



BENEMÉRITA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA

FACULTAD DE CONTADURÍA PÚBLICA

Secretaría de Investigación y Estudios de Posgrado

“La Benemérita Universidad Autónoma de Puebla hacia la
implementación de un programa de créditos hipotecarios para los
trabajadores”

DIRECTOR:

Dr. Edmundo Mejía Sánchez

TESIS:

PARA OBTENER EL GRADO DE
MAESTRO EN ADMINISTRACIÓN

PRESENTA

C.P. Alfredo Arturo Guzmán Martínez

Puebla, Pue. marzo 2019

DR. LUIS ALEJANDRO LOUVIER HERNÁNDEZ
Secretario de Investigación y Estudios de Posgrado
Facultad de Contaduría Pública
Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
P r e s e n t e

Por este conducto el que suscribe en mi calidad de **Director** de la tesis denominada: “**LA BENEMÉRITA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA HACIA LA IMPLEMENTACIÓN DE UN PROGRAMA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA LOS TRABAJADORES**”, elaborada por el alumno de la **MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN** de nombre:

ALFREDO ARTURO GUZMÁN MARTÍNEZ

Informo a usted que a mi juicio el citado trabajo cumple con los requisitos técnicos y metodológicos necesarios, por lo que no tengo inconveniente en liberarlo para que se continúe con los trámites de titulación que procedan.

Sin otro particular, quedo de usted.

ATENTAMENTE
H. Puebla de Z., a 29 de enero de 2019.


DR. EDMUNDO MEJÍA SÁNCHEZ



c.c.p. Alumno (s)

DR. LUIS ALEJANDRO LOUVIER HERNÁNDEZ
Secretario de Investigación y Estudios de Posgrado
Facultad de Contaduría Pública
Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
P r e s e n t e

Por este conducto la que suscribe en mi calidad de **Asesora Metodológica** de la tesis denominada: “**LA BENEMÉRITA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA HACIA LA IMPLEMENTACIÓN DE UN PROGRAMA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA LOS TRABAJADORES**”, elaborada por el alumno de la **MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN** de nombre:

ALFREDO ARTURO GUZMÁN MARTÍNEZ

Informo a usted que a mi juicio el citado trabajo cumple con los requisitos técnicos y metodológicos necesarios, por lo que no tengo inconveniente en liberarlo para que se continúe con los trámites de titulación que procedan.

Sin otro particular, quedo de usted.

ATENTAMENTE
H. Puebla de Z., a 29 de enero de 2019.

DRA. MARÍA ANTONIETA MONSERRAT VERA MUÑOZ



c.c.p. Alumno (s)

DR. LUIS ALEJANDRO LOUVIER HERNÁNDEZ
Secretario de Investigación y Estudios de Posgrado
Facultad de Contaduría Pública
Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
P r e s e n t e

Por este conducto el que suscribe en mi calidad de **Asesor Temático** de la tesis denominada: “**LA BENEMÉRITA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA HACIA LA IMPLEMENTACIÓN DE UN PROGRAMA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA LOS TRABAJADORES**”, elaborada por el alumno de la **MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN** de nombre:

ALFREDO ARTURO GUZMÁN MARTÍNEZ

Informo a usted que a mi juicio el citado trabajo cumple con los requisitos técnicos y metodológicos necesarios, por lo que no tengo inconveniente en liberarlo para que se continúe con los trámites de titulación que procedan.

Sin otro particular, quedo de usted.

ATENTAMENTE
H. Puebla de Z., a 29 de enero de 2019.


M.F. GERARDO ABLANEDO ROSAS



c.c.p. Alumno (s)

DR. LUIS ALEJANDRO LOUVIER HERNÁNDEZ
Secretario de Investigación y Estudios de Posgrado
Facultad de Contaduría Pública
Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
P r e s e n t e

Por este conducto la que suscribe en mi calidad de **Lectora** de la tesis denominada: “**LA BENEMÉRITA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA HACIA LA IMPLEMENTACIÓN DE UN PROGRAMA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA LOS TRABAJADORES**”, elaborada por el alumno de la **MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN** de nombre:

ALFREDO ARTURO GUZMÁN MARTÍNEZ

Informo a usted que a mi juicio el citado trabajo cumple con los requisitos técnicos y metodológicos necesarios, por lo que no tengo inconveniente en liberarlo para que se continúe con los trámites de titulación que procedan.

Sin otro particular, quedo de usted.

ATENTAMENTE
H. Puebla de Z., a 13 de febrero de 2019

DRA. ADRIANA DEL VILLAR AYALA



c.c.p. Alumno (s)

Contenido

RESUMEN	viii
I. INTRODUCCIÓN	x
II. PROBLEMA	xii
A) Planteamiento del problema	xii
III. JUSTIFICACIÓN	xiii
IV. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN.....	xv
1. Objetivo general	xv
2. Objetivos específicos	xvi
V. PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN.....	xvi
1. Sistematización de la pregunta de investigación	xvi
VI. HIPÓTESIS.....	xvii
1. Variable Independiente	xvii
2. Variable dependiente	xvii
VII. DISEÑO METODOLÓGICO.....	xviii
VIII. ALCANCES Y LIMITACIONES	xix
CAPÍTULO I LA HIPOTECA.....	1
1.1 LA HIPOTECA	1
1.2. ANTECEDENTES DE CRÉDITOS EN MÉXICO.....	5
1.3 LA VIVIENDA EN MÉXICO	9
1.4 LA TASA DE LA HIPOTECA.....	15
CAPÍTULO II LA GLOBALIZACIÓN HIPOTECARIA	22
2.1 LA GLOBALIZACIÓN.....	22
2.2 CRÉDITOS EN EL MUNDO.....	25
2.3 EL PRECIO DE LA VIVIENDA EN EL MUNDO	29
2.4 LA POBREZA REPERCUTE EN LA VIVIENDA.....	33
CAPÍTULO III. LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES UNIVERSITARIOS. 38	
3.1 LAS UNIVERSIDADES	38
3.2 SUBSIDIO A LAS UNIVERSIDADES.....	43
3.3 LA BENEMÉRITA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA	47

3.4 MARCO LEGAL DE IMPLEMENTACIÓN DE CRÉDITOS UNIVERSITARIOS	51
CAPÍTULO IV METODOLOGÍA E INVESTIGACIÓN DE CAMPO	57
4.1 INVESTIGACIÓN DOCUMENTAL	57
4.2 INVESTIGACIÓN DE CAMPO	57
4.3 POBLACIÓN	58
4.4 MUESTRA	58
4.5 INSTRUMENTO PARA LA RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN	58
PROPUESTA	76
CONCLUSIONES.....	84
REFERENCIAS.....	88
ANEXO 1.....	94
ANEXO 2.....	95
ANEXO 3.....	96

RESUMEN

Los créditos hipotecarios son un producto financiero ofertado por las diversas instituciones financieras a los clientes alrededor del mundo que ha ayudado a la obtención de una vivienda, sin embargo, la historia ha dejado prueba fehaciente de su uso, el cual muestra que debe de llevarse con cuidado. Así mismo, la globalización ha permitido que hoy en día los grandes bancos ofrezcan este tipo de servicios, así mismo la pobreza mundial ha obstaculizado la posibilidad de acceder a este tipo de préstamos.

En México los trabajadores formales pueden acceder a créditos gubernamentales o privados, los primeros son otorgados por FOVISSSTE o INFONAVIT y los otros por Instituciones Financieras como Bancos, sin embargo, estas dos opciones ofrecen al consumidor tasas de interés que elevan considerablemente el precio final de la vivienda, y en comparación con otros países, los intereses desalientan los deseos de adquirir un inmueble por esta vía. En el estado de Puebla sin embargo los trabajadores de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla solo cuentan con la opción de una Institución Financiera privada para poder acceder a un crédito hipotecario.

PALABRAS CLAVE:

Vivienda, globalización, tasa de interés, hipoteca, Benemérita Universidad Autónoma de Puebla.

ABSTRACT

The mortgage loans are a financial product offered by financial institutions to the clients of the world that have helped to get a home, however, history has left the proof of its use, which show that they must be taken with care. Globalization has allowed large banks today to offer this type of service, and global poverty has hindered the possibility of accessing this type of loan.

In Mexico formal workers can access government or private loans, the former are granted by FOVISSSTE or INFONAVIT and the others by Financial Institutions such as Banks, however, these two options offer the consumer interest rates that considerably raise the final price of the loan housing, and in comparison with other countries, interests discourage the desire to acquire a property in this way. In the state of Puebla, however, the workers of the Benemerita Universidad Autonoma de Puebla only have the option of a private financial institution to access a mortgage loan.

KEYWORDS

Housing, globalization, interest rate, mortgage, Benemerita Universidad Autonoma de Puebla.

I. INTRODUCCIÓN

La obtención de una vivienda es algo indispensable para mejorar la calidad de vida de las personas, los trabajadores difícilmente tienen el capital para poder pagar un inmueble de contado, por ello opta por vías de financiamiento en su mayoría con tasas de interés y cuotas administrativas por pagar que incrementan el valor de la propiedad significativamente.

La BUAP (Benemérita Universidad Autónoma de Puebla) cuenta con el prestigio y salud financiera, así como con una plantilla grande de trabajadores responsables que les da un potencial económico aunado a los deseos de adquirir un bien inmueble.

Se ha optado por desarrollar un programa de crédito hipotecario que beneficie al trabajador con un crédito hipotecario saludable para la realización de la compra de un bien inmueble el cual es el sueño de muchas familias por años, un incentivo más para desarrollar y promover la calidad de vida de los trabajadores.

El programa de apoyos hipotecarios da al trabajador una mayor certidumbre al saber que en un tiempo contará con un patrimonio propio, esto se verá reflejado en un mayor y mejor desempeño en sus labores dando como resultado trabajadores más eficientes y más contentos en su trabajo que permitirá a la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla el impulso para tener un mayor prestigio y posicionamiento como institución responsable con sus trabajadores.

La decisión de adquirir cualquier tipo de crédito conlleva derechos y obligaciones, sin embargo, la certeza de tener un buen soporte y aliado que te ayudará y guiará en el camino da paso para emprender la semilla de un logro futuro.

Para el desarrollo del trabajo anterior se construyó la siguiente estructura capitular:

Capítulo I, se desarrolló enfocado a lo que comprende la hipoteca en sus aspectos financieros y sociales, como es que se origina la hipoteca en México y los retos que afronta.

Capítulo II, se basó en la hipoteca a nivel global, las experiencias que han sufrido otros países tras el uso de créditos hipotecarios y los retos del mundo frente a la falta de vivienda por la pobreza en el mundo.

Capítulo III, está elaborado de acuerdo con el contexto en el que se desenvuelven las universidades en nuestro país haciendo énfasis en las que reciben presupuestos de la federación y gobiernos locales, tomando como ejemplo la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla.

Capítulo IV, es la investigación de campo en la cual se consulta a trabajadores de instituciones financieras y de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla para adentrarnos en las posturas y necesidades que tiene la máxima casa de estudios poblana en cuanto a un programa de créditos hipotecarios, sus impedimentos, los riesgos y necesidades.

Finalmente, se realizó una propuesta con base en el análisis e interpretación de resultados para mejorar.

II. PROBLEMA

A) Planteamiento del problema

Dentro de los servicios bancarios existen los créditos hipotecarios, que ocupan un porcentaje importante en la compra de inmuebles, sin embargo, el acceso a ellos conlleva trámites y tiempo dando tasas de interés que el Banco de México en agosto de 2017 lo ubicó en 10.81% promedio. (Real Estate Market, 2017)

Los servicios bancarios cada día van aumentando, las transacciones electrónicas han entrado en auge por el uso de dispositivos electrónicos y móviles haciendo que cada día las personas opten más por el dinero electrónico que por el tradicional, la brecha aun es amplia sin embargo viene empujando. A pesar de que estos servicios han facilitado por medio de dispositivos, los costos de los créditos no han disminuido sin embargo la demanda sigue ya que puede llegar a ser la única opción de los candidatos a comprar una casa.

El trabajador de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla no tiene el acceso a un crédito hipotecario gubernamental, teniendo que tomar como alternativa para la compra de un bien inmueble un crédito otorgado por una institución financiera.

Por lo anterior, se buscaría la factibilidad para que la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla implementara el apoyo de un programa de créditos hipotecarios para los trabajadores, debido a que la Universidad cuenta con prestigio y finanzas sólidas podría estar en condiciones de emprender créditos hipotecarios que ofrezca servicios competitivos a la población universitaria teniendo como resultado la compra de una vivienda por medio de esta modalidad.

La Benemérita Universidad Autónoma de Puebla obtiene subsidio que cada año es otorgado de acuerdo con el presupuesto de ingresos y egresos de la federación, así como del Estado y Municipio de Puebla, al mismo tiempo ésta obtiene ingresos propios provenientes fideicomisos que se constituyan a su favor, derechos, honorarios y participaciones por los trabajos que se realicen a su favor por convenio con entidades públicas, privadas y sociales; siendo estos últimos los de menor porcentaje. La Universidad cuenta con una plantilla aproximadamente de doce mil trabajadores que son potencialmente candidatos para la solicitud de un crédito hipotecario. (e-consulta, 2014)

III. JUSTIFICACIÓN

La Benemérita Universidad Autónoma de Puebla es un organismo público descentralizado que cuenta con una planta laboral de alrededor de doce mil trabajadores inscritos. Todos ellos cuentan con las prestaciones de ley como vacaciones, prima vacacional, seguridad social, aguinaldo además de prima de antigüedad en algunos casos. En caso particular de los trabajadores que están en la plantilla laboral de forma directa no cotizan en el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) ni Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE) ya que tienen un servicio médico que es otorgado por la Universidad, el Hospital Universitario, sin embargo dado que no cotizan en

ninguno de estos dos rubros, los trabajadores universitarios no tienen forma de acceder al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) o Fondo de la Vivienda del ISSSTE (FOVISSSTE), lo cual imposibilita al trabajador acceder a la compra de un inmueble por alguna de estas dos vías que en la mayoría de los casos son casas o departamentos, dejándolos desprotegidos para acceder al derecho a disfrutar una vivienda digna y decorosa como lo plantea la Comisión Nacional de Derechos Humanos (Humanos, 2018).

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 4° párrafo séptimo menciona que “toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa” sin embargo este derecho no es posible para todos.

A pesar de que los bancos ofrecen créditos hipotecarios para la compra de bienes inmuebles estos cobran intereses, sin embargo, los trabajadores universitarios no tienen otra opción más que hacer el ahorro para pagar una vivienda de contado o acudir a estos servicios bancarios para poder crear un patrimonio, y esta última vía ha tenido que ser la opción de muchos de ellos dificultándoles concretar la liquidación de la obligación contraída, en casos estas obligaciones se llegan a transmitir de una generación a otra.

Hoy en día la mayoría de las personas no cuentan con un patrimonio propio, la mayoría de las familias en México rentan durante toda la vida y nunca logra tener un patrimonio y el dinero pagado en rentas se convierte en un gasto dejando de lado la inversión. El estado de Puebla no es la excepción en la falta de vivienda pues tan solo en el año 2013 se estima que el 43 por ciento de la población, es decir más de dos millones 485 mil personas carece de vivienda propia (Méndez, 2013).

Por medio de encuestas se puede saber el nivel de vida que llevan los trabajadores universitarios, si les es accesible o incluso si les conviene más pagar una hipoteca que seguir pagando una renta en casos particulares, conocer más acerca del poder adquisitivo que tienen los trabajadores de la universidad, cuáles han sido los obstáculos para comprar una vivienda, si tienen la necesidad de comprar una vivienda e incluso si han pensado en tomarlo como una vía de inversión la compra de un inmueble con él se puede obtener ingresos por la renta de este.

Así mismo por medio de entrevistas se puede llegar a saber con más exactitud a lo que los trabajadores aspiran para tener una mejor calidad de vida, qué dificultades se presentan en la compra de un inmueble, qué se necesita para poder tener un crédito hipotecario y si ¿es necesario implementar un programa de apoyo para la obtención de una vivienda en la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla?

IV. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

1. Objetivo general

Diseñar la propuesta de un programa de créditos hipotecarios, que satisfaga la necesidad de los trabajadores de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla que buscan adquirir una vivienda.

2. Objetivos específicos

Investigar la importancia de una hipoteca y lo que conlleva su uso.

Conceptualización y el rol de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla ante un programa de créditos hipotecarios.

Identificar los problemas a nivel mundial que se han derivado de créditos hipotecarios.

Detallar las necesidades para la implementación de un programa de créditos.

V. PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN

¿Por qué la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla debe implementar un programa de créditos hipotecarios para sus trabajadores?

1. Sistematización de la pregunta de investigación

¿El porqué de la importancia de una hipoteca, como se maneja y lo que conlleva el uso de esta?

¿Qué rol tiene la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla ante un programa de créditos hipotecarios?

¿Qué aprender de los problemas mundiales derivado de créditos hipotecarios?

¿Qué se necesita para la implementación de un programa de créditos?

VI. HIPÓTESIS

La creación de un programa de créditos hipotecarios para los trabajadores es un tipo de crédito que serviría para satisfacer las necesidades de los trabajadores que buscan adquirir una vivienda por este medio.

1. Variable Independiente

Programa de créditos hipotecarios.

2. Variable dependiente

Satisfacer las necesidades de los trabajadores que buscan adquirir una vivienda.

VII. DISEÑO METODOLÓGICO

Método

La presente investigación se realizó bajo el método deductivo ya que se presentó la explicación del tema de manera general partiendo de conclusiones a un caso particular que es el de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, se aplicó a una muestra para después validar la información y llevarla nuevamente a la generalidad que permitió cuantificar el efecto de la investigación para poder generar una alternativa al problema detectado en la institución.

Enfoque

El trabajo se realizó haciendo un análisis de la información en forma cualitativa para después cuantitativamente validarlo o verificarlo con respecto a la postura del investigador en el tema que se desarrolló apoyándose de una investigación.

Tipo de investigación

El presente trabajo se realizó con un tipo de investigación descriptiva para la construcción del marco teórico que sirvió de apoyo al tema que permitió analizar las fuentes de información secundarias con el objetivo de describir temas y subtemas relacionados con el origen del trabajo, haciendo un repaso a fundamentos, conceptos y teorías.

VIII. ALCANCES Y LIMITACIONES

El trabajo se hizo de forma transversal pasando por las bases de otorgamiento de créditos hipotecarios, sus compromisos y beneficios, así como las instituciones que están permitidas para el otorgamiento de este tipo de créditos, por otra parte, verificar el Estatuto y Ley orgánica de la Benemérita Universidad de Puebla, así como demás leyes que rigen o contemplan a la Universidad para que se desarrolle un programa de crédito hipotecario dentro de la Institución.

Se basará en datos del año 2017 que se obtengan por medios electrónicos o publicaciones hechas por la Universidad relacionados a sus finanzas y su personal que activo, así como el jubilado.

Geográficamente la investigación se realizará en la ciudad de Puebla en las instalaciones de la Universidad en el área de Ciudad Universitaria y en el área centro.

La Universidad es una institución de carácter público con autonomía propia.

CAPÍTULO I

LA HIPOTECA

CAPÍTULO I LA HIPOTECA

En este capítulo se detalla lo que es una hipoteca, beneficios y complicaciones, así mismo se adentra al contexto en México en cuanto a los antecedentes de los créditos y la banca actual en México.

1.1 LA HIPOTECA

“El derecho real de garantía constituido por convención entre las partes, manifestación unilateral de voluntad o por imperio de la ley para asegurar el pago de un crédito sobre bienes que no se entregan al acreedor y que, en caso de incumplimiento pueden ser vendidos para cubrir con su precio el monto de la deuda” (Consuegra, 2005)

La obtención de una vivienda es un reto para muchos, sin embargo, en México como a nivel mundial se han desarrollado varios esquemas de pago que permiten a las personas concretar el sueño de obtener este bien inmueble, entre ellos se encuentran las hipotecas una modalidad de crédito que otorga de recursos financieros a las personas para poder comprar un inmueble, estos esquemas financieros otorgados principalmente por bancos u otras instituciones financieras.

En todo el mundo se conoce la hipoteca o el “mortgage” por sus siglas en inglés, como esquema de préstamo que se oferta en los principales bancos a nivel mundial como son: JP Morgan Chase & Co, Bank of América, Bank of China, Santander por mencionar algunos, bancos que se encuentran a lo largo y ancho del globo terráqueo, sin embargo, el esquema es diferente en cada país, es decir las modalidades de pago, plazo para liquidar el crédito, requisito y tasa de interés cambian.

México al igual que otras economías experimentan con este tipo de créditos para la obtención de viviendas y otros bienes inmuebles, la diversificación de la banca ha dado que se ofrezcan dentro de esta modalidad de créditos varias opciones que se acoplan a las posibilidades de los clientes. En el país Bancos como Santander, The Hong Kong and Shanghai Banking Corporation (HSBC), Banorte, Ban Regio, Bancomer ofrecen servicios hipotecarios a la población que cumple con requisitos establecidos por las instituciones financieras.

En México se utiliza cuando se está en buscando la compra de un bien inmueble y el comprador no cuenta con el dinero para cubrir el pago del bien se recurre a un crédito hipotecario el cual es gestionado de manera personal por el cliente o por medio de “brokers”, quien es la persona que busca créditos para ofrecer a los clientes una mejor tasa o esquema de pago con determinados bancos de acuerdo con la posibilidad de cada comprador. Incluso los “brokers” son considerados como una prestación del banco que da a los clientes, con disponibilidad de horario y con las herramientas necesarias para acceso al buró de crédito para que el usuario de este servicio tenga conocimiento de su estado. (Leyva, 2015)

Información que puede llegar a ser solicitada en la adquisición de bienes inmuebles por medio de créditos es la consulta del Buró de Crédito de los candidatos, donde se puede presumir si las finanzas del cliente son viables para adquirir un crédito hipotecario, es decir, si la persona tiene un historial crediticio negativo las instituciones financieras negaran el uso de un crédito a esta persona, sin embargo la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF) en su página web se encuentra que el buró de crédito no es ninguna lista negra, sino que es un conjunto de empresas privadas que se encargan de recibir información de quienes reciben préstamos y

está la convierten en historial crediticio con la intención de administrar el riesgo que representa para los otorgantes de créditos la transacción (CONDUSEF,2017). Así como existen personas que pagan sus deudas a tiempo y se preocupan por no tener retraso existen quienes se les imposibilita liquidar el monto de las obligaciones contraídas y es cuando su historial crediticio no es bueno, así como puede suceder en préstamos personales este problema se manifiesta también en créditos hipotecarios donde en el peor de los casos los deudores regresan el inmueble por imposibilidades de pago a las instituciones financieras.

Así como puede llegar a ser un problema el que un deudor no cubra la totalidad del préstamo, los inmuebles pueden ser recuperados por las instituciones financieras mediante procesos legales para después colocarlos en el mercado nuevamente, a los cuales se les conoce casas de remates bancarios o adjudicación, donde el prestador del crédito recupera el inmueble por imposibilidad de pago para poder venderlo posteriormente, un ejemplo de ello es el Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) que el 26 de octubre de 2017 puso a la venta 1,501 viviendas donde en menos de un mes se logró colocar el 100% de los inmuebles ofertados en diferentes partes de la república obteniendo una cantidad por 235 millones 399 pesos; así mismo meses antes a inicios del mes de agosto se colocaron 6,922 viviendas ubicadas en 30 estados a través de 14 procesos de subastas y macro subastas. (Notimex, 2017)

El esquema de comprar viviendas en remate o adjudicadas es común en el terreno de compra – venta de inmuebles ya que comprador puede ahorrar de un 20% hasta un 60% en la compra del inmueble, sin embargo es esencial que se revise correctamente la situación legal del inmueble ya que se pueden correr riesgos debido a que los bienes rematados suelen tener complicaciones, así como que los inmuebles no estén al corriente del pago de sus impuestos o el proceso de recuperación no haya concluido. Así mismo como es una oportunidad para adquirir

un inmueble a un precio menor de su valor en el mercado este difícilmente puede ser comprado por algún tipo de crédito, es decir solo puede ser adquirido de contado, ya que la institución financiera busca recuperar inmediatamente una parte del dinero prestado.

Una vivienda es un patrimonio que conlleva el trabajo y el ahorro familiar a largo plazo, así mismo hoy en día existen personas que compran para vivir en una nueva casa existen quienes compran para rentarlas y vivir de ello.

Los servicios bancarios se han diversificado y han tomado la ayuda que la reciente tecnología ofrece, páginas web, aplicaciones móviles son herramientas que ofrecen las instituciones bancarias para apoyar a los clientes a hacer diferentes tipos de operaciones que llegan a ser de uso diario ¿ para cualquier intercambio comercial, negociación y movimiento de capitales entre otros; grandes instituciones financieras ofrecen un abanico de servicios financieros a nivel mundial, aglomeran en sus carteras créditos de toda índole siendo los hipotecarios una opción.

Una de las vías para obtener un inmueble es por medio de las hipotecas las cuales tienes varias opciones en cuanto a forma de pago dependiendo cada institución, sin embargo, la historia muestra lo complejo que puede llegar a ser este tipo de créditos, así como también nos ha llenado de experiencia.

Las Universidades Autónomas en México por su naturaleza no tienen un instrumento financiero de apoyo gubernamental para los trabajadores como lo es el INFONAVIT o el Fondo de la Vivienda del ISSSTE, para la compra de un

inmueble teniendo que recurrir a instituciones financieras para la obtención de un crédito.

1.2. ANTECEDENTES DE CRÉDITOS EN MÉXICO

La historia de México es grande, viene desde los pueblos con culturas ancestrales como los mayas y los aztecas por citar algunos, que se distinguen por un amplio conocimiento de la astronomía y el uso de las matemáticas. Su conocimiento y sabiduría se aprecia hoy en día en las ciudades que dejaron a su paso, Teotihuacán y la pirámide de Chichen Itzá son pruebas de su legado que dejaron en suelo mexicano.

Siglos después es en la Colonia donde la banca tiene sus primeros indicios ya que había créditos concedidos de preferencia por las órdenes religiosas; posteriormente en 1864 se da la llegada de los primeros bancos a México, “The Bank of London of México and South América” un siglo después se promulga la primera Ley de Instituciones de Crédito en 1987. (Turrent, 2017, págs. 2,3)

La circulación de la moneda como la conocemos hoy en día ha ido cambiando de imagen y material, antes de la Revolución Mexicana se contaba con dos Bancos que emitan papel moneda para realizar negociaciones, en aquel entonces era el Banco Nacional de México y el Banco Francés, estos dos bancos eran los únicos autorizados para emitir la moneda y que fuera aceptada en todo el país, pero no fue hasta 1917 donde esto quedo atrás ya que el artículo 28 de la Constitución Mexicana de aquel año facultó a un único banco para la expedición de billetes que quedara bajo el mando del gobierno y es así como en 1925 se funda el Banco de México, el cual hasta la actualidad es el encargado de emitir la moneda y billetes que circulan dentro del país, así como también el responsable

de la política monetaria, bancaria y promover el sistema financiero mexicano. (Rubio, 1990, pág. 14).

La banca múltiple se inició en México en 1974 donde se definía como una sociedad autorizada para ejercer operaciones de depósito, ahorro, intermediación financiera e hipotecaria y operaciones de fideicomiso. Así mismo esto trajo consigo la aparición de nuevos instrumentos financieros como los certificados de depósito, pagares con rendimiento liquidable al rendimiento entre otros. (Rubio, 1990, pág. 33).

La historia de la Banca en México ha sido marcada por dos acontecimientos, el primero de ellos fue la nacionalización de la Banca, que comenzó en el sexenio del ex presidente López Portillo con la nacionalización de la banca y concluyo en el sexenio del ex presidente Miguel de la Madrid donde se indemnizo a la banca, siendo este último de mayor controversia que el primero, ya que se le tuvo que poner precio al banco para poder indemnizarlo, sin duda una tarea difícil, ya que no había márgenes bien definidos para darle un valor monetario en plena crisis al banco, esto cambio la estructura del sistema financiero Mexicano que se venía dando, donde se indemnizo a los accionistas bancarios que habían sido expropiados, esto permitió a la Banca Mexicana una restauración de esta pues se buscaba que se ofreciera a los mexicanos mejores servicios con mayor eficacia y rentabilidad de las instituciones.

El segundo acontecimiento fue la privatización de la banca con el ex presidente Carlos Salinas de Gortari, el cual es recordado como el mayor privatizador de la historia contemporánea de México, ya que se concretó la controvertida privatización de la banca comercial en México, aquel acontecimiento que inicio en mayo de 1990, donde se llevó a cabo la reforma constitucional que

permitía la desincorporación de la banca, prometió traer grandes frutos y cambios positivos para el sistema financiero Mexicano. (Ávalos, 2006, págs. 23,24)

Lejos de eso México hoy se encuentra en una realidad distinta, con cobro por comisiones por todos los servicios siendo estas elevados, incluso se cobran porcentajes más altos que en sus países de origen de los bancos. Sin embargo, a unas décadas el modelo de privatización que se dio en los años noventa, hoy se da cuenta que está más vigente que nunca con la entrada de capitales extranjeros a en sectores como el petrolero y energético, hechos que se encubre con nombres como lo son las llamadas reformas estructurales, pues la metodología es la misma se modifica la constitución para poder concretar su privatización.

Una de las crisis en la última década del siglo pasado fue la crisis de 1995, donde es popularmente dicho que el ex presidente Salinas dejó al país tendido con alfileres más sin embargo su sucesor movió estos y el país tuvo un debacle estrepitoso, pues en ese año el Producto Interno Bruto (PIB) se desplomó 7% y 10 millones de mexicanos entraron en extrema pobreza (Solís, 2015); hasta la fecha las secuelas de esta crisis siguen presente, prueba fehaciente de esto es que familia perdieron su patrimonio, los intereses de los bancos se elevaron a cantidades impagables, familias completas perdieron sus inmuebles ya que las tasas llegaron a elevarse a modo de ser impagables, en casos extremos personas se llegaron al suicidio por el tamaño de la deuda, han pasado más de dos décadas y las secuelas siguen vivas, aún existen familias que siguen pagando desde aquellos años.

El sector bancario fue uno de los que más tuvo efectos en la crisis de 1995, de hechos autores le atribuyen a este sector la crisis, pues a sólo cuatro años de su privatización toco fondo, los altos índices de morosidad de los clientes, la desaceleración económica, la contratación de fondos prestables hicieron a que el

Estado Mexicano interviniera en la capitalización de dichas instituciones, con lo cual se creó el Fondo Bancario de Protección al Ahorro mejor conocido como FOBAPROA que fue un programa para fortalecer del sector bancario. (Ávalos, 2006, pág. 24)

El FOBAPROA además de ser un rescate bancario dejó a los mexicanos un deuda muy elevada y experiencia, ya que a partir de este suceso se dio paso a la introducción de un seguro para los depósitos y las Unidades de Inversión (UDI).

Los Bancos que hoy en día operan en México se han obtenido buena parte del mercado de la hipoteca, pues en 2015 el 84% de los créditos que se entregaron para la adquisición de vivienda las fueron por medio de los bancos BBVA Bancomer, Banorte, Santander y. Scotiabank. (Zapata, 2017, pág. 414)

El ahorro y el crédito se asocia normalmente con el nivel de vida de las familias, si una familia ahorra se entiende que tiene un buen ingreso lo cual permite destinar parte de su dinero al ahorro, lo cual posteriormente en una inversión como la adquisición de bienes o la creación o mejora de negocios, mientras que las de menor ingreso tienen créditos múltiples que a medida que su ingreso va creciendo logran liquidarlas de lo contrario pueden volverse impagables.

Ante la necesidad de vivienda, las familias buscan la manera más viable de comprarla, buscando mejorar su nivel de vida con una casa propia. Cuando se tiene esta necesidad una vía para adquirirla es la crediticia.

En México existe la banca comercial y la banca de desarrollo, la primera tiene el propósito de captar el ahorro de la población, para posteriormente

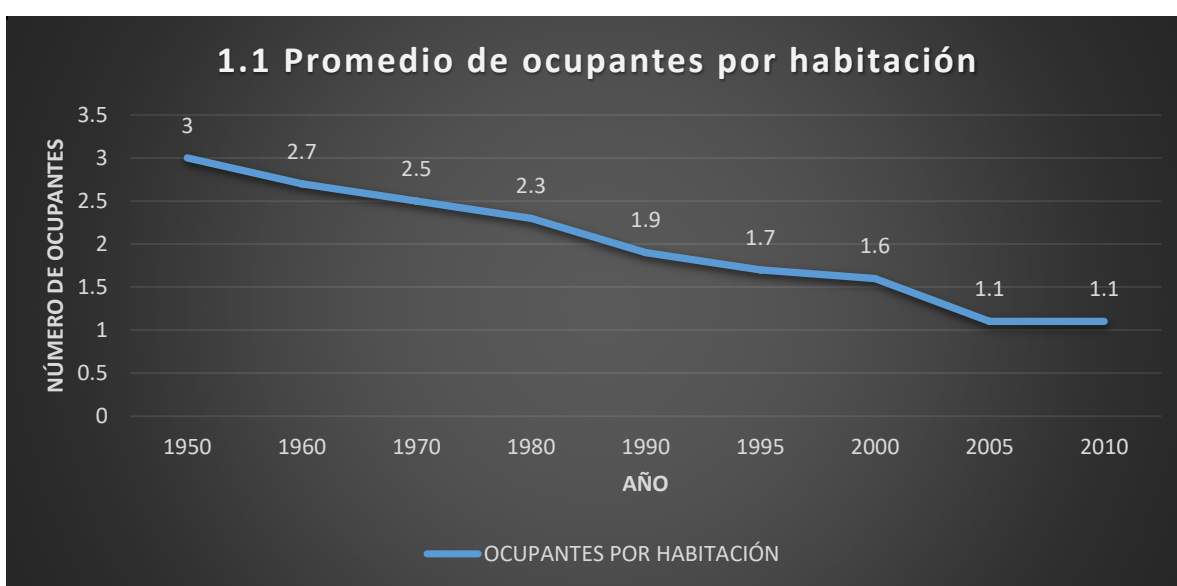
movilizarlo a través del crédito, así como facilitar transacciones para personas y empresas; mientras que la de desarrollo es de gobierno tiene como fin apoyar mediante financiamiento a las pequeñas y medianas empresas y contribuir al desarrollo económico del país.

1.3 LA VIVIENDA EN MÉXICO

Dentro del ramo de la construcción una de los más importantes es el de la vivienda ya que aparte de crear empleos y activar la economía beneficia a las familias. La construcción es uno de los sectores que más detonan la economía de un país, e incluso es utilizado como instrumento para incrementar el empleo.

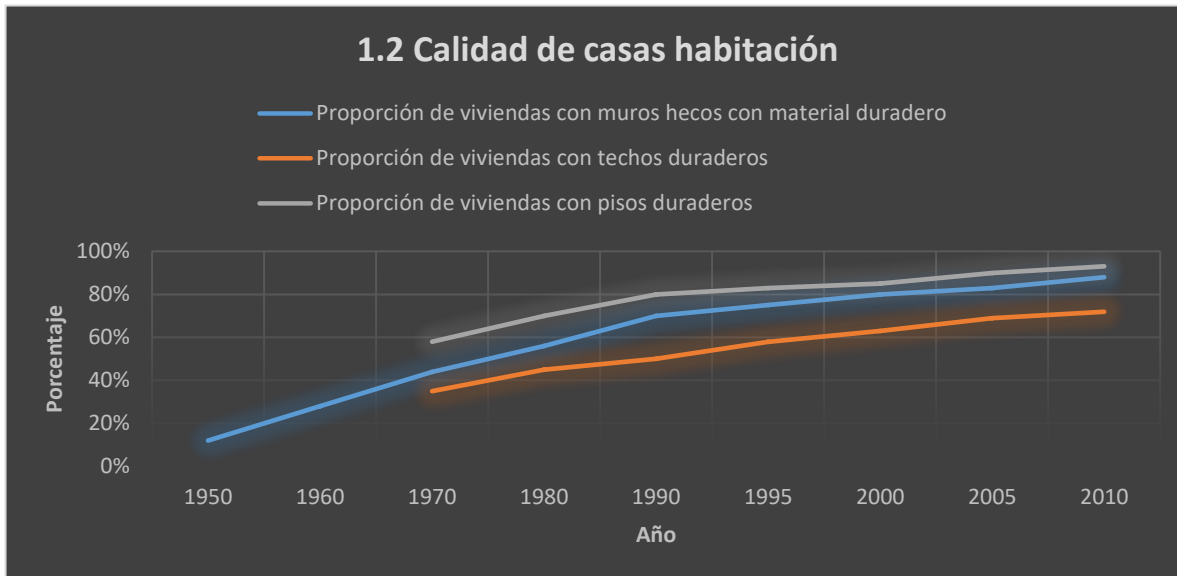
La obtención de una vivienda propia cada vez le resulta más complicado a las familias, sin embargo, así como el precio se ha encarecido, la casa propia en México ha ido incrementando su calidad, si se recuerda las casas antiguas, así como las familias eran más cuantiosas, como resultado más personas dormían en cuartos, hoy en día el promedio de personas que duermen en una habitación oscila entre una y dos personas cuando años antes eran arriba de dos y difícilmente se podían encontrar personas que habitaran solo un cuarto; la calidad de los muros era menor, se puede apreciar en las casa antiguas y alejadas de las ciudades, así mismo la tecnología a acompañado el desarrollo de la infraestructura de la vivienda está hoy en día cuenta con mejoras a costos más accesibles lo que ha hecho que el nivel de calidad de las casa mexicanas aumente. Gráfica 1.1 y 1.2.

Gráfica 1.1 Promedio de ocupante por habitación.



Elaboración propia con base en (OCDE, 2015, pág. 4)

Gráfica 1.2 Calidad de casas habitación.



Elaboración propia con base en (OCDE, 2015, pág. 4) Nota: Los materiales duraderos se definen como los siguientes: paredes- de ladrillo, bloque, piedra cantera, cemento o concreto, techo- de losa de concreto con losa o vigas, ladrillos y techo con vigas; piso- suelo, de concreto, madera, baldosas y otros recubrimientos. La categoría no especificada no está incluida.

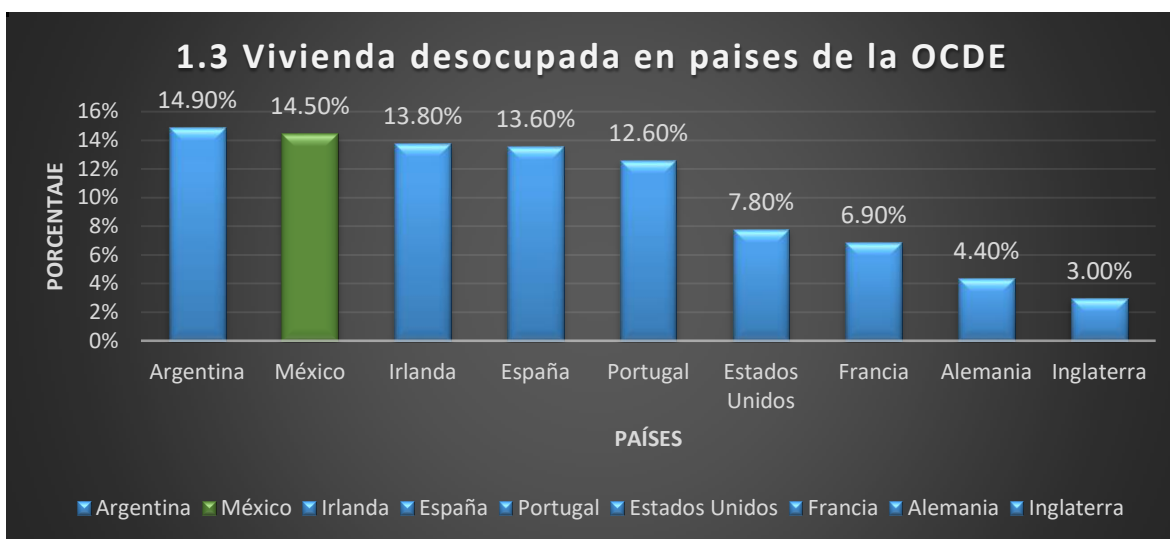
El subsidio ha sido parte fundamental para el crecimiento de la urbanización en México, sin embargo esta se ha direccionado a las periferias de los ciudades incrementando la mancha urbana drásticamente trayendo consigo un problema que ha avanzado de forma silenciosa que es el congestionamiento de las capitales, ya que no existe un control en cuanto que relacione a la residencia de los trabajadores y su lugar principal de trabajo trayendo consigo grandes problemas de tráfico, esto aunado a que en México el sistema de transporte público sigue siendo deficiente y con visible deterioro al igual que no se han implementado políticas de movilización que logre aumentar el uso del transporte ecológico como son las bicicletas; el problema avanza y a grado que en unos años no solo sea el problema de tráfico en las grandes urbes sino también de contaminación, desencadenando otros problemas de salud. Parte de este problema podría radicar en que se ha facilitado el financiamiento para viviendas de

bajos ingresos en zonas distantes desconectadas de fuentes de empleo y servicios.

Al mismo tiempo que México ha crecido en la urbanización esta ha sido usada de manera inadecuada pues hoy en día México ocupa dentro de los países de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) una de las mayores tasas de viviendas desocupadas, es decir personas que cuentan con inmuebles no son utilizados, ya sea terrenos, casas o departamentos. La desigualdad se hace presente en este sector pues familias llegan a tener más de 2 propiedades que sobrepasan sus necesidades cuando por otra parte familias no logran tener acceso para poder pagar una vivienda digna, ya sea en arrendamiento, por medio de una hipoteca.

Para ser precisos México tiene una tasa de desocupación de vivienda del 14.2%, superando incluso a aquellos países que han salido recientemente de burbujas inmobiliarias, como España (13.7%), Irlanda (13.8%), y Portugal (12.5%) como se muestra en la Gráfica 1.3.

Gráfica 1.3 Vivienda desocupada en países de la OCDE.



Elaboración propia con base en Datos de vivienda del LEA recopilados por “Empty Houses Campaign” (Inglaterra); Censo 2011 (España, Alemania, Portugal, Irlanda); Oficina de investigación del gobierno, INSEE (Francia); Censo de población y vivienda 2010, INEGI (México); Censo de población y vivienda 2010, INE (Argentina).

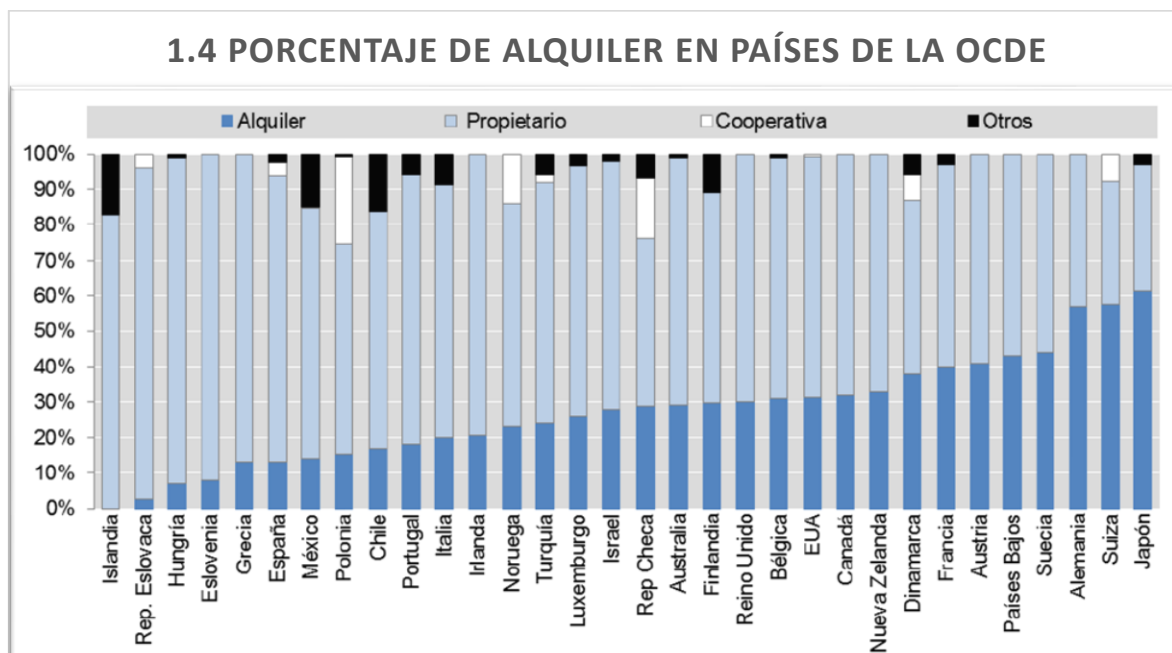
Para combatir el problema de la vivienda deshabitada la OCDE ha recomendado a México tres puntos:

- Abordar la cuestión de los propietarios ausentes y la propiedad subutilizada.
- Invertir en barrios que se encuentren en dificultades.
- Desarrollar aún más los bancos de tierra. (OCDE, 2015, pág. 22)

El arrendamiento ha sido tomado como una fuente de ingreso principal y secundaria de las familias, sin duda un sector menor de la población es el que tiene esta posibilidad, sin embargo existe, ya que en México el arrendamiento de viviendas al igual que en todo el mundo es aprovechado por personas que tienen el capital para invertir en un bien inmueble y darlo en arrendamiento a un tercero, visto como inversión por muchos ya que la depreciación de un inmueble es baja y al mismo tiempo se obtienen ingresos por el arrendamiento de este.

El mercado de alquiler en México es bajo comparado con los países de la OCDE y se puede apreciar en la gráfica 1.4

Gráfica 1.4 Porcentaje de alquiler en países de la OCDE.



(OCDE, 2015, pág. 13)

Sin embargo, la imagen anterior da referencia de la posición de México ante países de la OCDE, sin precisar que en México existe el alquiler informal existe y este podía incrementar las cifras, en 2012 esta combinación llegó a un 23% comparable con países con el mismo porcentaje como Turquía y Noruega (OCDE, 2015, pág. 13).

1.4 LA TASA DE LA HIPOTECA

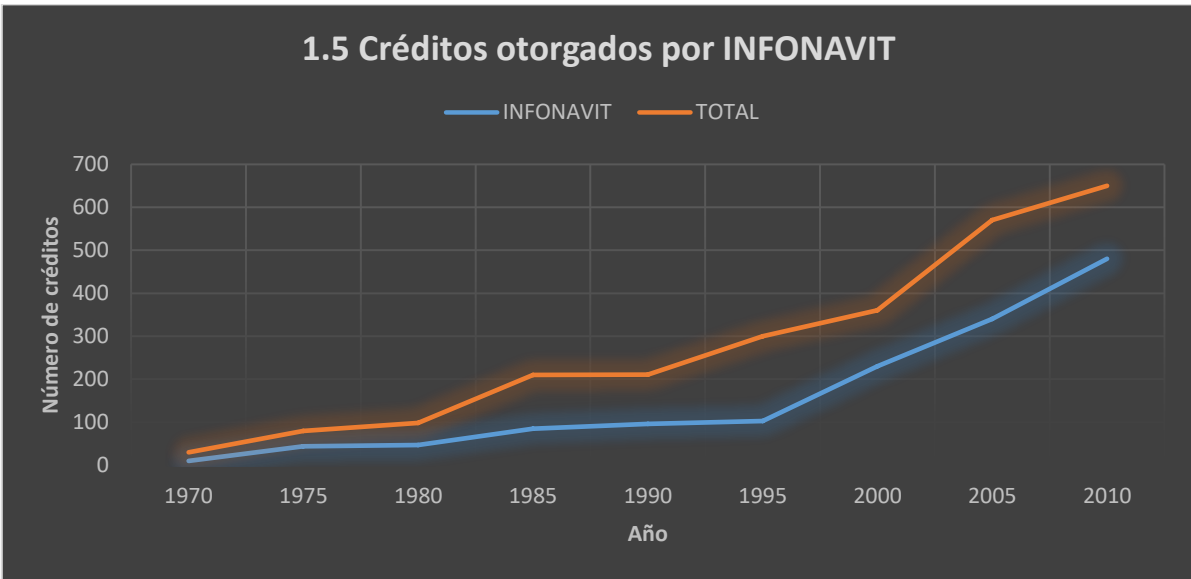
Los créditos hipotecarios tienen sus antecedentes en el siglo pasado, hasta ahora conocemos dos grandes instituciones de carácter público que han dado a las familias mexicanas la oportunidad de acceder a un crédito bancario las cuales son el Fondo de la Vivienda para los Trabajadores al Servicio del Estado FOVISSSTE y el Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores INFONAVIT, pero antes de ellas hubo un precedente que marcó el inicio, en el año de 1963 se creó el Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda, actualmente Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), con el objetivo de fomentar a la vivienda de interés social. Sin embargo, las instituciones actuales empezaron con el expresidente Luis Echeverría Álvarez, creando en 1972 el INFONAVIT y el FOVISSSTE con financiamiento del gobierno para la construcción de viviendas (Espinosa, 2008, pág. 483).

Los mexicanos vivieron un panorama difícil a partir de la privatización de la banca, la llamada crisis del Tequila desencadenó una oleada de incumplimientos en el pago de hipotecas, ya que la crisis dio lugar a que las tasas subieran a un 74% haciendo impagables las deudas, esto debido a que la mayoría de las tasas eran ajustables, a partir de esta desestabilización los pagos se empezaron a registrar con tasas en base a las UDI unidad de medida que promediaba la inflación de los últimos 15 días. A pesar de las dificultades por la crisis hasta la fecha el INFONAVIT ha financiado más de 9 millones de créditos de viviendas es decir una de cada cuatro casas en el país ha sido por medio de un crédito INFONAVIT. (Espinosa, 2008, pág. 482)

A pesar de los rezagos que existen en el país, México avanza, pues desde hace unas décadas la urbanización de las ciudades ha crecido, hoy en día más

gente cuenta con casa propia, programas implementados por el gobierno ha beneficiado a las familias, así como el fortalecimiento de las dos principales instituciones, el INFONAVIT y el FOVISSSTE que han dado un crecimiento durante las últimas décadas al país. Gráfica 1.5

Gráfica 1.5 Créditos otorgados por INFONAVIT.



Elaboración propia con base en (OCDE, 2015, pág. 5) Nota: Los datos de la CONAVI fueron ajustados con base a la inflación y el tipo cambiario de 1990. Los préstamos de la vivienda incluyen vivienda nueva y usada.

Como se puede apreciar en la imagen anterior, Gráfica 1, el INFONAVIT con el paso de los años ha ido incrementado el financiamiento para la obtención de vivienda. Entre enero de 2013 y septiembre de 2014 la institución otorgó 74% de todos los créditos por un monto equivalente a los 174 millones de dólares. (OCDE, 2015, pág. 5)

La tasa de interés es lo que divide al usuario entre adquirir un inmueble y no adquirirlo ya que este llega a ser en promedio alrededor de 10% para créditos hipotecarios según Banco de México. (Real Estate Market, 2017)

Las líneas de crédito son ofrecidas por los diferentes bancos que conforman la Banca Comercial de México, estos son quienes determinan si prestarle a una persona y la cantidad, así como para las personas es una vía de financiamiento para el gobierno Mexicano ha sido de suma importancia el financiamiento por este medio, en 2014 los bancos que más otorgaron financiamiento los gobiernos fue HSBC en con 79.5%, Scotiabank con 56.1%, Santander 49.2%, BBVA Bancomer 42.9%, Interacciones 26.7%, Banorte 25.9% y Bansí 24.0%; dando una suma total de 405,240 mdp es decir el 82.6% de financiamiento otorgado al gobierno en ese año. (Jiménez, 2015)

Las tasas de interés para los créditos hipotecarios son causantes de que el monto de préstamo en un crédito escale hasta llegar con el paso del tiempo a duplicar el monto inicial solicitado como préstamo.

La Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros en su portal de internet gob.mx/condusef pone a disposición de los usuarios un simulador de crédito hipotecario para que el usuario pueda visualizar la mejor opción para su crédito.

En el simulador se propuso con el valor de un inmueble de 650 mil pesos dando un enganche del 10% el monto del crédito será de 585 mil pesos a 20 años como lo muestra la imagen 1.1

Tabla 1.1 Simulador de hipoteca.

Tabla 1.1 Simulador de hipoteca COMPARATIVO						
Valor del inmueble:		\$650,000.00				
Enganche:		\$65,000.00				
Monto del crédito:		\$585,000.00				
Plazo:		20 años				
**** Base de cálculo Julio 2017 ****						
INSTITUCIÓN	DESEMBOLSO INICIAL	PAGO MENSUAL	INGRESOS A COMPROBAR	PAGO TOTAL	TASA DE INTERÉS	CAT
	(incluye enganche)	(inicial)		(suma de todas las mensualidades)	(inicial)	
MIFEL	\$121,960.00	\$5,989.20	\$18,805.00	\$1,415,793.25	9.99%	11.60%
BANORTE MÁS POR MENOS	\$145,112.00	\$6,213.41	\$12,426.82	\$1,775,820.04	10.40%	14.30%
SANTANDER LIGHT	\$118,608.01	\$5,849.98	\$13,447.48	\$1,683,287.06	10.45%	12.60%
BANREGIO	\$108,310.80	\$6,524.83	\$17,500.00	\$1,535,988.78	10.50%	12.90%
PATRIMONIO	\$132,967.24	\$6,128.15	\$18,568.29	\$1,470,755.83	10.50%	12.40%
SANTANDER	\$118,608.01	\$6,543.95	\$15,194.90	\$1,599,928.83	10.52%	12.70%
BBVA BANCOMER	\$113,977.00	\$6,492.44	\$19,477.31	\$1,539,984.40	10.60%	12.80%
SCOTIABANK INVERLAT	\$120,712.50	\$6,432.14	\$16,981.71	\$1,363,227.25	10.60%	12.30%
AFIRME	\$118,728.00	\$7,067.98	\$8,448.48	\$1,694,738.45	10.99%	14.40%
HSBC PAGOS BAJOS	\$100,699.60	\$6,235.82	\$18,896.41	\$1,740,888.99	11.19%	13.80%
HSBC PAGOS FIJOS	\$113,310.00	\$6,874.34	\$19,640.98	\$1,649,842.25	11.19%	14.00%
SCOTIABANK VALORA	\$120,712.50	\$6,309.29	\$14,792.14	\$1,414,436.92	11.50%	13.20%

ND = Estas instituciones no ofrecen créditos con estas características.
 NA = No se determinan estos costos, toda vez que los seguros se encuentran comprendidos en el monto a financiar.

Elaboración propia con base en (Condusef, 2017).

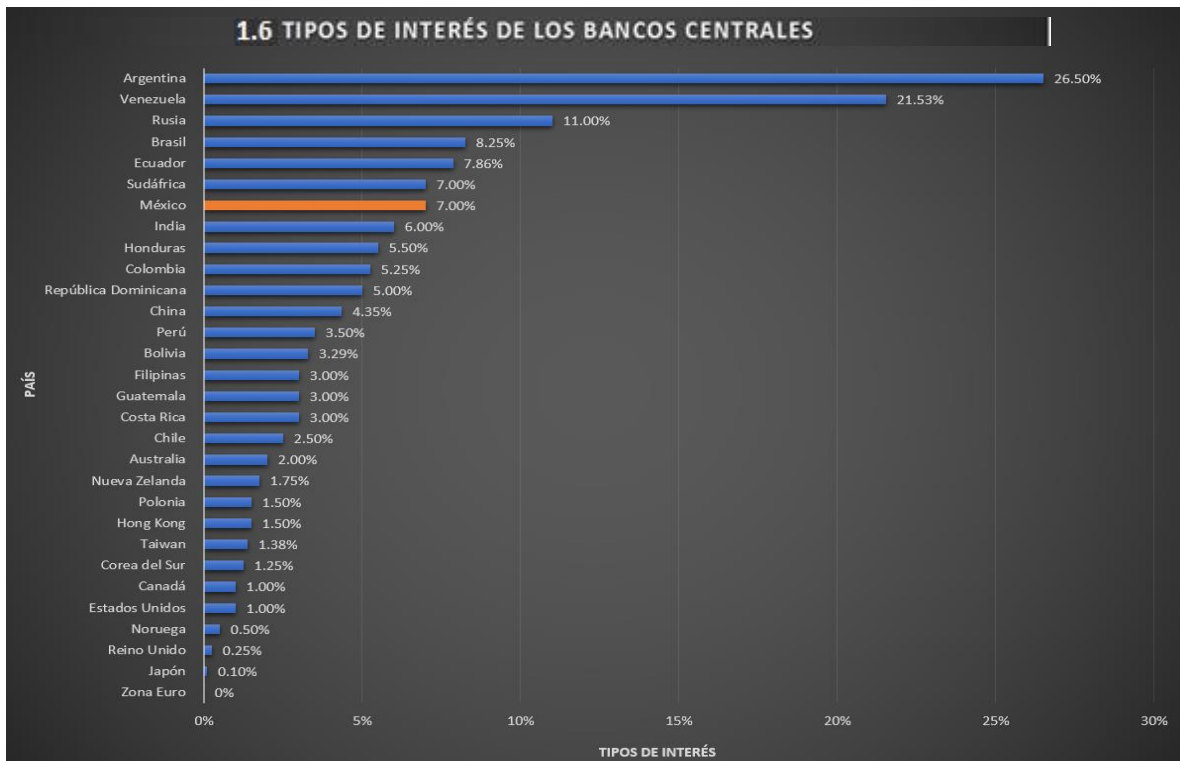
En base a la tabla anterior se tiene que la Banca Mifel es quien otorga la tasa de interés más baja en comparación con otros once bancos que el simulador pone a disposición sin embargo la tasa de interés más baja es de 9.99% y la más alta llega a ser de 11.5%.

Con Banca Mifel el usuario a lo largo de 20 años tendría que pagar \$1,415,793.25 de acuerdo con el simulador lo que representa 242% del monto solicitado.

Los créditos hipotecarios es el apoyo de muchas familias, sin embargo, no dejan de ser caros en México respecto a otras partes del mundo, mientras México se perfila para ser una potencia mundial en las siguientes décadas, hoy en día países de primer mundo ponen el ejemplo con ayudar a sus habitantes a adquirir su propia casa.

La tasa de interés que otorgan los diferentes bancos centrales de cada país tiene su origen en la tasa que imponen los bancos centrales de cada uno de ellos ya que este refleja el precio del dinero en cada país, por su parte México se encuentra con una tasa de interés del Banco Central de 7% como se muestra en la gráfica 1.6

Gráfica 1.6 Tipos de interés de los Bancos Centrales



Elaboración propia en con base en (Expansión, 2017). De acuerdo con los tipos de interés de los Bancos Centrales del mundo en una muestra obtenida de 72 países incluyendo México se tiene que el promedio de la tasa es de 5.63%, mientras que la media fue 4.25%, la mínima -1.25 de Suiza y la máxima 26.5% con Argentina. (Expansión, 2017). Sin embargo, México se encuentra por arriba de la media y el promedio.

La hipoteca ha sido la opción para muchas familias para la obtención de una vivienda, sin embargo, la historia demuestra que es un tema delicado que puede trascender en la economía de una nación entera es por ello se desarrolla el siguiente capítulo.

CAPÍTULO II

LA GLOBALIZACIÓN

HIPOTECARIA

CAPÍTULO II LA GLOBALIZACIÓN HIPOTECARIA

El capítulo II toma la hipoteca desde una perspectiva global donde modelos económicos y políticos sociales se han implementado en todo el mundo dando errores y aciertos, se analizan los tipos de créditos en el mundo y cómo repercute la pobreza en la obtención de una vivienda.

2.1 LA GLOBALIZACIÓN

La globalización está definida por la real academia española en primer lugar como una acción de globalizar es decir integrar cosas diversas, pero en un ámbito económico se define como:

El proceso por el cual las economías y mercados, con el desarrollo de las tecnologías y la comunicación, adquieren una dimensión mundial, de modo que dependen cada vez más de los mercados externos y menos de la acción reguladora de los Gobiernos. (Real Academia Española 2017, 2017)

En México llegó la globalización a principios de los 90's acotado con ello las distancias que existían entre los países, procesos más fáciles para el comercio de productos entre un país y otro se detonó a partir del intercambio comercial con países del norte y con ello la presencia de un mundo que se vigilaba y competía entre sí, sin embargo acompañado del intercambio de mercancías se dio el intercambio de culturas y la concienciación de los problemas que no solo atañen a una población en particular, problemas que también preocupan globalmente, entre ellos la preocupación e importancia de adquirir una vivienda digna a precio justo.

Hasta el día de hoy no existe suficiente evidencia en cuanto a que la globalización contribuye a la desigualdad en los países en vías de desarrollo. (Weren Kristjanpoller, 2017, pág. 12)

La globalización se ha metido profundamente en nuestras vidas, a México llegó en el sexenio del ex presidente Carlos Salinas por los años noventa, donde tras el llamado Tratado de Libre Comercio de América del Norte llegó a cubrir los hogares con aparatos novedosos y traídos de otras partes del mundo, la competencia se abrió y con ellos nuevos mercados donde a la fecha se duda quien ha salido más beneficiado, lo que si es que ha existido un amplio intercambio de divisas; para México América del Norte representa de cada dólar de exportaciones 40 centavos provienen de los Estados Unidos, sin embargo la balanza comercial se refleja mayoritariamente negativa del primero de enero de 1994 hasta noviembre de 2013.

EL siglo XXI empezó con la globalización trajo consigo cambios en la vida cotidiana, la competencia entre mercados y la fuerza laboral dejó de ser solo local y pasó a ser global, dando con ello una guerra incontrolada de precios donde el mejor postor es quien gana, tanto en el mercado laboral como en el mercado de bienes y servicios, y es en el primero donde se pone énfasis, palabras como fuga de cerebros son resultado de este fenómeno que ha cambiado al mundo, donde los países que ofrecen mejores condiciones y salarios a los trabajadores que provienen de países en vías de desarrollo para poder desempeñar sus actividades y vida son los que concentran el mejor personal calificado, con esto se ha dado un gran intercambio de culturas a nivel mundial y hoy más que nunca todos los países cuentan con un mayor número de residentes de otra parte del mundo que antes, trayendo consigo una identidad, cultura, costumbres y formas de vida que antes eran desconocidas por otros países, sin embargo la persona debe elegir si

quedarse en su país natal o cambiar de residencia, ya sea en primer plano por un mejor sueldo o una mejor calidad de vida para este y el de su familia.

La calidad de vida de las personas ha mejorado notablemente, hoy se vive más que antes y puede acceder con mayor facilidad y a menor costos a cosas o servicios que antes no lo eran como celulares, electrodomésticos, carros, vuelos comerciales entre otros, sin embargo a pesar del avance que se ha dado en muchos ámbitos uno sigue siendo el sueño de familias, el obtener una vivienda es un sacrificio de las familias para acceder a ello y que no siempre se alcanza, en ciudades como México se estima que viven entre 3 mil 700 y cuatro mil personas viven en la calle (Excelsior, 2016), esto es tan solo una cifra que muestra la falta de iniciativa e irresponsabilidad de gobiernos para lograr que este número de personas disminuya, mientras que tenemos la otra cara de la moneda donde sólo el 1% de la población más rica en el mundo tiene mucho más que una casa, tiene el equivalente al 99% de lo que posee la más pobre, sin duda se ha avanzado en cuestiones de ciencia pero se ha dejado la parte humana donde solo un puñado de personas controlan al mundo dejando la otra parte desprotegida y vulnerable.

Uno de los temas que más ha encarecido la vivienda en México es el precio de los materiales, ya que estos se cotizan en su mayoría a precios en dólares, por tanto, si el dólar sube, los precios de estos artículos como son el cemento y el acero por mencionar algunos suben a igual magnitud o mayor que el precio de dólar. En 2015 cuando el precio del dólar se acercaba a los 17 pesos, inmediatamente se repercutió en el costo de los materiales, a pesar de que muchos son de producción nacional el aumento del dólar impacto hasta en 26% el precio del cemento y acero.

El precio de dólar ha ido aumentando con el paso de los años, tan solo en 2007 el precio del billete verde se cotizaba en México a \$10.87 pesos por dólar, sin embargo a el primero de noviembre de 2017 el precio es de 18.19, en una década casi ha duplicado su valor, así mismo ha impactado otros sectores como el ya mencionado de la construcción. (Banco de México, 2017)

2.2 CRÉDITOS EN EL MUNDO

La utilización de créditos hipotecarios es un agente mundial, sin embargo, el uso desmedido de este puede traer grandes problemas a las economías.

España vivió una etapa expansiva en el mercado residencial de 1986 a 1991, lo que hizo que familias se esforzaran más para poder pagar sus casas. Sin embargo, el país europeo vivió su “boom” inmobiliario del año 1998 – 2005. Este auge que se tuvo dio lugar a la creciente tasa de empleo en el país.

Una de las más recientes crisis que ha afectado a casi todo el mundo sin discriminación, fue la crisis hipotecaria de los Estados Unidos, donde cientos de familias perdieron su patrimonio, una crisis que fue a vista de todos, sin duda se puede apreciar en cualquier tipo de gráfica donde la producción o consumo de bienes y servicios cayo drásticamente a partir de que la economía de una de las primeras potencias a nivel mundial empezó a desacelerarse a finales de 2007 y concluyendo hasta principios de 2009; según J. Stiglitz “la crisis hipotecaria acontecida en los Estados Unidos ha sido la peor desde la gran depresión de los años treinta” (Carcamo, 2009, págs. 93-104), es decir a casi un siglo la economía colapso nuevamente y sus repercusiones en el mercado global trajo grandes

contracciones y cambios, México sin duda no pudo abstenerse a la ola que trajo consigo la desaceleración del vecino del norte.

El origen de esta crisis se gestó una década atrás, el mal manejo en el otorgamiento de créditos hipotecarios que hizo posible el desenlace de la crisis mundial más grande de la época reciente; a mediados de los años 90 se dio un nuevo modelo de obtención de créditos, el crédito “suprime”, llamado por algunos como “créditos basura” ya que se otorgaban créditos a personas de escasos recursos económicas y en zonas marginadas o muy pobres de las ciudades, este daba un fácil acceso a la obtención de una hipoteca, pero este tipo de crédito era de alto riesgo, tanto para la institución financiera que lo otorgara así como para el beneficiario, ya que normalmente para tener la aprobación de un crédito se requería de 650 puntos basados en distintos conceptos del solicitante, mientras que con el crédito “suprime” se tenía acceso a este tipo de servicio bancario con la mitad de los puntos que normalmente requerían los bancos, representado para muchas familias estadounidenses la oportunidad de hacerse de una casa, este tipo de crédito se da debido al auge que atraviesa el sector inmobiliario en Estados Unidos de hecho este sector fue clave para el crecimiento de este país de 2001 a 2006, según el centro de estudios de la Vivienda de la Universidad de Harvard, el sector inmobiliario supone más del 25% de Producto Interno Bruto del país en aquel periodo, pues tan sólo cincuenta ramas de la economía están directa o indirectamente relacionadas con el ramo de la construcción. (Reynaga, s.f., págs. 93-104) así mismo esta fue la forma de activar la economía, pues la primera potencia perdía fuerza recién entrando el nuevo siglo, tan solo entre 1997 y 2006 los precios de los bienes inmuebles incrementaron hasta un 93%, dando con esto que hasta el año 2005 se dio un boom en el otorgamiento de créditos, sin embargo los créditos “suprime” estaban vigentes con una aceptación de riesgo palpable, al mismo tiempo que los créditos iban aumentando el precio de los inmuebles lo hizo también, pero fue hasta el año de 2007 que se comparó con 2006 había un notoria baja en la aprobación de los créditos trayendo consigo la depreciación de las casas hasta en un 40%.

La crisis hipotecaria en los Estados Unidos puso en riesgo de tal grado que podía quebrar a todo el sistema financiero del país. (Reynaga, s.f., págs. 93-104)

Sin embargo el origen de la crisis no fue sólo se debe al otorgamiento excesivo de créditos “suprime” sino que instituciones financieras que otorgaron este tipo de créditos vendieron su cartera a grandes corporaciones anticipando que eran créditos de alto riesgo que tenían altos intereses a tasas variables, sin embargo las carteras las ponen como parte de sus activos y cuando empieza la desaceleración llega el impacto directo a las corporaciones, la desaceleración que sufre el país contrasta con el problema hipotecario dando crisis al país.

Las réplicas de la crisis llegaron a México en segundos, la magnitud del golpe a la economía de los Estados Unidos había sido grave y México era uno de los países más vulnerables ante tal situación y vivió un escenario adverso al término de la primera década del siglo ya que al mismo tiempo el precio del petróleo disminuyó teniendo consigo el menor ingreso a las arcas del gobierno, el sector manufacturero cayo, se dio un brote de influenza que paralizó a todo el país y debido a la crisis del país vecino las remesas disminuyeron. Y es en este último rubro donde más afecto a la economía mexicana, pues las remesas son parte fundamental de la economía mexicana, estas según datos del Banco de México representan la segunda fuente de divisas al país, y según el Banco Mundial, informa que las remesas son un factor importante en la reducción de los índices de la pobreza extrema, por su parte el Banco de México afirma que 25% de los hogares con menores ingresos son beneficiados con la moneda verde, así como ocho de cada diez dólares se destinan al consumo familiar; (Reynaga, s.f., págs. 93-104) así mismo las personas que se aventuran a vivir en el sueño americano en su mayoría lo hacen por necesidad y por consecuente son de ingresos

precarios y de comunidades marginadas, pues el llamado sueño se cimienta en alcanzar un mejor nivel de vida para él y su familia, así como que en su mayoría los inmigrantes que residen en el país vecino pagan rentas, el sueño de construir un patrimonio en el país vecino se vino abajo en aquellos años.

No sólo México sufrió los estragos de la crisis inmobiliaria de los Estados Unidos, también países europeos resintieron la situación, países como España, Irlanda, Portugal, Grecia e Islandia siguieron un patrón similar, colapso inmobiliario, quebrantos bancarios, desempleo y aumento de impuestos se hicieron presentes. (Ríos, 2014, pág. 1)

La burbuja inmobiliaria no alcanzo proporciones críticas en Asia, (particularmente en China e India) Rusia y América Latina, sin embargo, la experiencia empapo a estos países y hoy en día blindan sus finanzas ante una eventual crisis inmobiliaria, China, también conocida como el dragón asiático debido al desempeño que ha tenido en la última década como potencia mundial ha establecido nuevos candados para evitar una crisis inmobiliaria, se ha percatado de que los precios de los inmuebles se han elevado de forma estrepitosa, sin tocar techo, dentro de las medidas que ha empleado son desembolsos iniciales más altos para el pago de segundas viviendas y restricciones para el pago de segundas y terceras viviendas. Así mismo el país asiático presenta indicios de una posible crisis, ya que la estratificación de áreas en el país existe, por ejemplo en ciudades como Shenzhen donde en un día se pueden vender hasta 50 mil viviendas, mientras que en otras partes del país asiático se dan apoyos para que la gente compre tierras, en esta ciudad el precio han aumentado hasta 60% en 2016 con respecto a 2015 y en 64 de 70 ciudades se han identificado precios disparados; por otra parte los bancos han aumentado los préstamos para adquirir viviendas lo que puede reflejarse en mayores precios. (Maestre, 2017)

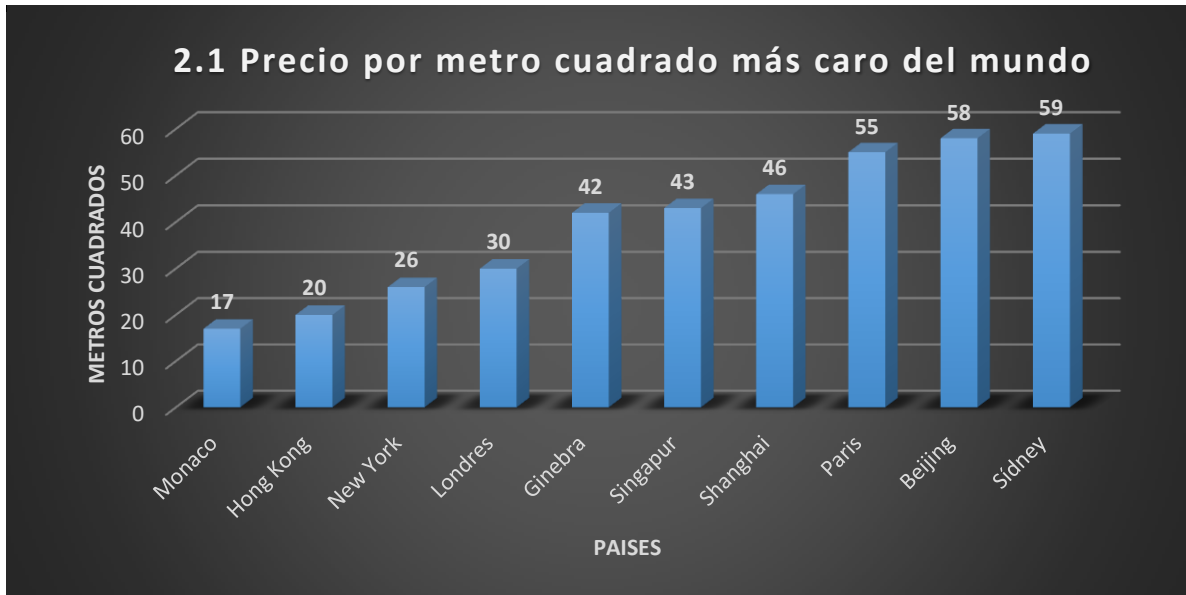
2.3 EL PRECIO DE LA VIVIENDA EN EL MUNDO

Según la OCDE el costo de la vivienda constituye la partida individual de gasto más alta del presupuesto familiar y representa una gran carga financiera para las familias de bajos ingresos de muchos países. (OCDE, 2017)

Dentro del sector inmobiliario existen varios tipos de demanda por motivos de uso, que a su vez se dividen en: demanda en primer acceso o de mejora (quienes tienen una vivienda y quieren cambiarse a otra) y de segunda residencia; por otro parte, la demanda por motivo de inversión, que puede ser patrimonialista o especulativa.

Desde el apartamento más chico hasta la finca más grande, en el mundo existen todo tipo de viviendas que albergan a toda una población, hasta hoy en día no existe nada que remplace a una vivienda y el costo de esta es dependiendo muchos factores aunque en cualquier parte del mundo el precio de esta puede ser exorbitante, a pesar de esto existen países que encabezan los metros cuadrados más caros del orbe, países de primer mundo que ofrecen una calidad de vida digna a sus habitantes donde el precio de las viviendas se agudiza, incluso un millón de dólares en estas ciudades alcanza para unos cuantos metros cuadrados, a continuación se enlistan el número de metros cuadrados que se pueden comprar con un millón de dólares. Gráfica 2.1

Gráfica 2.1 Precio por metro cuadrado más caro del mundo.



Elaboración propia en base en (World Economic Forum, 2017) Nota: Inmuebles de alta gama en distintas ciudades. Conversión de moneda a USD realizada el 30 de diciembre de 2016.

La vivienda al ser un bien necesario para la población este tiene la capacidad de tener una infinidad de precios que son detonados por diversos factores como, por ejemplo: si se encuentra en el centro de la ciudad o sus alrededores, acabados, diseños, material de construcción, ubicación, metros cuadrados de terreno, metros cuadrados de construcción, servicios entre muchos otros que hacen que este inmueble cambie de precio y escale a cifras inimaginables.

Al mismo tiempo que existen lugares donde las viviendas alcanzan grandes cantidades de dinero la OCDE ha catalogado a los países miembros donde resulta más barato comprar una vivienda. La OCDE también tuvo en cuenta los precios de

compra con los precios de renta. Los pisos que se ubicaron dentro de los más económicos para comprar vivienda son: Corea del Sur, España, Grecia y Portugal.

En términos de las políticas vigentes para lograr una vivienda asequible, los subsidios para vivienda constituyen uno de los instrumentos más utilizados. El gasto público en subsidios para la vivienda en el Reino Unido es, por mucho, el margen más alto (1.4% del PIB), seguido por los de Francia y Finlandia. En Dinamarca, Alemania, los Países Bajos, Nueva Zelanda y Suecia, el gasto público en subsidios para vivienda es de cerca de 0.5% del PIB, en tanto que, en Australia, Austria, Bulgaria, Croacia, la República Checa, Irlanda, Japón y Estados Unidos oscila entre 0.1% y 0.3% del PIB. (OCDE, 2017)

Debido a que una vivienda representa una inversión mayor para las familias, en México se ha desarrollado un esquema de casas para apoyar a los trabajadores con recursos monetarios limitantes las cuales se denominan casas de interés social, las cuales en México tienen una tipología habitacional de entre 42 a 76 metros cuadrados de superficie edificada, un programa arquitectónico que incluye comedor-cocina, 1 a 2 recamaras, 1 baño, 1 lugar de estacionamiento y todos los servicios básicos dando el resultado de una vivienda digna donde se prioriza que las familias tengan los ambientes mínimos para poder realizar sus actividades íntimas y privadas a un bajo costo. (Alderete, 2010, pág. 09)

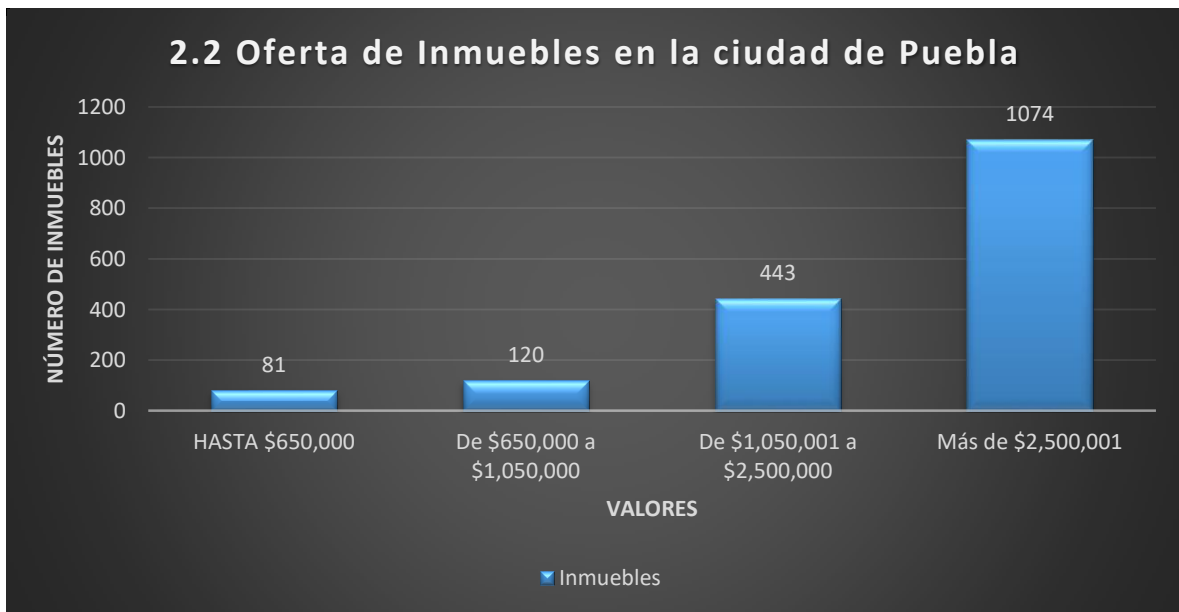
En México la vivienda de interés social ha dado la oportunidad a familias de crear un patrimonio propio, el valor de estas propiedades oscila entre los 400 mil pesos y los 650 mil pesos, así mismo se amplía la estratificación con el segmento medio bajo donde las viviendas se ubican en un precio de 645 mil pesos y un segmento medio alto residencial que duplica a las de interés social se ubica en un millón 048 pesos (Informador.mx, 2017). Sin embargo, existen una infinidad de precios que se ofertan en el mercado para elección del consumidor.

Por su parte Puebla cuna de la primera fábrica de textil mecanizada que vivió de esta industria por varios lustros y hoy es sustituida ante la decadencia de este sector y el auge del sector automotriz, pues empresas como Volkswagen y reciente mente Audi han impulsado la economía del estado donde la vivienda resulta ser cara en comparación a otros estados debido a que la inversión extranjera que se ha situado en la zona ha venido acompañada de gente de otros países que buscan residencia para vivir donde el precio no es limitante para la compra de este. Puebla se encuentra entre los estados con vivienda más cara ya que el precio de esta se encuentra en promedio 879 mil pesos, este precio se sitúa en el sexto más caro de la república antecedido por entidades como Estado de México, Tabasco, Morelos, Querétaro y Ciudad de México siendo esta última entidad la más cara con un promedio de un millón 505 mil pesos.

Como en distintas partes del mundo y de la República Mexicana en México se pueden encontrar la venta de inmuebles en diferentes sitios como son periódicos impresos, sitios de internet como Metros Cúbicos, Segunda Mano, Lamudi, Inmuebles 24 por mencionar algunos que ofertan inmuebles para compra o renta, dentro de ellos se encuentran vendedores privados, es decir personas que tienen la intención de vender un inmueble de su propiedad y al mismo tiempo agentes inmobiliarios, que son aquellas personas que por medio de un acuerdo con el propietario de un inmueble consiguen compradores a cambio de una comisión.

Se tomó en cuenta la página Metros Cúbicos para investigar los rangos de precio de casas que se ofertan y que numero de ellos es mayor respecto a su precio. Grafica 2.2

Gráfica 2.2 Oferta de Inmueble en la ciudad de Puebla.



Elaboración propia en base en (Metros cúbicos, 2018).

En base a la gráfica anterior se aprecia que los inmuebles que predominan en la oferta dentro de la ciudad de Puebla son los que tienen un valor mayor a 2.5 millones de pesos siendo un 67% del total de los ofertados mientras los que se encuentran con menor oferta son los de un precio de hasta 650 mil pesos con un 4.71% de total de la oferta.

2.4 LA POBREZA REPERCUTE EN LA VIVIENDA

La pobreza conlleva muchos problemas sociales donde la gente padece lo más básico, como, la falta de acceso en salud, educación, agua, alimentación, vivienda y es esta última donde no solo afecta a la población con escasos recursos, sino

que la población de clase media también padece de la inexistencia de una casa propia.

La pobreza está vigente y es alimentada por la desigualdad que se vive, en países desarrollados y emergentes, la diferencia es marcada pues como se muestra en la siguiente imagen, pareciera una libreta con dos caras distintas, pero no es así, es la desigualdad que impera en México, en Santa Fe, donde de un lado se tienen casa en condiciones de pobreza y en el lado contrario se muestran lujosas casas, lo que los divide, un muro, palabra que aterrorizo a los mexicanos a la llegada del nuevo presidente de los Estados Unidos, sin embargo estos ya existen dentro del país y marcan la pobreza y desigualdad que se vive. Imagen 2.1

Imagen 2.1



(Ruíz, 2014)

Los inmuebles que se ubican en Santa Fe pertenecen a inmensos fraccionamientos con valores respectivamente superlativos que el promedio de las casas habitación que existen en México, y así como Santa Fe se encuentran otras zonas igual o mayor de caras que destacan por la opulencia y privacidad que se vive en ellos, gente como extranjeros, expatriados o con diferentes credos habitan las zonas gracias a la variedad de servicios, seguridad y amenidades que ofrecen la zona, así como también los inmuebles son decorados con materiales de importación y en ocasiones estructurados por diseñadores reconocidos.

La pobreza se agrava y los más ricos se vuelven más poderosos y los pobres más vulnerables, el agravamiento de esta situación son las políticas establecidas por los gobiernos que se endurecen con los de menores recursos y se ablandan con quienes detentan de ellos, parte de esto es que los empresarios ejercen la elución y evasión fiscal comprometiendo los presupuestos público y obligando al gobierno a recortar programas sociales y a depender de impuestos indirectos como el IVA, que afectan a la gente más pobre. (OXFAM , 2016, pág. 05)

México es ejemplo de la desigualdad, contamos con mexicanos catalogados como entre los más ricos del mundo ejemplo singular es Carlos Slim, que solo su nombre es conocido en todo el mundo por llevar varios lustros dentro de las 10 personas más ricas del mundo, buena parte de estas riquezas procede de sectores que han sido privatizados o que dependen de la adjudicación o concesiones del sector público, personajes como Germán Larrea y Alberto Bailleres son empresarios mexicanos que se han beneficiado de ello ya que hoy en día son dueños de mineras. (OXFAM , 2016, pág. 21)

Por otra parte, se tiene a la gente que vive en extrema pobreza en México, la cual vive en la marginación y en condiciones donde lo básico carece, tan solo en México se estima que hasta 2014 existían 11 mil 442.3 millones de personas en extrema pobreza y 55 mil 341.6 millones en pobreza. (CONEVAL, 2017)

El salario en México es de 88.36 pesos el día de acuerdo con lo establecido por Comisión Nacional de los Salarios Mínimos mediante resolución publicada en el Diario Oficial de la Federación del 21 de diciembre de 2017. Vigentes a partir del 1 de enero de 2018, es decir, que un mexicano que gana el salario mínimo en el Estado de Puebla para poder comprar una vivienda de interés social promedio con un valor de 400 mil pesos, este tendría que trabajar alrededor de 12.40 años para poder comprar el inmueble esto sin contar que el trabajador tenga algún otro tipo de gasto que afecte el ingreso diario durante este periodo. Para este sector de la población resulta complicado comprar un inmueble para vivir sin embargo es una realidad.

La pobreza es uno de los factores que contribuyen a la falta de vivienda en la población, sin embargo, existen otros factores que impactan como son la población trabajadora que no cuentan con el apoyo de algún tipo de crédito hipotecario gubernamental, como es el caso de los trabajos que operan dentro de la informalidad u organizaciones cotizan en el seguro social, caso particular de ello son las Universidades Públicas Autónomas en México, es por ello por lo que se aborda en el siguiente capítulo.

CAPÍTULO III

LA VIVIENDA PARA LOS

TRABAJADORES

UNIVERSITARIOS

CAPÍTULO III. LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES UNIVERSITARIOS

El capítulo III aborda el contexto de las Universidades en México, el subsidio que estas reciben así mismo se visualiza el panorama que vive la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla dejando ver su marco legal para la implementación de un programa de créditos hipotecarios.

3.1 LAS UNIVERSIDADES

La educación es clave para el desarrollo de las naciones, la paz mundial, el libre albedrío y el desarrollo humano; por su parte la Universidad es la institución con mayor influencia que se ha creado para el desarrollo cognitivo de las capacidades de los estudiantes cuyo impacto se ve en la sociedad, en México, a unos meses de que se iniciara el movimiento revolucionario que cambiaría al país y su historia, se forjaba un cimiento que dejaría huella durante cientos de lustros, la consolidación gracias a la visión del maestro Justo Sierra quien fue quien presento la iniciativa ante el Congreso para ser aprobada en septiembre de 1910 dando lugar a la creación de la Universidad Nacional, años más tarde en 1929 la Universidad Nacional se declara Autónoma y convirtiéndose en la Universidad Nacional Autónoma de México mejor conocida como UNAM. (Zavala, 2010)

Dentro de la nobleza que tiene este país a pesar de los grandes problemas y retos que ha enfrenta, es que la educación debe ser laica y gratuita, desde el preescolar, primaria, secundaria y media superior, tal y como lo establece la Constitución Política del Estados Unidos Mexicanos, sin embargo en existen Universidades Públicas que dan cobijo a todos aquellos que no tienen la capacidad económica para poder pagar una Universidad Privada y ofrecen un

servicio de calidad a precios menores, esto es posible debido a que las Universidades Públicas en el país pueden recibir subsidio Federal, Estatal o Municipal y con esto lograr pagar sus obligaciones contraídas como la contratación de maestros, mantenimiento de infraestructura y compra de insumos para el desarrollo de sus actividades entre otros rubros.

Dentro de las universidades públicas en el país las más destacadas son Universidad Autónoma de México, El Colegio de México, Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, Universidad Autónoma de Veracruz, Universidad Autónoma Metropolitana, Instituto Politécnico Nacional por mencionar algunas. Mientras que de las Universidades privadas se reconocen el Tecnológico de Monterrey, la Universidad Iberoamericana, el Instituto Tecnológico Autónomo de México y la Universidad Panamericana.

La universidad en México es diversa y por décadas se ha dividido en dos sectores, la educación superior privada y la pública que compiten por tener a los mejores estudiantes y egresados, existe un ranking que publica año con año las mejores universidades del país, y en 2015 se enumeraron a las 5 mejores universidades, por su parte en las Universidades privadas se desconoce el presupuesto que ejercen año con año contrario a lo que sucede con las Universidades Públicas donde su presupuesto debe ser publicado. Imagen 3.1

Imagen 3.1 Presupuesto de las mejores Universidades de México.



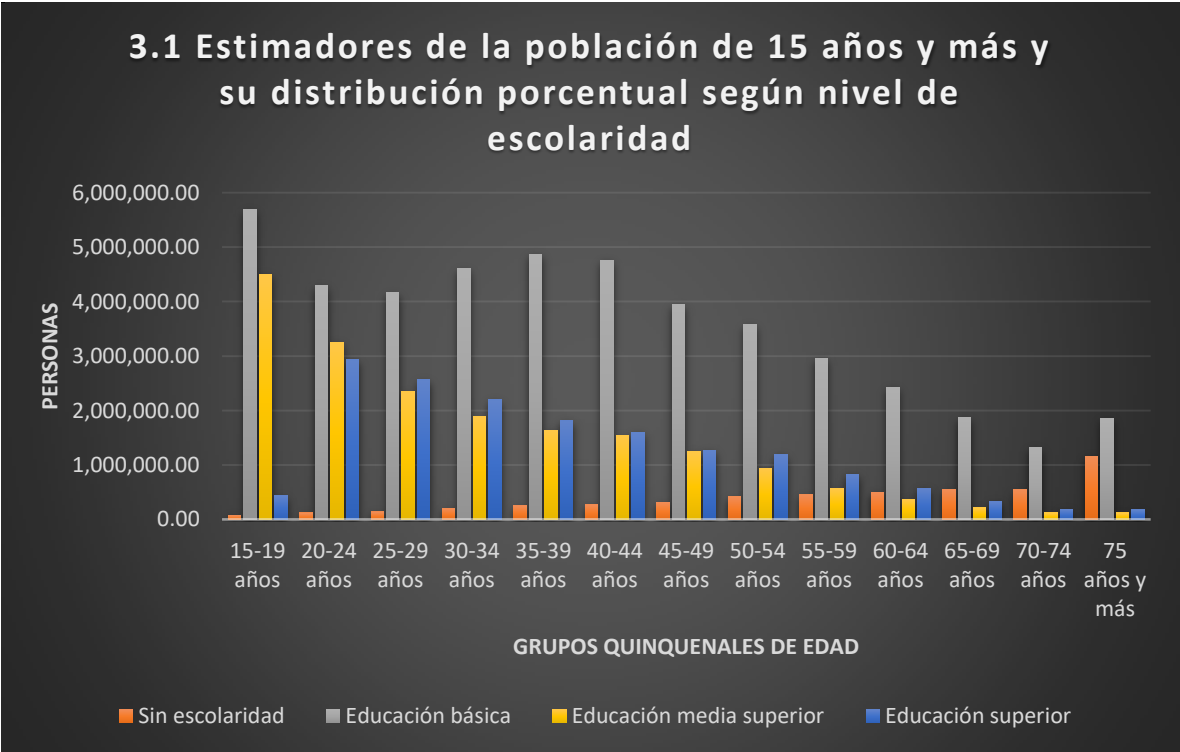
(El economista, 2015) Nota: Presupuesto de egresos de la federación 2015 recursos asignados al ramo 11 “educación”.

En la imagen anterior se puede apreciar que de las 5 mejores universidades en el país 4 de ellas reciben presupuesto de la federación, es sólo un ejemplo de lo que se puede alcanzarse con el apoyo de presupuesto público, sin embargo la percepción varía, pues el común denominador de la población cree que las instituciones privadas proveen de mejor calidad educativa a los jóvenes, esto debido a varios mitos o cuestiones culturales pues Humberto Muñoz en una de sus publicaciones “La universidad pública en México” estima que hay tres cuestiones por las cuales la universidad privada se cree que sea de mejor calidad: En un primer término lo público se asocia con lo común, en contraposición a lo individual y la gente se orienta más por lo individual. En un segundo plano se asocia con lo oculto y lo secreto, es decir, lo público es manifiesto, se expone a la luz y es visible y por su parte lo privado es lo contrario aquello que ofrece misticismo. Finalmente, el último criterio, lo público se ve como aquello a lo que es accesible para todos, lo que se puede repartir y lo privado es exclusivo aquello que solo es de unos o de uno. (Muñoz, 2009, pág. 5)

Sea un título de educación superior de Universidad Pública o Privada, el panorama para los trabajadores en México agrupa a todos, habiendo una considerable diferencia en salarios entre las personas que tienen menos estudios contra los que cuentan con licenciatura o grados mayores, incluso esta diferencia es de las más altas dentro de los países que integran la OCDE, así mismo solo el 16% de la población en México cuenta con estudios de educación superior y en comparación con los integrantes de la OCDE este porcentaje es muy bajo ya que el promedio es del 36%, las expectativas son alentadoras pues se espera que esta cifra aumente, mientras en las personas que tienen de 55 a 64 años de edad en México solo el 12% tienen un título universitario, la cifra aumenta a 21% en jóvenes de 25 a 34 años de edad esperando que se mantengan las tendencias este último porcentaje podría llegar a 25%. Como en la mayoría de los países de la OCDE las personas con mayores estudios tienden a tener mayor y mejores oportunidades de empleo, pues se tiene que en el 2015 en México la tasa de empleo para personas con grados mayores a licenciatura se encontraba en 87%, las personas con licenciatura en 80% y las que se encontraban como técnicos llegaba a un 73%. Por el lado de los ingresos las personas que cuentan con un grado de estudios de licenciatura llegan a percibir hasta dos veces más que aquellos que solo cuentan con educación media superior, y esta diferencia se amplía en personas que cuentan con estudios de maestría o doctorado, que ganan hasta tres veces más que quienes cuentan con educación media superior. Esta diferencia se puede entender en parte debido a que la mayoría de la población no cuenta con estudios de educación superior. (OCDE, 2016, págs. 2,3,6)

Por otra parte, el INEGI en su encuesta Intercensal 2015 arroja los siguientes datos agrupando a las personas mayores de quince años en quinquenios y su distribución según nivel de escolaridad. Gráfica 3.1

Gráfica 3.1 Estimadores de la población de 15 años y más y su distribución porcentual según nivel de escolaridad.



Elaboración propia en base en (INEGI, 2017)

Como se aprecia en la gráfica la mayoría de la población cuenta con la educación básica lo que representa un total de 46´348,693 personas, así mismo, el menor grupo de personas en este rango de edad son quienes no tienen estudios seguida de aquellos que tienen educación superior donde las personas que tienen de 20 a 24 años son las que tienen mayor representación en este rubro con 2´933,333 personas.

3.2 SUBSIDIO A LAS UNIVERSIDADES

Las Universidades Públicas reciben subsidios para el mejor desempeño de sus actividades, así mismo cobran cuotas a los estudiantes por recuperación y servicios escolares.

Hasta mediados de los años ochenta el subsidio era otorgado en base a la matrícula con que contaban las universidades, fue hasta los años noventa donde se implementaron sistemas de calidad y eficiencia para acceder a nuevas formas de financiamiento. El financiamiento más cuantitativo es el federal, aunque los estados también apoyan a las universidades con subsidios, se tiene que 8 de cada diez pesos que son de financiamiento son aportados por la federación. (Pérez, 2005, págs. 6,45)

Entre 1970 y 1982 se dio una rápida expansión en la matrícula del nivel medio superior, al mismo tiempo las universidades recibieron un mayor subsidio, pero no fue hasta el año de 1990 cuando se dio paso a mayores esfuerzos para el otorgamiento de recursos a las universidades públicas, esto fue por medio de logros alcanzados, sin dejar de lado que enfrentaban grandes retos como programas educativos de mayor calidad, el estímulo de subsidios por medio del reconocimiento a la calidad educativa y fomentar el desarrollo del sector a un largo plazo.

Se tiene claro que existe una relación positiva entre títulos universitarios-capital humano - crecimiento económico de un país; pues no se entiende un desarrollo humano y económico de la población sin más conocimientos y mejor preparación de sus habitantes, ya que esto ayuda a una sociedad a ser más

equitativa, incluyente y democrática, por ello en México la matrícula no ha cesado en su incremento desde hace algunos lustros, sin embargo los esfuerzos deben aumentar ya que el crecimiento ha sido insuficiente, pues México aún se encuentra debajo de la media de los países de la Organización de Cooperación y Desarrollo Económico. (Gil, 2016, pág. 903)

La asignación presupuestal para las Universidades Públicas es un tema que no siempre obedece a las necesidades o logros alcanzados por las mismas, se tiene que estas de 1990 a 2009 el gobierno federal premio a las que se ubicaban en entidades gobernadas por partidos de oposición con quienes tiene más afinidad ideológica o posibilidades de negociación y fueron castigadas aquellas a las ubicadas en entidades gobernadas por partidos sin poder de veto legislativo e ideológicamente opuestas, bajo esta premisa se tiene que los gobernadores que son de oposición al de la Presidencia negocian para que lleguen más recursos. Así mismo no son los únicos en tener que ejercer un cabildeo para la obtención de recursos, por su parte los rectores de las Universidades juegan un papel fundamental en la asignación del presupuesto pues ejercen presión a las autoridades para mejorar las condiciones de las instituciones. (Gil, 2016, págs. 901,921)

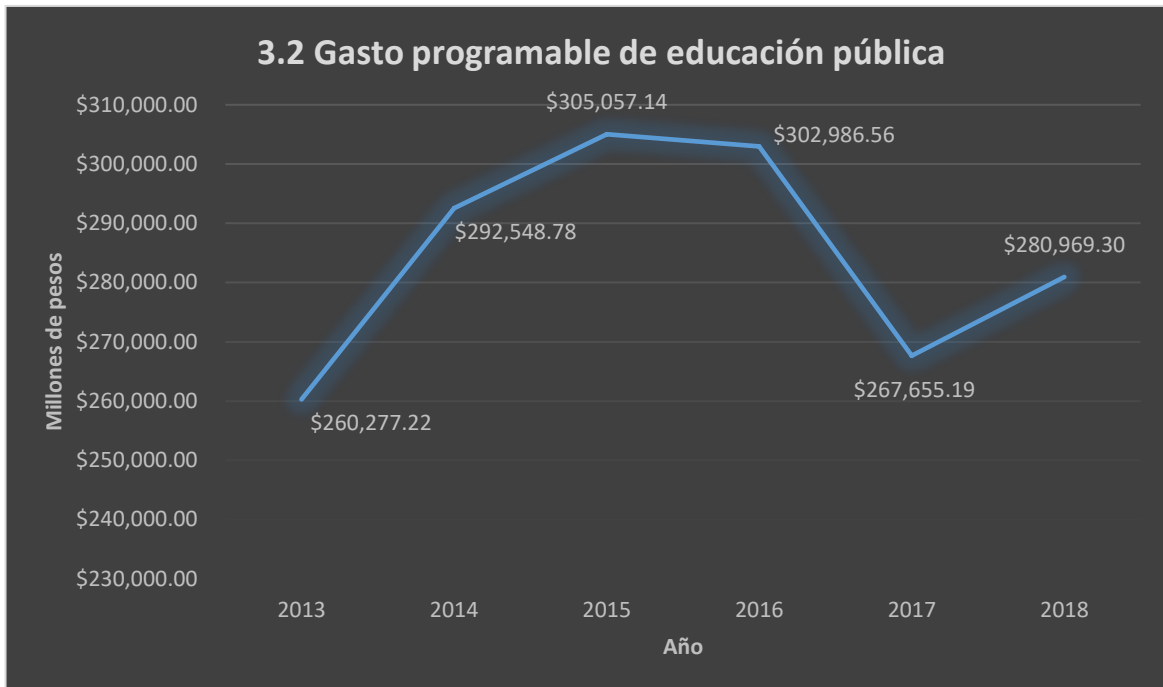
A pesar de que las Universidades reciben ingresos públicos y tienen ingresos propios estos deben ser manejados con responsabilidad ya que los pasivos a los que se enfrenta o malas inversiones pueden llevarlas a periodos de crisis. Hoy en día las universidades públicas en México atraviesan por una crisis económica, varios pueden ser los factores del origen de esta crisis sin embargo está marcada por uno y es el personal pensionado, ya que después de prestar sus servicio a las instituciones pueden gozar de una pensión siempre y cuando se cumplan requisitos como son la edad o años de trabajo en la institución, estas personas han pasado de ser personal activo a personal jubilado de las

instituciones donde los ex trabajadores tienen derecho a un sueldo que ha superado las expectativas de varias universidades públicas en México. Es así como el periódico la jornada detallo el problema de esta crisis.

“La crisis en las Universidades Públicas estatales del país surge, principalmente, del déficit de 331 mil millones de pesos en un sistema de pensiones, que se ha atendido de manera coyuntural, considera la Auditoria Superior de la Federación”. (Méndez E. , 2017)

A pesar de que las Universidades han crecido, el presupuesto asignado a la educación pública en México este ha sido mínimo e incluso ha tenido recortes presupuestales dando como resultado la disminución o el no incremento de matrícula, así como la ampliación de programas que apoyan a estudiantes, maestros e investigadores. Gráfica 3.2

Gráfica 3.2 Gasto programable de educación pública.



Elaboración propia en base a Presupuesto de Egresos de la Federación 2013-2014, 2015, 2016, 2017 y 2018

Como se puede apreciar en la tabla 3.2, el gasto programable para la educación pública tuvo su mejor momento en este sexenio de 2014 a 2016 siendo el año con mayores ingresos 2015 con un presupuesto programado de 305'057,143,459; así mismo el año que sufrió mayor recorte la educación fue en 2017 donde el retroceso al presupuesto fue 11.66% respecto al año anterior, sin embargo, durante esta gestión el año con menor presupuesto para la educación fue 2013.

A pesar de los recortes recibidos en a la educación el presupuesto ha sido el mayor dentro de los ramos administrativos que contempla el Presupuesto de Egresos de la Federación para el ejercicio Fiscal 2018, seguido por el de salud con 122 mil millones de pesos, por otra parte el ramo que para 2018 tiene mayor carga Presupuestal es el Ramos Generales donde se encuentran los ramos 19 Aportaciones de Seguridad Social, 23 Provisiones y Salarios Económicos, 25 Previsiones y Aportaciones para los Sistemas de Educación Básica Normal, Tecnológica y de adultos y 33 Aportaciones Federales para Entidades Federativas

y Municipios, en su conjunto suma 2'937,514,789,313.00 pesos lo que representa 55.64 puntos porcentuales del presupuesto a ejercer en 2018.

Las universidades públicas en todo México reciben presupuesto el cual es distribuido de diferentes formas debido a cabildeos y gestiones que se llegan a acordar, sin embargo, la educación pública es la más demandada y reconocida en el país.

3.3 LA BENEMÉRITA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA

La Benemérita Universidad Autónoma de Puebla es considerada hoy en día la mejor Universidad pública del Estado de Puebla, con una larga historia que empieza en el Colegio de la Compañía de Jesús en 1578, pasando siglos después a ser la Universidad Autónoma del Estado de Puebla y en 1987 por decreto de la "L" Legislatura Estatal, de fecha 02 de abril de 1987 se declara Benemérita publicándolo en el diario Oficial del Estado Libre y Soberano de Puebla, el 10 de abril de 1987.

A lo largo de los años la Universidad ha crecido en de una manera inaudita, hoy se cuenta con una oferta académica de 55 carreras, ha salido de la capital para poder llegar a comunidades alejadas y poder darle la oportunidad a los jóvenes de una educación digna, a la fecha cuentan con presencia en 15 distintos municipios del estado de Puebla, cuidado la calidad y autonomía que la distingue; así mismo cuenta con servicios de primer nivel como la Biblioteca Central

inaugurada en 2012 que alberga la consulta de libros académicos de todas las ramas; cuenta con ciclo vías dentro de las instalaciones principales de la Universidad; un sistema de transporte institucional que circula por las avenidas del campus Universitario para una mejor comunicación interna y al mismo tiempo tiene presencia el Sistema de Transporte Universitario para llevar a sus alumnos de las aulas a diferentes puntos de la ciudad siendo este sistema más accesible al bolsillo de los estudiantes que el ofrece el sector público en el Estado de Puebla; un Complejo Universitario que es un icono de la ciudad de Puebla que ofrece espectáculos culturales y recreativos a la sociedad; una radiodifusora Radio BUAP, un equipo de futbol “Lobos BUAP” que juega en la primera división de la liga Mexicana de Futbol y finalmente ofrece a su comunidad un nivel académico de calidad mundial.

Del presupuesto recibido en 2017 la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla se desglosa de la siguiente forma. Imagen 3.3

Imagen 3.3 Presupuesto de ingresos BUAP 2017.

PRESUPUESTO DE INGRESOS pesos		
CONCEPTO	Ejercicio 2017	
	IMPORTE	%
Subsidio Ordinario Federal	\$ 3,831,273,639	64%
Subsidio Ordinario Estatal	\$ 1,882,729,171	31%
Ingresos Escolares	\$ 287,420,600	5%
TOTAL INGRESOS	\$ 6,001,423,410	100%

(Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, 2018)

En el año 2017 la universidad tenía un presupuesto en subsidio federal por 3 mil millones 831 mil pesos y un subsidio estatal por 1 mil millones 882 mil pesos, el subsidio federal fue un poco más del doble que el estatal, quedando en el último rubro los ingresos escolares.

La Universidad distribuye sus subsidios en el Programa Presupuestal de la BUAP 2017. Imagen 3.4

Imagen 3.4 Presupuesto de egresos.

PRESUPUESTO DE EGRESOS pesos	
CONCEPTO	IMPORTE
Docencia	\$ 229,369,025
Investigación y Posgrado	\$ 114,203,304
Posicionamiento, Visibilidad y Calidad Internacional	\$ 42,134,563
Mantenimiento Adecuación y Desarrollo de la Infraestructura Educativa	\$ 350,464,550
Gestión Innovadora en los Procesos Administrativos	\$ 285,958,326
Ingreso, Permanencia, Egreso y Titulación	\$ 73,681,060
Universidad y Responsabilidad Social	\$ 188,646,906
Compromiso, Unidad y bienestar de los recursos humanos	\$ 4,499,314,162
Integración Social	\$ 117,538,835
Impulsar el Desarrollo de las Unidades Regionales	\$ 100,112,679
TOTAL	\$ 6,001,423,410

(Benémerita Universidad Autónoma de Puebla, 2018)

La universidad en el año 2017 en su presupuesto destino en mayor porcentaje de sus recursos al compromiso, unidad y bienestar de los recursos humanos lo que integra reforma a los procesos de evaluación y reconocimiento al trabajo académico, habilitación, capacitación, formación y superación del personal docente administrativo, estímulos al desempeño de la planta académica, servicios administrativos de deuda y atención a la seguridad social. Este rubro es el que más absorbe de los gastos de la universidad pues dentro de él se pagan los gastos de nómina del personal, así como sus prestaciones.

En segundo lugar y no menos importante se encuentra el mantenimiento Adecuación y Desarrollo de la Infraestructura Educativa, pues ya que es indispensable contar con instalaciones óptimas para poder brindar un servicio de calidad, anteriormente la universidad dentro de su pasado la universidad tenía grupos donde que rebasaban los cien alumnos por docente lo cual limitaba demasiado el aprendizaje.

Sin duda la distribución de los recursos es de suma importancia, pero lo es mayor la implementación y el buen uso y la Universidad no es la excepción ya que hoy en día cuenta con prestigiosas instalaciones de calidad y vanguardia mundial.

Debido a que la mayor parte de recursos que recibe la Universidad son públicos, su manejo debe ser responsable y transparente atendiendo las necesidades principales de su quehacer Universitario como lo son los estudiantes

y los trabajadores, por ello las finanzas Universitarias son un t3pico de primera importancia, as3 mismo son evaluadas por 3rganos internos y externos, la firma de talla internacional Fitch Ratings aumento en el a3o 2017 la calificaci3n de la m3xima casa de estudios de Puebla a de A+(mex) a AA(mex) a lo que la evaluadora indica es una expectativa de muy bajo riesgo de incumplimiento en relaci3n a otros emisores u obligaciones en el mismo pa3s. El riesgo de incumplimiento inherente s3lo difiere ligeramente de los dos m3s altos emisores u obligaciones del pa3s. (Fitch Raintings, 2018, p3g. 1). Dentro de los gestores de este logro fue el m3ximo representante de la Universidad el Rector Alfonso Esparza Ortiz que debido a que las pr3cticas de gesti3n y administraci3n de la Universidad son adecuadas y efectivas en tema como gobernanza y transparencia de la informaci3n financiera, as3 como su implementaci3n en el Plan de Desarrollo. (Olgu3n, 2017)

3.4 MARCO LEGAL DE IMPLEMENTACI3N DE CR3DITOS UNIVERSITARIOS

En M3xico contamos con la Constituci3n Pol3tica de los Estados Unidos Mexicanos es la norma fundamental para regir jur3dicamente al pa3s.

Acerca de la obtenci3n de la vivienda se encuentra el art3culo 123 de la constituci3n que expresa que las empresas seg3n lo determinen las leyes reglamentarias deben proporcionar a los trabajadores habitaciones c3modas e higi3nicas, lo cual se cumplir3 por medio de un Fondo Nacional de Vivienda que permitir3 la construcci3n de dep3sitos a favor de los trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a los trabajadores un cr3dito barato y suficiente para que adquieran una propiedad. (Constituci3n Pol3tica de los estados Unidos Mexicanos, 2018, p3g. 129)

La obtención de una vivienda depende en parte de las diferentes circunstancias en las que se encuentran los trabajadores lo que lo hace complejo, debido a que existen dos tipos de trabajadores lo que se encuentran bajo la formalidad y los informales, estos últimos se ven limitados por falta de servicios básicos como el de la salud, prestaciones de ley, vacaciones y aguinaldo; mientras que los primeros pueden estar dentro de actividades industriales, agrícolas, de servicio y entre otras pueden ser trabajadores del Estado, para estos sectores es de su competencia la Ley del Trabajo, sin embargo los trabajadores del Estado tienen también su propia Ley, es decir la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado donde se abordan el tema del acceso a una hipoteca mientras que para los demás trabajadores existe la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

La Ley Federal del Trabajo hace mención en el Título IV Capítulo III a la habitación para los trabajadores donde la Empresa deberá aportar el 5% sobre el salario de los trabajadores a su servicio para la creación de un Fondo Nacional de la Vivienda (Ley Federal del Trabajo, 2018, pág. 35); para los trabajadores del estado es el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado y para los demás trabajadores es el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

Los trabajadores para las diversas industrias y para los trabajadores del Estado están en su derecho de acceder un crédito hipotecario para la compra de vivienda ya sea nueva o usada, sin embargo, dentro de las instituciones del Estado Mexicano se encuentran los órganos desconcentrados que entre otros aspectos cuentan con autonomía y patrimonio propio.

La función principal de las Universidades es como ente educativo es el desarrollo de habilidades y conocimientos para la formación de futuros profesionistas, sin embargo, muchos de las figuras que coadyuvan para que esto se lleve a cabo son los trabajadores que están al servicio de la educación, es decir el sector de los académicos y los administrativos, los cuales como cualquier trabajador tiene obligaciones y derechos.

Un tópico dentro de los trabajadores universitarios de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla es la falta de apoyo por parte del empleador a los empleados para la facilitación de la adquisición de una vivienda, ya que estos por tener una autonomía propia y ser dependientes de la seguridad social se ven aislados por instituciones como INFONAVIT o FOVISSSTE que apoyan a los trabajadores para la compra de una vivienda o inmueble.

Dentro de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, su máximo órgano de gobierno es el Honorable Consejo Universitario, conformado por todos los sectores de la población de la universidad los cuales son alumnos, profesores, directores de las unidades académicas, administrativos y no administrativos todos ellos encabezados por la máxima representación de la universidad, el rector, quien es elegido democráticamente por medio de un proceso de elección popular interno por un periodo de cuatro años con opción a una única reelección siempre y cuando cumpla con lo establecido en la ley de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla.

La BUAP se rige por su propia Legislación Universitaria, las cuales comprende:

- Decreto por el cual se nombre “Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
- Ley de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla
- Estatuto Orgánico
- Acuerdos y Reglamentos.
- (Honorable Consejo Universitario, 2017)

La ley de la BUAP se define a la universidad como:

Un organismo público Descentralizado del Estado, con personalidad jurídica y patrimonio propio. Tiene por objeto contribuir a la prestación de servicios educativos en los niveles Medio Superior y Superior, realizar investigación científica, tecnológica y humanística y coadyuvar al estudio, preservación, acrecentamiento y difusión de la cultura. (Ley de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, 2017, pág. 1)

En el reglamento interno de la Tesorería de la BUAP se detalla que esta debe desarrollar estrategias para la obtención de nuevas fuentes de financiamiento, y dentro de esta Tesorería existe el área de finanzas la encargada de la obtención, administración y aplicación de los ingresos; así mismo está el área de egresos tiene a su cargo las erogaciones por concepto de gasto corriente, inversión física, pagos de pasivo o deuda conforme al presupuesto aprobado por el Consejo Universitario; en otra función importante de esta dependencia es el área de recursos internos, la encargada de planear, organizar y validar las fuentes de financiamiento que le permiten a la universidad obtener recursos alternos adicionales a los de las partidas y subsidios anuales. (Reglamento de la Tesorería General de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, 2017, págs. 1,8,12,22)

Por lo anterior se induce que la BUAP al ser un organismo independiente con capacidad para gobernarse y para buscar los medios necesarios para obtener recursos alternos a los que son otorgados por los subsidios federal, estatal y municipal, ésta podría desarrollar un esquema de créditos hipotecarios donde se le cobre al trabajador una tasa de interés por un préstamo otorgado al este para la compra de un inmueble.

Se obtuvo información importante de los medios electrónicos e impresos para precisar la posibilidad de la implementación de un programa de créditos dentro de la BUAP, pero para tener un conocimiento más fehaciente se recurrió a la siguiente metodología e investigación de campo.

CAPÍTULO IV

METODOLOGÍA E

INVESTIGACIÓN DE

CAMPO

CAPÍTULO IV METODOLOGÍA E INVESTIGACIÓN DE CAMPO

El presente capítulo se basó en la metodología e investigación de campo para poder tener una realidad fehaciente en cuanto a la posibilidad de la aplicación de un programa de créditos en la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla.

4.1 INVESTIGACIÓN DOCUMENTAL

Para la investigación documental se recurrió al acopio de información a través de libros sobre el tema de hipoteca, analizando diferentes tesis presentadas de alumnos de diversas universidades, así como información de periódicos, portales y medios digitales sacando comparativos entre ellos.

Se procedió al acopio de información relacionada con el tema de fuentes citadas para posteriormente seleccionarlas, analizarlas y realizar con ella resúmenes, y cuadros comparativos de la misma que permitió construir el marco teórico referencial del trabajo.

Fuentes a las que se recurrió.

4.2 INVESTIGACIÓN DE CAMPO

En primer término, se identificó al tipo de personas que dominaran parte de la investigación en la entidad caso de estudio.

Posteriormente se recurrió a autoridades de la Universidad para conocer su punto de vista.

4.3 POBLACIÓN

La población es de 12 mil docentes y trabajadores administrativos, de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla de acuerdo con el área de Recursos Humanos de la Institución.

4.4 MUESTRA

Se determinó una muestra integrada 180 trabajadores con un nivel de confianza del 97% y un error de estimación del 8% de acuerdo con matriz de tamaños muestrales para diversos márgenes de error y niveles de confianza, al estimar una proporción en poblaciones finitas, cuya fórmula es la siguiente:

$$n = \frac{n_o}{1 + \frac{n_o}{N}} \quad \text{donde:} \quad n_o = p^*(1-p)^* \left(\frac{Z(1-\frac{\alpha}{2})}{d} \right)^2$$

4.5 INSTRUMENTO PARA LA RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN

El instrumento que se utilizó para la recolección de información fue diseñado considerando dos alternativas por la cuales decidió el investigador durante el desarrollo del tema, la primera es estructurar por un cuestionario y la segunda una guía de entrevista.

La guía de entrevista fue elaborada para los trabajadores de Instituciones Financieras y funcionarios de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla para conocer más a fondo los créditos hipotecarios que se ofertan en el mercado, así como la estabilidad de la Universidad hoy en día. Anexo 1 y 2.

El cuestionario fue dirigido a los trabajadores de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla con un contenido de 14 preguntas donde se busca saber las condiciones en las que se encuentran los trabajadores para poder adquirir una vivienda, también si están en pagando un inmueble, otras condiciones del trabajador y percepciones respecto al pago de una hipoteca. Anexo 3

4.6. PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

A continuación, se presentan los resultados de la entrevista hecha a 3 instituciones financieras que otorgan créditos hipotecarios. Tabla 4.1

Tabla 4.1. Entrevista a instituciones financieras.

Preguntas	Sociedad de Inversión el ensueño	HSBC	HIR CASA
1. ¿Qué se necesita para ser candidato a un crédito hipotecario?	Necesidad de adquirir un inmueble (características, precio, ubicación, tamaño). Tener capacidad de pago. Tener un empleo fijo estable. Historial crediticio saludable.	Mayor de 21 años, ingreso mínimo de 10 mil pesos al mes, comprobante de domicilio, empleo estable y capacidad de pago.	De 21 a 64 años 11 meses. Identificación. Comprobante de ingresos (estados de cuenta, recibos de nómina, declaraciones, facturas, recibos de compra). Comprobante de domicilio.
2. ¿Qué tipos de créditos hipotecarios ofrecen?	Hipotecario para compra (Cuando se adquiere una vivienda). Hipotecario para venta (Cuando solicita dinero prestado a cambio de hipotecar la casa).	Para la compra de vivienda construida al 100%	Compra de casa nueva o usada. Para construcción. Remodelación. Ampliación. Compra de local comercial. Compra de nave industrial. Terreo.
3. ¿Qué tasa de interés tienen?	Hipotecario de compra 17% anual. Hipotecario de venta 24% anual.	Desde el 10.33 al 10.65. Puede ser del 9% para clientes "Premier"	9.5 % anual sólo si se tiene un 33.33% de anticipo del valor del inmueble
4. ¿Qué plazos tienen para liquidar una hipoteca?	Desde 6 meses hasta 6 años.	De 5, 10, 15 y 20 años.	Máximo 10 años y puede liquidarse de inmediato.
5. ¿Qué sanciones existen dentro de la hipoteca?	Perdida de la vivienda. Intereses moratorio. Gastos de cobranza. Gastos notariales (5% del valor de la vivienda).	Embargo del inmueble. Intereses moratorios, recargos.	Embargo del inmueble. Intereses moratorios, recargos.

6. ¿Cuánto es el monto mínimo del préstamo?	Desde 25 mil pesos	Desde 200 mil pesos	Desde 250 mil pesos.
7. ¿Cuánto es el monto máximo de una hipoteca?	Hasta \$4 millones de pesos.	Hasta lo que el cliente necesite	Hasta \$10 millones de pesos.
8. ¿Qué tipo de seguros ofrecen al contratar una hipoteca?	.7714 sobre capital prestado (préstamos por .7714 entre mil) Seguro de vida Seguro de desempleo hasta por tres meses Seguro de muerte o invalidez total o parcial.	Seguro de desempleo. De vida. Invalidez parcial total o parcial. Seguro de daños.	Los porcentajes son respecto al pago mensual. Gastos de administración 18.46% anual más IVA, seguros de vida 6.72% anual, seguros de daños 6.20% anual.
9. ¿Qué tipo de vivienda es más solicitado?	Casa habitación.	Casa habitación.	Compra de terreno y construcción. Compra de vivienda nueva.
10. ¿Qué rango de préstamo es el más solicitado?	\$250 mil pesos a \$500 mil pesos.		De 600 mil a 1 millón de pesos.

Elaboración propia hecha en base a entrevistas con 3 instituciones financieras.

Dentro de la encuesta realizada a los trabajadores de instituciones financieras se obtuvo información relevante en cuanto al uso de créditos hipotecarios.

A continuación, se presentan los resultados de la encuesta hecha a funcionario que labora en la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla. Tabla 4.2

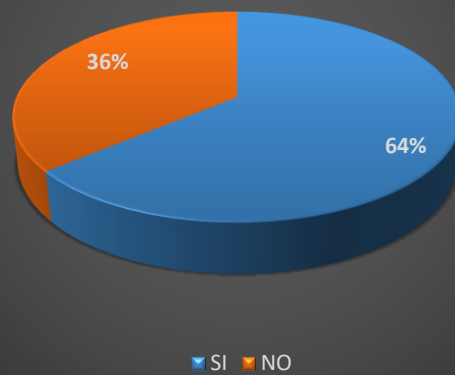
Tabla 4.2 Encuesta a funcionario Universitario.

Pregunta	Sub Tesorero
1.- ¿La Universidad cuenta con finanzas solidas?	Si
2.- ¿Cree factible la implementación de un programa de Créditos Hipotecaros dentro de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla?	Quizá, por medio de una institución bancaria que otorgue tazas preferenciales a los trabajadores para la obtención de un inmueble.
3.- ¿La disposición de algún tipo de recurso para créditos hipotecarios impactaría a la Universidad?	Si, debido a que recibimos presupuesto de la Federación y el Estado el recurso viene etiquetado para su uso, lo cual nos imposibilita gastarlo en un rubro al que no es el deber principal de la Universidad que es la educación.
4.- ¿Por qué la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla no cuenta con un programa de apoyo a la vivienda?	La Universidad cuenta con préstamos mayores a los de la ley, por lo cual no se ha tenido que implementar un apoyo a la vivienda.
5.- ¿Cree benéfico para la institución la creación de un programa de créditos hipotecarios para los trabajadores y por qué?	Si, debido a que es una necesidad de todos los trabajadores y el obtenerlo merece un esfuerzo mayor.

Elaboración propia hecha en base a encuesta con funcionario Universitario.

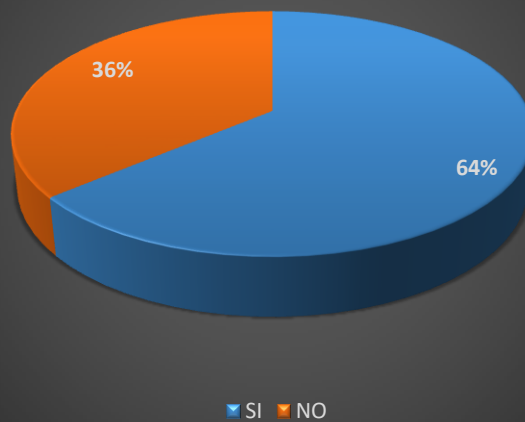
A continuación, se presentan los resultados de la encuesta hecha a trabajadores que laboran en la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla.

1. ¿Estás interesado en comprar una vivienda?



Se percibe que existe un interés pronunciado en cuanto a adquirir una vivienda por parte de los trabajadores de la Institución.

2. ¿Vives en casa propia?



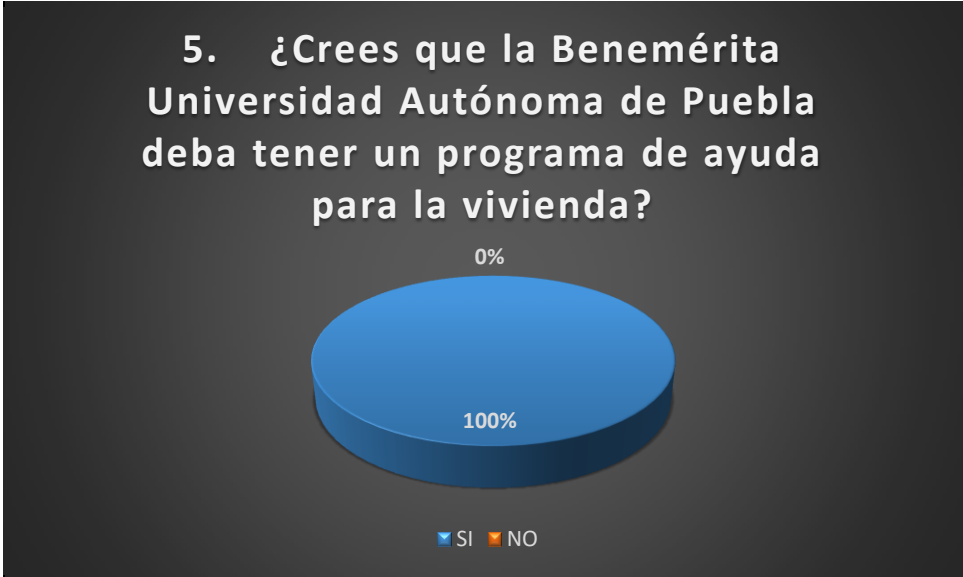
La mayoría de las personas encuestadas vive en casa propia, sin embargo, un porcentaje no menos representativo no cuenta con ello, lo cual puede representar un campo de oportunidad.



La solvencia económica de la mayoría de los trabajadores no cree posible comprar una vivienda de contado, sin embargo, existe un sector muy pequeño que lo cree posible.



El adquirir una vivienda por medio de una hipoteca es considerado riesgoso por la mayoría de los trabajadores, sin embargo, también se percibe confianza de la adquisición por esta vía.



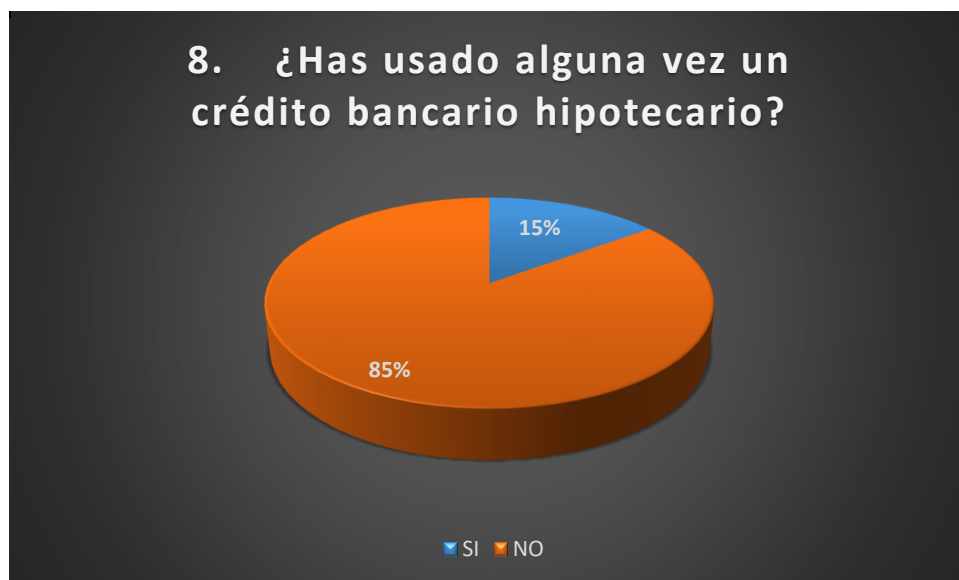
Todos los trabajadores encuestados creen necesario que debe existir el apoyo para la adquisición de una vivienda.



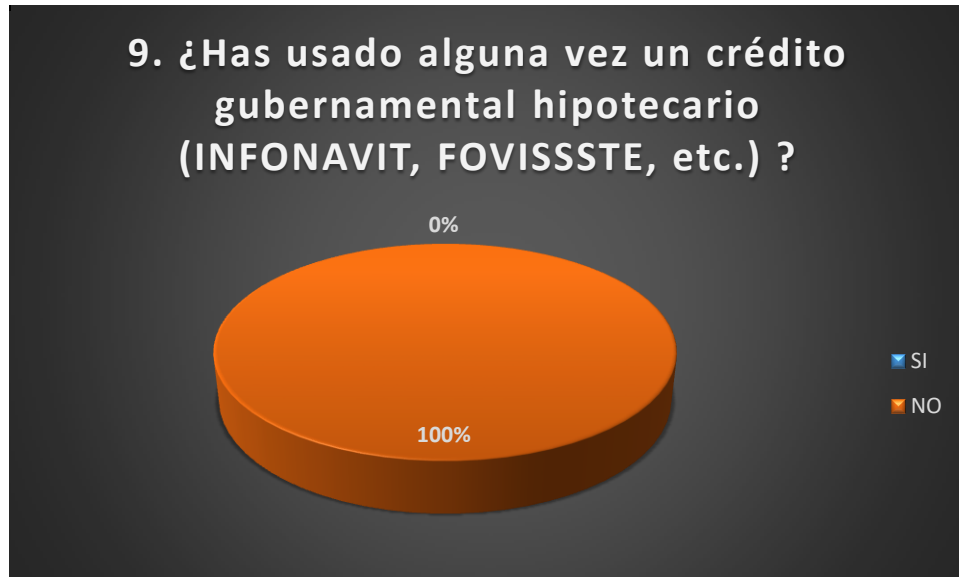
La adquisición de vivienda por medio de una hipoteca no es la mejor vía considerada por los trabajadores de la Universidad para adquirir una vivienda, sin embargo, un porcentaje marcado cree que si lo es.



La gran mayoría de los trabajadores Universitarios no rentan un inmueble para vivir sin embargo un grupo de ellos si paga un alquiler.



Solo un pequeño porcentaje de los encuestados ha tenido la experiencia la adquisición de un inmueble por un crédito hipotecario, así mismo un grupo grande no lo ha tenido.



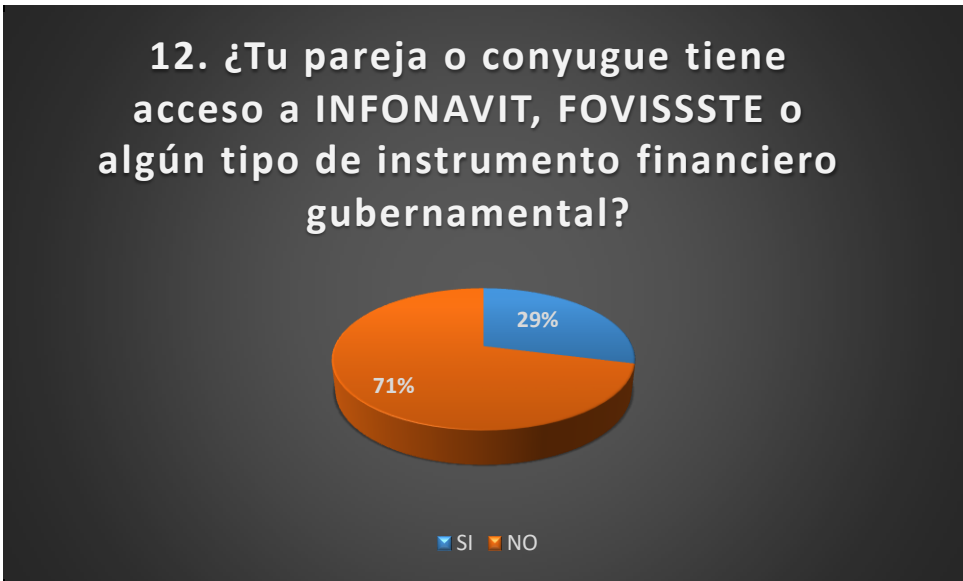
Los créditos gubernamentales no han sido utilizados por los trabajadores Universitarios.



La encuesta nos arroja la mayoría de los trabajadores universitarios tienen un mal concepto de los créditos hipotecarios ofrecidos por los bancos, sin embargo, existe un sector que tiene la aceptación de ellos.

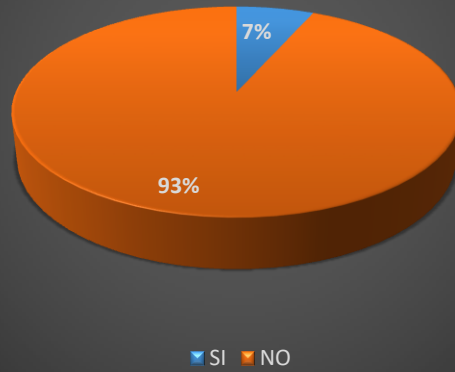


La mayoría de la gente tiene aceptación por los créditos hipotecarios gubernamentales, así mismo existe un sector representativo al que no.



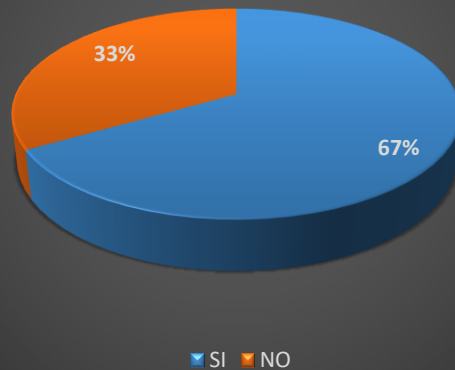
La gran mayoría de los trabajadores no tienen una pareja que tenga acceso a créditos ofrecidos por dependencias de gobierno.

13. ¿Estas pagando algún tipo de crédito?



La gran mayoría de los trabajadores no está pagando hoy en día un crédito hipotecario.

14. Si estas pagando un tipo de crédito, ¿La tasa de interes es justa?



De las personas que están pagando un crédito hipotecario la mayoría cree que si está pagando una tasa justa por su crédito.

4.7 ANÁLISIS DE RESULTADOS E INTERPRETACIÓN

De las entrevistas realizadas a los trabajadores de instituciones financieras se pudo observar que la gran mayoría de las personas que acuden a estas instituciones financieras buscan adquirir una vivienda o apoyo para comprar un terreno y construir; de los requisitos que piden para poder acceder a un crédito hipotecario pueden influir dos principales requisitos como son la capacidad de pago y la edad del solicitante del crédito. Las tasas de interés que ofertan las instituciones financieras “Sociedad de Inversión El Ensueño” y “HIR Casa” son del 9.5% y del 24% anual solo que en el primero se pide un anticipo del 33.33% del valor de inmueble más gastos de escrituración, avalúo y comisión por apertura donde estos tres últimos también los pide “Sociedad de Inversión El Ensueño”. El plazo para pago de la hipoteca puede ser de forma expedita en algunos casos o mínimo de 6 meses después a la adquisición del crédito, sin embargo, la gente pide este tipo de apoyo porque no tiene la capacidad financiera para poder liquidar un inmueble de contado o al menos el valor total de este. Las sanciones que puede conllevar el mal uso de este crédito pueden ser desde una amonestación acompañada de intereses moratorios y recargos hasta la pérdida total del inmueble. Los montos mínimos por medio de la hipoteca con las instituciones encuestadas son desde los 25 mil pesos o 250 mil, sin embargo, en el préstamo por 25 mil pesos los intereses son mayores. Todo tipo de crédito hipotecario va acompañado de seguros los cuales son desde los básicos como el aseguramiento del inmueble contra daños y vicios que pueda presentar el inmueble posteriores a la adquisición; seguro de desempleo e invalidez total o parcial lo cual es factible ya que los montos por prestamos son elevados, el respaldado por una aseguradora puede hacer frente a los pagos ante cualquier situación mencionada anteriormente, que son considerados como los que podrían imposibilitar el pago total de la deuda contratada. Así mismo y por último los montos solicitados a las instituciones rondan desde los 250 mil pesos hasta el millón, de modo que los

montos solicitados pueden cubrir desde una parte del inmueble adquirido hasta el 100% lo cual puede ayudar mucho a los adquirentes de un inmueble, debido a que una de las dificultades para apertura el crédito es la disposición de un enganche que en ocasiones no se puede cubrir.

En la encuesta realizada a un funcionario de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla se pudo obtener información que permite saber más acerca de las finanzas de la Universidad, donde se pudo constatar que la disposición de algún recurso directo del presupuesto federal o estatal que recibe la Universidad por su naturaleza, imposibilita su uso, sin embargo se obtiene que si sería positivo un programa que ayude a los trabajadores para la adquisición de inmuebles, dando un alternativa de un convenio o algún tipo de programa que apoye a los trabajadores para la obtención de una vivienda por medio de una institución financiera ya establecida, que otorgue tasas preferentes o estímulos adicionales a los que se ofertan en el mercado tradicional para poder hacer competencia a los ya existentes.

De la encuesta realizada a los trabajadores de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla se puedo conocer acerca de sus intenciones y perspectivas en cuanto a los créditos hipotecarios hoy en día ofertado en el mercado financiero. La encuesta aplicada permitió saber que existe un interés en un porcentaje elevado de los trabajadores para adquirir una vivienda el cual es representado por el 64% de los encuestados. La mayoría de colaboradores de la Universidad cuenta con una casa propia sin embargo se encuentra un porcentaje representativo que no cuenta con ello, mientras que solo el 36% de los encuestados renta una vivienda, estos dos últimos resultados podría traducirse como un mercado potencial que busca la compra de una casa y un crédito hipotecario puede ser la opción, por otra parte se tiene que la mayoría de las personas creen arriesgado este medio para la adquisición de una vivienda y como resultado tenemos que

solo el 15% de los encuestados ha tenido la experiencia de usar un crédito hipotecario, así mismo solo el 7% de la población encuestada está experimentando el uso de un crédito hipotecario y consideran que la tasa que están pagando es justa. Mientras a la perspectiva que se tiene en cuanto a los créditos hipotecarios la mayoría cree que el crédito hipotecario ofrecido por las instancias gubernamentales es bueno, sin embargo, solo el 29% del personal tiene acceso a este tipo de crédito por medio de su pareja o conyugue sin embargo nunca lo han usado, mientras que el crédito hipotecario ofertado por los bancos no es considerado como bueno. La encuesta refleja que para la mayoría de los encuestados no comprarían una casa de contado. Finalmente, los encuestados todos sin tener una negación creen que la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla debe tener un programa de ayuda para la vivienda lo cual en caso de llevarse a cabo sería aprobado por la población trabajadora de la Universidad.

4.8 METODOLOGÍA

Esta pesquisa inicia con la construcción teórica apoyada con una indagación documental que se abordó en el capítulo 1, 2 y 3 de este trabajo complementada con una investigación de campo que apoyo en un estudio de caso, para el desarrollo de la exploración de campo se hicieron acciones diferentes en fechas distintas, como a continuación de presenta. Tabla 4.3

Tabla 4.3 Bitácora de actividades.

FECHA	ACTIVIDAD	RESULTADO
28-nov-2017	Elaboración de encuestas y cuestionario.	Encuestas y cuestionarios listos para

aplicación.		
05-dic-2017	Aplicación de encuesta a trabajadores de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla.	Avance de aplicación de encuestas para reunir el total de encuestas.
09-dic-2017	Contacto con personal de Institución Financiera (HIR casa).	Cita para aplicación de entrevista.
10-dic-2017	Contacto con Gerente General de Institución Financiera (El Ensueño).	Cita para aplicación de entrevista.
22-dic-2017	Aplicación de entrevista a Gerente General de Institución Financiera.	Recolección de información para investigación de campo.
3-ene-2018	Aplicación de entrevista a personal de Institución Financiera (El Ensueño).	Recolección de información para investigación de campo.
5-ene-2018	Aplicación de entrevista a personal de Institución Financiera (Santander).	Recolección de información para investigación de campo.
3/marzo/2018	Aplicación de entrevista a funcionario de la Universidad.	Recolección de información para investigación de campo.
15-mayo-2018	Conclusión de aplicación de encuestas a trabajadores de la Universidad.	Información completa para elaboración de gráficas y tablas.

Fuente: elaboración propia

4.9 ESTADO DEL PROBLEMA (HIPÓTESIS)

La hipótesis enunciada como:

La creación de un programa de créditos hipotecarios para los trabajadores es un tipo de crédito aplicado en todo el mundo para concretar la adquisición de una vivienda la cual es padecida por una parte de la población en el mundo.

Lo créditos hipotecarios han sido a lo largo de la historia en México una de las vías más elegidas por los compradores para adquirir una vivienda. Por su parte existen trabajadores de la Universidad que ha experimentado con este tipo de recursos financieros sin embargo existe otro porcentaje de la población que nunca ha hecho uso de ello para la obtención de una vivienda, así mismo se cuenta con una población que renta una vivienda y no tiene casa propia lo cual representa un gasto en la mayoría de las ocasiones para las familias mermando así el poder mejorar otros aspectos de su vida, es así como los créditos hipotecarios pueden representar una alternativa viable para la adquisición de una vivienda o mejor aún para quien cuenta con ella puede ser el instrumento para invertir en bienes inmuebles.

Por lo referido en los Capítulos Teóricos anteriores y lo observado en la investigación del caso mediante el instrumento aplicado, comprueba la hipótesis, ya que existe una desproporción importante en la riqueza de las personas, mientras unas cuentan con lo indispensable existe una minoría que ostentan lo prescindible, sin embargo uno de los medios más eficiente para la adquisición de una vivienda es un crédito hipotecario que empleado adecuadamente puede

ayudar a reducir el problema de falta de vivienda propia que existe en la población mundial.

Con base en el estado del problema nos da un panorama más amplio de la situación real a la que se enfrentan los trabajadores y nos refiere las oportunidades que existen dentro de la implementación de créditos hipotecarios, sus beneficios para los trabajadores y lo que puede representar para la Universidad de forma económica y en un aspecto social y humanista.

PROPUESTA

La propuesta se deriva de la investigación teórica del trabajo y de los resultados de investigación de campo, donde se encontraron las siguientes áreas de oportunidad dentro de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla.

Actualmente los trabajadores no cuentan con un apoyo directo para la compra de un inmueble.

Existe un porcentaje de la población que renta una vivienda para poder tener una vivienda.

La mayoría de los trabajadores no ha experimentado el uso de un crédito hipotecario.

Los trabajadores piensan que la Universidad debe implementar un programa de ayuda para la obtención de una vivienda.

Por ello se propone que la Universidad implemente un programa de apoyo directo para la adquisición de una vivienda, que facilite la obtención de este por medio de créditos otorgados por la Universidad donde el trabajador tendrá la oportunidad de adquirir un bien inmueble de manera libre y como él lo desee ya sea casa, departamento o terreno siempre que sus posibilidades económicas lo permitan el cual se determinara por medio de un estudio económico que facilitara la obtención del bien vía la aprobación de un crédito hipotecario donde la persona que adquiera el bien pague ciertas cuotas establecidas como son gastos

administrativos y seguros así como una tasa de interés anual que este por debajo de la ofertada actualmente por las instituciones financieras la cual ronda el 10%. La Universidad deberá de ofrecer un crédito más flexible a los que se ofertan hoy en día en el mercado financiero es decir que las cuotas establecidas sean a un costo menor sin sacrificar la calidad y cobertura de los servicios ya ofrecidos, así mismo la tasa de interés deberá ser de lo más competitiva, dado estas condiciones el programa podrá tener una aceptación en los trabajadores y podrá ser el medio más factible por el cual adquirirán un inmueble.

Por su parte la Universidad tendrá como garantía del pago del préstamo para la adquisición del inmueble la posesión de este ya que este quedara a su nombre hasta que la deuda sea liquidada por parte del trabajador, así mismo la Universidad recibirá rendimientos de los préstamos que otorgue para adquirir los inmuebles.

Este programa compromete de forma positiva a las dos partes tanto trabajador como Universidad para por medio de un esfuerzo conjunto el resultado sea un beneficio para ambos.

A continuación, se muestra una simulación de un crédito hipotecario que daría la Universidad a 20 años, con una tasa de interés de 10% anual sobre saldos insolutos, aumentando pagos como avalúo, gastos de investigación, comisión por apertura, gastos notariales del 5% del valor del inmueble, comisiones y seguros.

Condiciones financieras del crédito

Plazo	<input type="text" value="20 años"/>	Gastos iniciales crédito		
Crédito Universitario	<input type="text" value="\$594,000.00"/>	Comisión por apertura	<input type="text" value="\$5,000.00"/>	
Valor de la vivienda	<input type="text" value="\$660,000.00"/>	Avalúo	<input type="text" value="\$3,700.00"/>	
		Gastos de investigación	<input type="text" value="\$1,500.00"/>	Participes <input type="text" value="1"/>
Tasa	<input type="text" value="10.00%"/>	Gastos notariales estimados	<input type="text" value="\$33,000.00"/>	5.00%
Aforo	<input type="text" value="90.00%"/>	Total Gastos	<input type="text" value="\$43,200.00"/>	
		Enganche	<input type="text" value="\$66,000.00"/>	
		Desembolso inicial requerido	<input type="text" value="\$109,200.00"/>	

Derivado de lo anterior se obtiene la simulación de ganancias de créditos hipotecarios que daría la Universidad a 20 años, con una tasa de interés de 10% anual sobre saldos insolutos descontando una inflación anual de 3% anual. Aumentando una carga administrativa de dos trabajadores con un sueldo de \$10,000 mensuales con un incremento de 3% anual y cobros al cliente como comisión por apertura, gastos de investigación y comisiones.

Se saca el Retorno de Inversión de dos supuestos (ROI).

PAGOS EFECTUADOS POR EL CLIENTE						SUELDO ANUAL DE TRABAJADORES CON 3% ANUAL DE INCREMENTO	4 HIPOTECAS DE INICIO AUMENTANDO 1 POR AÑO			4 HIPOTECAS DE INICIO AUMENTANDO 12 POR AÑO		
AÑO	INTERESES COBRADOS	CxA	GASTOS DE INVESTIGACIÓN	COMISIÓN	COBRO POR HIPOTECA		GANANCIA PARA LA INSTITUCIÓN	INVERSIÓN DE LA INSTITUCIÓN	ROI	GANANCIA PARA LA INSTITUCIÓN	INVERSIÓN DE LA INSTITUCIÓN	ROI
1	\$35,412.47	\$5,000.00	\$1,500.00	\$1,782.00	\$43,694.47	\$228,000.00	\$174,777.88	\$2,376,000.00	-93%	\$174,777.88	\$2,376,000.00	-93%
2	\$34,879.01			\$1,782.00	\$36,661.01	\$234,840.00	\$190,338.51	\$594,000.00	-68%	\$670,977.67	\$1,188,000.00	-44%
3	\$34,282.64			\$1,782.00	\$36,064.64	\$241,885.20	\$224,614.04	\$594,000.00	-62%	\$1,108,524.31	\$1,188,000.00	-7%
4	\$33,615.94			\$1,782.00	\$35,397.94	\$249,141.76	\$258,011.87	\$594,000.00	-57%	\$1,538,633.17	\$1,188,000.00	30%
5	\$32,870.61			\$1,782.00	\$34,652.61	\$256,616.01	\$290,428.49	\$594,000.00	-51%	\$1,960,427.10	\$1,188,000.00	65%
6	\$32,037.38			\$1,782.00	\$33,819.38	\$264,314.49	\$321,748.20	\$594,000.00	-46%	\$2,372,925.50	\$1,188,000.00	100%
7	\$31,105.89			\$1,782.00	\$32,887.89	\$272,243.92	\$351,841.62	\$594,000.00	-41%	\$2,775,032.13	\$1,188,000.00	134%
8	\$30,064.55			\$1,782.00	\$31,846.55	\$280,411.24	\$380,564.14	\$594,000.00	-36%	\$3,165,521.48	\$1,188,000.00	166%
9	\$28,900.40			\$1,782.00	\$30,682.40	\$288,823.58	\$407,754.09	\$594,000.00	-31%	\$3,543,023.49	\$1,188,000.00	198%
10	\$27,598.96			\$1,782.00	\$29,380.96	\$297,488.29	\$433,230.73	\$594,000.00	-27%	\$3,906,006.53	\$1,188,000.00	229%
11	\$26,144.04			\$1,782.00	\$27,926.04	\$306,412.93	\$456,792.00	\$594,000.00	-23%	\$4,252,758.36	\$1,188,000.00	258%
12	\$24,517.53			\$1,782.00	\$26,299.53	\$315,605.32	\$478,212.02	\$594,000.00	-19%	\$4,581,364.80	\$1,188,000.00	286%
13	\$22,699.21			\$1,782.00	\$24,481.21	\$325,073.48	\$497,238.27	\$594,000.00	-16%	\$4,889,685.92	\$1,188,000.00	312%
14	\$20,666.45			\$1,782.00	\$22,448.45	\$334,825.69	\$513,588.45	\$594,000.00	-14%	\$5,175,329.44	\$1,188,000.00	336%
15	\$18,393.97			\$1,782.00	\$20,175.97	\$344,870.46	\$526,946.96	\$594,000.00	-11%	\$5,435,620.95	\$1,188,000.00	358%
16	\$15,853.48			\$1,782.00	\$17,635.48	\$355,216.57	\$536,960.99	\$594,000.00	-10%	\$5,667,570.61	\$1,188,000.00	377%
17	\$13,013.39			\$1,782.00	\$14,795.39	\$365,873.07	\$543,236.11	\$594,000.00	-9%	\$5,867,836.04	\$1,188,000.00	394%
18	\$9,838.36			\$1,782.00	\$11,620.36	\$376,849.26	\$545,331.39	\$594,000.00	-8%	\$6,032,680.63	\$1,188,000.00	408%
19	\$6,288.90			\$1,782.00	\$8,070.90	\$388,154.74	\$542,753.89	\$594,000.00	-9%	\$6,157,927.15	\$1,188,000.00	418%
20	\$2,320.84			\$1,782.00	\$4,102.84	\$399,799.38	\$534,952.55	\$594,000.00	-10%	\$6,238,905.71	\$1,188,000.00	425%
	\$480,504.04	\$5,000.00	\$1,500.00	\$35,640.00	\$522,644.04	\$6,126,445.38	\$8,209,322.20	\$13,662,000.00		\$75,515,528.88	\$24,948,000.00	

CONCLUSIONES

Los créditos hipotecarios han sido una herramienta que ha facilitado a toda la población del mundo para la obtención de una vivienda; nuestro país cuenta con ya con un precedente en la implementación de créditos que hoy sigue vigente y que ha funcionado a toda la población de manera general para la obtención de ella, tanto que en los últimos años su demanda se ha incrementado, pues en las últimas dos décadas los créditos del INFONAVIT se triplicaron, sin importar el tipo de tasa que se ha otorgado, la popularidad se ha aunado a la necesidad de obtener un crédito debido a que resulta casi imposible la obtención de esta sin este medio, los resultados están y estos tipo de créditos han beneficiado tanto a la población como a las instituciones financieras, ya que por una parte la gente obtiene una vivienda y por otra la institución obtiene el pago de esta junto con intereses y en casos particulares donde la deuda no puede ser cubierta por el acreedor, las instituciones financieras pueden recurrir a la venta del inmueble para cubrir la deuda, no teniendo así una pérdida cuantiosa; a pesar de que las condiciones de vida en una vivienda han mejorado en cuanto al pasado, existen rezagos en la obtención de esta a nivel mundial, la ayuda de créditos hipotecarios se han extendido en todo el orbe, sin embargo, las condiciones de pago, plazos y tasas de interés varían de una forma importante dependiendo el país o incluso la zona en cada uno de ellos.

La hipoteca se ha dado de una forma globalizada que ha escrito la historia de países, un ejemplo de ellos es la crisis hipotecaria que vivieron los Estados Unidos Americanos en el año 2007, su uso excesivo trajo consigo grandes problemas económicos para la nación y el mundo, su anécdota ha sido utilizada como ejemplo para implementar medidas de protección hacia una nueva crisis en varios puntos del mundo. Así mismo el valor de la vivienda puede variar por muchos factores, sin embargo hasta hoy en día no existe nada que la sustituya,

sigue siendo tan fundamental y esencial que los habitantes de países que integran la OCDE suelen destinar el mayor porcentaje de gasto al pago de vivienda, quienes pueden, pues en México quien gana el salario mínimo tendría que trabajar más de 12 años sin tener otro gasto para comprar una casa de interés social, la cual ha sido catalogada como viviendas dignas y accesibles para la población, la cual sigue siendo inalcanzable para muchos. Así mismo el valor de la vivienda en las diferentes partes del mundo puede ser muy caro, ya que el valor del metro cuadrado supra el millón de dólares, y mientras existe un sector de la población privilegiada que puede pagar los precios más altos del mundo, existe una mayoría que padece de lo indispensable para vivir como lo es una vivienda.

Las universidades que existen en México se catalogan por públicas y privadas, donde las públicas ofrecen servicios educativos a precios accesibles debido a que reciben subsidio de la federación para cubrir sus necesidades, el cual puede llegar a ser hasta el 80% de los recursos con los que cuenta, de la misma forma estas se dividen en descentralizadas y desconcentradas, un ejemplo de las descentralizadas es la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla que se rige por sus propios lineamientos y cuenta con patrimonio propio. Su plantilla laboral no cuenta con el apoyo de instituciones federales para la obtención de vivienda propia, sin embargo la hipoteca podría ser un instrumento financiero que pudiera ser utilizada por la Universidad para la captación de recursos económicos, ya que en el Reglamento de la Tesorería General de la institución, nos indica que la Universidad debe buscar de sus propios medios para generar ingresos, teniendo como posibilidad la implementación de créditos hipotecarios donde por medio de estos se apoye a la compra de vivienda para el trabajador que además de ser una necesidad es un derecho, a cambio la Universidad cobraría intereses que le favorezcan, lo anterior puede consolidarse gracias a que hoy en día la máxima casa de estudios de Puebla cuenta que las finanzas sólidas que han sido evaluadas por organismos internacionales que son prueba fehaciente de ello, así mismo la Universidad ganaría en ambos lados.

En la investigación de campo se pudo obtener información de los requisitos que hoy en día piden las instituciones financieras para poder otorgar a los usuarios un crédito hipotecario, aunque las facilidades son muchas, lo más adverso puede llegar a ser los elevados costos de las tasas que el cliente tiene que pagar para poder obtener una hipoteca, así como el plazo a pagar, que puede extenderse hasta 20 años. Al mismo tiempo se entrevistó a personal de la Tesorería de la Universidad dando veracidad de que las finanzas de la institución son estables, sin embargo, se tiene dificultad para poder disponer de recursos, esto debido a que ya vienen etiquetados para su uso desde que se asignan, lo cual pudiera dificultar cualquier uso de ellos, sin embargo, no se ve lejos un acuerdo con algún banco comercial para el apoyo en el otorgamiento de créditos. Para completar la investigación de campo se recurrió a los trabajadores, donde existe cierto escepticismo en cuanto al uso de la hipoteca, sin embargo la gran mayoría de los trabajadores no cuentan con el dinero para poder comprar una casa de contado, así mismo se constató que todos están de acuerdo en que debe existir apoyo para la obtención de un inmueble, y aunque la encuesta señala que existen trabajadores con casa propia y casa que rentan, siendo estos últimos un posible mercado para el otorgamiento de créditos hipotecarios.

Finalmente, la conjunción de la parte investigación teórica e investigación de campo pudo detallar con mayor precisión la necesidad que existe dentro de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla para implementar un programa de créditos hipotecarios. La investigación muestra en lo general la necesidad y lo indispensable que es una vivienda, así mismo el porcentaje de personas que carece de ello no es solo en los trabajadores de la Universidad, sino es un tema global y un reto que enfrentan todas las familias; la ayuda para la obtención de este podría impactar de manera positiva en los trabajadores, y por otra parte la Universidad podría ganar para generar sus propios ingresos, el beneficio es mutuo y los resultados pueden ser magníficos. Así mismo podría tomarse como referente

para poder replicarse en otras instituciones con las mismas características. Donde ningún trabajador quede sin la oportunidad de obtener un apoyo para la obtención de una vivienda, y así, lograr el sueño de muchas familias mexicanas.

REFERENCIAS

- Alderete, J. (2010). *Vivienda de interes social*. México: Universidad Veracruzana. Facultad de Arquitectura.
- Ávalos. (noviembre de 2006). Competencia Bancaria en México. (62). México, México: Publicación de las naciones unidas.
- Banco de México. (28 de noviembre de 2017). *Tipo de cambio para solventar obligaciones denominadas en dólares de los EE.UU.A., pagaderas en la República Mexicana 1/*. Obtenido de <http://www.banxico.org.mx/tipcamb/tipCamIHAction.do>
- Banco Santander. (23 de octubre de 2017). *Hipoteca fija*. Obtenido de <https://www.bancosantander.es/es/particulares/hipotecas/hipoteca-fija>
- Bartolo, Ó. G. (17 de noviembre de 2012). *Expansión*. Obtenido de "El Fobaproa era indispensable": http://expansion.mx/expansion/2013/02/14/el-fobaproa-era-indispensable?internal_source=PLAYLIST
- Benavides, R. (1986). Estudio sobre la hipoteca. Bogota, Colombia, Colombia.
- Benémérita Universidad Autónoma de Puebla. (15 de enero de 2018). *BENEMERITA UNIVERSIDAD AUTONOMA DE PUEBLA*. Obtenido de Presupuesto anual 2017 Tesorería General: http://cmas.siu.buap.mx/portal_pprd/wb/Transparencia/presupuesto_2017
- Carcamo. (2009). La crisis hipotecaria de Estados Unidos y sus repercusiones en México. *Red de revistas científicas de Amercia Latina, el Caribe, España y Portugal*, 93-104.
- Carcamo et al. (2009). Crisis hipotecaria de los Estados Unidos y su repercusión en la economía mexicana. *Red de Revistas Científicas de América Latina, el Caribe, España y Portugal, XIV(24)*.
- CNN en Expansión. (30 de septiembre de 2016). *CNN en Expansión*. Obtenido de Agustín Carstens advierte impacto por el "huracán" Trump: <http://expansion.mx/economia/2016/09/30/agustin-carstens-advierte-impacto-por-el-huracan-trump>
- Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros . (16 de noviembre de 2017). Obtenido de "Buró de Crédito": <http://www.condusef.gob.mx/Revista/index.php/usuario-inteligente/servicios-financieros/565-buro-de-credito>

- Condusef. (octubre de 11 de 2017). *Simulador de Crédito Hipotecario*. Obtenido de <https://phpapps.condusef.gob.mx/condusefhipotecario/comparativo.php?valorin=650000&enganche=65000&plazo=20&tipo=&ingresosin=0&p=20&elige=5>
- CONEVAL. (08 de Agosto de 2017). *Medición de la pobreza, Estados Unidos Mexicanos, 2014*.
- Constitución Política de los estados Unidos Mexicanos. (15 de enero de 2018).
- Consuegra, D. M. (2005). *Análisis Doctrinario, Legal y Jurisprudencial de los Derechos Reales en Guatemala*. Guatemala: Ediciones Mayte.
- Diaz. (Febrero de 2016). *Colegio de Contadores Públicos de México*. Obtenido de Reforma Financiera y sus efectos en los mercados regionales: <http://www.ccpm.org.mx/avisos/reforma-financiera-y-sus-efectos-cpc-javier-diaz-Puntos-Finos-febrero-2016.pdf>
- Dinero en Imagen. (19 de enero de 2017). *Dinero en imagen*. Obtenido de 5 Cosas para las que puedes utilizar tu credito Infonavit: <http://www.dineroenimagen.com/2017-01-19/82607>
- e-consulta. (01 de diciembre de 2014). *Garantiza BUAP aguinaldo para 12 mil trabajadores*. Obtenido de <http://www.e-consulta.com/nota/2014-12-01/universidades/garantiza-buap-aguinaldo-para-12-mil-trabajadores>
- El Economista. (18 de JUNIO de 2015). *El Economista*. Obtenido de Economía tiene signos de debilidad: Banxico: <http://eleconomista.com.mx/finanzas-publicas/2015/06/18/economia-tiene-signos-debilidad-banxico>
- El economista. (23 de abril de 2015). *Las Mejores Universidades de México: no todo es dinero*. Obtenido de <https://www.eleconomista.com.mx/politica/Las-mejores-universidades-de-Mexico-no-todo-es-dinero-20150423-0160.html>
- El Universal. (04 de septiembre de 2013). *El Universal*. Obtenido de En la última etapa, Reforma Financiera: <http://archivo.eluniversal.com.mx/finanzas-cartera/2013/impreso/en-la-ultima-etapa-reforma-financiera-104798.html>
- Espinosa, L. Z. (2008). *Housing finance and mortgage backed securities in México* (Fondo Monetario Internacionañ ed.). México.
- Excelsior. (14 de junio de 2016). Obtenido de Censarán a personas en situación de calle en la capital: <http://www.excelsior.com.mx/comunidad/2016/06/14/1098768>
- Expansión. (25 de octubre de 2017). *Tipos de Intereres de los Bancos Centrales*. Obtenido de <https://www.datosmacro.com/tipo-interes>

- Fitch Raintings. (2018). Definiciones de Calificaciones; Instituciones Financieras - Otras Instituciones Financieras. *Fitch Raintings*, 1.
- Forbes. (09 de enero de 2014). *Forbes*. Obtenido de EPN Promulga la Reforma Financiera ¿Cuáles son los beneficios?: <http://www.forbes.com.mx/epn-promulga-la-reforma-financiera-cuales-son-los-beneficios/#gs.DC5us9U>
- Forbes. (09 de enero de 2014). *Forbes*. Obtenido de EPN promulga la reforma Financiera ¿Cuáles son sus beneficios?: vivanuncios.com.mx/s-venta-inmuebles/puebla/v1c109711020p1
- Gil, R. Z. (2016). El juego de la asignación presupuestal a las universidades públicas estatales en México despues de la transición democrática. *Consejo Mexicano de Investigación Educativa*, 900,921.
- Hernández. (27 de noviembre de 2013). *CNN en Expansión*. Obtenido de 9 PUNTOS CLAVE DE LA REFORMA FINANCIERA: <http://expansion.mx/economia/2013/11/27/puntos-claves-de-la-reforma-financiera>
- Honorable Cnsejo Universitario*. (2017 de Agosto de 2017). Obtenido de Legislación Universitaria: http://cmas.siu.buap.mx/portal_pprd/wb/Consejo_Universitario/legislacion
- Humanos, C. N. (10 de abril de 2018). *Derecho a la vivienda*. Obtenido de http://www.cndh.org.mx/Derecho_Vivienda
- INEGI. (03 de marzo de 2017). *Encuesta Intercensal 2015*. Obtenido de <http://www.beta.inegi.org.mx/proyectos/enchogares/especiales/intercensal/>
- Informador.mx. (04 de Agosto de 2017). *Suben hasta 32% precios de vivienda residencial, las de interes social bajan*. Obtenido de <http://www.informador.com.mx/economia/2009/126366/6/suben-hasta-32-precios-de-vivienda-residencial-las-de-interes-social-bajan.htm>
- Instituto Federal Electoral. (2012). *Las elecciones del primero de julio: cifras, datos y resultados*. México. Obtenido de <http://www.ine.mx/archivos3/portal/historico/recursos/IFE-v2/CNCS/CNCS-IFE-Responde/2012/Julio/Le010712/Le010712.pdf>
- Jiménez. (18 de mayo de 2015). *Los 20 bancos más grandes en México*. Obtenido de Forbes: <http://www.forbes.com.mx/los-20-bancos-mas-grandes-en-mexico/#gs.5ddVa6k>
- Ley de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla*. (23 de Agosto de 2017).
- Ley Federal del Trabajo. (18 de enero de 2018). Puebla.

- Leyva, J. (10 de agosto de 2015). *El financiero*. Obtenido de ¿Buscas un crédito hipotecario? Un broker te puede ayudar: <http://www.elfinanciero.com.mx/mis-finanzas/buscas-un-credito-hipotecario-un-broker-te-puede-orientar-sin-costo.html>
- Maestre, R. J. (28 de marzo de 2017). *Word Forum Economic*. Obtenido de China y su burbuja inmobiliaria: endurece sus medidas para combatirla pero no es tan fácil: <https://www.weforum.org/es/agenda/2017/03/china-y-su-burbuja-inmobiliaria-endurece-sus-medidas-para-combatirla-pero-no-es-tan-facil>
- Méndez. (07 de agosto de 2013). *Carece de vivienda propia el 43% de la población en Puebla*. Obtenido de e-consulta: <http://www.e-consulta.com.mx/nota/2013-08-07/economia/carece-de-vivienda-propia-el-43-de-la-poblacion-en-puebla>
- Méndez, E. (30 de octubre de 2017). *La Jornada en línea*. Obtenido de Grave crisis en las universidades públicas estatales, alerta la Auditoría Superior: <http://www.jornada.unam.mx/2017/10/30/politica/011n1pol>
- Metros cúbicos. (01 de enero de 2018). *Metros Cúbicos*. Recuperado el 01 de enero de 2018, de https://inmuebles.metroscubicos.com/casas/venta/puebla/_OrderId_PRICE*DESC_PriceRange_2500001-90000000
- Mundo Ejecutivo. (12 de 01 de 2015). *Peña Nieto, 11 reformas y 22 pendientes*. Obtenido de <http://mundoejecutivo.com.mx/economia-negocios/2015/01/12/pena-nieto-11-reformas-22-pendientes>
- Muñoz. (Septiembre de 2009). La universidad pública en México. *Seminario de Educación Media Superior de la UNAM*. Obtenido de La Universidad Pública en México.
- Notimex. (13 de noviembre de 2017). *Obras Web*. Obtenido de Infonavit realiza su primera subasta en línea de vivienda recuperada: <http://www.obrasweb.mx/inmobiliario/2017/11/13/infonavit-realiza-su-primera-subasta-de-vivienda-recuperada-en-linea>
- OCDE. (2015). *Estudio de políticas urbanas de la OCDE México "Transformación de la política urbana y el financiamiento de la vivienda"*. OCDE Publishing; Paris. Obtenido de Estudios de políticas urbanas de la OCDE México transformando la política urbana y el financiamiento de la vivienda.
- OCDE. (2016). Panorama de la educación 2016. *Panorama de la Educación*, 2,3,6.
- OCDE. (30 de diciembre de 2017). *Nueva base de datos de vivienda asequible*. Obtenido de <https://www.oecd.org/centrodemexico/medios/nueva-base-de-datos-de-vivienda-asequible.htm>

- Olguín, I. (2017 de diciembre de 2017). *Unión Puebla*. Obtenido de BUAP obtiene mejor calificación de Fitch And Ratings: <http://www.unionpuebla.mx/articulo/2017/12/21/educacion/buap-obtiene-mejor-calificacion-de-fitch-and-ratings>
- OXFAM . (2016). *210 Informe de OXFAM*.
- Pérez. (Agosto de 2005). *Centro de Estudio Sociales y de Opinión Pública*. México: Centro de estudios sociales y opinion pública. Obtenido de El Financiamiento de la Educación Superior en México.
- Real Academia Española 2017. (18 de marzo de 2017). Obtenido de <http://dle.rae.es/?id=JFCXg0Z>
- Real Estate Market. (10 de octubre de 2017). *Se estabiliza tasa hipotecaria de la banca*. Obtenido de <http://www.realestatemarket.com.mx/noticias/credito/22004-se-estabiliza-tasa-hipotecaria-de-la-banca>
- Reglamento de la Tesorería General de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla*. (20 de Agosto de 2017).
- Reynaga. (s.f.). *Crisis hipotecaria de los Estados Unidos y su repercusión en la economía mexicana*.
- Ríos, M. Á. (enero de 2014). Crisis Inmobiliaria, recesión y endeudamiento masivo, 2002 - 2011. *Estudios Regionales en Economía, Población y Desarrollo*, 1. Obtenido de Crisis inmobiliaria, recesión y endeudamiento masivo, 2002 - 2011.
- Rojas. (16 de enero de 2016). *El Financiero*. Obtenido de Dólar y crudo convergen en 18.90: <http://www.elfinanciero.com.mx/mercados/divisas/convergen-en-18-90.html>
- Rubio. (1990). *El sistema financiero mexicano motor de desarrollo económico*. México: Centro de Investigación para el desarrollo, A.C.
- Ruíz, O. (13 de julio de 2014). *Fotografía de Arquitectura: 'Mundos Aislados', segregación urbana y desigualdad en Santa Fe* . Obtenido de <http://www.archdaily.mx/mx/623902/fotografia-de-arquitectura-mundos-aislados-segregacion-urbana-y-desigualdad-en-santa-fe>
- Solís. (05 de noviembre de 2015). *Crisis del 95 desprestigió privatizaciones: Carlos Salinas*. Obtenido de Forbes: <http://www.forbes.com.mx/crisis-del-95-desprestigio-privatizaciones-carlos-salinas/#gs.m5=laKU>
- Turrent. (2017). *Historia Sintética de la Banca en México*. México: Banco de México.

- Viñas, J. (05 de Abril de 2017). *Puebla, el segundo estado con vivienda más cara en el país*. Obtenido de <http://www.e-consulta.com/nota/2017-04-05/ciudad/puebla-el-segundo-estado-con-vivienda-mas-cara-en-el-pais>
- Weren Kristjanpoller. (2017). Globalización y desigualdad: evidencia en America Latina. *Lecturas de Economía*, 12.
- World Economic Forum. (05 de Marzo de 2017). *¿Dónde están los metros cuadrados más caros del mundo?* Obtenido de https://www.weforum.org/es/agenda/2017/03/donde-estan-mas-caras-metros-cuadrados-del-mundo-38eed02b-4597-4983-a3b0-aad892d38374?utm_content=buffer40769&utm_medium=social&utm_source=facebook.com&utm_campaign=buffer
- Zapata, A. J. (2017). Aspectos del crédito hipotecario en el bienestar de las personas trabajadoras. El caso de la Banca Comercial y el INFONAVIT en México. *International Journal of Developmental and Educational Psychology*, 414.
- Zavala. (03 de octubre de 2010). *El oficio de historiar*. Obtenido de Justo Sierra y "su creación": La UNAM: <http://eloficiodehistoriar.com.mx/2010/10/03/justo-sierra-y-su-creacion-la-unam/>

ANEXO 1

BENEMÉRITA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA

MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN

FACULTAD DE CONTADURÍA PÚBLICA

OBJETIVO

Obtener información sobre los requisitos que pide una institución financiera privada para la obtención de un crédito hipotecario.

DIRIGIDO A

Instituciones Financieras privadas que otorguen créditos hipotecarios.

INSTRUCCIONES

Se hará una entrevista de modo presencial en base a las siguientes preguntas.

1. ¿Qué se necesita para ser candidato a un crédito hipotecario?
2. ¿Qué tipos de créditos hipotecarios ofrecen?
3. ¿Qué tasa de interés tienen?
4. ¿Qué plazos tienen para liquidar una hipoteca?
5. ¿Qué sanciones existen dentro de la hipoteca?
6. ¿Cuánto es el monto mínimo del préstamo?
7. ¿Cuánto es el monto máximo de una hipoteca?
8. ¿Qué tipo de seguros ofrecen al contratar una hipoteca?
9. ¿Qué tipo de vivienda es más solicitado?
10. ¿Qué rango de préstamo es el más solicitado?

Muchas gracias.

ANEXO 2

BENEMÉRITA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA

MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN

FACULTAD DE CONTADURÍA PÚBLICA

OBJETIVO

Obtener información sobre la salud financiera de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla.

DIRIGIDO A

Los funcionarios de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

INSTRUCCIONES

Contesta las siguientes preguntas conforme a tu criterio.

1. ¿La Universidad cuenta con finanzas solidas?
2. ¿Cree factible la implementación de un programa de Créditos Hipotecaros dentro de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla?
3. ¿La disposición de algún tipo de recurso para créditos hipotecarios impactaría a la Universidad?
4. ¿Por qué la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla no cuenta con un programa de apoyo a la vivienda?
5. ¿Cree benéfico para la institución la creación de un programa de créditos hipotecarios para los trabajadores?

ANEXO 3

BENEMÉRITA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA

MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN

FACULTAD DE CONTADURÍA PÚBLICA

OBJETIVO

Obtener información de la necesidad de los trabajadores universitarios para la obtención de un crédito hipotecario.

DIRIGIDO A

Los trabajadores de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla

INSTRUCCIONES

Contesta las siguientes preguntas conforme a tu criterio.

1. ¿Estas interesado en comprar una vivienda?
Sí____ No____
2. ¿Vives en casa propia?
Sí____ No____
3. ¿Comprarías una casa de contado?
Sí____ No____
4. ¿Crees arriesgado comprar una vivienda por medio de una hipoteca?
Sí____ No____
5. ¿Crees que la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla deba tener un programa de ayuda para la vivienda?
Sí____ No____
6. ¿Comprarías una casa por medio de una hipoteca?
Sí____ No____
7. ¿Estas rentando una casa?
Sí____ No____
8. ¿Has usado alguna vez un crédito bancario hipotecario?
Sí____ No____

9. ¿Has usado alguna vez un crédito gubernamental hipotecario (INFONAVIT, FOVISSSTE, etc.)?
Sí_____ No_____
10. ¿Tienes un buen concepto sobre la hipoteca bancaria?
Sí_____ No_____
11. ¿Tienes un buen concepto sobre la hipoteca gubernamental?
Sí_____ No_____
12. 13. ¿Tu pareja o conyugue tiene acceso a INFONAVIT, FOVISSSTE o algún tipo de instrumento financiero gubernamental?
Sí_____ No_____
13. 14. ¿Estas pagando algún tipo de crédito?
Sí_____ No_____
14. 15. Si estas pagando un tipo de crédito, ¿La tasa de interés es justa?
Sí_____ No_____

GRACIAS POR SU TIEMPO