

MODALIDADES DE CRÉDITOS INFONAVIT

C.P.C. Leobardo Muñoz Tapia
Integrante de la CROSS Nacional

DIRECTORIO

C.P.C. y Mtra. Diamantina Perales Flores

PRESIDENTE

C.P.C. y Dra. Laura Grajeda Trejo

VICEPRESIDENTE GENERAL

Dra. Ludivina Leija Rodríguez

VICEPRESIDENTE DE RELACIONES Y DIFUSIÓN

P.C.FI. y Lic. Héctor Amaya Estrella

VICEPRESIDENTE FISCAL

L.C.P. Cristina Zoé Gómez Benavides

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

C.P. y P.C.FI. Fidel Serrano Rodolfo

RESPONSABLE DE ESTE BOLETÍN

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



ES
MIEMBRO
DE



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

L.C.P. Cristina Zoé Gómez Benavides	C.P.C. Jaime Zaga Hadid
C. P. C. Javier Juárez Ocoténcatl	L.C.P y C.D.F.I. Rolando Silva Briseño
C.P. y P.C.FI. Fidel Serrano Rodulfo	L.C.C. y P.C.y P.I. María Dolores Enríquez Medina
C.P.C. y P.C.FI. Arturo Luna López	L.D. E.D.F. José Luis Sánchez García
C.P.C. Leobardo Muñoz Tapia	C.P.C. Eduardo López Lozano
C.P.C. Mauricio Valadez Sánchez	

REGIÓN ZONA CENTRO

C.P. y P.C.FI. 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	C.P.C. y L.D. Francisco Teodoro Torres Juárez

REGIÓN ZONA CENTRO OCCIDENTE

Dr. Juan Carlos De Obeso Orendain	C.P.C. José Sergio Ledezma Martínez
C.P.C. Crispín García Viveros	L.C.P. LD. Karla Arlaé Rojas Quezada
C.P.C. Luis Manuel Cano Melesio	C.P.C. José Guadalupe González Murillo

REGIÓN ZONA NOROESTE

L.C.P. Didier García Maldonado	L.C.P. Roberto Cristian Agúndez Acuña
--------------------------------	---------------------------------------

REGIÓN ZONA NORESTE

C.P.A.C. Juliana Rosalinda Guerra González

MODALIDADES DE CRÉDITOS INFONAVIT

*C.P.C. Leobardo Muñoz Tapia
Integrante de la CROSS Nacional*

ANTECEDENTES

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, conocido por sus siglas como INFONAVIT se funda en 1972 y es un organismo fiscal autónomo de servicio social tripartito que cuenta con la participación de los sectores gubernamental, obrero y patronal; y personalidad jurídica y patrimonio propio. Su creación se fundamenta en el artículo 123, apartado A, fracción XII de nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, con el objetivo de dar cumplimiento al derecho de vivienda de los trabajadores. El 24 de abril de 1972 en el Diario Oficial de la Federación se promulga la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

Su función principal es otorgar, a los trabajadores formales, un crédito para que puedan adquirir una vivienda nueva o usada, ampliar o construir su vivienda o bien pagar su hipoteca.

TIPOS DE CRÉDITO

En la actualidad el INFONAVIT, en su portal de derechohabientes brinda los siguientes tipos de crédito:

- Crédito Infonavit
- Cofinavit
- Cofinavit Ingresos Adicionales
- Infonavit Total
- Tu Segundo Crédito Infonavit
- Mejoravit
- Cambiavit
- Unamos Créditos Juntos
- Crédito Conyugal Infonavit

Vamos a explicar las principales características cada uno de ellos y es importante saber antes de elegir un crédito, nuestra capacidad de crédito, si podemos ampliarlo al unirlo con otra persona y con base en ello conocer cuáles son nuestras posibilidades de vivienda y además ver qué deseamos, es decir tener una vivienda nueva o usada, ampliarla o construirla, o queremos pagar la hipoteca que adquirimos con alguna Entidad Financiera.

CREDITO INFONAVIT

Este es el crédito hipotecario tradicional que otorga el INFONAVIT, puede prestar al trabajador hasta un monto máximo de \$1,846,165.25 (en caso de tener un salario a partir de \$58,000 mensuales), con una tasa anual del 12% y los gastos de titulación, financiero y de operación corresponden al 3% del monto del crédito, además, no se cobran si ganas al mes hasta \$7,395.23.

Puedes solicitar el crédito sin importar tu salario y los descuentos son con base en el salario que tengas.

Cabe señalar que este crédito es el más solicitado por los derechohabientes del Instituto y también puede utilizarse para remodelar o ampliar una vivienda, construir en un terreno o pagar la hipoteca ya tramitada con una diferente Entidad financiera.

COFINAVIT

Este crédito lo otorgan en conjunto el INFONAVIT y una Entidad Financiera para que tengas acceso a un mayor monto. El Instituto te puede prestar hasta un importe máximo de \$475,407.36, dependiendo de tu capacidad de pago, a una tasa anual del 12% y los gastos de titulación, financiero y de operación equivalen al 5% del monto del crédito y estos gastos no se cobran si los ingresos del trabajador son de hasta 2.8 UMAS mensual (\$ 7,395.22).

Puedes solicitar el crédito sin importar tu salario y los descuentos mensuales se establecen conforme al mismo. Tienes la opción de solicitarlo con tu cónyuge para tener un mayor crédito y ella también debe cotizar al INFONAVIT.

Este crédito puede utilizarse para comprar vivienda nueva o usada.

COFINAVIT INGRESOS ADICIONALES

Este crédito lo otorga el INFONAVIT y una Entidad Financiera, ante la cual el trabajador puede comprobar ingresos adicionales como propinas o comisiones para que tenga un mayor crédito. El Instituto le puede prestar hasta un monto máximo de \$ 451,636.99, dependiendo de su capacidad de pago y su salario mensual debe ser menor a \$10,300.49, con una tasa anual del 12% y los gastos de titulación, financiero y de operación equivalen al 3% del monto del crédito y si los ingresos al mes del trabajador son de hasta \$ 7,395.23, no se cobran.

Puede solicitarlo sin importar el salario y los descuentos mensuales se establecen conforme al sueldo.

Este crédito puede utilizarse para comprar vivienda nueva o usada.

INFONAVIT TOTAL

Este es un crédito que se compone de la capacidad máxima del crédito INFONAVIT, más el saldo de la subcuenta de vivienda del trabajador, más el crédito de otra Entidad Financiera. El monto máximo del crédito es de \$2,110,000.00, el trabajador debe tener un salario mayor a 3.9 UMAS mensuales (\$10,300.00), con una tasa anual del 12% y los gastos de titulación, financiero y de operación corresponden al 3% del monto del crédito y el trabajador debe tener menos de 65 años de edad al solicitarlo.

El Instituto determinará el nivel de riesgo crediticio del trabajador y de ser positivo, le prestará hasta el 95% del precio de la vivienda y se sumará integra la subcuenta de vivienda. De no ser positivo le prestará entre un 80% y 90% del precio de la vivienda y parte de la subcuenta de vivienda quedará retenida en garantía en caso de pérdida del empleo. El descuento mensual del salario es hasta del 27%.

Este crédito puede utilizarse para comprar vivienda nueva o usada.

TU SEGUNDO CRÉDITO INFONAVIT

Este un crédito hipotecario para derechohabientes que ya ejercieron un primer crédito y han transcurrido por lo menos seis meses de que terminaron de pagarlo y deben tener por lo menos dos años de cotización continua y un buen historial de pagos del primer crédito. Lo otorga el INFONAVIT hasta un monto máximo de \$1,943,040.00 en coparticipación con una Entidad Financiera. Aunque este segundo crédito se tramita directamente ante el Instituto y los descuentos los realizan del salario (como en el primer crédito), en realidad los recursos provienen de una Entidad Financiera, por eso es importante que el trabajador tenga un buen historial crediticio.

Los descuentos dependerán de su capacidad de pago y el plazo para cubrirlo que va de 5 a 30 años, pero no pueden ser mayores del 30% de la percepción mensual del trabajador. La tasa anual es del 10.90% y los gastos de titulación, financiero y de operación corresponden al 5% del monto del crédito. Sí el salario mensual del trabajador no excede de \$ 9,555.00, no se cobran.

Puedes solicitarlo si tienes menos de 65 años, sin importar tu salario y la edad máxima para pagarla es de 70 años. No tiene la opción de solicitarlo con su cónyuge.

Este crédito puede utilizarse para comprar casa nueva o usada, construir o remodelar.

MEJORAVIT

Este crédito lo otorga una Entidad Financiera y el trabajador mantendrá su derecho al crédito hipotecario con el INFONAVIT. En esta modalidad el Instituto le presta al trabajador entre \$ 4,225.84 y \$59,161.80, el monto dependerá de su salario y el plazo elegido y su monto deberá ser menor al 85% de su ahorro que tenga en la cuenta de vivienda y la tasa de interés anual será del 17%.

Puede solicitarlo sin importar su salario y los descuentos mensuales se establecen conforme al mismo y al plazo que puede ser a 12, 18, 24 o 30 meses. No aplica la opción de solicitarlo con su cónyuge y no hay gastos de titulación, financieros y de operación.

Este crédito se utiliza para mejorar la vivienda y el trabajador recibirá una tarjeta Mejoravit que usará en los comercios autorizados para adquirir materiales de construcción o productos relacionados para la mejora de dicha vivienda y el 20% del crédito se puede usar en pagar la mano de obra. Se depositará en la cuenta bancaria que haya proporcionado el trabajador. Al terminar de pagarlo dejará pasar un bimestre y otra vez podrá solicitarlo.

CAMBIAVIT

En el año de 2018 el INFONAVIT dio a conocer esta modalidad de crédito, que tiene como principal objetivo que los trabajadores con un crédito hipotecario no finalizado pueden cambiar de casa por una más amplia cuando su salario se haya incrementado sin necesidad de cambiar de crédito o bien mudar el domicilio de su crédito a otro sector o Ciudad y obtener otra vivienda igual o menor que la tenida inicialmente. Este plan de crédito también permite mejorar las condiciones de la vivienda, bien sea reparándola o remodelándola.

Es posible hacer el cambio de vivienda, bajo los siguientes supuestos:

- Una casa de menor valor: La diferencia existente se abona al saldo de la cuenta inicial.
- Una casa de igual valor: Se realiza el cambio de garantía de la vivienda.
- Una casa de mayor valor: Se cubre la diferencia del valor con los propios recursos del solicitante.

En los tres supuestos anteriores, es necesario que el acreditado cuente con un crédito tradicional vigente con una antigüedad de por lo menos dos años y debe ser individual porque no aplica la opción de préstamos conyugales, debiendo estar al corriente en el pago de su crédito y no haber hecho uso de la prórroga en los últimos 24 meses y del Fondo de Protección de Pago en los últimos 6 meses y los documentos de la vivienda deberán estar inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

UNAMOS CRÉDITOS JUNTOS

A partir de febrero de 2020 el INFONAVIT dio a conocer este crédito donde dos personas que pueden ser parejas en unión libre, familiares y amigos podrán unir sus financiamientos y obtener hasta \$3,323,000 para comprar una casa o departamento, lo cual dependerá de su salario base de aportación y el tiempo de cotización.

Las reglas son las mismas que para un crédito INFONAVIT tradicional, la tasa de interés fija será del 12% anual y mensualidad fija durante la vida del crédito, las dos personas que quieran unir sus créditos deben tener 116 puntos de precalificación, una relación laboral vigente, se evaluarán en forma individual y recibirán hasta el 90% del monto máximo del crédito también en forma individual.

La vivienda se adquiere mediante la figura de la copropiedad, por lo que ambos trabajadores adquieren el derecho de la propiedad sobre la casa o departamento y en el supuesto que alguno de los trabajadores decida cambiarse de residencia, la nueva modalidad contempla cláusulas de salida establecidas en las escrituras.

CRÉDITO INFONAVIT CONYUGAL

Hoy día es común que las parejas trabajen en empleos formales y coticen al INFONAVIT y este crédito les brinda la oportunidad de adquirir una vivienda en forma conyugal para así incrementar el monto del crédito y obtener hasta un aproximado de \$ 3,600,000 para comprar una casa o departamento, lo cual dependerá de su salario base de aportación y el tiempo de cotización.

Las reglas son: la tasa de interés fija será del 12% anual, las mensualidades se fijarán en función del salario devengado, las dos personas que quieran unir sus créditos deben tener 116 puntos de precalificación, una relación laboral vigente, estar casados legalmente y tener saldo en la Subcuenta de Vivienda. Al primer titular se le otorgará el 100% del monto del crédito y al segundo titular el 75%.

La escritura quedará a nombre de los dos en copropiedad, por lo que ambos trabajadores adquieren el derecho de la propiedad sobre la casa o departamento. En caso de ocurrir un divorcio o proceso de separación legal se deberá realizar el trámite correspondiente para otorgar la propiedad a uno de los dos cónyuges junto con el descuento del crédito aprobado.

Este crédito puede utilizarse para comprar casa nueva o usada, construir o remodelar o pagar tu hipoteca.

COMENTARIO.- Cómo se podrá apreciar hay diversidad de créditos INFONAVIT, por lo que más trabajadores pueden tener acceso a financiamiento para cubrir sus necesidades de vivienda; siendo importante que para acceder a alguno de ellos, la persona cotice en forma regular entre 2 y 3 años y que el salario base de aportación reportado sea real para así obtener una precalificación de 116 puntos sin problema y que representa el primer paso para iniciar los trámites de solicitud por alguna modalidad de crédito y poder conocer el monto que máximo del mismo.