

# LA NUEVA UMA APLICABLE EN MATERIA DEL INFONAVIT

*C.P. Fidel Serrano Rodulfo*  
*Integrante de la CROSS Nacional*

## DIRECTORIO

*C.P.C. Olga Leticia Hervert Sáenz*  
PRESIDENTA

*C.P.C. José Luis García Ramírez*  
VICEPRESIDENTE GENERAL

*C.P.C. Orlando Corona Lara*  
VICEPRESIDENTE DE RELACIONES Y DIFUSIÓN

*C.P.C. Luis Sánchez Galguera*  
VICEPRESIDENTE FISCAL

*C.P.C. Oscar de Jesús Castellanos Varela*

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN REPRESENTATIVA DEL IMCP ANTE ORGANISMOS DE  
SEGURIDAD SOCIAL (CROSS)

*C.P.C. Arturo Luna López*  
RESPONSABLE DE ESTE BOLETÍN



ES  
MIEMBRO  
DE



**“LOS COMENTARIOS PROFESIONALES DE ESTE ARTÍCULO SON  
RESPONSABILIDAD DEL AUTOR, SU INTERPRETACIÓN SOBRE LAS  
DISPOSICIONES CITADAS PUEDE DIFERIR DE LA EMITIDA POR LA  
AUTORIDAD”**

## INTEGRANTES DE LA COMISIÓN REPRESENTATIVA ANTE ORGANISMOS DE SEGURIDAD SOCIAL

C.P.C. José Guadalupe González Murillo

C. P. C. Javier Juárez Ocoténcatl

L.C.P. Cristina Zoé Gómez Benavides

C.P.C. Fidel Serrano Rodulfo

C.P.C. Arturo Luna López

C.P.C. Jaime Zaga Hadid

Lic. Jorge Martínez Vargas

C.P.C. Orlando Corona Lara

C.P.C. Miguel Arnulfo Castellanos Cadena

C.P.C. Eduardo López Lozano

### REGIÓN ZONA CENTRO

C.P. Edgar Enríquez Álvarez

### REGIÓN ZONA CENTRO ITSMO PENINSULAR

C.P.C. Oscar Castellanos Varela

C.P.C. José Manuel Etchegaray Morales

Lic. Oscar Guevara García

### REGIÓN ZONA CENTRO OCCIDENTE

C.P. Bernardo González Vélez

C.P.C. José Sergio Ledezma Martínez

C.P.C. Crispín García Viveros

L.C.P. Karla Arlae Rojas Quezada

L.C.P. Jorge Zavala Uribe

C.P.C. Luis Manuel Cano Melesio

### REGIÓN ZONA NOROESTE

L.C.P. Didier García Maldonado

### REGIÓN ZONA NORESTE

C.P. Cynthia Gabriela González Gámez

C.P.C. Mónica Esther Tiburcio Malpica

C.P.A. Juliana Rosalinda Guerra González

# LA NUEVA UMA APLICABLE EN MATERIA DEL INFONAVIT

*C.P. Fidel Serrano Rodulfo  
Integrante de la CROSS Nacional*

El pasado 27 de abril de 2016 se publicó en el DOF el Decreto por el que se reforma y adicionan diversas disposiciones de los artículos 39,44 y 55 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (LINFONAVIT), en este decreto se busca incorporar a esta LINFONAVIT remplazar en el tiempo el uso del Salario Mínimo por la Unidad de Medida y Actualización (UMA) que se convertirá en el medio de referencia para valorizar diversos conceptos de los elementos de los créditos que otorga el Infonavit a los trabajadores, como es el caso del monto del crédito, el valor de la amortización, la tasa de interés, la actualización del crédito, entre otros.

Como antecedente es preciso indicar que a partir del 28 de enero de 2016 entró en vigor el decreto que reforma la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM) en materia de desindexación del salario mínimo con objeto de otorgar la debida formalidad constitucional a la cuestión del salario mínimo y su desindexación; este decreto reforma al inciso a) de la base II del artículo 41, al párrafo primero de la fracción VI del Apartado A del numeral 123, así como la adición de los párrafos sexto y séptimo del apartado B del artículo 26 CPEUM.

Indica que el valor inicial diario de la UMA a la fecha de entrada en vigor del decreto, será el mismo que tenga el Salario Mínimo General vigente diario.

Ahora bien, las modificaciones a la LINFONAVIT, desvincula al salario mínimo como valor de referencia o de valoración para buscar una nueva unidad de medida y actualización de los valores que utiliza el Infonavit, principalmente al otorgar créditos a los trabajadores, definiendo referencias en las nuevas Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes publicado el 15 de abril de 2016, en conceptos como:

- Crédito Indexado al Salario Mínimo, significa los créditos otorgados por Infonavit cuyo saldo se revisa cada vez que se modifica el salario mínimo
- Crédito No Indexado al Salario Mínimo, significa los créditos otorgados por Infonavit cuyo saldo no se revisa cada vez que se modifica el salario mínimo
- Monto de Crédito, significa la cantidad que conforma el crédito que el Infonavit otorga al trabajador derechohabiente para la adquisición de una solución de vivienda (este puede ser indexado o no al salario mínimo)
- Salario Mínimo, significa el salario mínimo diario general para el Distrito Federal
- Salario Mínimo Mensual, significa el que resulte de multiplicar por 30.4 el salario mínimo diario general que rija en el Distrito Federal
- Monto Máximo del crédito, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 44 de la Ley de Infonavit, el trabajador acreditado podrá optar por que el saldo de su crédito se revise cada vez que se modifique el salario mínimo, en cuyo caso le serán aplicables las Tablas de Montos Máximos y Tablas de Montos Máximos de Crédito por Excedente
- Tasas de Interés, serán aquellas aplicables de acuerdo con la tabla que a continuación se relaciona y que tomará como base el número de veces de salario mínimo mensual que represente el salario mensual integrado del trabajador

## E. Tabla de Tasas de Interés.

SALARIO (VSMM)*	TASA DE INTERÉS %	SALARIO (VSMM)*	TASA DE INTERÉS %
1.0 a 1.5	4.00%	3.6	7.50%
1.6	4.20%	3.7	7.70%
1.7	4.40%	3.8	7.90%
1.8	4.60%	3.9	8.00%
1.9	4.80%	4.0	8.00%
2.0	5.00%	4.1	8.10%
2.1	5.10%	4.2	8.20%
2.2	5.20%	4.3	8.30%
2.3	5.30%	4.4	8.40%
2.4	5.40%	4.5	8.50%
2.5	5.50%	4.6	8.50%
2.6	5.60%	4.7	8.60%
2.7	5.70%	4.8	8.70%
2.8	5.80%	4.9	8.80%
2.9	5.90%	5.0 a 6.0	9.00%
3.0	6.00%	6.1	9.10%
3.1	6.30%	6.2	9.2%
3.2	6.60%	6.3	9.30%
3.3	6.90%	6.4	9.40%
3.4	7.00%	6.5 a 10.0	9.50%
3.5	7.30%	10.1 y más	10.00%

- Cuota Mensual de Amortización.

La Cuota Mensual de Amortización se establecerá en veces el Salario Mínimo, para lo cual se multiplicará el monto de crédito a otorgar en veces el salario mínimo, por el factor de descuento que le corresponda, considerando la edad y el ingreso del trabajador de acuerdo a la Tabla de Factores de descuento

El Instituto también incorporará en el importe de la Cuota Mensual de Amortización el importe correspondiente a la amortización del crédito otorgado para Ecotecnologías

- Ajuste del Saldo del Crédito.

El saldo de los créditos se ajustará cada vez que se modifiquen los salarios mínimos, incrementándose en la misma proporción en que aumente el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal

La tasa de interés variable se ajustará semestralmente cuando el promedio del salario mensual integrado del trabajador derechohabiente varíe respecto al

promedio del año inmediato anterior. Para efectos de lo anterior, el monto del salario mensual integrado del trabajador que se considerará será el mayor entre el salario mensual promedio que hubiere tenido en los últimos seis bimestres y el considerado para el otorgamiento del crédito, expresado este último en múltiplos del salario mínimo general del Distrito Federal

No obstante, lo anterior, el H. Consejo de Administración podrá establecer tasas de interés preferentes con el objeto de incentivar el financiamiento de viviendas que cumplan con requisitos de habitabilidad, ubicación y sustentabilidad, entre otros

La tasa de interés aplicable inicialmente se determinará en el momento del ejercicio del crédito y en lo subsecuente se determinará y ajustará semestralmente, conforme a lo establecido en el párrafo anterior, para ser aplicada en el siguiente semestre, sin que pueda ser inferior a la determinada en el momento del ejercicio del crédito. El Infonavit informará a los derechohabientes acreditados sobre la tasa de interés aplicada en los dos semestres inmediatos anteriores transcurridos en los correspondientes estados de cuenta que emita

En caso de que se modifique la tasa de interés variable que se aplicará en el siguiente semestre, conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo, para el efecto de asegurar que el crédito otorgado se amortice en el plazo de amortización del crédito que se hubiere pactado en el respectivo contrato, se podrá ajustar concomitantemente la Cuota Mensual de Amortización y el pago correspondiente al Régimen Especial de Amortización

Dentro de la propia LINFONAVIT se reconocen disposiciones ligadas al Salario Mínimo, como es el caso de las que a continuación se relacionan y de las cuales se incluyen cambios en la publicación del decreto en análisis (*cambios*):



### Artículo 39.- Pago de intereses por saldos

El saldo de las subcuentas de vivienda causará intereses a la tasa que determine el Consejo de Administración del Instituto, ~~la cual deberá ser superior al incremento del salario mínimo del Distrito Federal.~~

El interés anual que se acreditará a las subcuentas de vivienda, se integrará con una cantidad básica que se abonará en doce exhibiciones al final de cada uno de los meses de enero a diciembre, más una cantidad de ajuste al cierre del ejercicio.

~~Para obtener la cantidad básica, se aplicará al saldo de las subcuentas de vivienda, la tasa de incremento del salario mínimo del Distrito Federal que resulte de la revisión que para ese año haya aprobado la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos.~~

*Para obtener la cantidad básica se aplicarán, al saldo de las subcuentas de vivienda, las tasas aplicables a cada una de las denominaciones que integren los activos financieros del Instituto, con base en la proporción que cada una de estas denominaciones guarde sobre la suma del total de los activos financieros. Dichas tasas aplicables serán las siguientes:*

- I. Para la proporción asociada a los créditos hipotecarios denominados en Salarios Mínimos, será la tasa de incremento al Salario Mínimo, sin que ésta pueda exceder la tasa de incremento porcentual de la Unidad de Medida y Actualización (UMA) para el mismo periodo.*
- II. Para la proporción asociada a los créditos hipotecarios denominados en Pesos, será la tasa de interés nominal anual que resulte de promediar de manera aritmética, los incrementos anuales que hubiese observado el Índice Nacional de Precios al Consumidor durante los últimos cinco años calendario.*
- III. Para la proporción asociada a los activos financieros no considerados en los párrafos anteriores, se le aplicará el retorno del portafolio de referencia que haya aprobado para tal fin el Consejo de Administración a través de su Comité de Inversiones o cualquier otro Órgano Colegiado designado para la gestión de las inversiones del Instituto.*

El Consejo de Administración procederá, al cierre de cada ejercicio, a calcular los ingresos y egresos del Instituto de acuerdo con los criterios y disposiciones emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, en el ejercicio de las atribuciones que le son conferidas en el Artículo 66 de la presente Ley, para determinar el remanente de operación. No se considerarán remanentes de operación las cantidades que se lleven a las reservas previstas en esta misma Ley, así como aquellas destinadas a preservar el patrimonio del Instituto.

### Artículo 44.- Actualización del saldo de los créditos

El saldo de los créditos otorgados a los trabajadores a que se refiere la fracción II del artículo 42, ~~se revisará cada vez que se modifiquen los salarios mínimos, incrementándose en la misma proporción en que aumente el salario mínimo general que rija en el Distrito Federal se actualizará bajo los términos y condiciones que hayan sido estipulados.~~

*Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, para el caso de los créditos otorgados en veces salario mínimo, en el evento de que el salario mínimo se incremente por encima de la Unidad de Medida y Actualización, el Instituto no podrá actualizar el saldo en moneda nacional de este tipo de créditos a una tasa que supere el crecimiento porcentual de dicha Unidad de Medida y Actualización durante el mismo año.*

*Asimismo, los créditos citados devengarán intereses sobre el saldo ajustado de los mismos, a la tasa que determine el Consejo de Administración. Dicha tasa no será menor del cuatro por ciento anual sobre saldos insolutos.*

*El Instituto también otorgará, a solicitud del trabajador, créditos, en pesos o Unidades de Medida y Actualización conforme a las reglas que al efecto determine su Consejo de Administración, las cuales deberán propiciar que las condiciones financieras para los trabajadores no sean más altas que las previstas en los párrafos anteriores y previendo en todo momento las medidas para que se preserve la estabilidad financiera del Instituto y se cubran los riesgos de su cartera de créditos.*

*Los créditos se otorgarán a un plazo no mayor de 30 años.*

~~Asimismo, los créditos citados devengarán intereses sobre el saldo ajustado de los mismos, a la tasa que determine el Consejo de Administración. Dicha tasa no será menor del cuatro por ciento anual sobre saldos insolutos~~

~~El Instituto también otorgará, a solicitud del trabajador créditos, en pesos o veces en salarios mínimos, conforme a las reglas que al efecto determine su Consejo de Administración, las cuales deberán propiciar que las condiciones financieras para los trabajadores no sean más altas que las previstas en los párrafos anteriores y previendo en todo momento las medidas para que se preserve la estabilidad financiera del Instituto y se cubran los riesgos de su cartera de créditos.~~

~~Los créditos se otorgarán a un plazo no mayor de 30 años.~~

#### **Artículo 55.- Sanciones por actos en perjuicio de los trabajadores**

Independientemente de las sanciones específicas que establece esta Ley, las infracciones a la misma que en perjuicio de sus trabajadores o del Instituto cometan los patrones, se castigarán con multas por el equivalente de tres a trescientas cincuenta veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente en el tiempo en el que se cometa la violación.

Cuando la infracción consista en la falta de información que impida la individualización de las aportaciones a la subcuenta de vivienda de las cuentas del sistema de ahorro para el retiro, la sanción que se imponga al patrón infractor será la que resulte mayor de entre el cincuenta por ciento de las aportaciones no individualizadas y la que corresponda al máximo en términos del párrafo anterior y del reglamento, independientemente de que se hayan enterado las aportaciones respectivas en los plazos establecidos en ley.

Las multas previstas en este artículo serán impuestas por el Instituto de acuerdo con los reglamentos respectivos. Las multas referidas en el primer párrafo no se aplicarán a los patrones que enteren espontáneamente en los términos del Código Fiscal de la Federación, las aportaciones y descuentos correspondientes.

Por lo anterior, el decreto indica que el Instituto podrá seguir otorgando créditos para la adquisición de vivienda que se referencien o actualicen con base en el salario mínimo, a partir del 28 de enero de 2016 y hasta 720 días naturales posteriores; es decir, hasta el 17 de enero de 2018; además, se prevé que los contratos que tenga celebrados el INFONAVIT, vigentes a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto, que utilicen el salario mínimo como referencia para cualquier efecto, no se modificarán por la UMA,



a menos que las partes acuerden expresamente lo contrario. Lo anterior, sin perjuicio de que, los contratantes pueden utilizar como índice o referencia a la UMA.

## **Conclusión**

Hasta ahora la aplicación de salario mínimo (SM) como valor de referencia para la determinación de valores, principalmente en los créditos que otorga el Infonavit y la aplicación de sanciones, no tendrá cambio alguno con la incorporación de la UMA, sin embargo, en el tiempo habrá una distorsión significativa ya que se pretende que el SM tenga incrementos periódicos para ofrecer una recuperación del poder adquisitivo y comparados con la inflación que será parte del mecanismo de actualización de la UMA; en donde se espera que la UMA se valúe en forma diferenciada al SM y para la UMA solo se utilicen valores de actualización derivados de factores semejantes a los de la inflación que refleje el índice nacional de precios al consumidor que publica el INEGI. Por lo que será muy importante estar atentos para conocer el efecto financiero que genere la incorporación de la UMA en la aplicación del valor del descuento para la amortización de los créditos, el valor de los intereses del mismo y finalmente el valor del saldo del crédito.