 3,612	\$ 8,211		\$ 548,329
	MAY	\$ 4,569	\$ 3,642	\$ 8,211	\$ 3,421	\$ 541,266
	JUN	\$ 4,511	\$ 3,701	\$ 8,211		\$ 537,565
	JUL	\$ 4,480	\$ 3,732	\$ 8,211	\$ 3,421	\$ 530,412
	AGO	\$ 4,420	\$ 3,791	\$ 8,211		\$ 526,620
	SEP	\$ 4,389	\$ 3,823	\$ 8,211	\$ 3,421	\$ 519,376
	OCT	\$ 4,328	\$ 3,883	\$ 8,211		\$ 515,493
	NOV	\$ 4,296	\$ 3,916	\$ 8,211	\$ 3,421	\$ 508,156
	DIC	\$ 4,235	\$ 3,977	\$ 8,211		\$ 504,179
		<b>INCREMENTO SAL. MIN 4%</b>		<b>\$ 8,540</b>		<b>\$ 524,346</b>
<b>AÑO 10</b>	ENE	\$ 4,370	\$ 4,170	\$ 8,540	\$ 3,558	\$ 516,617
	FEB	\$ 4,305	\$ 4,235	\$ 8,540		\$ 512,383
	MAR	\$ 4,270	\$ 4,270	\$ 8,540	\$ 3,558	\$ 504,554
	ABR	\$ 4,205	\$ 4,335	\$ 8,540		\$ 500,219
	MAY	\$ 4,168	\$ 4,371	\$ 8,540	\$ 3,558	\$ 492,290
	JUN	\$ 4,102	\$ 4,437	\$ 8,540		\$ 487,852
	JUL	\$ 4,065	\$ 4,474	\$ 8,540	\$ 3,558	\$ 479,819
	AGO	\$ 3,998	\$ 4,541	\$ 8,540		\$ 475,278
	SEP	\$ 3,961	\$ 4,579	\$ 8,540	\$ 3,558	\$ 467,140
	OCT	\$ 3,893	\$ 4,647	\$ 8,540		\$ 462,493
	NOV	\$ 3,854	\$ 4,686	\$ 8,540	\$ 3,558	\$ 454,249
	DIC	\$ 3,785	\$ 4,754	\$ 8,540		\$ 449,495
		<b>INCREMENTO SAL. MIN 4%</b>		<b>\$ 8,881</b>		<b>\$ 467,475</b>

CRÉDITO EN VECES SALARIO MÍNIMO

AÑO	MES	INTERÉS	CAPITAL	MENSUAL	Aport. Patronal	SALDO INSOLUTO
<b>INCREMENTO SALARIAL DEL 4%</b>				<b>\$ 8,881</b>		<b>\$ 467,474</b>
<b>AÑO 11</b>	ENE	\$ 3,896	\$ 4,986	\$ 8,881	\$ 3,701	\$ 458,787
	FEB	\$ 3,823	\$ 5,058	\$ 8,881		\$ 453,729
	MAR	\$ 3,781	\$ 5,100	\$ 8,881	\$ 3,701	\$ 444,928
	ABR	\$ 3,708	\$ 5,174	\$ 8,881		\$ 439,755
	MAY	\$ 3,665	\$ 5,217	\$ 8,881	\$ 3,701	\$ 430,837
	JUN	\$ 3,590	\$ 5,291	\$ 8,881		\$ 425,546
	JUL	\$ 3,546	\$ 5,335	\$ 8,881	\$ 3,701	\$ 416,510
	AGO	\$ 3,471	\$ 5,411	\$ 8,881		\$ 411,100
	SEP	\$ 3,426	\$ 5,456	\$ 8,881	\$ 3,701	\$ 401,943
	OCT	\$ 3,350	\$ 5,532	\$ 8,881		\$ 396,411
	NOV	\$ 3,303	\$ 5,578	\$ 8,881	\$ 3,701	\$ 387,133
	DIC	\$ 3,226	\$ 5,655	\$ 8,881		\$ 381,477
<b>INCREMENTO SALARIAL DEL 4%</b>				<b>\$ 9,237</b>		<b>\$ 396,736</b>
<b>AÑO 12</b>	ENE	\$ 3,306	\$ 5,931	\$ 9,237	\$ 3,849	\$ 386,957
	FEB	\$ 3,225	\$ 6,012	\$ 9,237		\$ 380,945
	MAR	\$ 3,175	\$ 6,062	\$ 9,237	\$ 3,849	\$ 371,034
	ABR	\$ 3,092	\$ 6,145	\$ 9,237		\$ 364,890
	MAY	\$ 3,041	\$ 6,196	\$ 9,237	\$ 3,849	\$ 354,845
	JUN	\$ 2,957	\$ 6,280	\$ 9,237		\$ 348,565
	JUL	\$ 2,905	\$ 6,332	\$ 9,237	\$ 3,849	\$ 338,385
	AGO	\$ 2,820	\$ 6,417	\$ 9,237		\$ 331,968
	SEP	\$ 2,766	\$ 6,470	\$ 9,237	\$ 3,849	\$ 321,649
	OCT	\$ 2,680	\$ 6,556	\$ 9,237		\$ 315,092
	NOV	\$ 2,626	\$ 6,611	\$ 9,237	\$ 3,849	\$ 304,633
	DIC	\$ 2,539	\$ 6,698	\$ 9,237		\$ 297,935
<b>INCREMENTO SALARIAL DEL 4%</b>				<b>\$ 9,606</b>		<b>\$ 309,852</b>
<b>AÑO 13</b>	ENE	\$ 2,582	\$ 7,024	\$ 9,606	\$ 4,003	\$ 298,825
	FEB	\$ 2,490	\$ 7,116	\$ 9,606		\$ 291,709
	MAR	\$ 2,431	\$ 7,175	\$ 9,606	\$ 4,003	\$ 280,532
	ABR	\$ 2,338	\$ 7,268	\$ 9,606		\$ 273,263
	MAY	\$ 2,277	\$ 7,329	\$ 9,606	\$ 4,003	\$ 261,932
	JUN	\$ 2,183	\$ 7,423	\$ 9,606		\$ 254,508
	JUL	\$ 2,121	\$ 7,485	\$ 9,606	\$ 4,003	\$ 243,020
	AGO	\$ 2,025	\$ 7,581	\$ 9,606		\$ 235,439
	SEP	\$ 1,962	\$ 7,644	\$ 9,606	\$ 4,003	\$ 223,792
	OCT	\$ 1,865	\$ 7,741	\$ 9,606		\$ 216,051
	NOV	\$ 1,800	\$ 7,806	\$ 9,606	\$ 4,003	\$ 204,243
	DIC	\$ 1,702	\$ 7,904	\$ 9,606		\$ 196,339
<b>INCREMENTO SALARIAL DEL 4%</b>				<b>\$ 9,990</b>		<b>\$ 204,192</b>
<b>AÑO 14</b>	ENE	\$ 1,702	\$ 8,289	\$ 9,990	\$ 4,163	\$ 191,741
	FEB	\$ 1,598	\$ 8,393	\$ 9,990		\$ 183,348
	MAR	\$ 1,528	\$ 8,463	\$ 9,990	\$ 4,163	\$ 170,723
	ABR	\$ 1,423	\$ 8,568	\$ 9,990		\$ 162,155
	MAY	\$ 1,351	\$ 8,639	\$ 9,990	\$ 4,163	\$ 149,353
	JUN	\$ 1,245	\$ 8,746	\$ 9,990		\$ 140,608
	JUL	\$ 1,172	\$ 8,819	\$ 9,990	\$ 4,163	\$ 127,626
	AGO	\$ 1,064	\$ 8,927	\$ 9,990		\$ 118,699
	SEP	\$ 989	\$ 9,001	\$ 9,990	\$ 4,163	\$ 105,535
	OCT	\$ 879	\$ 9,111	\$ 9,990		\$ 96,424
	NOV	\$ 804	\$ 9,187	\$ 9,990	\$ 4,163	\$ 83,075
	DIC	\$ 692	\$ 9,298	\$ 9,990		\$ 73,777
<b>INCREMENTO SALARIAL DEL 4%</b>				<b>\$ 10,390</b>		<b>\$ 76,728</b>

Fuente: <http://www.libresindeudas.com/credito-infonavit-en-vsm/>

Al año decimo cuarto, el crédito se encuentra en \$76,728, pero la mensualidad es de \$10,390, el importe de la mensualidad subió en un 73.2% al cabo de 14 años.

**Tabla 6. Comportamiento Final Credito Infonavit en VSM**

AÑO	MES	INTERÉS	CAPITAL	MENSUAL	Aport. Patronal	SALDO INSOLUTO
<b>INCREMENTO SALARIAL DEL 4%</b>				<b>\$ 10,390</b>		<b>\$ 76,728</b>
<b>AÑO 15</b>	ENE	\$ 639	\$ 9,751	\$ 10,390	\$ 4,329	\$ 62,648
	FEB	\$ 522	\$ 9,868	\$ 10,390		\$ 52,780
	MAR	\$ 440	\$ 9,950	\$ 10,390	\$ 4,329	\$ 38,500
	ABR	\$ 321	\$ 10,069	\$ 10,390		\$ 28,431
	MAY	\$ 237	\$ 10,153	\$ 10,390	\$ 4,329	\$ 13,949
	JUN	\$ 116	\$ 10,274	\$ 10,390		\$ 3,675
	JUL	\$ 31	\$ 3,675	\$ 3,706		\$ (0)
	AGO					
	SEP					
	OCT					
	NOV					
<b>TOTALES</b>		<b>\$731,544</b>	<b>\$651,520</b>	<b>\$1,497,205</b>	<b>\$284,866</b>	

Fuente: <http://www.libresindeudas.com/credito-infonavit-en-vsm/>

En el año decimo quinto finaliza el crédito, pagando una Mensualidad de \$10,390 y habiendo pagado en total \$1,497,205 por un préstamo inicial de \$663,191, 2.26 veces lo solicitado originalmente, sin considerar las aportaciones patronales se fueron a capital por \$284,866, mismas que ayudaron a terminar de pagar años antes.

## Resultados

Desindexar el Salario Mínimo a los cálculos de créditos, multas y prerrogativas que han desvirtuado su esencia y constreñido su crecimiento.

Hacer abonos a capital para terminar de pagarlo lo más rápido posible. Si es posible realiza pagos adelantados, esto te dará muchos beneficios en la reducción del número de pagos y los intereses

Las aportaciones bimestrales patronales ayudan a reducir el saldo deudor y terminar de pagar el crédito antes, se debe de cuidar el trabajo.

Pagar oportunamente, con esto se evitan los intereses moratorios.

Créditos Hipotecarios a interés cero; algunas entidades bancarias, aunque parezca sorprendente, deberían comercializar préstamos a interés cero o con un mínimo de interés, limitando su concesión a casos concretos. Según las reglas de la economía, al hacerlo así los bancos pierden, porque lo que prestan hoy valdrá menos cuando se les devuelva. Pero las entidades se "cubren las espaldas" y, para conceder este tipo de préstamos, podrían exigir la domiciliación de la nómina en la entidad de manera que, si bien conceden el dinero sin intereses, se aseguran un capital fijo todos los meses. La lista de entidades que ofrecen este tipo de créditos aunque no hipotecarios en el mundo es larga, y destaca la oferta de algunos bancos y cajas de ahorro.

Tolerar y permitir poder excederse de pagar en la fecha que señala el estado de cuenta sin intereses moratorios 3 veces al año, pudiendo quedar ello a discreción del deudor, principalmente en tiempo de crisis y recesión o cuando el crecimiento económico no rebase el 4% anual. O reducir la tasa moratoria en la mitad de la tasa ordinaria, sin que el banco cobre intereses a partir de la fecha en que se haya incurrido en mora y dando 1 mes como fecha para que se liquide el adeudo vencido. Después de ello causara interés moratorio.

Se debe de permitir los traspasos de crédito hipotecario en VSM a pesos, entre instituciones bancarias para consolidarla en una sola, sustitución de una entidad financiera por otra como acreedora de un préstamo hipotecario, bancos privados, cajas de ahorros, cooperativas de crédito, sociedades de crédito hipotecario (subrogaciones en los préstamos hipotecarios). Esto ayudará a no pagar tantos intereses ya que el traspaso de saldos, sería debido a que los bancos ofrecen tasas más atractivas con procedimientos claros para llevar a cabo la consolidación de la deuda, sustitución que deberá cumplirse a más tardar como plazo máximo de 15 días naturales, y que no implique costos que inhiban su cambio.

Crear un programa de reestructuración de préstamos (plan de modificación de préstamos) que busque ayudar a abatir la crisis, pasando los VSM a pesos, y con ello proporcionar

certidumbre a muchas familias, ofrecer esquemas de reestructura que incluyan una quita previo estudio hasta del 35% del crédito para que exista su viabilidad de pago.

Obtener créditos, preferentemente en pesos y con tasas de interés y pagos fijos y no indizados al salario mínimo

## **Conclusiones**

El sistema financiero en México, requiere desarrollar mejores mecanismos e instrumentos de crédito para erradicar aquellos cuyo costo resulte más oneroso para la sociedad, una de esas medidas que se podrían tomar es la desaparición, prohibición, de los créditos en veces salarios mínimos. La estabilidad macroeconómica es un prerequisite para la expansión sostenible del financiamiento a la vivienda, una economía y crecimiento estable.

Los créditos del Infonavit que se otorgan en veces salario mínimo VSM, su práctica es nociva y obsoleta, en nada ayuda a la mejora del crédito. Cuando se otorgan en VSM significa que la deuda no se establece en pesos la moneda corriente del país, sino en veces salario mínimo.

El saldo del crédito aumenta conforme se actualiza el salario mínimo; es decir, si éste aumenta en el DF, la deuda también. Cada vez que aumenten los salarios, el saldo de la hipoteca también aumentará en la misma proporción. Para saber a cuánto equivale un VSM dicho valor se publica y se obtiene al tomar el salario mínimo diario del Distrito Federal y multiplicarlo por 30.4 que es el promedio de días que tiene un mes. Para el cálculo sólo se considera el salario mínimo vigente del DF. Si una persona gana un salario mínimo que equivale a \$67.40 pesos diarios, puede alcanzar un financiamiento de hasta por 63 VSM (equivalente a \$110,507 pesos).

Adelantar pagos a capital, para terminar el financiamiento antes del tiempo estipulado, haciendo pagos parciales para que incidan directo a capital y sea menor el impacto del aumento anual al salario mínimo, y los intereses bajen.

## Referencias

- Avalos, M. & Hernández Trillo, F. (2008). Cap. 5 Banking Competition in Mexico. *Competition Policies in Emerging Economies* (pp. 189-222). Springer New York.
- Compara antes de contratar un credito hipotecario te puedes ahorrar mucho dinero. (s.f.). Recuperado el 23 mayo de 2014, de [www.condusef.gob.mx/.../1054](http://www.condusef.gob.mx/.../1054)
- Crédito INFONAVIT en V.S.M (Veces Salario Mínimo): ¿Realmente es la mejor Opción? (s.f.). Recuperado el 3 mayo de 2014, de <http://www.libresindeudas.com/credito-infonavit-en-vsm/>
- La casa. (s.f.). Recuperado el 2 abril de 2014, de [http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/el+instituto/calidad\\_de\\_vida/01\\_vivienda](http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/el+instituto/calidad_de_vida/01_vivienda)
- Orman, S. (2006). *Financial Guidebook*. USA: Three Rivers Press.
- Ortiz Martínez, G. (1994). La reforma financiera y la desincorporación bancaria. México: Editorial Fondo de Cultura Económica. 54(8), 39-41.
- Prior, F. & Argandoña, A. (2009). Best Practices in Credit Accessibility and Corporate Social Responsibility in Financial Institutions. *Journal of Business Ethics*, Springer, 87(1), 251-265.
- Sinkey Jr., J.F., Nash, R.C. (1993). Assessing the riskiness and profitability of credit-card banks. *Journal of Financial Services Research*, Springer, 7 (2), 127-150.