



**BENEMÉRITA UNIVERSIDAD  
AUTÓNOMA DE PUEBLA**

**FACULTAD DE ECONOMÍA**

**“LA CRISIS SUBPRIME DE 2008 Y SU  
IMPACTO EN EL CRÉDITO EN MEXICO”**

**TESIS**

**Para Obtener el Grado de  
Licencia en Finanzas.**

**DIRECTOR:**

**Mtro. Hugo Cano Mendoza**

**Asesores:**

**Dr. Israel Deolarte George  
Mtro. Luis Alberto Nava Martínez**

**PRESENTA:**

**María Nohemi Arriaga Rojas**

**Puebla, Pue. Noviembre 2022**



## Índice

Índice.....	2
Introducción .....	3
Capítulo I. La crisis subprime de 2008 en Estados Unidos y sus consecuencias sobre el crédito hipotecario .....	5
1.1 La crisis subprime de 2008 en Estados Unidos, Causas y consecuencias.....	5
1.1.1 La hipótesis de la inestabilidad financiera.....	5
1.1.2 La Crisis Financiera de los Estados Unidos .....	8
1.2 El mercado hipotecario de Estados Unidos antes de la crisis de 2008.....	13
1.3 Consecuencias de la crisis subprime en el mercado hipotecario .....	14
Capítulo II. Impacto de la crisis subprime en la economía mexicana .....	18
2.1 Impacto y soluciones de la crisis subprime de 2008 en México .....	18
2.2 La crisis subprime y sus consecuencias en los principales factores macroeconómicos en México.....	21
2.2 Los cetes de 28 días.....	31
2.2.1 Tasa de crecimiento de la tasa cete a 28 días .....	32
2.3 Tasa Interbancaria .....	33
Capítulo III. Instituciones y mercado del crédito hipotecario en México: antes y después de la crisis subprime.....	37
3.1 Crédito hipotecario: principales conceptos .....	37
3.1.1 Definición de crédito y crédito hipotecario.....	37
3.1.2 Diferencia de crédito bancario y crédito gubernamental.....	38
3.2 Principales oferentes en el mercado hipotecario en México: Instituciones públicas vs instituciones privadas .....	41
3.2.1 Fovisste .....	42
3.2.2 Infonavit.....	43
3.2.3 Banca comercial .....	47
3.2.4 Banca de Desarrollo .....	49
3.3 Comparativo crédito hipotecario público vs privado en México .....	51
3.4 El mercado hipotecario mexicano antes y después de la crisis subprime.....	53
3.4.1 Características de la demanda de crédito hipotecario en México.....	53
3.4.2 Características de la oferta de crédito hipotecario en México .....	59
Conclusión.....	76
Bibliografía.....	81

## Introducción

El presente trabajo de investigación tiene como objetivo principal analizar la crisis subprime de 2008 de Estados Unidos y su impacto sobre el crédito hipotecario que ofrecen las instituciones públicas y privadas en México. Sus objetivos específicos son describir el contexto de la crisis subprime de 2008 en Estados Unidos y sus implicaciones en el hipotecario, comparar los distintos conceptos de créditos hipotecarios, así como la diferencia entre el mercado de los créditos hipotecarios ofrecidos por instituciones gubernamentales (Fovissste e Infonavit) e instituciones privadas (banca comercial), y conocer el impacto de la crisis subprime de 2008 sobre el contexto del crédito hipotecario en México (CEFP, 2009).

Así mismo, el estudio se enfoca en la hipótesis siguiente: La crisis subprime de 2008 de Estados Unidos tuvo un gran impacto sobre el crédito hipotecario que ofrecen las instituciones públicas y privadas en México. Ahora bien, la integración del presente estudio es el siguiente:

En el capítulo I. Se narra la crisis subprime que se dio en Estados Unidos, con ello su historia, causas, consecuencias y la hipótesis de Hyman Minsky sobre la inestabilidad financiera. Estudiaremos el comportamiento de los mercados hipotecarios antes y después de la crisis subprime. Y con ellos las consecuencias que dieron a la crisis en el mercado.

En el capítulo II. Se continúa con la historia de México, conoceremos el impacto que trajo consigo la crisis subprime en la economía mexicana, como primer punto veremos el impacto y soluciones de la crisis 2008 en México, y en segundo lugar

los factores macroeconómicos en él.

Capítulo III. Se aborda las instituciones y el mercado del crédito hipotecario en México: antes y después de la crisis subprime, sus conceptos del crédito hipotecario, definiciones, diferencias entre las instrucciones prestamista de créditos hipotecarios, las principales oferentes en el mercado hipotecario en México: Instituciones públicas vs instituciones privadas y con ello desglosaremos cada institución poniendo comparativos. Con ello el antes y después de la crisis subprime, caracterices de la demanda y oferta del crédito hipotecario en México.

En seguida se encuentra el capítulo de conclusiones, donde el investigador anotara a las conclusiones que lego con este estudio.

Por último, se encuentran las Fuentes bibliográficas.

## **Capítulo I. La crisis subprime de 2008 en Estados Unidos y sus consecuencias sobre el crédito hipotecario**

### **1.1 La crisis subprime de 2008 en Estados Unidos, Causas y consecuencias.**

#### **1.1.1 La hipótesis de la inestabilidad financiera**

El estallido de la crisis trajo con ella una inestabilidad financiera que llevó a Hyman Minsky explicar el problema dado, tomando una hipótesis, el interés por explicar la crisis del 2007-2009, está en el estudio de diversos agentes durante la etapa de euforia, que explica la crisis como resultado de un proceso en el que “naturalmente” o “endógenamente” se genera fragilidad financiera (Gutiérrez R., 2013, p.12).

Minsky se basó en un gran pensador como lo fue Keynes en especial en una de sus grandes hipótesis como lo es: la hipótesis de la inestabilidad financiera (HIF). En la que él, explicaba las crisis y las perturbaciones financieras, pero Minsky quería “explicar el funcionamiento de las economías capitalistas y en el examen de la inestabilidad financiera vivida en los años posteriores a 1966” (Gutiérrez R., 2013, p. 28).

En la teoría general de Keynes lo más importante en el enfoque eran las decisiones de inversión que se hacían. “En la visión de John M. Keynes, en el mundo del “velo monetario” el flujo de dinero en las empresas es una respuesta a las expectativas sobre las utilidades futuras (Delgado O., 2011, p. 34).

*“Lo que más afecta en los mercados son las variables financieras como lo son: “el valor de mercado de los activos de capital, los precios de los activos*

*financieros y el comportamiento esperado respecto a la estructura de obligaciones de los empresarios y de los banqueros” (Delgado, 2011, p. 13).*

La economía depende de la inversión, los activos son el flujo de la inversión corriente, que esta, relacionada con la utilidad bruta.

Es decir que las empresas que están endeudadas son más propensas al cambio que tengan las inversiones dado que con esto se determina la demanda agregada y su deuda. Aquí es donde se desarrolla la inestabilidad debido a que hay una relación de conjuntos de precios, activos de capital y productos y salarios.

De esta manera se plantea que en la inestabilidad financiera posee regímenes de financiamiento bajo en donde actúa establemente y otros bajo los cuales es inestable.

Una de la razón por la que la inestabilidad no se convierte en depresiones es que “la economía ha desarrollado prácticas e instituciones, incluyendo agencias de gobierno, cuyo impacto es bloquear las tendencias generadoras de inestabilidad de la economía” (Estay J., 2005, p. 66).

La hipótesis de la inestabilidad financiera se expresa con dos regímenes financieros: una con la estabilidad y dos en que la economía está sujeta a las circunstancias de la inestabilidad, donde: “la estabilidad es desestabilizadora, lo que quiere decir que a lo largo de un proceso endógeno la estabilidad de la economía tenderá hacia la fragilidad” (Delgado, 2011, p. 18).

La historia crediticia y los riesgos diversos que tienen, incrementan la vulnerabilidad financiera y pasa hacia la inestabilidad financiera que da paso al estallido de la

crisis. La inestabilidad financiera es muy frágil a un choque que afectaría al ingreso neto, llevando a este a la bancarrota. Se podría establecer que la fragilidad financiera es una composición de estabilidad y de inestabilidad financiera, uno de los grandes factores que determinan la fragilidad financiera son en los periodos de tranquilidad.

Se puede hablar que la crisis es un límite de una serie en el cual se pasó de una estabilidad a un deterioro de los márgenes de seguridad es decir que no se cubrió lo suficiente, lo que provoca riesgo y da paso a las especulaciones.

La crisis inmobiliaria del 2007 al 2009 fue una combinación de agentes de largo y corto plazo. Como lo fueron la mantención de las bajas tasas de interés puestas por FED y "... la explosión de los precios de los bienes inmuebles y de los precios de los commodities, las titulaciones emitidas a partir de hipotecas y un periodo de baja inflación, bajas tasas de interés de corto plazo, crecimiento estable (Mizen, 2008) y una superabundancia de ahorro" (Delgado, 2011, p. 24).

Se considera que la crisis del 2007 ha sido la más grande desde que paso la de la Gran Depresión, ya que la globalización, la liberalización fueron grandes factores que influyeron en la crisis del 2007 esta se vio afectada a los procesos de la globalización comercial, flexibilidad de los mercados, régimen de acumulación donde formado por el capital financiero (Rapoport, M., y Brenta, N., 2010).

"La crisis hipotecaria queda inscrita en una crisis de deuda-deflación del tipo Fisher-Minsky," donde como se ha mencionado anteriormente los problemas más destacados fueron la carencia de liquidez en los mercados y la insolvencia económica, los precios de las casas cayeron lo que se manifestó de forma

internacional como lo fue España, Gran Bretaña, Irlanda entre otros (Cárcamo M., y Arroyo M., 2009).

### **1.1.2 La Crisis Financiera de los Estados Unidos**

El gran estallido de la crisis hipotecaria en el 2007 ocasiono una gran crisis crediticia en Estados Unidos y Europa, llevando a las instituciones a la falta de solvencia empujando al sistema financiero mundial al límite de una ruina sistémica, lo que llevó al Gobierno Estadounidense y Europeo a llevar medidas inusuales, como lo fueron un gran abastecimiento de liquidez, la intervención a las instituciones, la garantía en los depósitos, y en el caso de Estados Unidos utilizó una legislación en la que compraba los activos dudosos de los bancos.

El panorama económico de finales del 2008 se deterioraba considerablemente en el mundo, enfocándose más en Estados Unidos, lo que cambiaba drásticamente las proyecciones de crecimiento para 2009.

El Fondo Monetario Internacional (FMI) recomendó llevar unas medidas para que la recesión que se estaba viviendo no se convirtiera una depresión mundial, esta incluía actuar en tres fases:

1. Intervención coordinada de los gobiernos en los mercados financieros para lograr que el crédito fluya y respaldar la recapitalización bancaria.
2. Medidas fiscales para contrarrestar la fuerte caída de la demanda privada.
3. Respaldo de liquidez a los países de mercados emergentes para reducir los efectos adversos de las salidas de capital en gran escala provocadas por la crisis financiera.” (Centro de Estudios de las Finanzas Públicas, 2009: 4)



La economía del 2008 se caracterizó básicamente por estos tres hechos: la crisis debilitó el crecimiento de algunas economías avanzadas, crecieron las economías emergentes, y las inflaciones aumentaron en parte por incremento apresurado de los precios de las materias primas como alimento y petróleo.

La tasa de crecimiento anual de Estados Unidos, dadas por el FMI, tuvieron una desaceleración pasando del 2006 de una tasa de crecimiento de 2.8% al 2009 con una estimación de la tasa de un -0.7%, lo que ocasionó un incremento en el desempleo de dos puntos porcentuales, teniendo para el 2006 una tasa de desempleo del 4.6% y para el 2009 una tasa de 6.9%.

Para el 2009 después de los efectos de la crisis mundial, el Presidente Electo de Estados Unidos, Barack Obama "... trabajó en un paquete de inversiones que podría situarse en cerca de 800 mil millones de dólares para los próximos dos años, conocido como "Plan de Recuperación y Reinversión Estadounidense" (Centro de Estudios de las Finanzas Públicas, 2009, p. 5).

Posteriormente de conocer la economía estadounidense dio a saber sobre los resultados del Informe que se encargó sobre los efectos el plan tendría sobre el empleo.

Paul Krugman señaló que el plan "...debe incluir mucha más inversión pública en una visión de largo plazo, ya que se ha demostrado que un dólar de gasto en infraestructura es más efectivo para crear trabajo que un dólar de recortes fiscales" (Centro de Estudios de las Finanzas Públicas, 2009, p. 6).

Dicho de otra manera, se requería un programa multianual de inversión en infraestructura, lo que tiene la capacidad de dar más empleo a corto plazo.

A partir del 2007 la economía de Estados Unidos ya se veía muy dañada, indicadores como lo eran el PIB, el consumo, inversión, empleo tuvieron una caída considerable, lo que señalaba que la economía para el 2008 sería complicada.

La crisis inmobiliaria desatada en el 2007 en Estados Unidos trajo una crisis financiera, que dio a una burbuja financiera que de alguna manera fue impulsada por Reserva Federal gracias a su política monetaria flexible.

Esta fue empezada a verse reflejada desde el 2005 cuando la venta de casas empezó a disminuir y con ello el mercado financiero tuvo grandes problemas debido a que las obligaciones financieras habían sido bursatilizadas, y los bonos que daban eran muy codiciados en el mercado. Pero no fue sino hasta en el 2007 cuando empezó afectar la crisis.

Para entrar más detalle y explicar por qué la crisis inmobiliaria del 2007 afectó a todo el mundo y no solo a EUA donde se había desarrollado esta crisis.

La crisis inmobiliaria se diversificó en el sistema financiero lo que afectó a las economías del mundo, los dos principales motivos son: "...primero, porque el auge inmobiliario del periodo 2000-2005 abarcó a varias economías en donde, en algunos casos, los precios de los bienes inmobiliarios se duplicaron o triplicaron; y segundo, porque, debido a la misma globalización financiera, los tenedores de los bonos hipotecarios y otros instrumentos asociados se ubicaban en diversos países, por lo que la recesión se globalizó no sólo por su cobertura geográfica sino también porque

afectó a la estructura financiera internacional” (Centro de Estudios de las Finanzas Públicas, 2009, p. 7).

Después de algunas declaraciones de quiebra el Gobierno implemento: programas de rescate, nacionalización de empresas, tasa de interés baja, la compra de cartera impagable y contribución de dinero para el rescate.

*“Para Gross (2008), la actual crisis tuvo un efecto dominó y se inició cuando las tasas de interés empezaron a subir y provocaron la crisis de los créditos de alto riesgo en Wall Street”* (Saavedra Maria Luisa, 2008, p. 20).

Se habla del ataque terrorista a las Torres Gemelas de Nueva York el 11 de septiembre de 2001, donde la FED decidió bajar sus tasas de interés lo que volvió más atractivo los instrumentos financieros y métodos para relajar los requisitos a la hora de otorgar préstamos, particularmente hipotecarios, y mantener el riesgo contingente fuera de sus balances, esto hizo que las hipotecas fueran más accesible, lo que propicia una demanda de hipotecas muy alta y para poder cubrir la demanda se crean hipotecas cada vez más peligrosas. Lo que nos lleva a que estalle la burbuja por la falta de solvencia.

*“La combinación de tasas de interés excesivamente bajas y niveles nunca antes vistos de liquidez propiciaron el crecimiento de una burbuja inmobiliaria en Estados Unidos”* (Zurita, Martínez y Rodríguez, 2009, p. 19).

El mercado hipotecario se divide en dos, en el mercado primario y secundario, en donde el segundo es un grupo más riesgoso ya que lleva con ellos mayores ganancias o eso es lo que se espera, y en este grupo es donde se ubicaron las

hipotecas subprime.

Como lo Zurita lo refería *“El riesgo por supuesto tiene un precio: a mayor riesgo, mayor es la tasa de interés que cobra el prestamista; entonces es claro por qué los préstamos subprime pagan una tasa de interés superior a la del mercado”*

En el caso de Estados Unidos la tasa de interés tuvo, un efecto diferente, en el 2004 la FED aumento la *“... tasa de interés que aumentó el costo del crédito desde 1%, su nivel más bajo desde la década de los cincuenta, hasta 5.25%; la tasa se incrementó en 17 ocasiones al tratar de contener la inflación, y en junio de 2006 el alza en las tasas concluyó”* (Zurita, et. al., 2009, p. 22).

Para 2005 y 2006 el aumento del costo crediticio empezó a impactar en el mercado inmobiliario y el boom de los bienes y raíces comenzó a desinflarse.

Lo que desató la crisis para finales del 2007, teniendo varias carteras vencidas si analizamos la crisis podemos destacar una serie de puntos que soltaron la crisis y reventaron la burbuja inmobiliaria:

*“1. El aumento de la tasa de interés interbancaria de la Reserva Federal, que sirvede referencia para el mercado crediticio, que llegó hasta el 5.25%.*

*2. La desaceleración de la economía de Estados Unidos.*

*3. La oferta de viviendas nuevas y usadas comenzó a superar la demanda por lo que los precios de las viviendas comenzaron a reducirse.*

*4. Se generó una gran incertidumbre en los mercados, y comenzó a extenderse el criterio de que el impacto en el sector financiero y en la*

*economía real podría ser importante” (Zurita, et. al, 2009, p. 22).*

## **1.2 El mercado hipotecario de Estados Unidos antes de la crisis de 2008**

“...Estados Unidos no sólo fue el centro originario del nuevo sistema financiero de titularización del crédito, de la globalización financiera, sino también el país que contó con los mayores índices de profundización financiera” (Dabat 2009, p. 6).

Para los años 2001 y 2002 la economía de Estados Unidos se recuperó por las inversiones inmobiliarias y por la tasa de interés bajas, lo cual trajo con el capital extranjero y esto mantuvo el aumento del consumo privado, las importaciones y el mantenimiento de las tasas de inversión.

En el 2000 los bienes raíces aumentaron cerca de 10 billones de dólares, y para el 2005 aumento a 20 billones.

Para el periodo 2000-2005 los precios de las casas se elevaron con promedio anual de 7.5%.

En comparación de los años anteriores en lo que fue en el año 2006 las familias en Estados Unidos pudieron ser propietarios de sus bienes raíces. Para 1940 según Guillen (2009) solo el 44% eran propietarios, en 1994 el 64% y para el 2006% esta cifra aumento drásticamente al casi 70%.

En el 2005 se incrementó el valor de la propiedad lo que daba un crecimiento en mercado hipotecario y en los precios de la vivienda en Estados Unidos. Y con ello los precios empezaron a descender rápidamente. Pero fue hasta el 2007 donde las ventas de las casas disminuyeron con respecto al 2006.

En el año 2005 se tenía un aproximado de 1.5 billones de hipotecas subprime y un

billón de hipotecas Alt-A. Para la crisis del 2008 trajo pérdidas en las hipotecas entre “300 a 400 mil millones de dólares” (Kregel, 2008, p. 90).

El mercado de commodities surgió en el 2004 con la especulación más fuerte respecto a años anteriores y las cantidades que fluctuaban se elevaron y a pesar que para el 2008 tuvieron una caída, sus precios hablando en lo internacional seguían siendo altos en comparación al año 2003.

La aproximación de pérdidas se agrandó para verano del 2007 “...Las hipotecas subprime suman más de la mitad de las pérdidas esperadas y ahora la previsión está en el rango de 300 a 400 mil millones de dólares” (Kregel, 2008, p. 26).

### **1.3 Consecuencias de la crisis subprime en el mercado hipotecario**

El sistema financiero se levantó a partir de conjuntos: “la titularización y desregulación del crédito, la informatización de la circulación del dinero, la globalización financiera, los instrumentos financieros derivados, los nuevos fondos especulativos de inversión” (Dabat, 2009, p. 3).

En comparación con las tasas de interés de los bancos el mercado no cayó a tal nivel, pero al llegar los impagos por parte del banco, los inversionistas empezaron a ver inseguridad por parte del pago o ganancia que tendría en él, lo que dio que los títulos a los que mayor valor tenían cayeran, y dado a eso las calificadoras de riesgo revaluaron su calificación de cada una dando menor calificación.

Los inversionistas empezaron a vender sus activos, y esto de la misma manera llevó a las aseguradoras de bono a aumentar sus ventas de las hipotecas.

La caída de la calificación de las aseguradoras monoline encaminó a que el mercado de bonos municipales a venderlos. Y de esta manera el mercado hipotecario comenzó con la deflación de deudas lo que llevó a pedir apoyo a los bancos para poder evitar el impago dando líneas de crédito.

Muchos de los bancos tuvieron dificultades para poder aumentar el crédito y apoyar las tasas de capitalización. Lo que llevó a mantener títulos sin valor y darle alto apalancamiento. Y en lo que fueron las cotizaciones de las acciones de estos bancos, todas muestran una tendencia a la baja.

Esta crisis provocó recesión a nivel mundial lo que llegó a poner en riesgo del sistema productivo de cada país. Hablando ahora de las perdidas podríamos hablar reparto que se tuvo entre los más afectados que los denominamos deudores, acreedores y bancos.

Los poseedores no bancarios tienen una pérdida monetaria y en el caso del mercado hipotecario tuvieron impactos en corto y largo plazo del dinero y en los préstamos de consumos. Pero en ambos casos el causante del mal funcionamiento fue la desconfianza que tenían respecto al crédito en las instituciones financieras que esto a su vez estaba desatado por riesgo de diversos activos y la carencia de un colchón de seguridad.

Se dice que la que la crisis hipotecaria de Estados Unidos no fue tanto la importancia que tuvo o la gravedad por el tamaño del mercado hipotecario que maneja Estados Unidos "...sino en su relación con el nuevo sistema financiero y los mecanismos de integración en él" (Dabat, 2009, p. 6).

Su impacto de la crisis inmobiliaria y financiera se vio gran reflejada en el conjunto de la economía estadounidense la cual se llenó en todo el mundo de activos irrecuperables, para el 2007 la tasa de interés subió y el derrumbe los precios de las casas hizo que cesaran los pagos.

Al caer el mercado hipotecario cayó el bancario y la bolsa de valores, después de eso siguió lo que fue el crédito interbancario y comercial.

Esto llevó a la economía a tener una caída del consumo, la producción y el empleo. Las consecuencias financieras y productivas estuvieron en el mercado de los commodities y del petróleo. El precio del petróleo bajo hasta menos de 50 dólares lo cual llevó a tener diferentes efectos en distintos países dependiendo de cómo se conformará.

La crisis tuvo un efecto a corto plazo en el empleo que fue la pérdida de empleo de muchas personas, una pérdida en lo empresarial y en el largo plazo, el endeudamiento público y privado.

Varios escritores resaltan tres importantes acontecimientos respecto a la crisis inmobiliaria. La primera se expresaría como la globalización, desatada por el gran poder que tiene Estados Unidos, la segunda por el orden mundial que se da por la por lo mismo, como lo es en el poder y por último el cíclico económico, que es como



se desplazó la crisis desde los países.

Se podría ver la crisis como consecuencias de los procesos que da paso a las distintas opciones económicas, sociales, políticas y espaciales de desarrollo que afecta a la trayectoria de la globalización.

La expansión del sector inmobiliario ofreció una gran cantidad de ofertas de hipotecas y de esa gran oferta fue dada para las personas con ingresos los cuales era limitados simplemente para liquidarlas, pero solo si los intereses eran bajos, y dado a eso al elevarse la tasa de interese los impagos comenzaron.

La burbuja inflacionaria que se generó por las políticas económicas que aprobó la FED trajo consigo un “aumento del endeudamiento y fomentó la innovación en nuevos instrumentos financieros, de bonos, obligaciones e instrumentos derivados” (Carmona y Arroyo, 2009, p. 98).

Ahora bien, hablando sobre los indicadores de Estados Unidos podemos observar las consecuencias que dejó la crisis hipotecaria en el país “En cuanto al PIB de los Estados Unidos, este indicador cerró en 2007 con un crecimiento negativo del orden de 0.2% mientras que para el cuarto trimestre de 2008 cerró con una caída del 6.2%. En cuanto a la tasa de desempleo, este fue del 7% en el 2008 respecto al 2007. El número de empleos que se perdieron de noviembre de 2008 a enero de 2009 fue de 1.8 millones (Carmona, Arroyo, 2009, p. 101).

## **Capítulo II. Impacto de la crisis subprime en la economía mexicana**

### **2.1 Impacto y soluciones de la crisis subprime de 2008 en México**

La crisis hipotecaria desatada en 2007, en Estados Unidos trajo consigo un impacto en la economía mexicana. Lo que llevó a una crisis en México y en varios países del mundo, Chapoy y Girón (2018) mencionan que el resultado de la crisis actual es la importancia que ha adquirido la dimensión financiera sobre la economía real dicho de otra manera “el valor de la acción de una empresa es más importante en la percepción de los inversionistas que la producción de bienes o servicios que genera” (Saavedra, 2008; citado en Chapoy y Girón 2008, p. 12).

La crisis financiera tiene diferentes causas, pero se le atribuyó más a la crisis hipotecaria desatada en los Estados Unidos, aunque su origen se remonta al exceso de gasto y del endeudamiento, que fue un incentivo por las bajas tasas de interés, lo que llevó a que gran parte del gasto se enfocará en el mercado hipotecario, y esto trajo que personas decidieran adquirir una vivienda por encima del valor que ellos podían pagar, llevando a la incapacidad de pago lo que desató la crisis hipotecaria.

Esto llevó a las naciones a jugar con la tasa de interés, con el objeto de estimular su economía. En el caso de las naciones desarrolladas disminuyeron su tasa de interés, pero en los países de América Latina y otras regiones aumentaron sus tasas de interés, para atraer flujos financieros y preservar su moneda, ya que se volvió una limitación para el crecimiento económico dado que condiciona la inversión y el consumo.

Esto afectó las condiciones los mercados financieros internacionales que llevó a una tendencia deflacionaria en la economía mundial.

La percepción de las condiciones del mercado financiero varía dependiendo de una empresa a otra. Es decir, un alza en la tasa de interés puede afectar en una baja del valor del mercado, y su grado de intensidad difiere en cada una de ellas. Todo esto provocó un efecto acumulativo.

Lo que llevó a México a alzar su tasa de interés que como se ha observado la tasa de interés tiene un gran efecto en la economía en las repercusiones de esta, para el 2006 se mantenía con el 7% pero para el 2007 inicia un alza escalonada. Este dato se observa en la Gráfica 16.1 Tasa de crecimiento de la tasa de interés pág. 65

Ante una solución a la recesión que se había generado por la crisis inmobiliaria y respecto a la depreciación del peso frente al dólar, el gobierno inició el Programa de Impulso al Crecimiento y al Empleo, los principales puntos de dicho Programa son:

- Implementar un programa de inversión adicional en apoyo de las pequeñas y medianas empresas (Pymes).
- Modificar las reglas en el ejercicio del gasto público en infraestructura para agilizar su disponibilidad.
- Ampliar el gasto público para programas de infraestructura.
- Implementar un programa de desregulación y desgravación arancelaria para hacer más competitivo al aparato productivo

nacional.

- Iniciar la construcción de una nueva refinería” (Centro de Estudios de las Finanzas Públicas, 2009, p. 14).

Aunado a esto, se incrementó el financiamiento para empresas, para el sector rural y para la vivienda; y se concedieron estímulos fiscales para incrementar el ingreso, y gasto para la infraestructura.

También se llevó acabo un Acuerdo Nacional en Favor de la Economía Familiar y el Empleo, formado por 5 pilares “firmadas por el Ejecutivo Federal, los gobernadores del país, el Poder Legislativo y las organizaciones sociales, empresariales y obreras del país, además de estar testificado por el Banco de México, el IFE y los partidos políticos nacionales” (Centro de Estudios de las Finanzas Públicas, 2009, p. 4):

Primer Pilar: Apoyo al Empleo y los Trabajadores

Este pilar básicamente está formado para dar empleo a las personas que se encuentran en situación de subempleo y desempleo, al igual que aumentar la cobertura del Seguro Social para trabajadores desempleados, junto con el retiro de ahorro en circunstancia de desempleo.

Segundo Pilar: Apoyo a la Economía Familiar

Como su nombre lo dice en este pilar se ayuda a la economía de la familia, manteniendo el precio de la gasolina, disminuyendo el gas LP, al igual que apoyos a las familias de escasos recursos, y un incremento los apoyos crediticios para la

adquisición de vivienda popular (Infonavit y FOVISSTE).

Tercer Pilar: Apoyo de la competitividad y a las pequeñas y medianas empresas. En este pilar se decide a implementar una reducción de las tarifas eléctricas industriales y comerciales a las PYMES, asesoría, y un mayor financiamiento a las empresas al igual que créditos.

Cuarto Pilar: Inversión para la infraestructura y la competitividad y para el empleo. Mayor financiamiento al Programa Nacional de Infraestructura, Pemex contara con un financiamiento superior del que ya se había aprobado, propone una reforma de inversión de PEMEX.

“El Banco Nacional de Obras y Servicios (BANOBRAS) y el Fondo Nacional de Infraestructura otorgarán créditos y garantías para la ejecución de los proyectos de infraestructura con participación privada” (Centro de Estudios de las Finanzas Públicas, 2009, p. 17).

Quinto Pilar: Acciones para promover un gasto público transparente

Empleo de una nueva Ley de Contabilidad Gubernamental, Ejercer sin cambios el Presupuesto de Egresos.

## **2.2 La crisis subprime y sus consecuencias en los principales factores macroeconómicos en México**

### **a) PIB México- Estados Unidos**

El Producto Interno Bruto es un indicador que mide la actividad económica, para su cálculo ocupa, los bienes y servicios que se generan en la economía formal. En un

determinado lugar y periodo.

Teniendo en cuenta que el PIB no toma lo que produce la economía informal. Para el cálculo del PIB "...se toman en cuenta los siguientes indicadores:

- El consumo de los bienes y servicios adquiridos por la familia y empresas.
- Inversión especialmente por las empresas.
- Gasto Público adquirido por la Administración Pública, en este contexto también se incluye a los salarios de los funcionarios públicos.
- El resultado de las exportaciones e importaciones." (Pagina el Diccionario...<https://www.significados.com/pib/>)

Cuando se habla de factores macroeconómicos, se puede hacer mención de factores como Producto Interno Bruto (PIB), Exportaciones, Empleo y Tasa de Interés.

Es importante comparar estas variables con las de Estados Unidos, para observar cuáles fueron las consecuencias generales de la crisis subprime de 2008 que se gestó en aquel país, y por tanto las consecuencias sobre la economía mexicana, ya que ésta última es sumamente dependiente económicamente de lo que sucede en Estados Unidos.

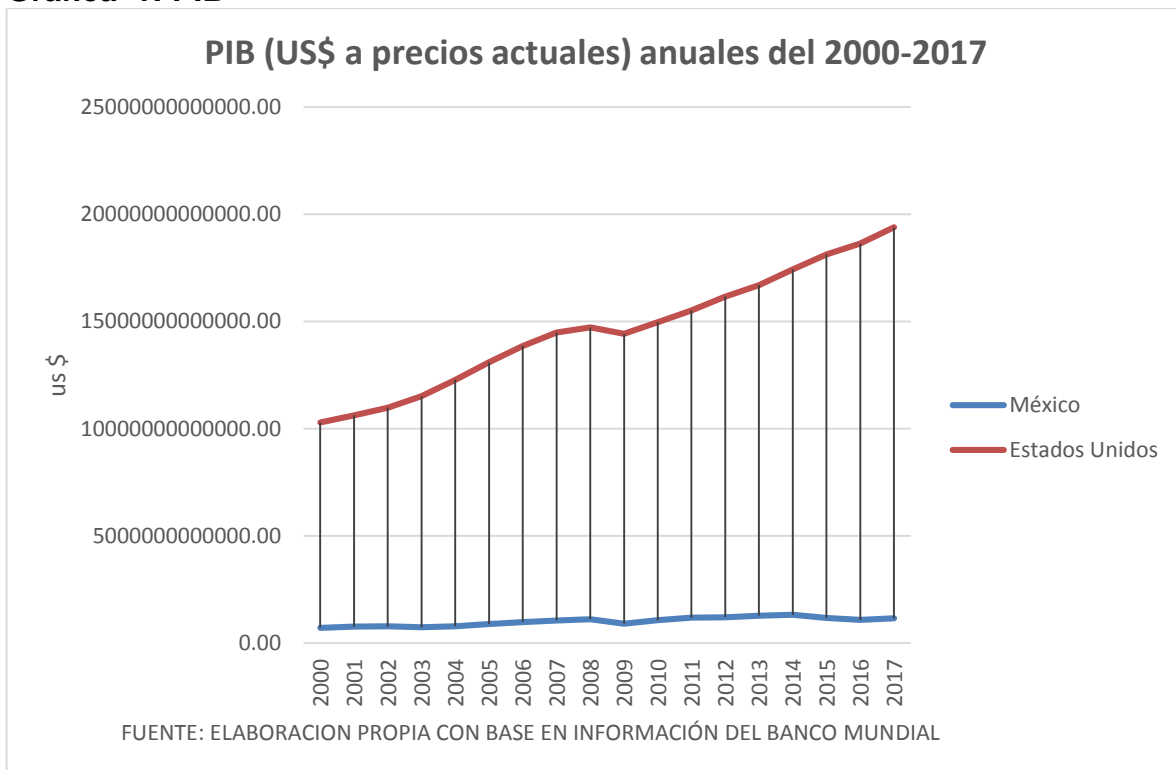
Si se analiza el PIB, como se muestra en la gráfica 1 el PIB de México es muy constante y sin tantas variaciones, pero a pesar de ser muy constante su PIB al ocurrir el estallido de la famosa burbuja subprime se observa que en el año 2009 tiene una caída que rápidamente pudo recuperar y volviendo a mantenerse constante hasta el 2014 donde vuelve a tener

una tendencia bajista hasta el 2017.

Para EUA es claro que tiene un PIB más alto que el de México y este si presenta más variaciones, del 2000 al 2008 su tendencia es alcista, pero a pesar de que la tendencia es alcista se observa que a partir del 2006 le cuesta más poder subir su PIB, teniendo para esto un desplome en el 2009, que al analizar le fue fácil recuperar dado que para los años siguientes su tendencia es alcista con mayor aumento en el PIB.

En esta gráfica podemos analizar que México depende del Producto Interno Bruto de Estados Unidos, y para ambas la Crisis Hipotecaria tuvo repercusiones.

**Gráfica 1: PIB**



## Tasa de crecimiento del PIB de México y Estados Unidos

Para poder analizar con un mayor panorama el PIB tenemos la gráfica 1.1

Que con una comparación y análisis de ambos indicadores observamos la tasa de crecimiento de ambos países en esta Gráfica en la cual podemos examinar sus variaciones en un lapso:

Para México se observa claramente las fluctuaciones que tiene, que son mayormente más perceptibles que las de Estados Unidos, del 2001 al 2003 tiene una caída de su PIB, pero la caída más grande que ha tenido durante todo el periodo estudiado es en 2008, cuando el PIB cae en un casi 20% que podemos observar en la gráfica 1.1 en el 2009, pero para el 2010 tiene un mayor crecimiento de casi 20%, en estos tres años es donde más marcado se tienen los movimientos alcistas y bajistas que tuvo México respecto a su PIB, al observar la gráfica se puede ver que el PIB es más sensible y tiene mayores movimientos en México.

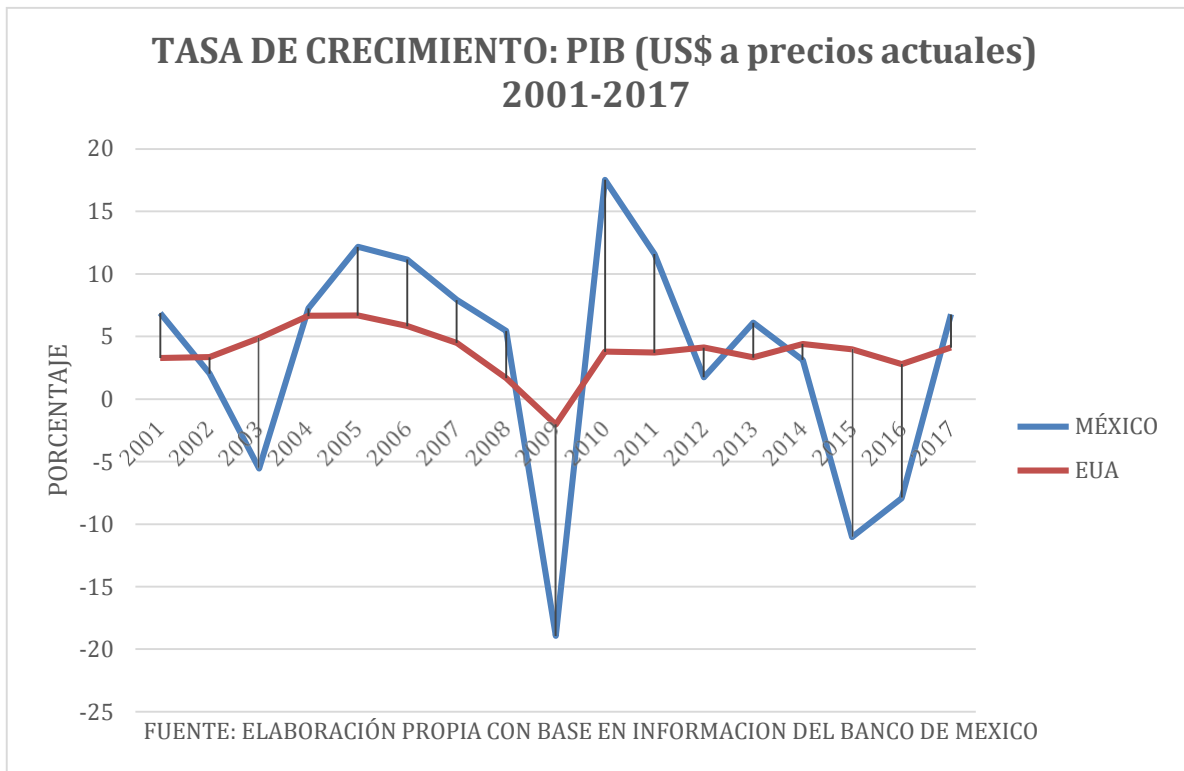
En algunos años específicos el PIB de México se mueve igual que el PIB de EUA del 2005 al 2008 ambos indicadores se movieron paralelamente el uno del otro y en 2009 ambos cayeron de una manera diferente, pero para ambos casos significativamente, en el 2010 tienen ambos países en alza de su PIB.

Para EUA su tasa de crecimiento es más constante no se perciben grandes movimientos de variaciones como era en el caso de México, tiene alzas y bajas, pero ninguna tan importante como la que se observa en el 2009.



En conclusión, observamos que la crisis suprime afecto a ambas economías que trajo consigo una disminución de su PIB

**Gráfica 1.1. Tasas de crecimiento**



### b) Exportaciones México- Estados Unidos

Las exportaciones son los bienes y servicios que vende un país al extranjero, es decir es el acto de enviar mercancía con el fin de recibir mayores ganancias.

El comercio mexicano internacional depende mucho de las exportaciones a Estados Unidos y estas representan el 80% que generan en este país.

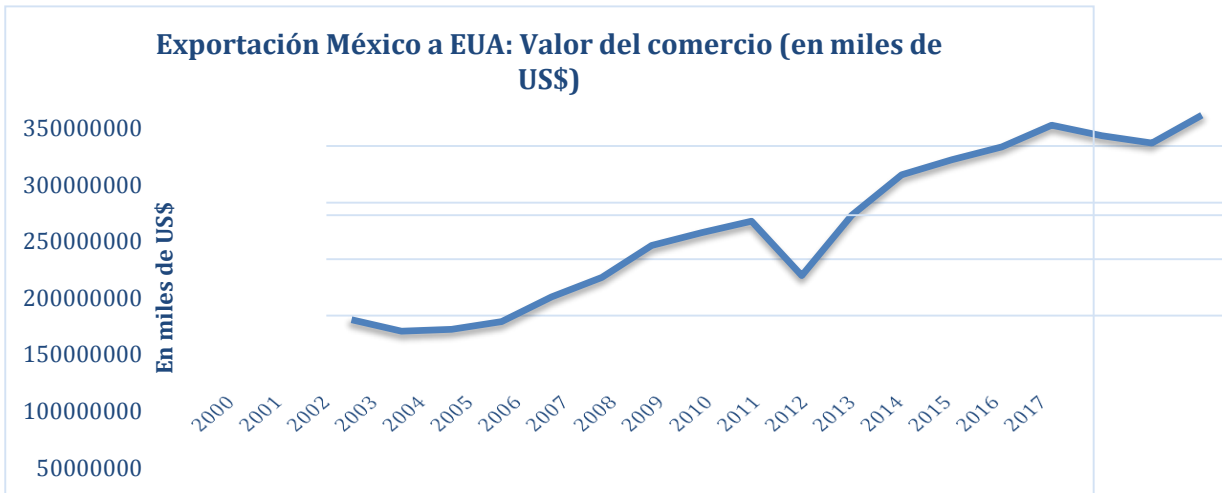
En el gráfico 2 se puede observar cómo las exportaciones que ha realizado México hacia los Estados Unidos se ha mantenido al alza desde el año 2000 que se ubicaba en 146, 599,589.2 miles de dólares. No obstante, se observa una considerable

caída para el 2009 después del estallido de la burbuja financiera en el 2007, es decir que esta afectó fuertemente las exportaciones que tenía hacia Estados Unidos, lo cual nos podría indicar también lo que sucedió con el PIB que para el mismo año tiene una gran caída.

Pasando en 2008 de 233,793,948 miles de dólares a 185,448,519 miles de dólares en el 2009, teniendo así unas disminuciones de las exportaciones, posteriormente en el año 2010 comienza una ligera recuperación, la cual ha ido estabilizándose en los años subsiguientes.

Esta variable es sumamente importante, ya que el ingreso de divisas por exportaciones, significa poder mantener el tipo de cambio en México sin que se deprecie el peso mexicano, no obstante, esta caída afecta directamente el tipo de cambio, lo cual impacta en una apreciación del dólar. Entonces, la banca central optará por subir la tasa de interés de referencia para atraer capitales extranjeros, es decir una mayor demanda por los instrumentos de deuda del país y, por ende, al invertir los extranjeros en un país con tasas al alza generarán mayor demanda por la moneda de dicha nación, como medida de control de depreciación del peso frente al dólar.

**Gráfica 2: Exportaciones México a EUA: Valor del comercio (en miles de US\$)**



FUENTE: ELABORACION PROPIA CON BASE EN INFORMACION DE WITS WORLD INTEGRATED TRADE SOLUTION

Tasa de crecimiento de las Exportaciones de México a Estados Unidos.

Para observar las variaciones que ha tenido México a lo largo de los años se tiene la gráfica 2.1 donde analizamos la tasa de crecimiento de este indicador.

Como primer punto del 2001 al 2004 las exportaciones de México eran alcista sus año con año, para el año 2005 tuvo un movimiento bajista donde sus exportaciones se reflejaron claramente, en el 2006 se recuperó teniendo una alza en sus exportación a partir de ese año hasta el año 2009 tuvo un disminución escalona pero considerables hasta lo que fue el año de 2008 donde su disminución fue la más baja tenida en todo el periodo estudiado, en el 2010 tuvo el crecimiento más alto en su historia, fuera de ahí podemos observar que México no ha podido superar su punto más alto en las exportaciones que ha tenido durante en el periodo estudiado, del 2010 al 2015 su movimiento es bajista de manera escalona y de 2015 tuvo un ascenso hasta el 2007 donde tuvo una recuperación en sus exportaciones.

## Gráfica 2.1 Tasa de crecimiento: Exportación México a EUA



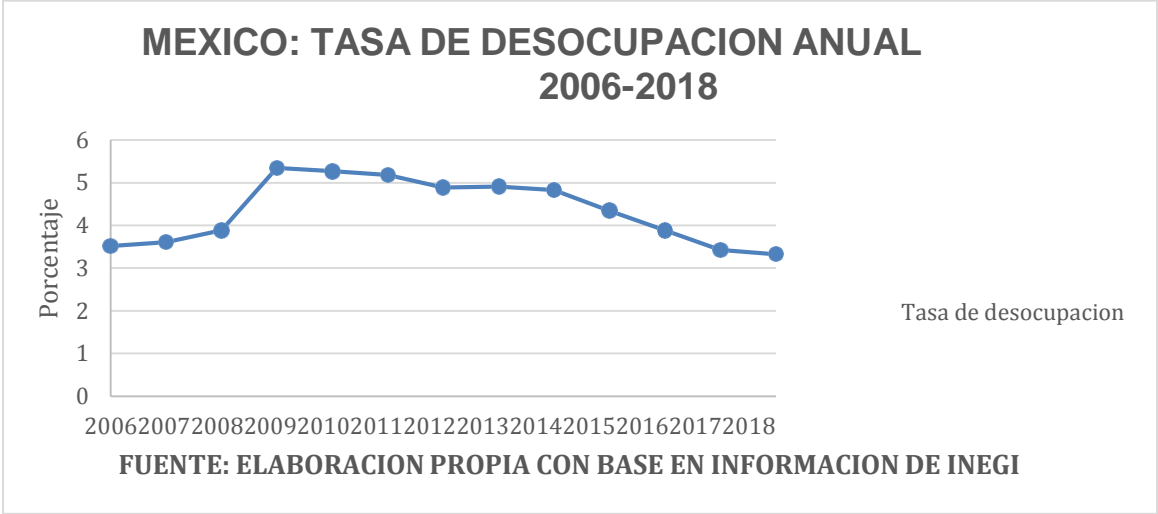
### c) Desempleo en México

La tasa de desocupación de México es un porcentaje de la población que se encuentra desempleada y está en busca de un trabajo.

Como se observa en la gráfica 3, la tasa de desocupación en México para el año del 2006 se encontraba en un promedio de 3.5% donde podemos observar que para los años posteriores empieza una tendencia alcista en dicha tasa, teniendo su punto más fuerte en el 2009 donde su tasa de desocupación tuvo un promedio anual de 5.3%, es decir que la crisis inmobiliaria tuvo unas grandes repercusiones en el empleo para México, después del 2009 la tasa de desocupación iba a la alza, y es hasta posterior a 2014 que se logra bajar la tasa hasta el 2018 con un promedio de 3.3%.

Al generarse una contracción económica en el país sus principales variables como el PIB y el comercio internacional, hacen que en subsecuencia la tasa de desocupación se incrementara, dado que el país no contaba con las condiciones necesarias para absorber la oferta de mano de obra que se llegó a generar debido al cierre de empresas o reajuste de los costos laborales que pudieran llegar a ajustar el sector productivo del país a partir de la crisis.

**Gráfica 3. Tasa de desocupación 2006-2018**



**Tasas de crecimiento de la tasa de desempleo**

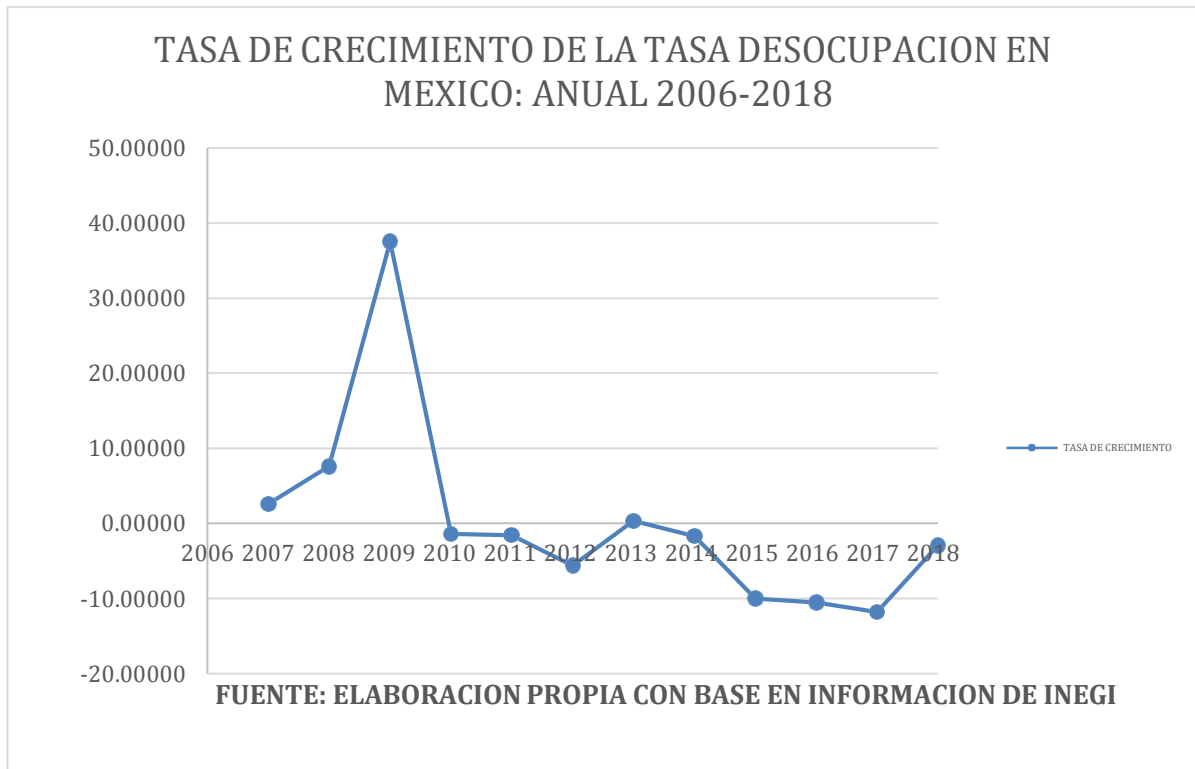
La tasa de crecimiento más alta que ha tenido México respecto a la tasa de desempleo fue en el 2009 cuando la burbuja hipotecaria explotó, muchos mexicanos se quedaron sin trabajo.

Del 2006 al 2009 podemos ver que la tasa de crecimiento va en aumento, hasta llegar a su punto más alto en el periodo, que fue en el 2009 para 2010 México se recupera disminuyendo su desempleo, en el 20013 se encuentra en un punto alcista en comparación al año anterior de 20013 al 2017 su tasa de desempleo iba en

disminución manteniéndola baja, hasta el 2018 que aumento.

En conclusión, su tasa de desempleo más alta que ha tenido en periodo fue en el 2009 cuando ocurrió el estallido de la crisis suprime.

**Gráfica 3.1. Tasa de crecimiento de la tasa desocupación**



## **d) Tasa de Interés de referencia México vs Estados Unidos**

### **2.2 Los cetes de 28 días**

Los cetes (Los Certificados de la Tesorería de la Federación) es un instrumento de deuda que son emitidos por el gobierno

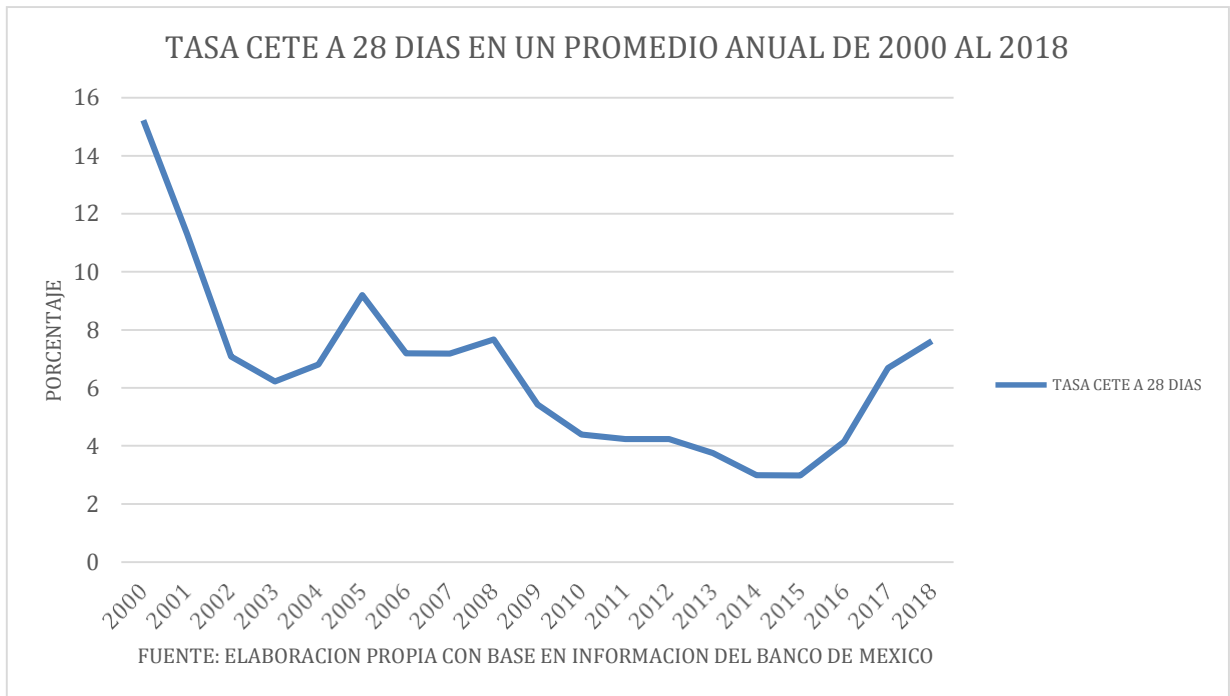
Al conocer la historia de la crisis hipotecario de la famosa burbuja subprime desata en el 2007 en Estados Unidos la cual trajo consigo consecuencias en la economía mexicana, podemos observar el comportamiento de la tasa de los cetes a 28 días, a principios de los años 2000 se ubicaba en un su punto más alto en todos los años estudiados, tiendo hasta el 2003 una caída escalonada que se recuperó el en año 2005 (Levy N., 2012, p. 38).

Pero del 2005 en adelante la tasa del cete no fue alta de echo se puede ver que va en caída teniendo uno que otro punto donde se puede levantar un poco, pero en lo general va en tendencia bajista hasta el 2015.

Y del 2015 en adelante la tasa del cete tiene un alza, hasta llegar a su punto más alta en el 2018 con un promedio de la tasa de 7.6%.

En lo que fue la etapa de la crisis observamos que en el 2007 fue su periodo alto de la tasa para después continuar con una caída fuertemente hasta el año 2010.

#### Gráfica 4. Tasa cete a 28 días 2000-2018



#### 2.2.1 Tasa de crecimiento de la tasa cete a 28 días

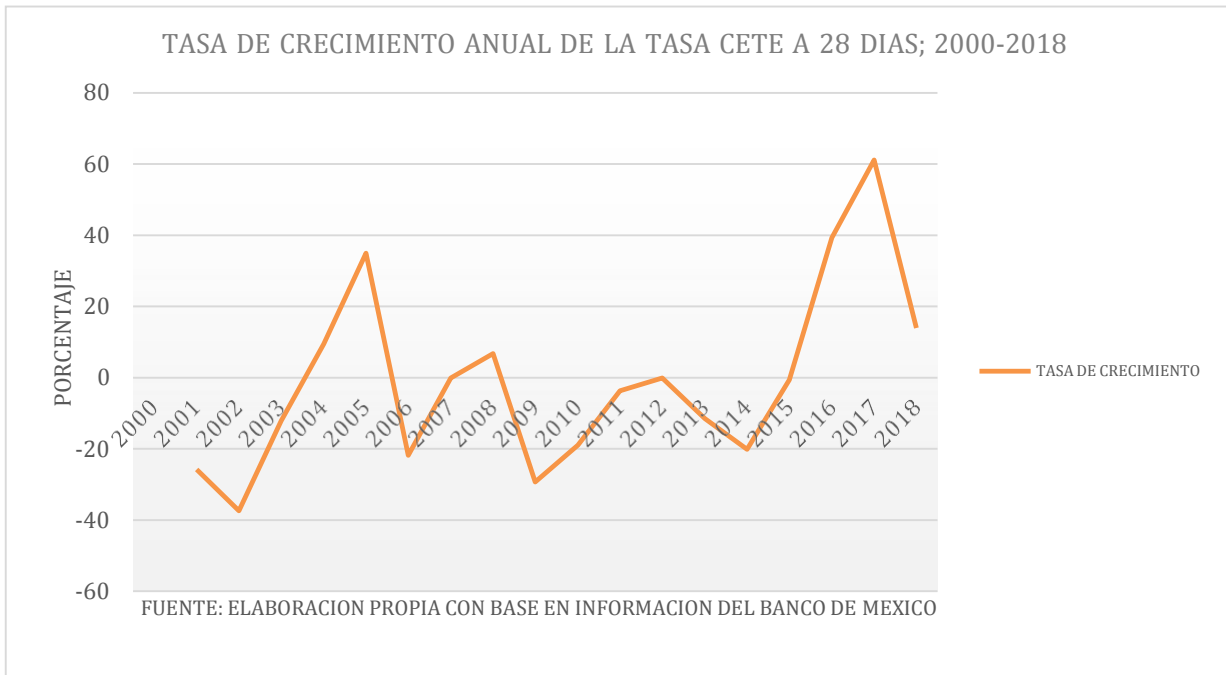
Al hacer el análisis de tasa de crecimiento podemos observar que la tasa tuvo un aumento para el año 2005, teniendo su punto más bajo de la tasa en el 2003, del 2005 hacia adelante la tasa tiene muchas fluctuaciones subiendo y bajando en cada año, sin tener una tasa estable en el periodo (Levy N., 2012, p. 21).

Podemos observar que durante lo que fue el periodo de la crisis subprime la tasa se mueve hacia el alza del 2007 al 2008 de ahí repentinamente cae, pero su caída no es tan baja como en el año 2002 en comparación, pero a pesar de eso tiene una caída que se puede percibir más en el año 2010 donde alcanza su punto de caída.

A partir del 2010 al 2012 tiene un alza muy pequeña y en el 2013 cae hasta lo que es el año 2015, su punto más alto en su tasa de crecimiento lo tiene para el año 2017.



## Gráfica 4.1 Tasa de crecimiento



### 2.3 Tasa Interbancaria

De la misma manera ahora analizamos la tasa interbancaria en la que se observa que tiene un movimiento similar a la tasa CETE a 28 días iniciamos para el 2000 con una tasa alta que para los años siguientes nunca volvió a subir de la misma manera, del 2000 al 2003 descendencia de su tasa, del 2003 al 2005 la tasa interbancaria empieza a subir no tal alta como el 2000 pero sube.

En el caso de la crisis suprime la tasa se mueve hacia la baja en el 2007 se encontraba en un punto medio de crecimiento para el 2008 la tasa está más alta que en el año 2007, pero las repercusiones de la crisis se empiezan a observar para el año 2009 donde su tasa baja, lo que continua para el 2010 y si sigue apreciando el mismo movimiento hasta el año 2015.

Del 2015 al 2018 su movimiento es hacia el alza teniendo su punto máximo de aproximadamente 8 %.

**Gráfica 5. Tasa interbancaria a 28 días 2000-2018**



**a) Tasa de crecimiento de la tasa interbancaria**

Al iniciar el análisis de su tasa de crecimiento de la tasa interbancaria, su tasa comienza negativamente para tener un alza alto en el año 2005, pero para el año 2006 su tasa tuvo una disminución, la cual rápido se recuperó.

Lo que fueron los años de la crisis podemos ver que su tasa estaba en números positivos, en el año 2008 su tasa tuvo un crecimiento en comparación del 2007. Cuando la burbuja estallo y repercusiones se empezaron a ver en todos lados, la tasa de interbancario cayo pasando a números negativos, teniendo su punto más bajo en el año 2010, aunque si lo podemos comparar no fue tan grande como el año

2003, después del 2010 la tasa interbancaria comienza a tener un alce, que logra mantener al 2012, del 2012 la tasa cae hasta tener su punto más bajo en el 2015, para después de ese año alzar su tasa, teniendo su punto más alto en todos los años , en el 2017 y de ahí cayendo para el 2018.

**Gráfica 5.1 Tasa de crecimiento: tasa interbancaria**



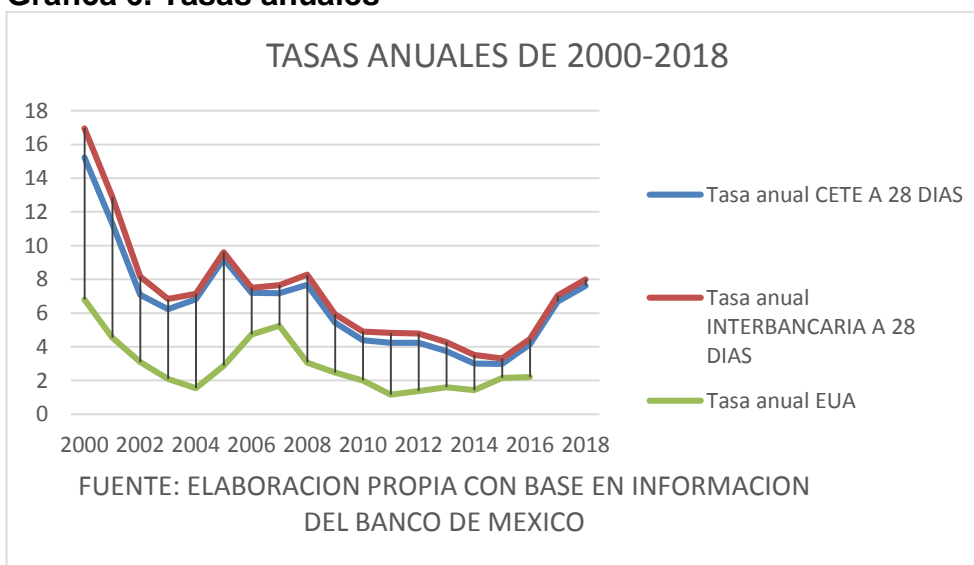
**b) Comparativa tasa de interés de referencia México vs Estados Unidos**

Al comparar las tasas de Estados Unidos, respecto a las tasas de México del 2000-2018 en un porcentaje anual, observamos que estas están directamente relacionadas una de la otra, al principio del año 2000 ambas economías comienzan con una tasa de interés alta que analizando hasta la fecha de hoy no se ha vuelto a tener una así. Del 2001 al 2003 la tendencia de ambas tasas de referencia es hacia la baja, y para Estados Unidos en el 2004 llega a uno de sus niveles más bajos con un 1.54%, en ese mismo año México, por el contrario, comienza a subir su tasa de interés y para el siguiente año lo hace Estados Unidos también.

No obstante, en 2006, ambas tasas muestran tendencias contrarias, pero en 2007 ambas muestran la misma tendencia al alza, y posteriormente en 2008 con el estallido de la burbuja subprime México mantiene al alza su tasa de referencia, mientras que Estados Unidos comienza a relajar la política monetaria para darle una mayor liquidez a sus mercados y poder hacer frente a la crisis. De 2009 a 2011, la tendencia es a la baja de ambas tasas. En 2012, la tasa de la reserva federal intenta recuperarse un poco, y la de México se mantiene ligeramente a la baja. Y finalmente de 2015 a la actualidad, ambas tasas se han recuperado al alza de manera continua.

En conclusión, podemos observar que hay una relación sumamente estrecha entre ambas tasas de referencia, particularmente México mantiene una dependencia muy marcada, ya que como se ha observado, en tanto Estados Unidos cambia su política monetaria de restrictiva a expansiva, México también lo hace, la razón fundamental es mantener una rentabilidad atractiva para los inversionistas externos, y que no exista una fuga de capitales hacia aquel país.

**Gráfica 6. Tasas anuales**



## **Capítulo III. Instituciones y mercado del crédito hipotecario en México: antes y después de la crisis subprime**

### **3.1 Crédito hipotecario: principales conceptos**

#### **3.1.1 Definición de crédito y crédito hipotecario**

##### **a) Crédito**

Es importante diferenciar entre un crédito y un crédito hipotecario. Se puede definir al crédito como un préstamo de dinero que otorga la institución, como lo es un banco a su cliente, es decir a la persona solicitante (Gonzales G., 2005).

El cliente se compromete a devolver dicho préstamo, en un sólo pago o varios pagos y con un interés adicional. Este crédito puede ser utilizado para el consumo, ya sea para pago de servicios o la adquisición de bienes de consumo.

Bajo este punto, el deudor o cliente dispone de una cuenta bancaria de tipo corriente con la cantidad de dinero prestada pudiendo ser utilizada en su totalidad o paulatinamente.

##### **a) Crédito hipotecario**

Un crédito hipotecario o una hipoteca es un préstamo de dinero para la compra de un inmueble

En el caso del crédito hipotecario tenemos:

En un crédito hipotecario el cliente, dispone de una cantidad de dinero comprometiéndose a devolverlo normalmente mediante cuotas periódicas, junto con los intereses asociados.

Este se puede realizar en un periodo a medio o al largo plazo, y se suele amparar con el respaldo de una vivienda, en unas condiciones pactadas con el banco, y plasmadas en un contrato.

Existen varios tipos créditos hipotecarios dependiendo del cliente y del banco o la entidad que lo aprueben, la mayoría son determinados por las cuotas a pagar, ya sea empezar con pequeños montos y terminar con grandes montos o viceversa.

El crédito hipotecario concede una cantidad de dinero, y el cliente o deudor puede disponer del total o de sólo una parte de ese dinero concedido. Cada vez que necesite más dinero puede disponer del que quede pendiente, siempre que la cantidad total que esté utilizando no supere el límite de crédito que concedió el banco.

Así podemos concluir que las diferencias que se marcan en cada crédito son los montos que se solicitan en cada uno, y dando como garantía en el caso del crédito hipotecario la casa.

### **3.1.2 Diferencia de crédito bancario y crédito gubernamental**

#### **a) Crédito bancario**

El crédito bancario es aquel que es otorgado por un banco, en el que nos comprometemos a pagar en las condiciones establecidas en el contrato respecto a la tasa de interés, tiempo, entre otros.

Los beneficios que nos trae contratar un crédito bancario es que tiene la opción de poder realizar pagos por un monto más alto, por lo tanto, aunque la tasa de interés

sea fija, al realizar pagos por un monto más alto te da la posibilidad de pagar el crédito en un plazo menor.

El monto que ofrece un banco es mayor a un gubernamental en la mayoría de los casos y contemplan plazos que van de 5 a 20 años en promedio. Además, que este se basa en el historial crediticio, ingreso y edad básicamente para poder dar crédito, en el que podemos decir que la accesibilidad es más fácil en el crédito bancario a comparación de uno gubernamental en que para poder acceder necesariamente debemos estar inscritos al seguro, y a ver cotizado por un tiempo determinado.

#### **b) Crédito gubernamental**

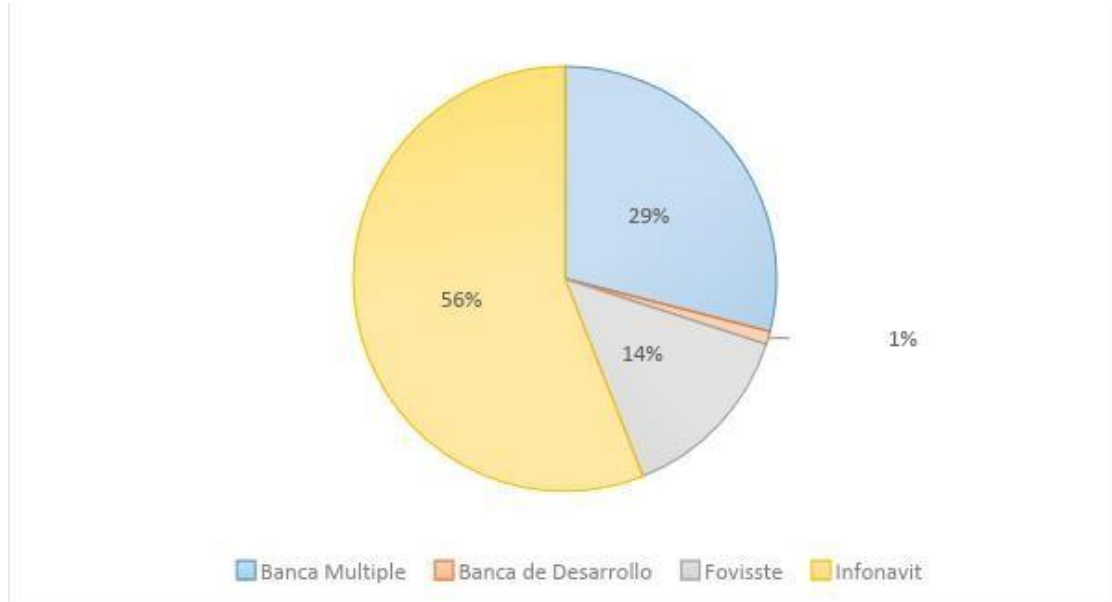
En el caso de crédito gubernamental son los organismos públicos de vivienda como: INFONAVIT y FOVISSSTE; o bien las sofomes hipotecarias. Algunas también ofrecen financiamiento para comprar lotes urbanizados o para construir, para remodelar, ampliar una vivienda o para adquirir una segunda vivienda.

Los elementos de un crédito gubernamental son: el ahorro previo de los adquirentes, un subsidio a la demanda de carácter no reembolsable que es otorgado por el Estado y, si es el caso, un crédito hipotecario complementario en condiciones de mercado.

Su objetivo central de este es que, del subsidio habitacional directo, aumente la capacidad adquisitiva de las familias con menores ingresos y de esta manera resolver un problema habitacional con el mercado que satisfaga sus deseos y posibilidades económicas de las personas.

### **GRÁFICA 7**

**Estructura de Canalización del Crédito a la Vivienda en México**  
**Información al cierre del mes de junio de 2017 de CNBV**



*Fuente: Recuperado: ESTRUCTURA DEL MERCADO DE CRÉDITO EN MÉXICO, 2017 por la FUNDEF - Fundación de Estudios Financieros - Fundef, A.C.:16*

En esta Gráfica podemos observar que el crédito gubernamental de INFONAVIT tiene una mayor demanda respecto a los demás créditos hipotecarios, abarcando más de la mitad, concluyendo así que las instituciones del Gobierno son las dominantes en esta sección de los créditos hipotecarios, orientando el 70% del total que incluye Infonavit, Fovisste y la Banca de Desarrollo.

En el siguiente cuadro comparativo se puede identificar las ventajas y desventajas de los créditos bancarios con respecto a los que concede el infonavit.



### Cuadro 1.

#### ***Ventajas y desventajas de los créditos bancarios y del crédito gubernamental (INFONAVIT)***

<b>Banco</b>	<b>INFONAVIT</b>
<b>VENTAJAS</b>	<b>Ventajas</b>
Tasa de interés más bajas	<i>Bajo riesgo</i>
El préstamo puede llegar hasta 20 millones	<i>Jamás te será negado (siempre que se cumplan los requisitos)</i>
Si no utilizas el crédito de INFONAVIT, las aportaciones se van a tu afore	<i>No solicita enganche</i>
	<i>Saldo de tu subcuenta puede servir de garantía</i>
<b>Desventajas</b>	<b>Desventajas</b>
Nivel de riesgo alto	<i>Tasa de interés del 12%</i>
Requiere un historial crediticio impecable	<i>Sin un crédito bancario, no puedes adquirir inmuebles con un valor mayor a 1 millón 600 mil</i>
Costo Anual Total (CAT) puede elevar el monto a pagar	<i>Cada año tu deuda incrementa (<u>si está calculado en salarios mínimos</u>)</i>

*Fuente: elaboración propia con base en información a la OCC MUNDIAL*

### **3.2 Principales oferentes en el mercado hipotecario en México: Instituciones públicas vs instituciones privadas**

Es importante para entender el tema de los créditos hipotecarios, saber sobre los antecedentes de los mercados hipotecarios, es decir, de donde vienen, porque fueron creados, y cuáles son los hechos más relevantes que los definen, para así de esta manera comprender mejor el tema del que estamos hablando.

### 3.2.1 Fovisste

**Cuadro 2. Historia del Fovisste**

10 de Noviembre de 1972	Se crea el Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovisste), con la finalidad de que los trabajadores se les otorgo crédito barato. Conformado con depósitos a su favor.
1973-1985	Fovisste incremento esquemas de financiamiento para la construcción de viviendas.
1986-1988	Se planteó el cofinanciamiento y coinversión, donde la banca, los trabajadores participaban.
1989-1992	Extendió sus líneas de crédito al igual que sus plazos de amortización a 30 años con una amortización del 30% sobre el salario Se expande la cobertura para poder atender al mayor número de derechohabientes.
1993	Se cambia la Ley ISSSTE. Lo que benéfica a los derechohabientes pudiendo de esta manera elegir entre múltiples ofertas de viviendas
19 de Abril de 1994	Se establecen Reglas para poder recibir el Crédito, las cuales se mantienen hasta 1997
1996-2012	Incorporan el crédito a jubilados y el proceso para la asignación de créditos se vuelve aleatorio. La estructura orgánica mantiene la capacidad operativa en sus procesos sus principales rubros son: otorgamiento de crédito, Recuperación de cartera, Seguridad jurídica sobre el patrimonio inmobiliario de los acreditados, y Valor de las aportaciones para vivienda de los trabajadores. 27-Junio-2017 se ubica la primera bursatilización calificación AAA, lo que fomenta a colocar créditos del Instituto
2008-2013	Se logra certificar procesos como lo fueron el Control de la Ejecución del Sorteo de Crédito de Vivienda; Cancelación de Garantías Hipotecarias
2016	Se concede un segundo crédito a los derechohabientes. Se inaugura el esquema de puntuación.

Fuente: Elaboración propia con base en información del portal del FOVISSTE

<http://portal.fovissste.gob.mx/es/FOVISSSTE/Antecedentes> y Vainer, Enrique (2017), "Fovisste; Una historia compartida", Centro Urbano, <https://centrourbano.com/2017/08/18/fovissste-una-historia-compartida/>

Asimismo, es importante conocer los requisitos y características promedio que requiere el Fovissste para poder acceder al crédito hipotecario que se muestran en la tabla 3.

Tabla 1. FOVISSSTE

CONDICIONES Y REQUISITOS
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tener mínimo 18 meses de aportaciones en la Subcuenta de Vivienda del SAR.</li> <li>- • Ejercer por primera vez el crédito del FOVISSSTE.</li> <li>- • Ser trabajador del Estado en servicio activo.</li> <li>- • No encontrarse en proceso de dictamen               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seguros</li> </ul> </li> </ul>

Fuente: Elaboración propia con base en información del portal de FOVISSSTE

### 3.2.2 Infonavit

Esta es una institución mexicana tripartita que se compone de tres partes: gobierno, empresas y trabajadores.

Cuadro 3. Historia del Infonavit

Año	
1971	Se establece Comisión Nacional Tripartita, su función es el financiamiento y construcción de viviendas con la aportación de 5% del salario que pagan las empresas a sus trabajadores
1º de Mayo	Se crean reglamentos, manuales, normas, políticas, proyectos, programas para otorgar créditos para vivienda.
1973	Se termina la elaboración de normas y reglamentos.
1º de Mayo de 1975	se inauguran las Oficinas Centrales del INFONAVIT, en Barranca del Muerto 280, en la Ciudad de México.

1982	Inician Reformas, para la cancelación de la devolución periódica del Fondo de Ahorro.
------	---

	Para la determinación aportaciones patronales bimestrales del 5% sobre el salario integrado de los trabajadores y no sobre el salario mínimo
1986	Dado el sismo del 1985 el INFONAVIT cubre por un seguro en caso de incapacidad permanente del 50% o más, o por invalidez definitiva.
1989	Todo el procedimiento para el otorgamiento y adquisición del crédito cambian, el tiempo disminuye, y se simplifica el procedimiento
1990	Comienza la etapa de consolidación como organismo fiscal autónomo e hipotecaria social.
1992	Se refuerza el carácter financiero, no constructor del instituto y se establece un nuevo sistema para financiamiento de la construcción de casas. Se inicia un esquema de puntuación para los acreditados
	Ya que se tenía problemas con falsedad de los datos proporcionados por los derechohabientes

1992	Se empieza a formar el Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR) en México con las aportaciones de los derechohabientes, lo que antes hacia el fondo de ahorro. Desaparece la devolución del Fondo de Ahorro al Trabajador. Se alarga el plazo del pago del crédito a 30 años. Y se aprueba la prórroga de pago en caso de pérdida de empleo sin causar intereses
1993	Se relaciona la edad y salario para el Otorgar el Crédito y con ello definen el monto máximo del crédito al igual que las tasas de

	interés. Concede rendimientos por sus ahorros en la Subcuenta de Vivienda
1995	Se forma un Plan Quincenal 1995-200 el cual prolonga la cobertura crediticia, para hacer más equitativa la distribución de los créditos, ofrecen nuevos productos de cofinanciamiento. Firman un convenio con la banca comercial para contemplar a los derechohabientes con recepción de 5 a 10 salarios mínimos
1996	El consejo de Administración se encarga establecer periodos de inscripción
1998	El programa Compromiso por la Vivienda, se crea para incrementar los créditos
1999	Otorgan seguro por daños naturales
2004	Se coloca en el Mercado de Valores con los Cedevís (Certificados de Vivienda). El rendimiento es de 3% de la subcuenta de vivienda. Se lanza un nuevo producto de crédito Cofinavit, con coparticipación con entidades financieras.
2005	Se establece para los derechohabientes de bajo ingreso aquellos que ganan 3.9 veces el salario mínimo mensual del Distrito Federal, el Crédito Tradicional Bajo Ingreso.
2007	Colaboran en el crédito dado en el cofinanciamiento, varias entidades financieras como: Hipotecaria Nacional, Su Casita, Patrimonio, Metro financiera, Banorte, Scotiabank, BBVA Bancomer, Santander, Hipotecaria Crédito y Casa, e ING Hipotecaria
2008	Se precisa el Modelo de Cobranza Social
2009	Por la crisis económica ocasiona una disminución de la demanda de vivienda
2010-2012	Los diferente programas que se elaboran están más enfocados en la educación, para ayudar a las personas.

2014-2018	<p>se contribuye al bienestar integral y a la creación de valor patrimonial de los trabajadores</p> <p>proporcionar soluciones financieras y el desarrollo sustentable.</p> <p>Fortalecer la calidad de la vida de retiro con la Subcuenta de Vivienda.</p>
-----------	---

Fuente: Elaboración propia con base en información del portal del INFONAVIT [www.infonavit.org.mx/](http://www.infonavit.org.mx/) y Jesus Silvia-Herzog F del Libro para entender el INFONAVIT instituto de fondo nacional de la vivienda para los trabajadores.

Ahora se presentan los requisitos y condiciones promedio e importantes que requiere el Infonavit para poderte otorgar un crédito hipotecario

**Tabla 2. INFONAVIT**

CONDICIONES Y REQUISITOS
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ser derechohabiente</li> <li>- Tener una relación laboral</li> <li>- Cumplir con la puntuación requerida</li> <li>- Edad (acumulación mayor entre los 21 y 49) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Salario</li> </ul> </li> <li>- Saldo en tu Subcuenta de Vivienda <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aportaciones continuas</li> </ul> </li> </ul>

Fuente: Elaboración propia con base en información del portal de INFONAVIT

### 3.2.3 Banca comercial

En el siguiente cuadro conoceremos la historia de la banca comercial

Cuadro 4. Historia de la banca comercial.

AÑO	
1897	Se publicó la Ley de Instituciones de Crédito en la cual se presenciaron tres modelos bancarios: Banco de emisión (bancos de depósito y descuento con facultad para emitir billetes). * Banco hipotecario. * Banco refaccionario.
1910	Solo 24 bancos de emisión eran los únicos que podían circular billetes en todo el territorio nacional.
1926	Se ajustó la clasificación de las instituciones de crédito del país.
1932	Se establece una Ley Bancaria que mejoro la normas; creando así la institución nacional de crédito
1941	La clasificación de la Ley Bancaria queda de esta forma: Bancos de depósito, sociedades financieras e hipotecarias y bancos de capitalización. De igual manera establece facultades de operación la figura de sociedad financiera.
1974	La Reforma Legal se incrementó la cual fue divulgada en Diciembre.
1978	Las Reformas a la Ley Bancaria, procedieron a la conformación de los bancos múltiples. Se crea la Banca Múltiple, que establece que las operaciones de depósito, financieras e hipotecarias se ejerzan de forma independiente. De esta manera la Banca Múltiple, se explica una sociedad autorizada para ejercer las siguientes operaciones: depósito,

	ahorro, intermediación financiera e hipotecaria y operaciones de fideicomiso.
4 de Septiembre de 1982	Se fijaron dos medidas: 1.-la estructura de las tasas de interés 2.- La política de cambio que son aplicados en las operaciones de los bancos
	En cuanto a las tasas de interés por fines a la investigación solo mencionaremos la tasa de interés que se estableció para los créditos hipotecarios:
	Las tasas aplicables a los créditos por vivienda de interés social se redujeran hasta 23 puntos porcentuales para unificarse en 11 por ciento
Junio de 1991	Se privatiza el Multibanco Mercantil, la primera privatización y con ella se fueron privatizando los demás bancos.
1995	Detono la crisis, la cual origino la insuficiente solvencia moral de los compradores de los bancos que se privatizaron.
Crisis	Los resultados de la crisis fue la balanza de pagos que aportó a la devaluación cambiaria, lo que desató un episodio de cartera sobre los bancos a raíz del aumento de las tasas de interés y la imposibilidad para poder pagar sus créditos.
Globalización	La intervención de los bancos extranjeros en el mercado mexicano mejoró las expectativas en los círculos financieros del exterior.
Actualidad	Es un conjunto de bancos y banqueros destinados a facilitar la financiación.



	Operan como bancos universales que brindar servicios y operaciones permitidas por la ley como el banco de inversión o el banco hipotecario.
--	---

Fuente: Elaboración propia con base en información de Turrent, Eduardo (), “Historia sintética de la banca de México”, Banco de México.

En el cuadro siguiente se muestran las características más sobresalientes para la adquisición de un crédito hipotecario en la banca comercial

Requisitos promedio de la Banca Comercial

Tabla 3. Banca comercial

<b>CONDICIONES Y REQUISITOS</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Edad mínima de 25 años (promedio)</b></li> <li>- <b>Edad máxima promedio a los 60 años</b></li> <li>- <b>Relación laboral vigente de 1 a 3 años</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Comprobación de ingresos</b></li> <li>- <b>Historial crediticio positivo</b></li> <li>- <b>Antigüedad domiciliaria</b></li> <li>- <b>Seguros</b></li> </ul> </li> <li>- <b>Los plazos son variables</b></li> </ul>

Fuente: Elaboración propia con base en información de la banca

### 3.2.4 Banca de Desarrollo

Cuadro 5. Historia de la banca de desarrollo.

Año	
Inicios	<p>Fue creada para suministrar servicios financieros a los sectores prioritarios para el crecimiento del país.</p> <p>Impulsor de:</p> <p>Inversión en proyectos industriales</p> <p>Desarrollo rural</p> <p>Vivienda</p>

	Infraestructura
1991-1994	Los otorgamientos de crédito, no fueron los mejores que se pudieron dar lo cual llevó a tener una cartera vencida, que no se pudo sostener, y tuvo que intervenir el Gobierno Federal para aportar recursos fiscales para solventar el quebranto
1995-2000	Después de la caída de su cartera de crédito, y tras la crisis de 1994-1995, decide tener un desarrollo de saneamiento financiero.
2000-2006	Para esta etapa entran medidas para lograr la sustentabilidad financiera
	El índice de capitalización (ICAP) de la Banca de Desarrollo es menos del regulatorio del 8%
Funciones de la Banca	Mantener su capital, para un buen funcionamiento teniendo sustentabilidad en las operaciones.

Fuente: Elaboración propia con base en información del portal de Banca de Desarrollo [http://www.shcp.gob.mx/ApartadosHaciendaParaTodos/banca\\_desarrollo/index.html](http://www.shcp.gob.mx/ApartadosHaciendaParaTodos/banca_desarrollo/index.html)

Instituciones que conforman la Banca de Desarrollo

### Cuadro 5.1 Instituciones de la banca de desarrollo.

NOMBRE	FUNCION O CARACTERISTICAS
Financiera Nacional de Desarrollo Agropecuario, Rural, Forestal y Pesquero (FND)	Aumentar las actividades económicas en las poblaciones rurales.
Banco del Ahorro Nacional y Servicios Financieros, S.N.C. (BANSEFI)	Promueve el ahorro, la educación financiera, la inclusión financiera, la perspectiva de género.
Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. (BANCOMEXT)	Coopera para el empleo a través del financiamiento al comercio exterior.
Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C (BANOBRAS)	Elaboración de infraestructura
Banco Nacional del Ejército, Fuerza Aérea y Armada, S.N.C. (BANJERCITO)	Servicio a miembros del Ejército, Fuerza Aérea y Armada de México.

Nacional Financiera, S.N.C (NAFIN)	Acceso a las micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes), emprendedores y proyectos de inversión, al financiamiento y otros servicios de desarrollo empresarial
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. Fondo de Operaciones y Financiamiento Bancario a la Vivienda (SHF)	Apoyo para la adquisición o construcción de una vivienda

Fuente: Elaboración propia con base en información de la página de Secretaria de Hacienda y Crédito Publico

<https://www.gob.mx/haciendaterespalda/articulos/estas-son-las-9-instituciones-que>

### 3.3 Comparativo crédito hipotecario público vs privado en México

Teniendo algunos de los beneficios y requisitos de las diferentes instituciones que nos ofrecen cada uno podemos tener un cuadro comparativo de las semejanzas que comparten esas instituciones. Entonces dando a si el cuadro 6 con las características semejantes:

Cuadro 6. Características de la banca comercial e instituciones públicas (INFONAVIT, FOVISSSTE).

#### 1) SEMENJANZAS

BANCA COMERCIAL	INFONAVIT	FOVISSSTE
Seguro de Vida que cubre el monto total del crédito.	La vivienda cuenta con seguro de daños y cuentas con un seguro en caso de desempleo.	Seguro de vida, daños y prórroga de hasta 1 año en caso de desempleo
Plazos a elegir	Plazos a elegir	Plazos a elegir
Tasa de interés y mensualidades fijas	tasa anual fija sobre saldos insolutos	Tasa de interés fija de 4% a 4.5% dependiendo del nivel salarial

Entre mayor ingresos, mayor oportunidad de obtener un mejor crédito	Cuanto mayor sea tu sueldo, más aportaciones tendrás.	Contar con ahorro previo
contemplan tu edad y tu salario	También se contemplan tu edad y tu salario	Contemplan tu edad y tu salario

Fuente: Elaboración propia con base en información de *FOVISSSTE.*, (2015).

**Cuadro 7. Diferencias de la banca comercial e instituciones públicas (INFONAVIT, FOVISSSTE).**

2) DIFERENCIAS

BANCA COMERCIAL	INFONAVIT	FOVISSSTE
Tener una cuenta en los Bancos	Estar inscrito en el IMSS	Ser trabajador del Estado en servicio activo
Un buen historial crediticio	Alcanzar un puntaje	Cuanta con varios créditos para diferentes circunstancias.
Monto de financiamiento varía	Monto de financiamiento varía	Monto de financiamiento varía
Antigüedad domicilio actual (algunos casos)	No disfrutar de otro crédito de INFONAVIT	No puedes cambiar de modalidad de crédito.
	Aportaciones patronales	El valor de la vivienda depende de la modalidad del crédito

		No contar con vivienda
--	--	------------------------

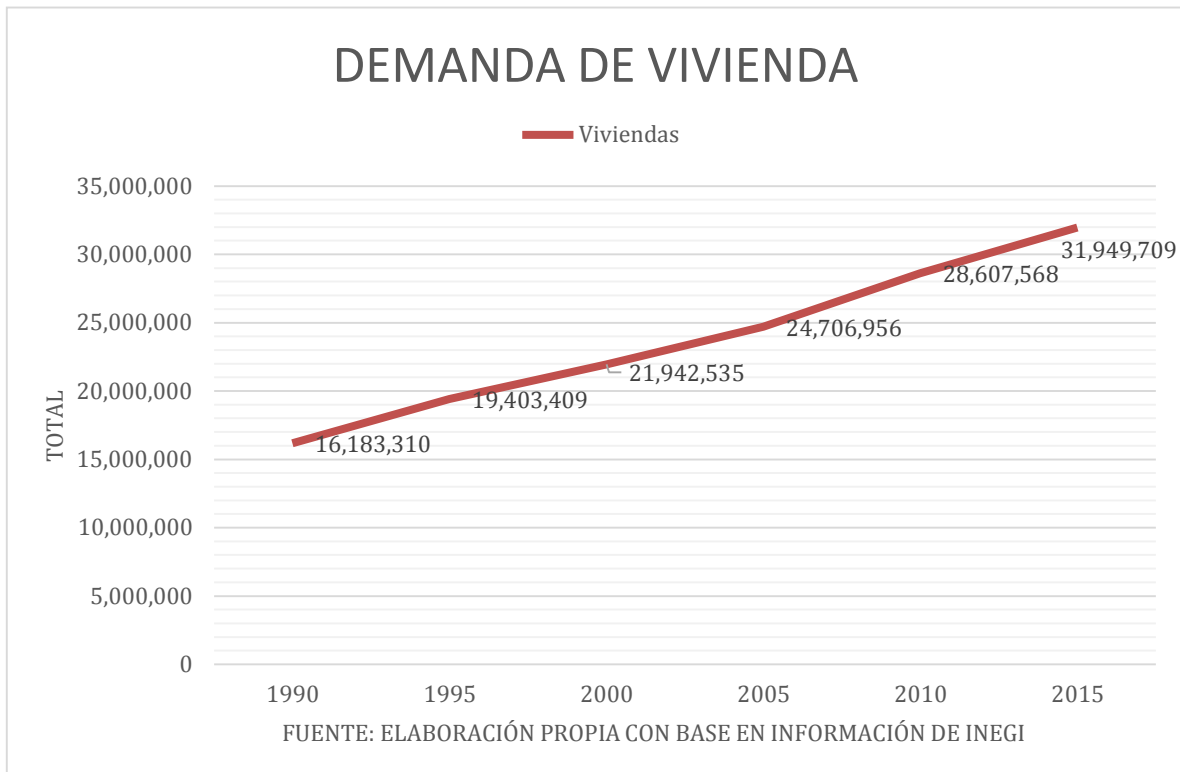
Fuente: Elaboración propia con base en información del portal de créditos hipotecarios <https://www.vivanuncios.com.mx/guia-creditos-hipotecarios/creditos-bancarios/requisitos-credito-hipotecario-bancario.html>, portal del HSBC y CITIBANAMEX <https://www.hsbc.com.mx/1/2/es/personas/hipotecario/guia-rapida> <https://www.banamex.com/>, portal del INFONAVIT [www.infonavit.org.mx/](http://www.infonavit.org.mx/), y portal del FOVISSTE <https://www.gob.mx/fovissste/acciones-y-programas/creditos-hipotecarios>

### 3.4 El mercado hipotecario mexicano antes y después de la crisis subprime

#### 3.4.1 Características de la demanda de crédito hipotecario en México

La demanda de la vivienda durante los años ha ido aumentando, aunque para los años de la crisis inmobiliaria observamos que su demanda no tiene una gran variación dado que se observa en un periodo de 5 años como referencia, así podemos observar el crecimiento en la demanda de la vivienda:

Del 90 para el 95 la demanda de vivienda aumento 3,220,099, a comparación de año anterior, del 95 al 2000 creció a 2,539,126 del mismo modo al comparación del año anterior y así en consecutivo fue su aumento en los años siguientes hasta el 2015, una observación primordial es que del 2005 al 2010 tuvo un crecimiento mayora los intervalos anteriores con un aumento de 3,900,612.



- Tasa de crecimiento de la demanda de vivienda.

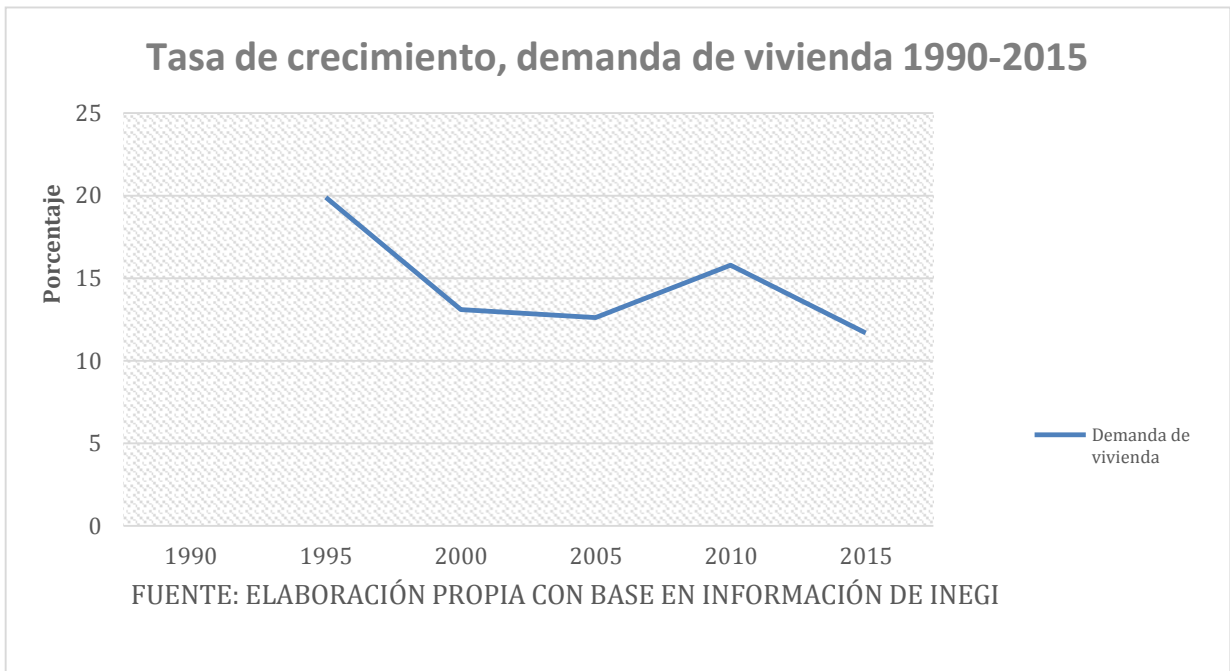
De 1995 al 2000 la tasa de crecimiento de la demanda disminuyó considerablemente, de lo que fue el 2000 al 2005 la demanda se mantuvo, teniendo una pequeña alza para lo que fue del periodo del 2005-2010, pero después de este periodo bajo su demanda considerable en el periodo del 2010-105.

Teniendo lapsos de tiempo grandes en el estudio de la demanda no se puede mostrar si tuvo fuertes variación durante las crisis subprime, dado que de esta manera podemos observar que hubo un pequeño crecimiento en ese periodo y la demanda aumento.

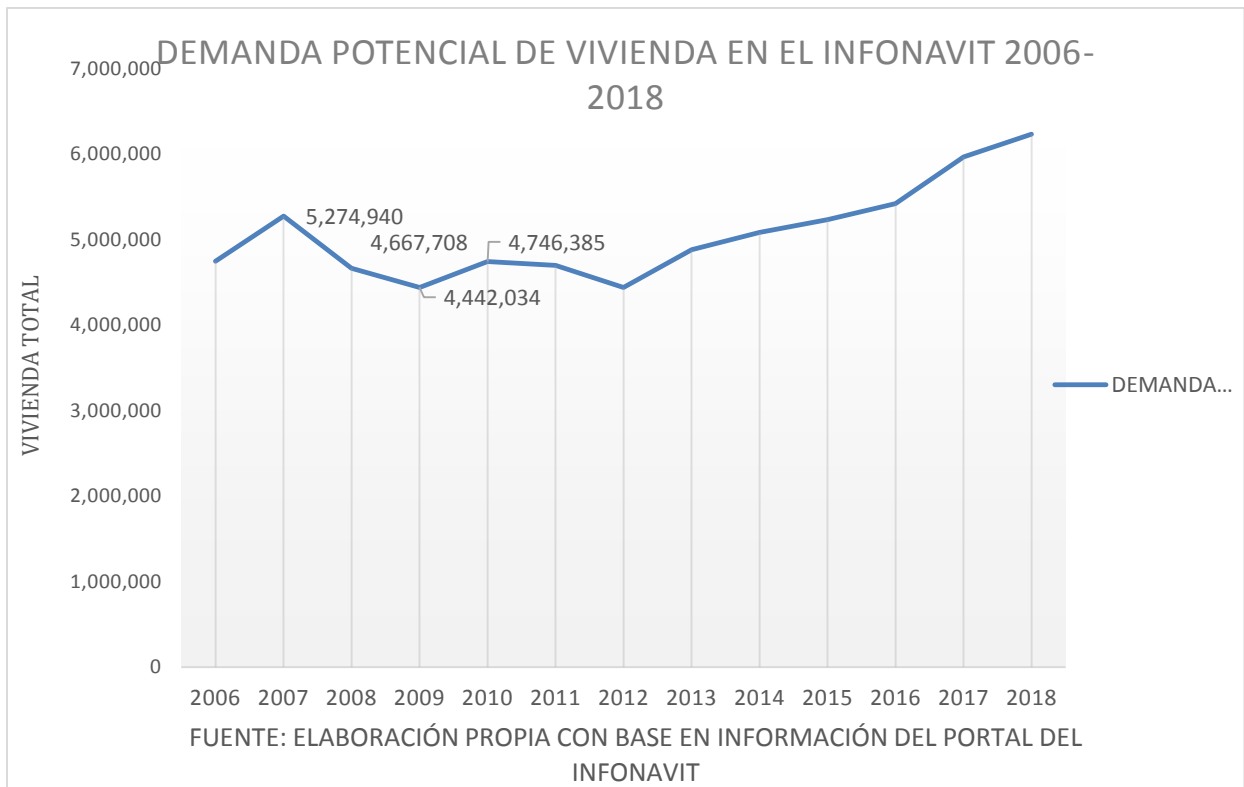
Pero si observamos la tenencia de la gráfica del año95 al 2015 se muestra que es una tendencia bajista dado que al contrario de la gráfica 7 la demanda de la vivienda

no ha aumentado considerablemente durante el paso de los años estudiados, al contrario ha disminuido.

**Gráfica 8.1 Tasa de crecimiento de la demanda de vivienda**



**Gráfica 9. Demanda potencial de vivienda (Infonavit)**



En un análisis de la demanda potencial del Infonavit podemos concluir que la crisis inmobiliaria si tuvo efectos en ella, para el 2007 la demanda se encontraba en su apogeo con más de 5 millones, pero para el 2008 y 2009 ésta descendió, y no fue hasta el 2010 cuando se recuperó teniendo con ella otra baja para el 2012 y en adelante tuvo un alza hasta la fecha

Actualmente, el mercado de los créditos hipotecarios en México a pesar de las adversidades o crisis que se han dado, este se ha mantenido.

Su demanda actual no ha mostrado ningún cambio en su estructura, ya que el país ha permanecido con un bono demográfico al alza. Y su oferta de vivienda de interés social creció en el país, siendo INFONAVIT el principal proveedor de estos préstamos, pues otorgó 61 mil 752 créditos el primer bimestre de este año 2018. Lo cual lo podemos comprobar con la gráfica n. 14.

En el siguiente cuadro podemos ver la estimación que tiene la Sociedad Hipotecaria



Federal, para el año 2018 por su parte se esperaba una disminución en los créditos hipotecarios que dependen de su tipo de solución, los cuales son tres: adquisición, mejoramiento y autoproducción

Teniendo los créditos otorgados para la adquisición de una casa con 650 270 créditos para el 2017 y una estimación de 608 260 para el 2018 es decir que el otorgamiento de créditos para este año bajaría.

**Cuadro 8. Número de créditos por tipo de solución, 2018**

Tipo de solución	2018		2017		Variación porcentual anual
	Créditos	Porcentaje	Créditos	Porcentaje	
Adquisición	608,260	60.4	650,270	59.7	(-) 6.5
Mejoramientos	361,293	35.9	379,465	34.9	(-) 4.8
Autoproducción	37,685	3.7	59,080	5.4	(-) 36.2
<b>Total de créditos</b>	1,007,238	100	1,088,815	100	(-) 7.5

Fuente: Tomada de Dirección de Análisis Sectorial y Desarrollo de Negocios; demanda de vivienda 2018, Elaborado por la DASDN, SHF

En el siguiente cuadro se muestra la demanda que tiene la vivienda en los diferentes estados, clasificados en los tres tipos de solución

**Cuadro 9**  
**Demanda de vivienda por entidad federativa 2017**

Entidad	Adquisición (1)	Mejoramiento (2)	Autoproducción (3)	Demanda por entidad (4)=(1)+(2)+ (3)	Composición porcentual
Nuevo León	70,406	23,108	2,565	96,079	9.5
México	40,253	35,475	2,899	78,627	7.8
Jalisco	55,486	13,237	3,522	72,245	7.2
Ciudad de México	38,955	23,109	2,082	64,146	6.4
Chihuahua	29,062	19,780	1,880	50,722	5
Coahuila	28,081	19,061	1,386	48,528	4.8
Guanajuato	30,882	10,161	1,175	42,218	4.2
Baja California	23,465	16,030	1,454	40,949	4.1
Veracruz	24,642	13,247	1,850	39,739	3.9
Tamaulipas	24,695	12,499	1,463	38,657	3.8
Puebla	17,238	18,690	1,609	37,537	3.7
Sonora	20,346	11,020	1,081	32,447	3.2
Querétaro	23,282	6,878	1,094	31,254	3.1
Hidalgo	19,006	10,896	429	30,331	3
Yucatán	15,359	13,515	974	29,848	3
Quintana Roo	24,189	3,985	213	28,387	2.8
Sinaloa	18,382	7,049	1,140	26,571	2.6
Chiapas	6,651	14,782	889	22,322	2.2
San Luis Potosí	14,871	6,695	654	22,220	2.2
Michoacán	11,948	7,743	1,324	21,015	2.1
Aguascalientes	12,873	5,005	522	18,400	1.8
Durango	9,123	8,553	680	18,356	1.8
Guerrero	5,806	9,325	1,197	16,328	1.6
Morelos	7,628	6,047	2,144	15,819	1.6
Tabasco	6,185	8,827	487	15,499	1.5
Baja California Sur	5,311	8,465	455	14,231	1.4
Zacatecas	4,160	7,901	626	12,687	1.3
Oaxaca	3,243	6,982	727	10,952	1.1
Colima	6,413	2,866	214	9,493	0.9

Nayarit	5,393	2,572	463	8,428	0.8
Campeche	2,463	4,700	219	7,382	0.7
Tlaxcala	2,463	3,090	268	5,821	0.6

Fuente: Tomada de Dirección de Análisis Sectorial y Desarrollo de Negocios; DEMANDA DE VIVIENDA 2018, Elaborado por la DASDN, SHF

Analizando con ello que se tiene una mayor demanda en la entidad de Nuevo León, seguido del estado de México, al igual que podemos percatarnos de que Tlaxcala es la entidad que menor demanda tiene estando muy por debajo de los estados con mayor demanda.

De acuerdo con datos de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), En México, al cierre del primer bimestre de 2018, casi tres de cada 10 créditos hipotecarios fueron otorgados a millennials, personas que nacieron entre 1980 y 1999.

Teniendo una comparación del 2013 cuando los menores de 29 años sólo demandan el 16 por ciento del total de los créditos hipotecarios otorgados en el país, mientras que en 2017 y el primer bimestre de 2018 su participación creció en 10 puntos porcentuales, para representar más del 26 por ciento.

Observando así que en el mercado de los créditos hipotecarios es muy accesible y positivo, donde la demanda, a pesar de tener ligeras variaciones en el transcurso de los años, es buena y tiene una tendencia al alza, observando que es un sector altamente competitivo y que constantemente ofrece ofertas al mercado.

### **3.4.2 Características de la oferta de crédito hipotecario en México**

En este punto ahora analizaremos la oferta del crédito hipotecario en México tomando el financiamiento interno como el 100% para después observar y analizar

qué porcentaje del financiamiento interno va destinado a cada una de las instituciones que otorgan créditos a la población, y después ver qué porcentaje de las instituciones que otorgan créditos van destinados al crédito hipotecario como primero hay que conocer su división:

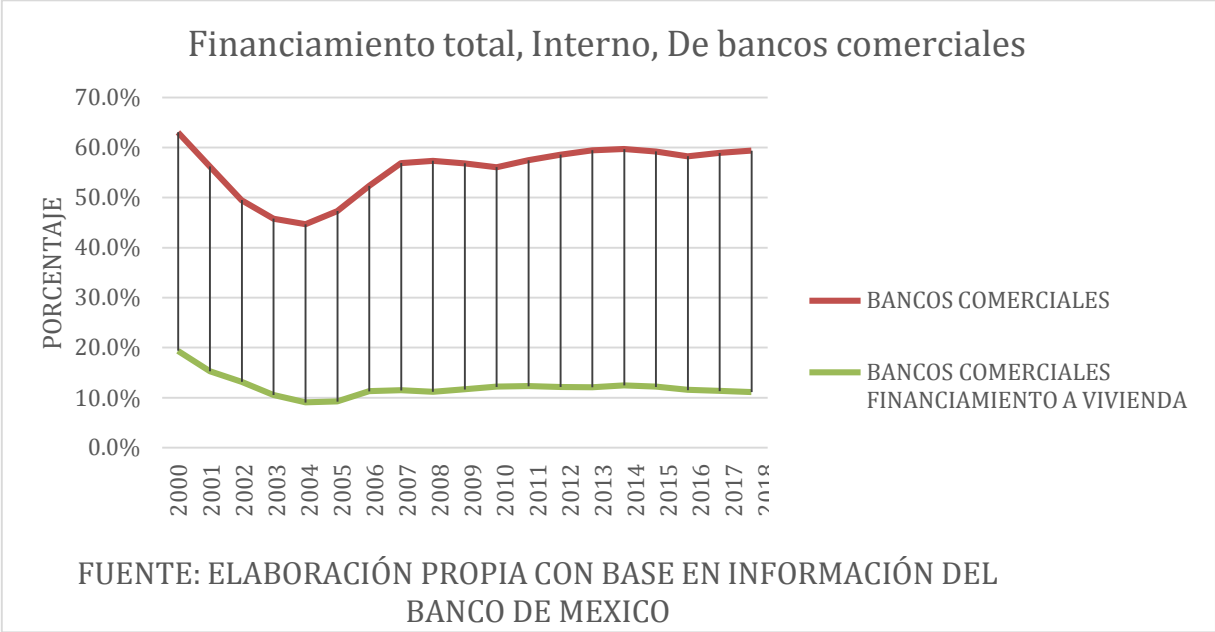
1. Financiamiento interno
2. Bancos comerciales
  - 2.1 bancos comerciales vivienda
3. bancos de desarrollo
  - 3.1 bancos de desarrollo, vivienda
4. Intermediarios no bancarios
  - 4.1 intermediarios no bancarios, SOFOL
    - 4.1.1 Intermediarios no bancarios SOFOL, vivienda
  - 4.2 Intermediarios no bancarios, SOFOMES
    - 4.2.1 Intermediarios no bancarios SOFOMES, vivienda
5. Infonavit
6. Fovisste

Primero veremos el porcentaje de financiamiento que se le da al crédito hipotecario en la banca comercial.

En la gráfica 10 vemos que del porcentaje de la banca comercial destina al crédito de la vivienda, ni el cuarto por ciento del total de la banca comercial. De esta manera igual podemos ver que dependiendo del financiamiento total de banca comercial está relacionado de manera directa a lo que se destina a la vivienda, es decir si aumenta la oferta en la banca total, aumenta en su porcentaje de vivienda, a acepción de estos 4 años que son 2008, 2009, 2017 y 2018 donde se mueven de forma indirecta.

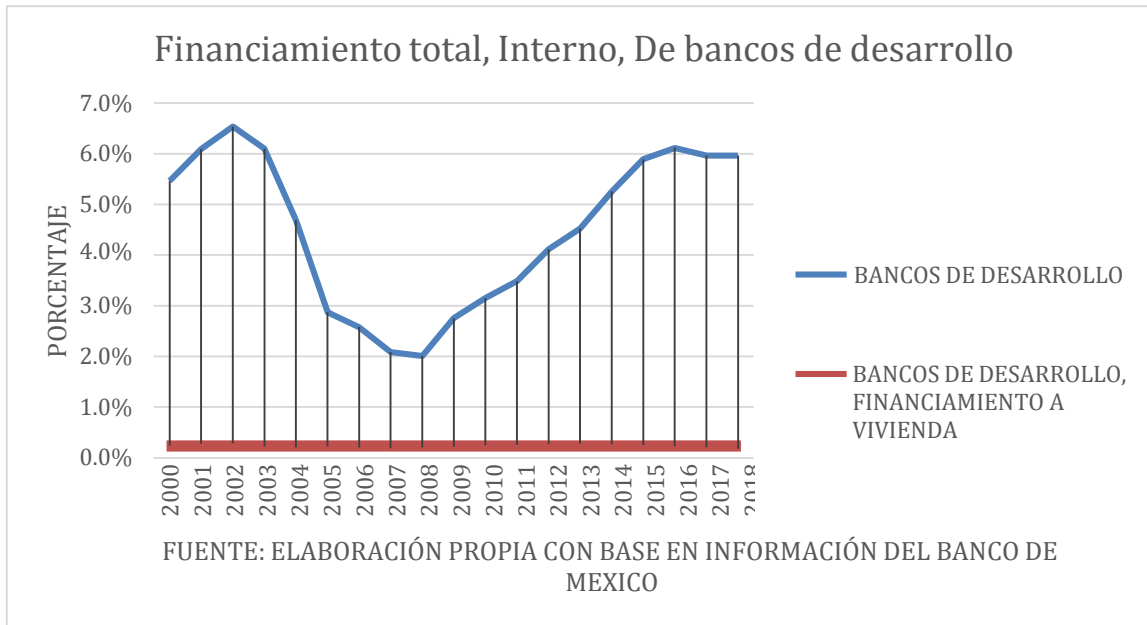
Aunque en esta Gráfica no se nota la oferta que tuvo en la crisis hipotecaria dado que, en este periodo se mantuvo estable y no hubo modificación en ello.

**Gráfica 10. Bancos comerciales**



En la gráfica 11, podemos observar el porcentaje que destina este banco al crédito hipotecario es muy pequeño el cual no varía de gran manera y se mantiene constante sin cambios

## Gráfica 11. Bancos de desarrollo



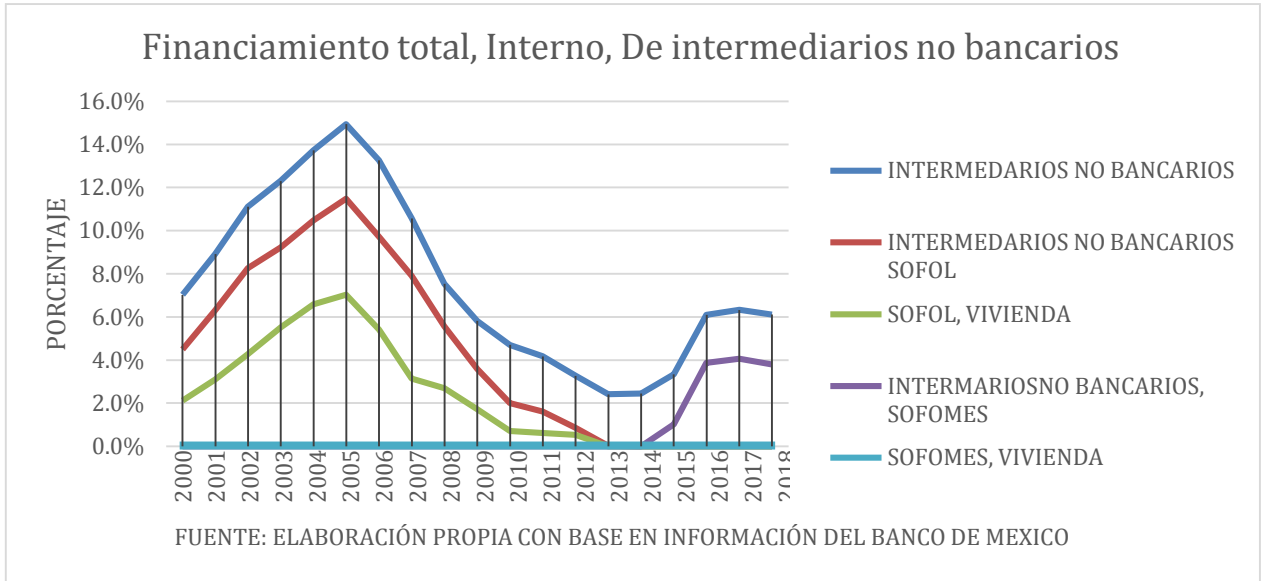
En la gráfica 12 la tenemos dividida por el financiamiento que se les da el monto total a los intermediarios no bancarios, lo que a su vez se divide en dárseles a lo que es la SOFOL y SOFOMES y estos a su vez los dividen en el crédito hipotecario.

Del año 2000 al 2013 podemos ver claramente que a la sofol se le daba más porcentaje de financiamiento que a la Sofomes de echo la Sofomoes empieza a tener un mayor financiamiento que la SOFOL hasta el año 2014 donde empieza a recibir mayor porcentaje de este.

Del 2005 al 2014 el financiamiento total que recibieron los intermediarios no bancarios disminuyo considerablemente lo cual hizo que tuviera una tendencia bajista prolongada, que se vio recuperada hasta el año 215.

Respecto a lo que fue el crédito destinado a la vivienda es muy pequeña de echo para el caso de la sofomos era del 0% hasta el año 2015 pero su porcentaje aún se encontraba en el 0.5 en promedio para estos años cuando se empezó a destinar algo, para la SOFOL tuvo un porcentaje pequeño hasta el año 2012, dado que después de ese año el crédito a la vivienda de la SOFOL recibió el 0%.

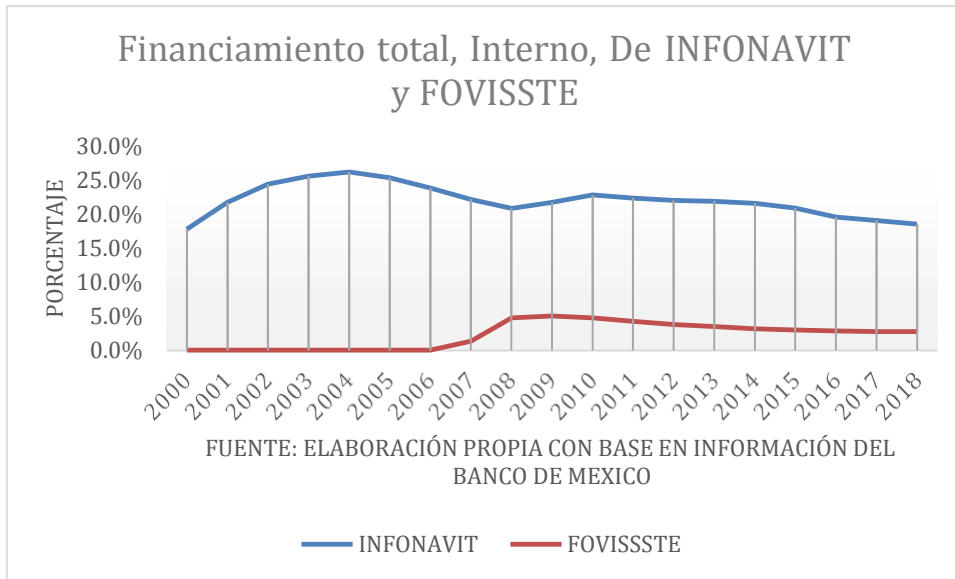
**Gráfica 12. Intermediarios no bancarios**



En la gráfica 13 se juntaron las dos instituciones públicas para tener una comparación de ambas al mismo tiempo, en lo que fueron los primeros años del 2000 al 2006 el fovissste no tenía financiamiento se encontraba en un porcentaje del 0% y ya después aumento, pero, su aumento a la oferta de créditos hipotecarios es muy pequeña en comparación de lo que es el infonavit, ya que su oferta no es más que el 5%.

En el caso del Infonavit su oferta es considerablemente alta, del 2000 al 2004 su oferta iba en una tendencia alcista, hasta lo que fue el 2005 donde empezó con una tendencia bajista que duro hasta el 2008, después intento recuperarse para pesar de eso se puede observar que la tendencia bajista no cambio y continuo de la misma manera.

### GRÁFICA 13. INSTITUCIONES PUBLICAS, INFONAVIT Y FOVISSSTE



#### Comparación de la oferta de créditos hipotecarios

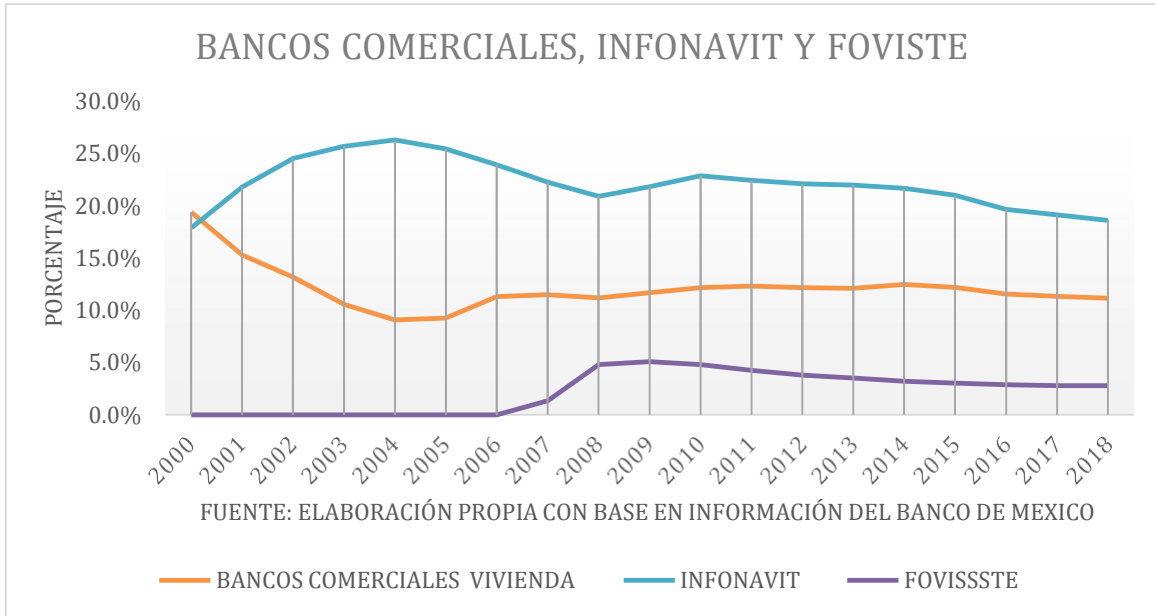
En la siguiente Gráfica tenemos una comparación de las tres bancas que estamos analizando la cual es la banca comercial en comparación a las instituciones públicas.

En esta gráfica podemos observar que el infonavit es el que mayor oferta tiene en comparación en las otras dos instituciones, teniendo en un inicio la banca comercial más financiamiento que el infonavit de ahí podemos ver que del 2008 para las tres instituciones su comportamiento no tiene muchas variaciones y se mantienen

En el año 2004 el infonavit tuvo una mayor oferta en todos los aspectos tanto en comparación de las instituciones como en el mismo Infonavit ya que fue el año más alto que tuvo un mayor porcentaje.



### Gráfica 14. Comparación de las tres instituciones



Tasa de crecimiento de la banca comercial, Infonavit y Fovissste.

En la gráfica 15. Podemos ver un comportamiento similar en las tres instituciones a partir del año 2009.

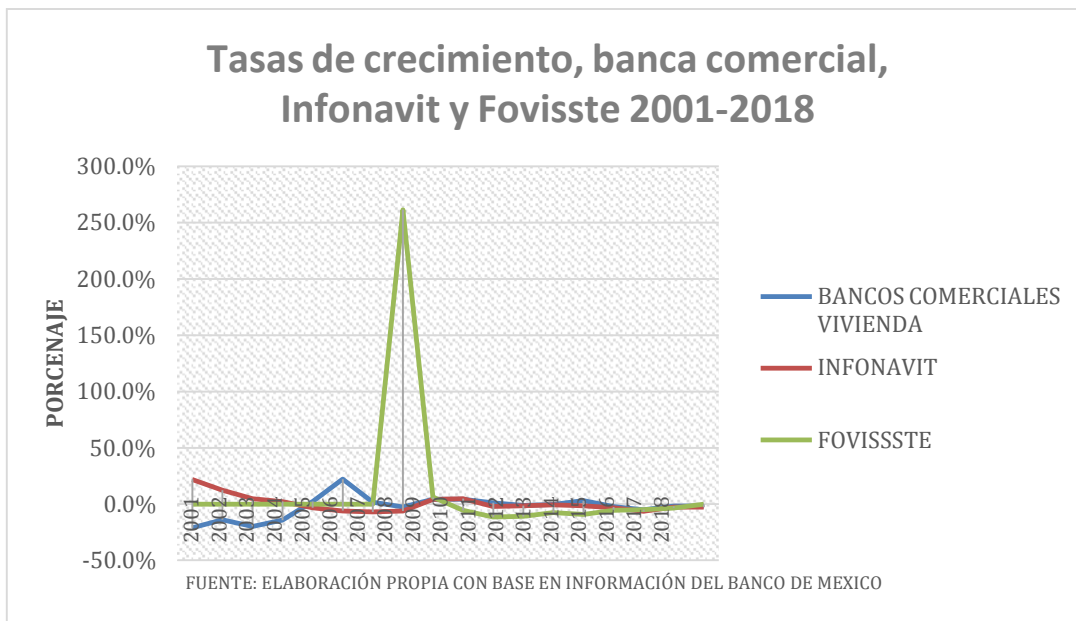
La banca comercial para los primeros años comienza con números negativos que se mantienen hasta el 2004, de ahí el crédito tiene diferentes variaciones las cuales van de números positivos a números negativos, pero ninguno como en los primeros años del periodo 2000 al 2004. Del periodo de la crisis subprime el crédito empieza en el 2008 con una tendencia alcista la cual no dura mucho tiempo y cae hacia una tendencia bajista que intenta recuperarse para el 2009 y de ahí se mantiene constante

En el caso del infonavit su primer año fue de un alto crecimiento con números positivo y alto crecimiento, pero que no logra mantener durante mucho tiempo y

comienza con una tendencia bajista hasta el 2008, y hasta el 2009 logra recuperarse, y de ahí se mantiene estable sin tantas fluctuaciones.

En el fovissste se puede ver un gran crecimiento en el año 2008 esto se debido a que en los años anteriores el Fovissste no tenía financiamiento su porcentaje era del 0%, de ahí baja considerablemente hasta el año 2011 y de ahí en adelante su porcentaje de financiamiento se mantiene constante pero muy por debajo de las otras instituciones

Gráfica 15. Tasas de crecimiento

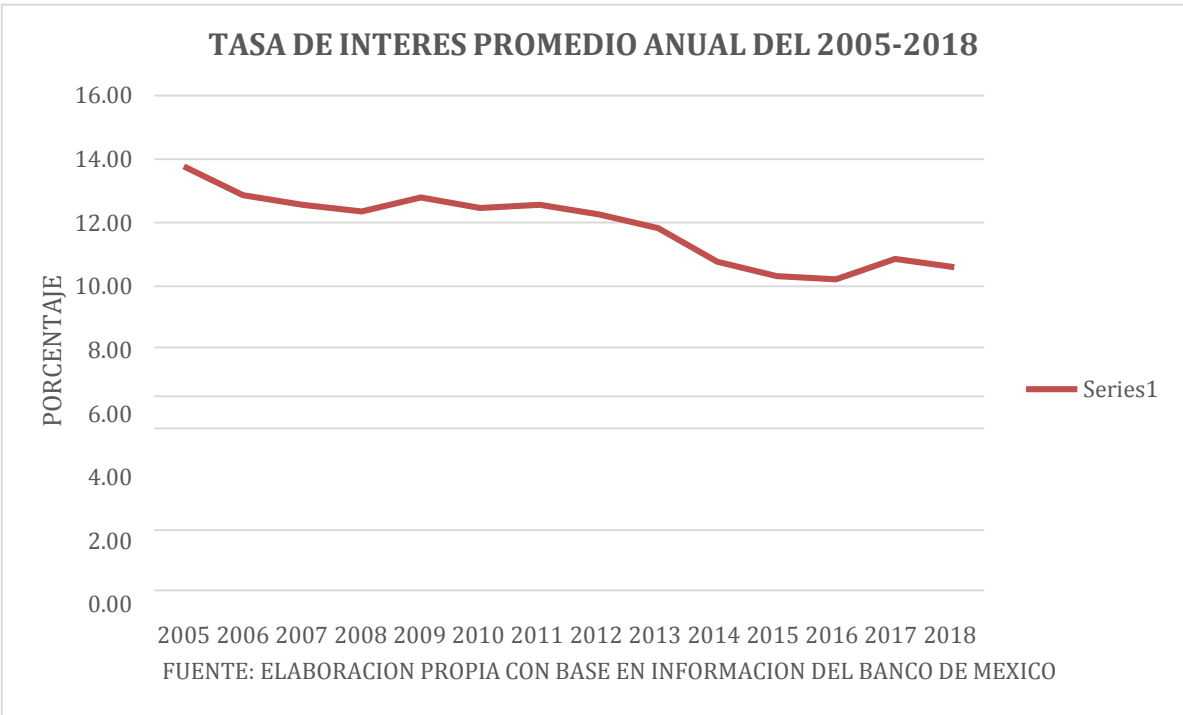


El comportamiento de la tasa de interés promedio anual, se puede visualizar de la siguiente manera, al inicio del estudio de la gráfica en el año 2005 la tasa de interés se encontraba en el punto más alto de todos los años estudiados, para años posteriores su tasa fue bajando de manera paulatinamente, hasta el año 2008, para el 2009 la tasa aumenta con un valor de 12.7%, lo cual no se logra mantener para el siguiente año dado que en el 2010 baja su tasa de interés, esto se va manteniendo en años siguientes, hasta el 2011 donde su tasa va hacia la baja. Llegando a su punto más bajo en el 2016 con una tasa promedio de 10.22%,

Observando el comportamiento de la gráfica, se analiza que después del 2005 su tasa promedio no volvió a subir de la misma manera que en el mismo año.

Para la crisis subprime se decidió subir la tasa en el 2009, aunque no duro mucho y bajo. Del 2010 su tasa se encontró a la baja en comparación a la tasa que tenía en el 2009 la cual intenta recuperarse para años posteriores, pero sin ningún éxito lo logra.

**Gráfica 16. Tasa de interés promedio anual**



**Tasa de crecimiento de la tasa de interés promedio anual.**

Para tener una mejor idea del comportamiento de la tasa, se hizo una gráfica de su tasa de crecimiento en el periodo de los años del 2005-2018.

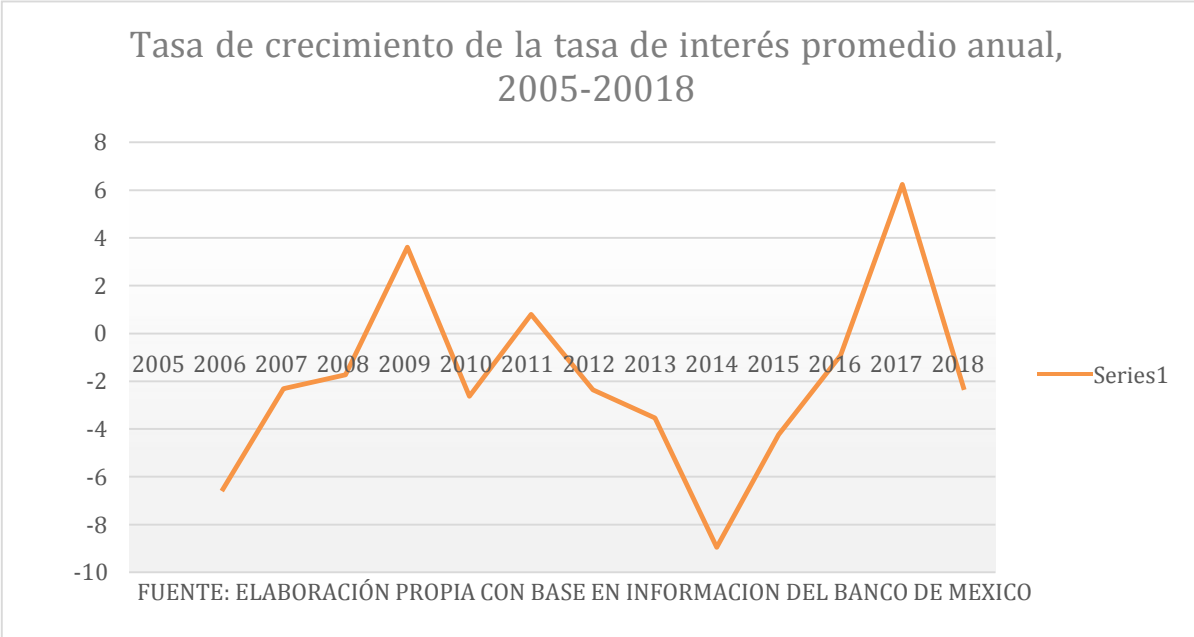
Al inicio de la gráfica su tasa de crecimiento tiene números negativos, para el 2007 su tasa va aumentando en comparación al año anterior, lo cual continúa así hasta el año 2009, donde llega a su punto más alto en el periodo con un valor de 3.4%.

Para los años posteriores su tasa baja, y tienen diversas fluctuaciones, en las cuales sube y baja, sin estar estable.

Teniendo su punto más bajo en el año 2014, para después levantarse a su punto más alto en el año 2017, lo cual no dura mucho y cae en picada para el año 2018.

En lo que fueron los años de la crisis, en el estallido su tasa aumenta, pero no se mantiene en los años posteriores por lo cual cae repentinamente.

**Gráfica 16.1 Tasa de crecimiento de la tasa de interés**



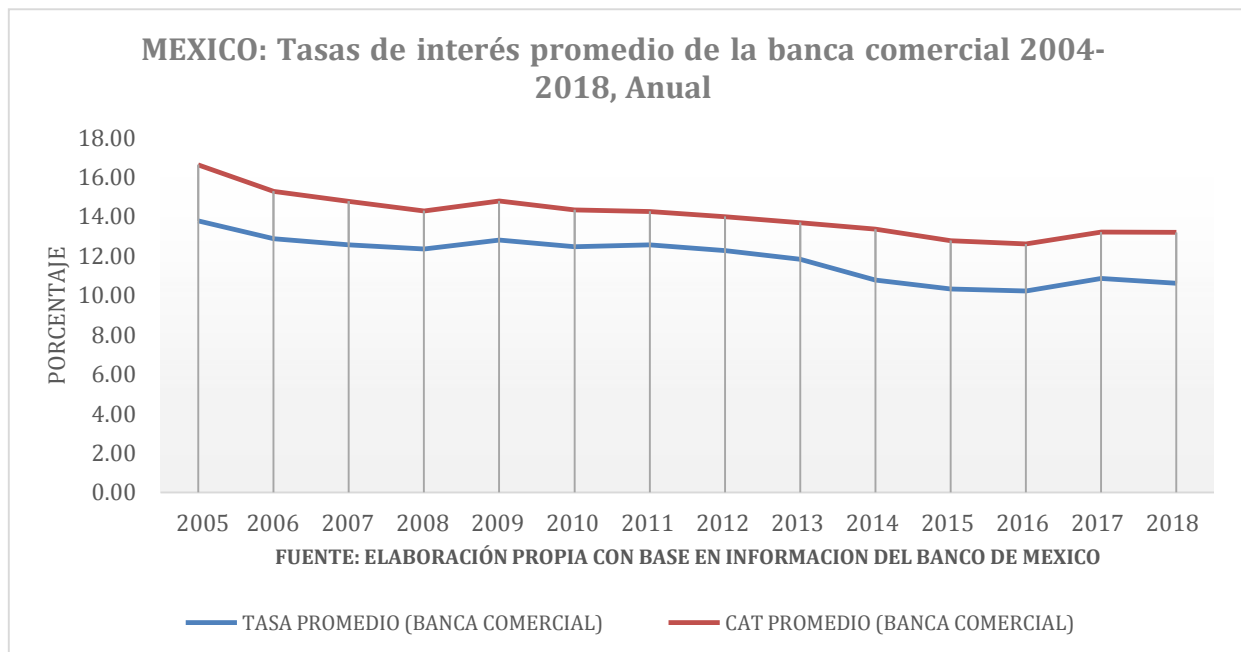
El CAT es un indicador con el cual se calcula el costo total del financiamiento, en este indicador participan todos los componentes que se tendrán que pagar al final como lo son la cuota anual, comisiones de apertura primas de seguro entre otros.

Es decir que, si el CAT es más alto, será más costoso el crédito.

En la gráfica 17. Observamos una comparación en la tasa de interés respecto a lo que es CAT para la banca comercial. En esta Gráfica podemos ver que ambas tasas tienen una relación directa es decir si una tasa baja la otra lo hace de la misma manera, teniendo como punto sobresaliente que el CAT está arriba de la tasa de interés dos puntos.

Con respecto a la tasa de interés del crédito hipotecario de INFONAVIT. En el año 2005 tuvo la tasa de interés más alta que ha manejado a lo largo de los años, con un promedio anual de 13.3%, muy similar a la de la banca comercial, la cual se ubicó en 14%. Para el 2007 la tasa de interés desciende hasta 12.2%, y en el 2008 y 2009 la tasa de interés aumenta a un porcentaje de 12.8%. En los años subsiguientes, baja ligeramente, aunque se mantiene por arriba de los 12 puntos, y de 2013 a la actualidad esta cayó a por arriba de los 10 puntos, tendencia muy similar a la de banca comercial.

**Gráfica 17. Tasa de interés promedio (banca comercial)**



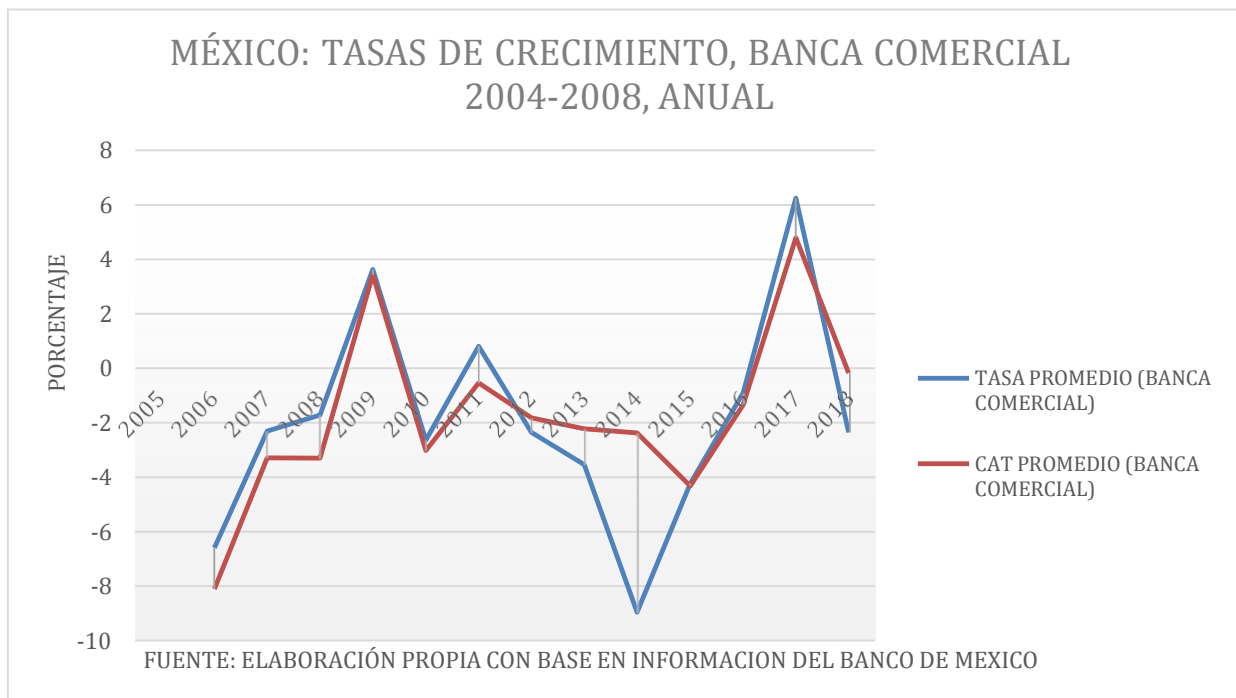
## Tasas de crecimiento de las tasas de interés promedio

Al observar la gráfica en el periodo 2006-2012 el CAT y la tasa se mueven simultáneamente y sin gran variación ambas tasas están muy de la mano uno con la otra, del 2006 al 2009 hasta el CAT era más bajo que lo fue la tasa de interés.

Respecto a lo que fue la crisis subprime podemos ver que ambas tasas aumentaron considerablemente en comparación a los años anteriores, teniendo en el año 2009 su punto más alto de 3.4% en ambas tasas, lo cual no duro mucho tiempo ya que para el año 2010 tiene una baja, y después un crecimiento.

Un punto muy interesante que podemos observar en la gráfica es en el periodo del 2013 al 2016 donde su tasa de interés tiene una disminución muy considerable, pero el CAT no él se mantiene constante en este periodo sin moverse mucho si no hasta el año 2016, pero después de este periodo las tasas vuelven a moverse directamente.

**Gráfica 17.1 tasa de crecimiento, tasas de interés (banca comercial)**

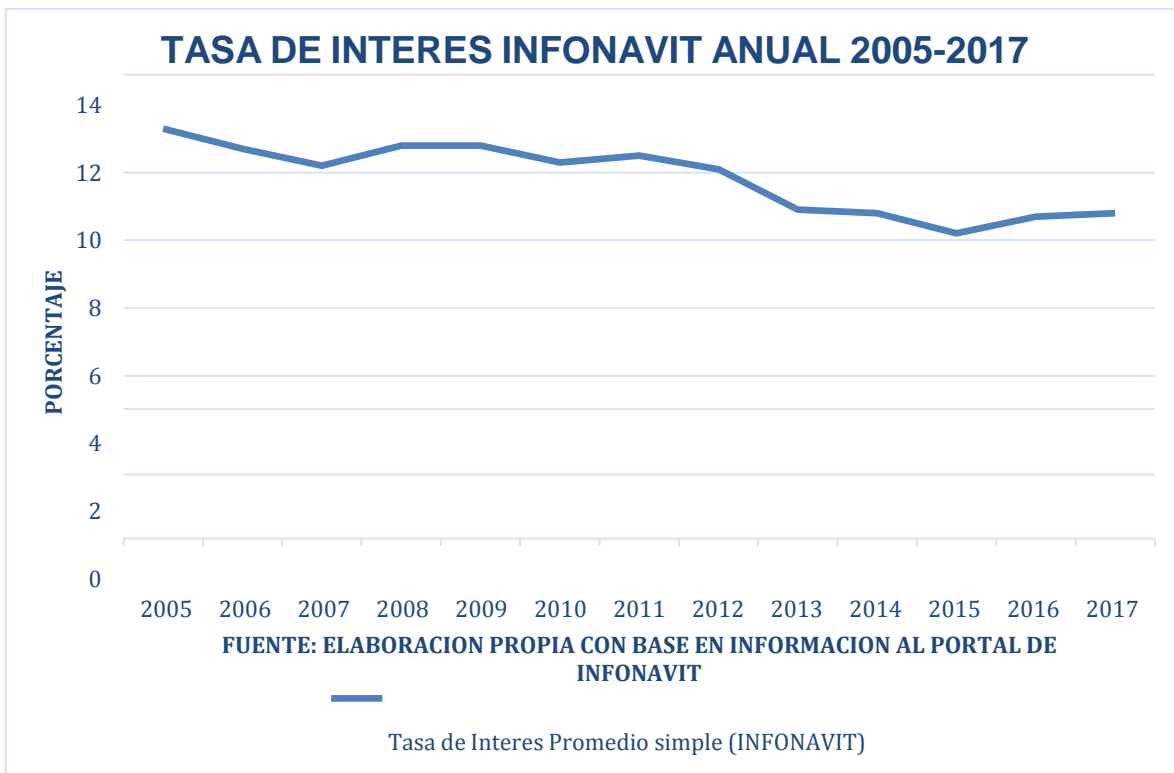


## Tasa de interés del Infovít

En la gráfica 18 se puede ver que la tasa que maneja el Infovít es constante dado que no maneja fluctuaciones muy elevadas. Como puntos resaltantes podemos mencionar que del periodo estudiado al inicio del año 2005 su tasa de interés es 13.3% y al final del periodo estudiado es de 10.8% es decir que bajo.

En el periodo de la crisis subprime del 2007 al 2010, es constante no se mueve se mantiene de la misma forma en el 2007 su tasa era un poco baja en comparación al 2008 y 2009 en estos mismos años la tasa se mantiene constante no baja ni sube se mantiene hasta el 2010 donde disminuye su tasa, pero no de una manera tan grande

**Gráfica 18. Tasa de interés (Infonavít)**



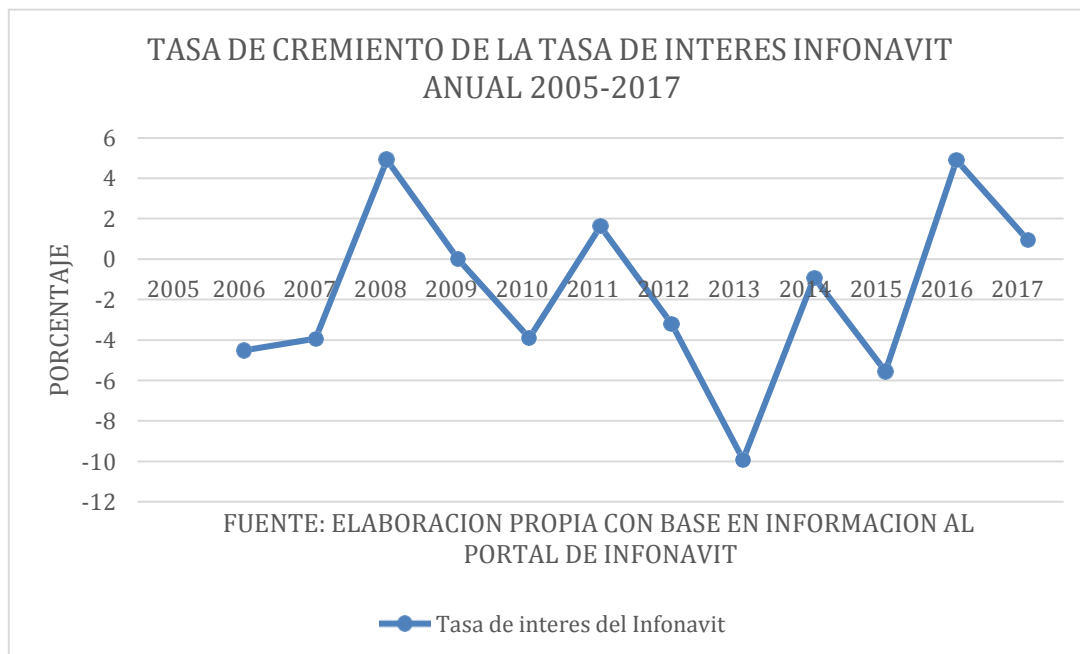
## Tasas de crecimiento de la tasa de interés (infonavit)

En la gráfica 18.1 podemos observar más variaciones en comparación a la gráfica 18, en esta Gráfica se observa más detallada el crecimiento o disminución de la tasa de interés del infonavit

Iniciando con una tasa de interés negativa que fue aumentando hasta el año 2008 para después tener un movimiento bajista que llegó hasta el año 2010. Teniendo varios movimientos alcistas y bajistas durante el periodo.

Su periodo más bajo fue en el año 2013 y el periodo más alto fue en el 2008. Para el periodo de la crisis hipotecaria, vemos que sus consecuencias de la crisis hipotecaria se muestran en el año 2009 donde cae su tasa de interés, después de tener un auge en su tasa cae hasta el año 2010, la cual logra levantarse un poco en el 2011, pero no por mucho tiempo dado a que tiene una caída constante hasta el 2013.

Gráfica 18.1 Tasa de crecimiento de la tasa de interés Infonavit



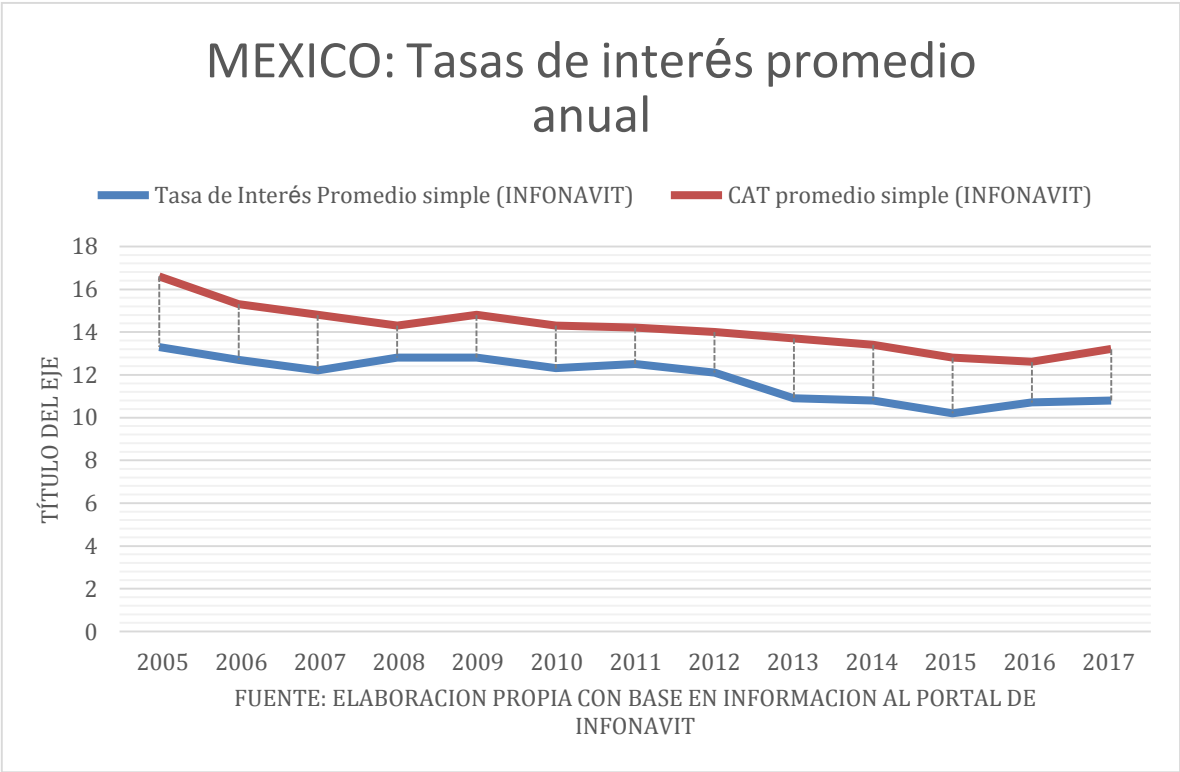


Al hacer la comparación de la tasa de interés y el CAT podemos analizar que su comportamiento es casi similar.

Solo se pueden observar tres años o puntos en el periodo donde las tasas actúan de forma indirecta, estos puntos son en el año 2008, 2011 y 2016 donde su tasa de interés del Infonavit sube y el CAT baja en todos los casos.

Así que en comparación la tasa de interés respecto al CAT se mueven la misma manera.

**Gráfica 19. Tasa de interés promedio (Infonavit)**



En cuanto a Fovisste no se pudo obtener los datos históricos de la tasa de interés que maneja dado que su tasa de interés depende del crédito que soliciten:

**Tabla 4: tasa de interés (FOVISSTE)**

Tipo de crédito	Tasa promedio manejable
Crédito tradicional	Tasa de interés aplicable del 4% al 6%.
Crédito con Subsidio	Tasa de interés aplicable del 4% al 5.5%
Crédito Pensionados	Tasa de interés aplicable del 4% al 6%.
Crédito Aliados Plus	Tasa de interés fija del 4% al 6%.
Crédito en Pesos	Tasa de interés fija igual al Costo Anual Total (CAT).
Crédito Conyugal	Tasa de interés aplicable del 4% al 6%.

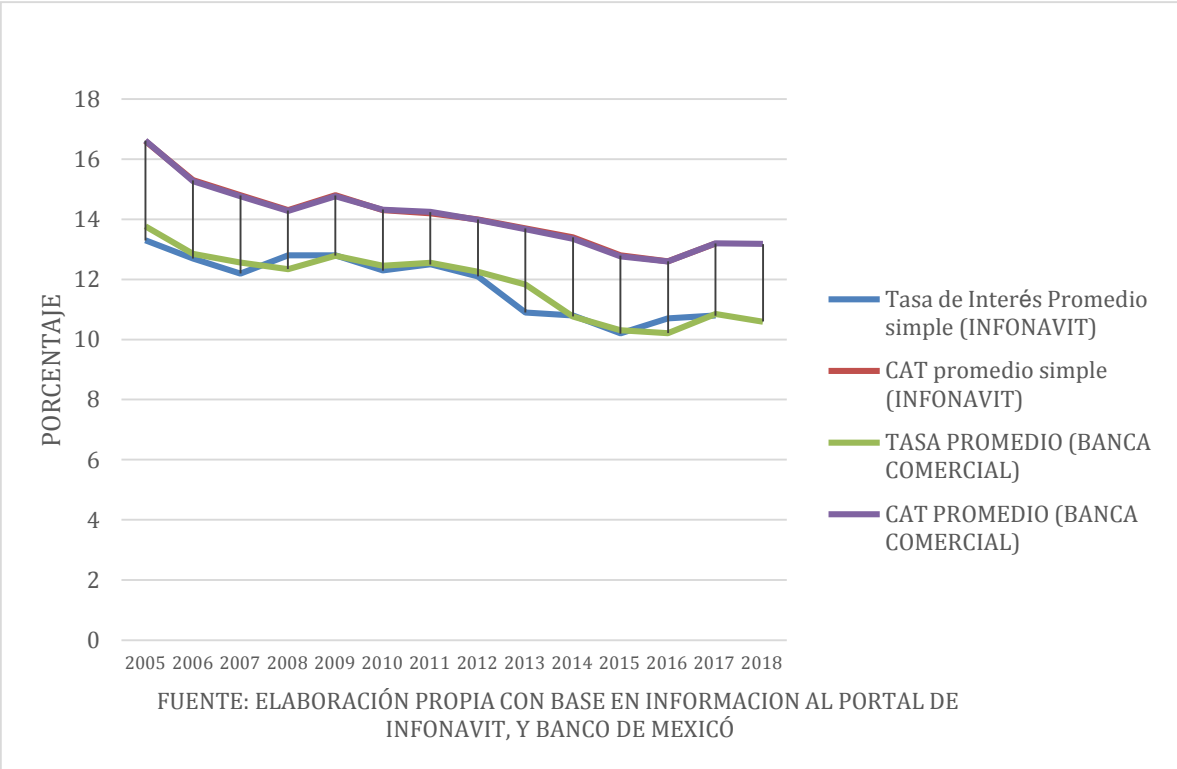
Fuente: Elaboración propia con base en información del portal del Vivianuncios <https://www.vivanuncios.com.mx/guia-creditos-hipotecarios/fovissste/tipos-credito-fovissste.html>

En la comparación de las tasas de interés de banca comercial e Infonavit, podemos determinar que el CAT para ambos casos es el mismo no hay diferencia alguna.

Para la tasa promedio de la banca y del infonavit si hay diferencias, en algunos casos significativas al inicio del periodo del año 2005 la banca comercial tiene una tasa más alta en comparación del Infonavit en el año 2009 la tasa de interés de ambas instituciones es la misma, lo cual se presenta de la misma manera en el año 2011 y 2017, de ahí el comportamiento de la tasa varia, en el año 2008 la tasa del Infonavites más alta que la tasa de interés de la banca comercial, y en caso del año 2013 la tasa de interés del Infonavit baja y en contrario la tasa bancaria comercial se sube, lo cual ocurre de la misma manera en el 2007.

Así que tenemos tres puntos importantes el primero los años donde la tasa de banca comercial es más alta que la tasa de Infonavit, el segundo donde son iguales amabas tasas y el tercero donde la tasa del infonavit es más alta que la tasa de la banca comercial

**Gráfica 20. Tasas de interés Banca comercial e Infonavit**



## **Conclusión**

La presente tesis tuvo como objeto demostrar el impacto que generó la crisis subprime de Estados Unidos en México. Dado que la economía de EUA es muy grande e importante en la economía mundial.

Para demostrar esto, primero analizamos el origen que tuvo esta crisis en EUA, y los efectos que trajo consigo, en el cual observamos, que los daños generados por la crisis fueron altos por lo tanto se tomaron varias medidas para poder contrarrestar los problemas que se presentaron.

El PIB tuvo una baja, hubo una gran desconfianza en los mercados secundarios, por lo tanto, llevó al banco a una disminución en sus tasas de interés considerablemente.

Cuando se desató la crisis hipotecaria en EUA las consecuencias se empiezan a mostrar a finales del 2007 y para el caso de México, los efectos empiezan a tenerse en el 2008.

En el capítulo dos se vio la historia de México respecto a la crisis. En ella observamos las soluciones que llevó el estado para que la economía de México no se cayera y pudiera tener una recuperación pronta.

La crisis financiera se dio por el exceso de gasto y del endeudamiento que tenía México, dado por las tasas de intereses bajas, que esto a su vez hizo que el gasto se orientara al mercado hipotecario y con ello las personas tuvieron la incapacidad de pago de su vivienda lo cual llevó a la crisis. Para esto México alzó su tasa de interés.

Una de las soluciones para la crisis fue reforzar a las empresas, en las que se les incrementó el financiamiento, y se les concedieron estímulos fiscales

En el caso del PIB de México durante la crisis tuvo una caída considerable de la que se muestra que se pudo recuperar en el año siguiente teniendo el punto más alto de su PIB.

En las exportaciones de México fue el mismo caso que el pib al tener la crisis tuvo una caída muy considerable de la cual logra tener un alza más alta que en todos los años estudiados en el año siguiente.

Y de esta manera al analizar los puntos económicos afectados en la economía mexicana, podemos deducir que el impacto de la crisis de Estados Unidos fue alto. Los datos estudiados fueron el desempleo en México, la tasa de interés de referencia de México en comparación con estados unidos, y una comparativa de la tasa de interés de referencia de México en comparativa de estados unidos

En todos estos datos se presenta la misma situación y las mismas fluctuaciones teniendo una caída al estallar la crisis, pero teniendo una recuperación al año siguiente. Estos casos la caída se logra ver en el año 2009 como lo muestran las gráficas de la tasa de crecimiento.

En la gráfica 5.1 de la tasa interbancaria del año 2000 al 2018 su tasa más baja marcada en estos años fue en 2003 y no el año que estalló la crisis, aunque eso no evito que de igual manera la tasa de interés fuera baja.

En el capítulo tres se analizaron los principales conceptos sobre los créditos en los que se vimos que un crédito es un préstamo otorgado por una institución y que va destinado mayormente para el consumo o a la adquisición de bienes de consumo, en el caso del crédito hipotecario es de igual manera un préstamo que se realizar mayormente a un mediano o un plazo más largo, y puede ampararse con el respaldo de la vivienda, dependiendo de cada institución

La diferencia entre lo que es un crédito bancario a un crédito gubernamental, en el caso del crédito bancario como su nombre lo dice es un crédito que es otorgado por un banco y se establecen condiciones para dar préstamos a dicho crédito entre los que se define la tasa de interés y el tiempo, algunos de los beneficios que podemos encontrar en este crédito es que se pueden realizar pagos altos al establecido para pagar el crédito en un corto más pequeño. Los montos que ofrece son más altos que un gubernamental.

Y en el crédito gubernamental es otorgado por organismos públicos, este tiene la facilidad de poder otorgarle créditos hipotecarios con mayores facilidades

Se estudió la estructura del crédito a la vivienda del 2017 en donde el Infonavit tiene una mayor demanda que los otros otorgantes de crédito

En este caso para entender mejor a los organismos conocimos su historia, las condiciones y los requisitos de lo que fue el Fovisste, Infonavit, la banca comercial y banca de desarrollo, en conclusiones podemos tener que estas instituciones cuentan con semejanzas y diferencias en algunas cuestiones, uno de las semejanzas es que en todas cuentan con seguro de la vivienda y todas contemplan tu edad y salario.

Para poder observar bien como afecto el mercado hipotecario con la crisis subprime, investigamos su demanda de vivienda dado por INEGI, la cual fue encontrada a una proyección de 5 años, donde su demanda del 2005 al 2010 su demanda aumento, pero después del 2010 al 2015 ha ido hacia abajo

En el caso de la demanda potencial de la vivienda del Infonavit se observó una gran caída del 2007, que se vino en recuperación hasta el 2010, lo cual claramente tuvo una relación directa con la crisis subprime de estados Unidos. uno de los estados que más demanda tuvo en el año 2007 fue Nuevo Leon y quien menos demanda tuvo fue Tlaxcala.

Más adelante se estudió la oferta del crédito hipotecario, en donde el financiamiento interno se encontraba el porcentaje que se le daba a las instituciones que otorgan créditos hipotecarios. Este se manejó de la siguiente manera el financiamiento interno se dividió en la banca comercial, banca de desarrollo, intermediarios no bancarios, Infonavit y Fovisste y estos a su vez se subdividían en las instituciones que otorgan créditos

En el primer punto vimos que dependiendo del financiamiento interno que se destinaba a la banca comercial movía de forma directa a los bancos comerciales para su oferta.

En las instituciones públicas Infonavit y Fovisste su oferta es directa es decir ambas instituciones se mueven de la misma manera una tiene una caída y la otra también, pero la que mayor oferta ejerce es Infonavit. Y ya comparando las tres instituciones en las que son de nuestro interés a investigar, se pudo analizar que Infonavit ha tiene más oferta que las otras dos opciones de crédito. Resaltado que en el 2000 los bancos comerciales tenían una oferta mayor que la que manejaba el Infonavit.

La relación que manejan estas tres instituciones se puede resumir que del 2000 al 2010 eran indirecta todas se movían de forma diferente una bajaba la otra subía y así en el transcurso de esos años, del 2010 al 2018 se observa un comportamiento más directo entre las tres instituciones.

Para observar más claro el efecto de la crisis analizamos con tasas de crecimiento de estas instituciones en ellas vimos claramente que tuvieron una baja en el estallido de la crisis, unas exactamente en el 2007 y otras en 2008, pero todas fueron afectadas.

A fin de saber el paradigma que trajo consigo la crisis hipotecaria de EUA en México vimos el efecto en sus tasas de interés, su tasa de interés bajo repentinamente para el año 2009, lo mismo ocurrió con tasa de interés de la banca comercial, en el caso de la tasa de interés del infonavit empezó a caer desde el 2008.

Así de esta manera podemos deducir que México es una economía vulnerable a la economía de Estados Unidos. Que nos afecta directamente los movimientos que esta haga, en todo este estudio de sus indicadores económicos se vio reflejada la crisis

de EUA, y con ella tuvo consecuencias. Dádonos así que somos una economía dependiente.



## Bibliografía

- Banamex, (2021). Crédito hipotecario citibanamex. Recuperado de:  
<https://www.banamex.com/es/personas/creditos/credito-hipotecario.html?lid=MX|index-BarraProductos-Information-irCreditoHipotecario- ES>
- Banco de México; <https://www.banxico.org.mx/>
- Cárcamo M., Arroyo M., (2009). La crisis hipotecaria de Estados Unidos y sus repercusiones en México Economía y Sociedad, vol. XIV, pp. 93-104 Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo Morelia, México.
- Cárcamo M., y Arroyo M., (2009). La crisis hipotecaria de Estados Unidos y sus repercusiones en México. Economía y Sociedad, vol. XIV, núm. 24, pp. 93-104. Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo. Morelia, México. Recuperado de:  
<https://www.redalyc.org/pdf/510/51015096006.pdf>
- CEFP, (2009). La Crisis Financiera de los Estados Unidos y su impacto en México. Cámara de Diputados. Recuperado de:  
<https://www.cefp.gob.mx/intr/edocumentos/pdf/cefp/2009/cefp0012009.pdf>
- Centro de Estudios de las Finanzas Públicas. (2009). La Crisis Financiera de los Estados Unidos y su impacto en México. Recuperado de  
<https://www.cefp.gob.mx/intr/edocumentos/pdf/cefp/2009/cefp0012009.pdf>
- Dabat, A., (2009). ESTADOS UNIDOS, LA CRISIS FINANCIERA Y SUS CONSECUENCIAS INTERNACIONALES. Recuperado de  
[http://www.proglocode.unam.mx/system/files/Estados%20Unidos,%20la%20actual%20crisis%20financiera%20\\_version%20final%E2%80%A6.pdf](http://www.proglocode.unam.mx/system/files/Estados%20Unidos,%20la%20actual%20crisis%20financiera%20_version%20final%E2%80%A6.pdf).
- Delgado O., (2011). La hipótesis de la inestabilidad financiera y la crisis de 2007-2009. *Economía: teoría y práctica*, (34), 9-41. Recuperado en 17 de marzo de 2022, de  
[http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0188-33802011000100002&lng=es&tlng=es](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0188-33802011000100002&lng=es&tlng=es).
- Estay J., (2005). La economía mundial y América Latina. 1° ed. – Buenos Aires : Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales Clacso, 2005. 416 p. ; 23x16 cm. ISBN 987-1183-14-3. Recuperado de: <http://biblioteca.clacso.edu.ar/clacso/qt/20101013121047/estay.pdf>
- Expertos hipotecarios, (2018). Breve historia del crédito hipotecario. Recuperado de:*  
<http://toi.com.mx/blog/breve-historia-del-credito-hipotecario/>
- FOVISSSTE, (2017). Tipos de crédito. Recuperado de:  
<https://www.vivanuncios.com.mx/guia-creditos-hipotecarios/fovissste/tipos-credito-fovissste.html>
- FOVISSSTE., (2015). *Créditos Hipotecarios. Recuperado de:*  
<https://www.gob.mx/fovissste/acciones-y-programas/creditos-hipotecarios>

Fundación de Estudios Financieros, (2017). ESTRUCTURA DEL MERCADO DE CRÉDITO EN MÉXICO.

Gonzales G., (2005). El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina. Recuperado de:  
[https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/11003/1/085115129\\_es.pdf](https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/11003/1/085115129_es.pdf)

Gutiérrez R., (2013). La primera crisis financiera global del siglo XXI: origen, contención e implicaciones productivas y laborales. *Economía: teoría y práctica*, (39), 145-193. Recuperado en 17 de marzo de 2022, de  
[http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0188-33802013000200007&lng=es&tlng=es](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0188-33802013000200007&lng=es&tlng=es).

Herzog J., (2014). *Para entender el Infonavit instituto del fondo nacional de la vivienda para los trabajadores*. Mexico: Nostra ediciones.

Kregel J., (2008). Usando el "Minsky's Cushions of Safety" para Analizar la Crisis del Mercado Hipotecario en Estados Unidos.

Levy N., (2012). Tasas de interés, demanda efectiva y crecimiento económico. *Economía UNAM*, 9(25), 74-93. Recuperado en 18 de marzo de 2022, de  
[http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1665-952X2012000100005&lng=es&tlng=es](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1665-952X2012000100005&lng=es&tlng=es).

Rapoport, M., y Brenta, N., (2010). La crisis económica mundial: ¿El desenlace de cuarenta años de inestabilidad? *Problemas del desarrollo*, 41(163), 7-30. Recuperado en 18 de marzo de 2022, de [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0301-70362010000400002&lng=es&tlng=es](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0301-70362010000400002&lng=es&tlng=es).

Sociedad Hipotecaria Federal. (2018). Demanda de vivienda 2018 (Dirección de Análisis Sectorial y Desarrollo de Negocios). Recuperado de  
[https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/301423/Demanda\\_2018.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/301423/Demanda_2018.pdf).

Turrent E., (2021). *Historia sintética de la banca en México*. Banco de México. Recuperado de: <http://www.banxico.org.mx/sistema-financiero/material-educativo/basico/%7BFFF17467-8ED6-2AB2-1B3B-ACCE5C2AF0E6%7D.pdf>





**BUAP**

*Número de oficio SACFE-1091/2019*

**C. ARRIAGA ROJAS MARIA NOHEMÍ  
EGRESADA DE LA LICENCIATURA EN FINANZAS  
DE LA BENEMÉRITA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA  
P R E S E N T E**

*Sirva el presente para enviarle un cordial saludo; al mismo tiempo, para informarle que fue aceptada su TESIS, titulada*

**“La crisis subprime de 2008 y su impacto en el Crédito Hipotecario en México”**

*De la misma forma, le comunico que quien será el responsable de la dirección de la tesis es el*  
**Mtro. Hugo Cano Mendoza**

*Así mismo, le informo que de acuerdo al artículo 32 del Reglamento General de Titulación de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, usted cuenta con un año a partir de esta fecha para realizar su examen profesional.*

*Sin otro asunto en particular a que hacer referencia, quedo de usted.*

**Atentamente**

**“PENSAR BIEN, PARA VIVIR MEJOR”**

Heroica Puebla de Zaragoza, a 21 de octubre de 2019

  
Dr. Salvador Pérez Mendoza  
Director



c.c.p. Archivo  
D' JSEPM/sac\*

(222) 2 29 55 00, ext. 2896  
titulacion.economia@correo.buap.mx

Facultad  
de Economía

Av. San Claudio y 22 Sur, Col. San  
Manuel, Ciudad Universitaria,  
Puebla, Pue. C.P. 72570  
01 (222) 229 55 00 Ext. 5605, 7843 y 7806



Número de oficio SACFE-306/2020

**Dr. Salvador Pérez Mendoza**  
**Director de la Facultad de Economía de la**  
**Benemérita Universidad Autónoma de Puebla**  
**P. M. A. C.**

*Por medio del presente oficio digital, manifiesto a usted que he cubierto la Dirección de la TESIS de Licenciatura en Finanzas elaborada por la*

**C. ARRIAGA ROJAS MARIA NOHEMÍ**

**TITULADA:**

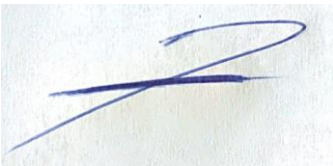
**“La crisis subprime de 2008 y su impacto en el Crédito Hipotecario en México”**

*Esperando tome nota de lo anterior para los fines conducentes, me permito reiterar mis distinguidas consideraciones.*

Atentamente

“PENSAR BIEN, PARA VIVIR MEJOR”

Heroica Puebla de Zaragoza, a 17 de noviembre de 2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Hugo Cano Mendoza', written on a light-colored surface.

Mtro. Hugo Cano Mendoza  
**DIRECTOR DE TESIS**



**BUAP.**

Número de oficio SACFE-307/2020

**C. ARRIAGA ROJAS MARIA NOHEMÍ  
ESTUDIANTE DE LA LICENCIATURA EN FINANZAS  
DE LA BENEMÉRITA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA  
P. M. A. C.**

*Sirva el presente para enviarle un cordial saludo y al mismo tiempo, me permito informarle, mediante oficio digital que, con fundamento en el Artículo 8° del Reglamento General de Titulación de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, comunico a usted que, la designación para formar la Comisión Revisora de su TESIS de Licenciatura en Finanzas:*

**“La crisis subprime de 2008 y su impacto en el Crédito Hipotecario en México”**

***Ha recaído en los profesores:***

**MTRO. DEOLARTE GEORGE ISRAEL**

**MTRO. LUIS ALBERTO NAVA MARTÍNEZ**

*Quienes, **cuentan con un plazo no mayor a diez días hábiles** para de revisar su proyecto y dictaminar lo procedente.*

*Sin otro particular, le agradezco y expreso mi reconocimiento a su labor.*

Atentamente:

“PENSAR BIEN, PARA VIVIR MEJOR”

Heroica Puebla de Zaragoza a 20 de noviembre de 2020.

  
Carlos de Castilla Jiménez  
SECRETARIO ACADÉMICO



C.c.p. Archivo  
SPM/CdCJ/

(222) 2 29 55 00, ext. 7807  
academica.economia@correo.buap.mx

Número de oficio SACFE-360/2022

**Dr. Israel Gerardo García Pérez**  
**Director de la Facultad de Economía de la**  
**Benemérita Universidad Autónoma de Puebla**  
**P. M. A. C.**

*Al tiempo de enviarle un cordial saludo, le informamos que después de haber revisado minuciosamente la TESIS, que presenta la **C. Arriaga Rojas María Nohemí**, para obtener el grado de Licenciada en Finanzas; otorgamos nuestro aval a la estructura, redacción, contenido y aportaciones del documento titulado:*

***“La crisis subprime de 2008 y su impacto en el Crédito Hipotecario en México”***

*Lo anterior, considerando que reúne los requisitos necesarios para someterse a impresión.*

*Sin otro particular, agradecemos de antemano sus atenciones, reiterando a usted nuestras distinguidas consideraciones.*

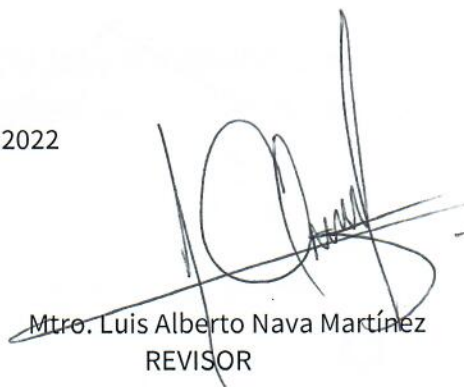
Atentamente

**“PENSAR BIEN, PARA VIVIR MEJOR”**

Heroica Puebla de Zaragoza a 03 de noviembre de 2022



Dr. Israel De la Torre George  
REVISOR



Mtro. Luis Alberto Nava Martínez  
REVISOR



**BUAP**

*“HUP, 50 años de enseñanza y salud”*

Número de oficio SACFE-367/2022

**C. Arriaga Rojas María Nohemi**  
**Matricula 201415935**  
**Licenciatura en Finanzas**  
**P. M. A. C.**

*Con un saludo fraterno, me dirijo a usted para informarle que el Director de su Tesis ha dado su APROBACIÓN para concluir la redacción y que la Comisión Revisora SE HA PRONUNCIADO EN EL MISMO SENTIDO; avalando la estructura, contenido y aportaciones del documento; por lo tanto, SE AUTORIZA por parte de la Facultad de Economía de la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, la impresión de su **Tesis** titulada:*

***“La crisis subprime de 2008 y su impacto en el crédito hipotecario en México”***

*Sin otro particular, le expreso mi felicitación por la concreción de este paso trascendental en su vida profesional.*

**Atentamente**

**“PENSAR BIEN, PARA VIVIR MEJOR”**

Heroica Puebla de Zaragoza, a 07 de noviembre de 2022

Mtra. Rosalinda Merino Calderón  
**SECRETARIA ACADÉMICA**



C.c.p. Archivo  
IGGP/RMC/lncr

(222) 2 29 55 00, ext. 7807 Facultad  
academica.economia@correo.buap.mx de Economía

Av. San Claudio y 22 Sur, Col. San  
Manuel, Ciudad Universitaria,  
Puebla, Pue. C.P. 72570  
01 (222) 229 55 00 Ext. 5605, 7843 y 7806