



~~UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MORELOS~~
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES
DIVISIÓN DE ESTUDIOS SUPERIORES DE POSGRADO

MAESTRÍA EN DERECHO
CON ACREDITACIÓN PNPC (002478)

LA HIPOTECA INVERSA COMO GARANTÍA DEL DERECHO SOCIAL A LA
VIVIENDA ANTE EL INFONAVIT PARA EL ADULTO MAYOR.

T E S I S

PARA OBTENER EL GRADO DE
MAESTRA EN DERECHO

PRESENTA

LIC. MARÍA GUADALUPE DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ



DIRECTOR DE TESIS

DR. JUAN MANUEL GÓMEZ RODRÍGUEZ
PROFESOR IINVESTIGADOR DE TIEMPO COMPLETO

CUERNAVACA, MORELOS 04 NOVIEMBRE 2019

DEDICATORIAS

La presente tesis está dedicada a Dios, por darme la vida y la bendición de llegar a este momento que nunca olvidare, por ponerme ángeles en mi camino en forma de personas y son todos los aquí presentes gracias.

A mis padres: José Luis Domínguez y Verónica Martínez por ser mi guía, mi inspiración, los mejores padres, por estar a mi lado apoyándome en todo momento, por dedicar su tiempo y esfuerzo para hacer de mí una mujer de bien.

A mis hermanos José Luis, Víctor Manuel, Julio Cesar y Jorge Gabriel quienes siempre me han alentado para seguir en mi vida profesional.

A mis hijos Daniel y Cedrick, por ser mi luz y mi motor más grande para seguir adelante y nunca desmayar, para que ellos no se rindan ante las peores adversidades que les deparé la vida, lo digo porque pese a mi titulación tardía y extemporánea quiero ser su ejemplo a seguir y mostrarles que por difícil que parezca siempre se puede seguir adelante.

A mi esposo Daniel por su apoyo, comprensión y respaldo que me ha brindado durante mi formación de vida y profesional, sin ti esto no sería una realidad, por eso y más quiero agradecerte amor.

A mi querido Maestro Mario Mayen Flores por ser mi maestro, mi cómplice en esta aventura académica, mi impulsor, por ser mi paño de lágrimas y darme aliento para no desistir, por sus días de desvelos a mi lado, por todo el apoyo y muestras de cariño; gracias.

A mis siempre queridos maestros los Doctores Juan Manuel Gómez Rodríguez por ser mi Director de Tesis y darme su mano en los momentos más difíciles, Tatiana Vanessa Gonzales Rivera por ser mí siempre amiga, mi confidente, gracias por tus consejos por dedicarme tiempo siempre que lo he requerido, Víctor Manuel Castrillón y Luna por todo su cariño y apoyo incondicional que nunca olvidare y siempre lo recordare con gratitud , Ricardo Tapia Vega por su apoyo y conocimientos transmitidos y Juan Manuel Ortega Maldonado por su apoyo brindado todo el tiempo que duro la maestría, por eso y más gracias queridos Doctores.

A mi suegra Laura por siempre apoyarme con lo más valioso que Dios me pudo dar MIS HIJOS DANIEL Y CEDRICK, porque sin su apoyo y el de mi madre esto no hubiera sido posible.

A todos mis familiares cuñadas, sobrinos y amigos: Tatiana, Roberto, Mariana, Ivonne, Daira, Mayra y demás que no quiero pasar por alto algún nombre, gracias por siempre estar presentes y darme una palabra de aliento.

Índice

INTRODUCCIÓN	9
--------------------	---

CAPÍTULO PRIMERO

MARCO TEÓRICO DEL PRESENTE ESTUDIO

1.1 El derecho a la vivienda y el adulto mayor en el Plano Internacional	18
1.1.1 La Organización Internacional del Trabajo 1919: Recomendación 16219	
1.1.2 Declaración Universal de los Derechos Humanos 1948	20
1.1.3 Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (DESC)	21
1.1.4 Observación General número 4 del Comité de Derechos Sociales, Económicos y Culturales de la ONU.....	21
1.1.5 Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea.....	25
1.1.6 Declaración de Vancouver sobre los Asentamientos Humanos de 1976	26
1.1.7 El Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en materia de Derechos Económicos Sociales y Culturales	27
1.1.8 Ley de los Derechos de las personas mayores	28
1.1.9 Agenda 2030 como Política Pública	29
1.2. Marco Constitucional de la vivienda.....	30
1.2.1 Los temas en estudio en la Legislación Mexicana	32
1.2.1.1 Texto original 123 Frac XII Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917.....	32
1.2.2 Estudio del artículo 1° de la Constitución Política Estados Unidos Mexicanos y su relación con los Derechos Humanos.....	35

1.2.3 Análisis del artículo 4° Constitucional base jurídica fundamental de la vivienda y su relación con la familia.....	38
1.2.4 La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917 y su relación con la vivienda.....	41
1.2.5 Artículo 123 Constitucional y su relación que este artículo guarda con el Derecho Social.	43
1.3 Principales conceptos de este estudio.....	43
1.3.1 Vivienda	43
1.3.1.1 Origen de la vivienda	46
1.3.1.2 Vivienda de Interés Social (VIS)	48
1.3.1.3 La Vivienda como Derecho Social	52
1.3.2 Familia	55
1.3.3 Adulto Mayor.....	57
1.3.4 Anciano.....	58
1.3.5 Hipoteca.....	60
1.3.6 Hipoteca Inversa	61
1.3.6.1 Concepto	61
1.3.6.2 Requisitos, ventajas y desventajas de la hipoteca inversa	63

CAPÍTULO SEGUNDO
ANTECEDENTES DEL DERECHO A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y SU PROBLEMÁTICA

2.1 El IMSS precursor en el Derecho a la Vivienda	66
2.2 Cuerpo normativo que ha regulado el Derecho a la vivienda de los trabajadores del Apartado A	67
2.2.1 Ley Federal del Trabajo de 1931	67
2.2.2 Ley Federal del Trabajo de 1970	68
2.2.3 Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para	69

los Trabajadores.	69
2.2.4 Ley Federal de Vivienda de 7 de febrero de 1984	69
2.2.5 Ley de Vivienda de 2006	72
2.2.6 El artículo 145 de la Ley Federal del Trabajo de 2012.....	73
2.3.1 Evolución histórica del INFONAVIT	75
2.3.2 Transición del INFONAVIT	76
2.3.3 Integración del INFONAVIT	78
2.4 Reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del INFONAVIT	79
2.4.1 Artículo 51 de la Ley del INFONAVIT.....	81
2.4.2 Forma de financiación.....	83
2.5 Los programas del INFONAVIT como apoyo a sus derechos habientes	91
2.5.1 Apoyo INFONAVIT.....	91
2.5.2 Mejora tu casa (Mejoravit 2019).....	92
2.5.3 Crédito Seguro.....	93
2.5.4 El Segundo Crédito.....	93
2.5.5 Arrendavit;	94
2.5.6 Crezcamos Juntos	96
2.5.7 Programa de Responsabilidad Compartida	96
2.5.8 Programa 90 diez.....	98

CAPÍTULO TERCERO
LA GARANTÍA DEL DERECHO A LA VIVIENDA PARA EL ADULTO
MAYOR. UNA PERSPECTIVA COMPARADA ENTRE ESPAÑA Y
COLOMBIA.

3.1 España.....	102
3.1.1 Generalidades	102

3.1.2 Población Demográfica en España.....	102
3.1.3 El Derecho a la Vivienda en España.....	103
3.1.3.1 Constitución Política en España	104
3.1.3.2 Constitución Española consagra el derecho a la vivienda para el adulto mayor.	104
3.1.4. Subsidio familiar en España	105
3.1.5 Una perspectiva crítica del Derecho a la Vivienda de Interés Social en España.....	106
3.1.5.1 Vivienda de Interés Social en España una Utopía	108
3.1.5.2 El Derecho a la Vivienda, bajo la figura del arrendamiento en España	108
3.1.6 Créditos Hipotecarios.....	111
3.1.7 El adulto Mayor y la vivienda	111
3.1.8 Hipoteca inversa en España	112
3.1.8.1 ¿Qué se entiende por una hipoteca inversa?	113
3.1.8.2 Características	121
3.2 Colombia.....	127
3.2.1 Generalidades	127
3.2.2 Población Demográfica en Colombia.....	128
3.2.3 El Derecho a la Vivienda en Colombia.....	128
3.2.3.1 Constitución Política en Colombia	129
3.2.3.2 Constitución Política Colombiana consagra el Derecho a la Vivienda para el adulto mayor	130
3.2.4. Subsidio familiar de vivienda	132
3.2.4.1 Innovaciones al Derecho a la Vivienda en Colombia	135
3.2.4.2 Subsidio Familiar de Vivienda en Especial	135

3.2.5. Garantías para hogares informales.....	136
3.2.6 Sistema de Vivienda de Interés Social.....	137
3.2.6.1 Ley 1537 del 20 de junio de 2011	139
3.2.6.2 Ley 9 de 1989	142
3.2.7 El Derecho a la Vivienda, bajo la figura del Arrendamiento en Colombia	143
3.2.8 Créditos Hipotecarios.....	146
3.2.9. El Adulto Mayor y la vivienda	148
3.2.10 La hipoteca inversa en Colombia.....	150

CAPÍTULO CUARTO

PROPUESTA PARA QUE LA INCLUSIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA POR EL INFONAVIT ADQUIERA UN SENTIDO SOCIAL

4.1 A manera de preámbulo	154
4.2 Reflexión crítica y valorativa del llamado adulto mayor	157
4.3 Precisión de los aspectos implicados por la problemática abordada	162
4.4 La hipoteca inversa en México	164
4.4.1 Caracterización de hipoteca inversa.....	164
4.4.2 Legislación federal sobre hipoteca inversa	167
4.5 La hipoteca inversa en el INFONAVIT con un sentido social.....	180
4.5.1 El INFONAVIT y la posible adopción de la hipoteca	180
inversa	180
4.5.2 Hacia la inclusión de la hipoteca inversa como instrumento de garantía de la vivienda para el adulto mayor	188
4.6.1 La ley del INFONAVIT ante el marco legislativo regulador	200
del Derecho a la Vivienda	200
CONCLUSIONES	206

Propuesta de adición de un artículo a la Ley del INFONAVIT 214

FUENTES BIBLIOGRÁFICAS 218

ANEXOS..... 230

INTRODUCCIÓN

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), a partir del 13 de junio del año en curso, ha ocupado el centro de atención de quienes conformamos esta Nación (desde el más humilde de sus derechohabientes hasta la figura presidencial); porque ese día el actual jefe del Ejecutivo entregó, a los Miembros del Consejo de Administración de dicho organismo tripartito, una carta donde realizaba un diagnóstico muy particular del curso del Instituto, que evaluó –determinadamente-- como accidentado y con serios percances. Por lo cual esa misma carta la aprovecho para girar acciones concretas que en el futuro conduzcan hacia su corrección.

Ahora bien, de manera curiosa y fuera de todo cálculo el principal argumento que Andrés Manuel López Obrador esgrime en dicho documento es el mismo que quien redacta sostuvo, desde hace mucho tiempo y, la condujo a dirigir su tesis de Posgrado a reflexionar sobre el derecho a la vivienda y precisamente encausado hacia el organismo en comento. Algo lamentable, categórico, pero muy sencillo de aseverar: el INFONAVIT ha perdido la dimensión social que justificó su creación y ofrecer vivienda a la clase trabajadora.

En forma semejante la variante que se propone al Infonavit imprimir a la Hipoteca Inversa, asumiría ese sentido de que recobraría el sentido social y de apoyo al trabajador que mostró a sus inicios, al permitir que un grupo de alto riesgo y vulnerabilidad no se le pusiera en estado de calle, por no haber acabado de haber cubierto su crédito. Alternativa que se ofrece en razón de que en diciembre del otro año el exdirector de esa entidad financiera al servicio de los trabajadores del Apartado A, anunció que se contemplaba sumar a los sistemas crediticios con que ya cuenta.

Expectativa que, al realizar la presente análisis, se ha ratificado al haber practicado trabajo de campo, y obtener el testimonio por parte de personal que labora en el Infonavit de que, en efecto, se ha sometido a estudio incluir esta modalidad crediticia dentro de los programas que este Instituto tiene entre sus productos crediticios normales. Razón por la cual se han asesorado con agencias crediticias de España y Estados Unidos de Norte América; por que como aquí se verá es una modalidad que la Banca Comercial de esos países apertura y desde hace tres o cuatro taños también filiales de esos que operan en el país han puesto en práctica.

Cabe mencionar que la Hipoteca Inversa tiene como destinatario específico el adulto mayor a quien le ofrecen un apoyo pensionario, por el bien inmueble de su propiedad, sin que tenga éste que entregárselo a la entidad financiera, porque tendrá derecho a vivir en ella y también su cónyuge (de la misma edad o cercana) hasta que ocurra el deceso del último de éstos.

De alguna forma la modalidad financiera en sí puede convertirse en un estímulo económico para el adulto mayor, al cual le ofrece la posibilidad de complementar la pensión que éste recibe o bien suplirla, cuando no cuenta con ella. Por esa circunstancia dicha figura --que se presta a la controversia por el calificativo de Inversa, en tanto desafía a la idea que ya se tiene normalmente de la hipoteca— se muestra como una alternativa benigna al adulto mayor; a un sujeto que no sólo merma su fortaleza física, su estabilidad psíquica y emocional, sino también su capacidad financiera; aunque también se presta a la suspicacias y haya quien en relación con los bancos opine que, aparte de agiotistas, ahora completan su mala fama y asumen la postura de unos auténticos buitres en espera del deceso del adulto mayor.

Por otro lado se considera pertinente aclarar que la postura adoptada por quien sustenta este trabajo recepcional no es una idea sin sustento. Con orgullo considera confesar que el haber optado por estudiar la maestría en el Área Social lo determinó, haber terminado la licenciatura en una entidad con una marcada pertenencia al Sector Social, que hasta la fecha se jacta de presumir que fue la impulsora de la creación de ese organismo tripartita, así como el encargado de atender la salud de los trabajadores del Apartado A y ser pioneras ambas de otras que en emulación se han erigido¹, posteriormente, a conceder a sus trabajadores esos derechos.

No obstante también en esa institución educativa forjaron el espíritu crítico de la que redacta y ha conducido a contemplar críticamente la situación de los derechohabientes del Infonavit que en un tiempo determinado han adquirido un crédito para adquirir una vivienda a un monto determinado y con el tiempo han visto con estupor y angustia como se ha acrecentado.

Hecho que no se nutre en el aspecto metodológico de un cuestionario, porque se cuenta con el testimonio de la observación participante, al momento que en el plano familiar el padre de la presente adquirió una vivienda² en que se le otorgó un crédito de \$180,000.00 (pesos M/N) y a la fecha aún adeuda \$600,000.00 (pesos M/N). ¿Magia o una ética poco dudosa de un gobierno que ha permitido capitalizar interés sobre interés al organismo que otorgó ese crédito, reflejándose a toda costa y sin mesura el denominado anatocismo?

¹Se hace referencia ISSSTE FOVISSSTE, ISSFAM y la Institución de Seguridad Social de PEMEX.

² Se presenta Anexo al final de la tesis de la Hipotecaria Social INFONAVIT, Estado de Cuenta Histórico de la vivienda de mi Señor padre José Luis Domínguez Salgado impresa con fecha 04 de Noviembre de 2019.

Por lo tanto, que ahora el INFONAVIT contemplara el realizar el acto altruista con pensionarios que contrataron su deuda en edad tardía y que por los esquemas manejados por ese organismo enfrenten la desgracia de ser despedidos o bien el estado de salud los conduzca a ya no poder seguir laborando, se vería como un acto compensatorio el que contemplase en esos casos permitir seguir habitando ese bien inmueble al trabajador y su cónyuge, sin ya tener como en los casos normales que cubrir una renta vitalicia.

También esto que se alberga como posibilidad ha llevado a examinar las finanzas del INFONAVIT y se contempla por sus propias declaraciones y cifras de su gestión que se encuentra en un muy buen estado financiero y que la llevan a situarse en primer lugar entre las instituciones financieras en América Latina y cuarto lugar en el mundo.

Dicha forma de proceder que aquí se sugiere; también sería congruente con la visión progresista que ha mostrado el legislador en el país y puede constatarse en el cuerpo de la investigación, donde se analiza en forma somera la Adición que se ha hecho al Código Civil de la Ciudad de México, en material federal y se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 27 de marzo de 2017. En la cual al contraponer con la Iniciativa de ley se advierte la capacidad de sistematización, mostrada por quien ajustó tal iniciativa y un alcance que muestra la legislatura que tuvo a su cargo este capítulo *Bis* al contemplar los Derechos Humanos en una visión de horizontalidad y verticalidad. Circunstancia que, en este caso, entra porque se ven éstos entre particulares, donde hay que mostrar dignidad y respeto ante quien puede ser excluido, marginado y, generalmente, se ve expuesto a la vulnerabilidad por el deterioro que los años ocasionan en la persona humana.

Se estima oportuno aceptar que se ensalza cómo se ha legislado en la materia en análisis, por el objeto en estudio, a un sujeto que en la Carta Magna se ha invisibilizado a diferencia de lo que acontece en los dos países que se revisan en el Derecho Comparado; donde se da un lugar preferente al adulto mayor y en el otro se habla de la senectud.

Así como hipótesis se ha formulado la siguiente: en razón de que el INFONAVIT actualmente reporta un estado financiero muy favorable, y tiene la expectativa de incluir entre sus esquemas crediticios la hipoteca inversa dirigida al adulto mayor; se estima que estaría en capacidad de extender esta figura al sector de este grupo, que se puede declarar en un grado de alto riesgo y vulnerabilidad, y la hipoteca sencilla, aún no cubierta, la convierta en inversa, en el sentido exclusivo de no dejar en estado de calle a este derechohabiente, caído en desgracia, y a su cónyuge. Tal como opera en adultos mayores con una propiedad escriturada, recibir una renta vitalicia.

Como objetivo general, para llegar a la solución arriba enunciada ha sido: Determinar la fórmula institucional en que el INFONAVIT, al momento de sumar a sus modalidades crediticias la hipoteca inversa, pueda extender un beneficio similar a un sector de derechohabientes, que aún no han concluido su crédito; pero se encuentran en un alto grado de riesgo y vulnerabilidad y no dejar en un estado de calle a éste y su cónyuge, en caso de que la tenga.

La presente investigación se ha estructurado en cuatro capítulos. En el capítulo primero se abordan disposiciones jurídicas como parte del Derecho Positivo y Vigente que implican los tópicos abordados en el ámbito Plano Internacional, Constitucional y Marco Teórico Conceptual sobre los principales conceptos involucrados en el problema en estudio; con la intención de situar al lector el entorno en que se ubica la presente investigación.

Ahora bien, el segundo capítulo lo basamos en una mera justificación del derecho a la vivienda, en virtud de indagamos los orígenes del INFONAVIT y su evolución del mismo hasta nuestros días,

En el capítulo tercero se empleó el método exegético; ya que se analizó su legislación sobre el derecho a la vivienda; y las políticas que han operado los gobiernos de España y Colombia bajo la figura de la hipoteca inversa; con el fin de tener un amplio panorama dando lugar a la globalización; debido a que hemos analizado dos diferentes sistemas legales de países ajenos al nuestro; dando pie al derecho comparado, el cual nos servirá para poder crear nuestra propuesta

El último capítulo se centra en la exposición de lo que quien efectúa la presente investigación sugiere al INFONAVIT que haga para introducir la hipoteca inversa con un sentido social.

Ahora bien, en cuanto al método empleado, ya se ha hecho referencia a trabajo de campo que fue necesario aplicar para conocer más a fondo el organismo hacia el cual se dirige la sugerencia de un camino para darle un sentido social a este instrumento que en sí muestra bondades hacia quien se dirige.

Asimismo en cuanto al tipo de análisis efectuado en líneas generales se empleó el método deductivo; porque se enfocan al principio aspectos generales de lo abordado así como lo previsto por instrumentos jurídicos internacionales y gradualmente se toma camino a llegar al aspecto específico hacia el que se trata de hacer una aportación así como en lo legislado al respecto. También en lo referente al modo de abordaje es el fenomenológico,

Sin embargo, es importante hacer notar que en el último capítulo se trató seguir un enfoque discursivo jurídico fundamental, al mostrar que el adulto mayor no se enuncia en forma directa y eso muestra que se hace invisible, en tanto otros grupos excluidos como la mujer y el niño ahí están.³. Pero hacer una consideración a la senectud por el Estado al igual que de la familia a través de su integración a la vida comunitaria --cual acontece en el máximo ordenamiento colombiano-- no se encuentra en este país.

Así se continúa por esta ruta discursiva del contraste al confrontar la iniciativa de ley con lo que quedó, desmenuzar un anuncio de la alternativa de adopción del INFONAVIT de la hipoteca inversa; para contrastar las expectativas financieras de este organismo con los deseos idealistas de transformación de la tesista y mostrar con desencanto que con la promesa del que requiere una respuesta a sus carencias, se ha utilizado a los trabajadores del Apartado A (tanto al inicio del organismo tripartita cual en la actualidad) pues se ve como el mejor medio para asegurar su voto en las urnas electorales

Por todas estas razones se cierra con una propuesta de Adición donde se reta al INFONAVIT a dejar plasmado al cierre de su ordenamiento con un nuevo precepto, en que se comprometa a ofrecer tasas preferenciales a la gente de bajos recursos, grupos excluidos y vulnerables, así como se trabaje porque perdure el espíritu de equidad e inclusión en este Instituto.

Se mantiene la convicción de que en la palabra, habita el germen de lo bueno por ocurrir.

3

CAPÍTULO PRIMERO

MARCO TEÓRICO DEL PRESENTE ESTUDIO

“El arte de envejecer es el arte de conservar alguna esperanza.
André Maurois, novelista y ensayista francés (1885-1967)⁴.”

Sumario:

1.1 El derecho a la vivienda y el adulto mayor en el plano internacional, 1.1.1 La Organización Internacional del Trabajo 1919: Recomendación 162, 1.1.2 Declaración Universal de los Derechos Humanos 1948, 1.1.3 Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (DESC), 1.1.4 Observación General número 4 del Comité de Derechos Sociales, Económicos y Culturales de la ONU, 1.1.5 Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea, 1.1.6 Declaración de Vancouver sobre los Asentamientos Humanos de 1976, 1.1.7 El Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en materia de Derechos Económicos Sociales y Culturales, 1.1.8 Ley de los Derechos de las personas mayores, 1.1.9 Agenda 2030 como Política Pública, 1.2. Marco Constitucional de la vivienda, 1.2.1 Los temas en estudio en la legislación mexicana, 1.2.1.1 Texto original 123 Frac XII Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917, 1.2.2 Estudio del artículo 1° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y su relación con los Derechos Humanos, 1.2.3 Análisis del artículo 4° Constitucional base jurídica fundamental de la vivienda y su relación con la familia, 1.2.4 La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917 y su relación con la vivienda, 1.2.5 Artículo 123 Constitucional y su relación que este artículo guarda con el derecho social, 1.3 Principales conceptos de este estudio, 1.3.1 Vivienda, 1.3.1.1 Origen de la vivienda, 1.3.1.2 Vivienda de Interés Social (VIS), 1.3.1.3 La Vivienda como Derecho Social, 1.3.2 Familia, 1.3.3 Adulto Mayor, 1.3.4 Anciano, 1.3.5 Hipoteca, 1.3.6 Hipoteca Inversa, 1.3.6.1 Concepto, 1.3.6.2 Requisitos, ventajas y desventajas de la hipoteca inversa.

En primer instancia, el contenido de este capítulo se integra por los principales conceptos de tres temas, que se constituyen en el entramado sobre el cual se entreteje la inquietud que conduce la presente tesis: el derecho a la vivienda social en México, el adulto mayor y un instrumento del

⁴En: http://cedoc.inmujeres.gob.mx/documentos_download/101243_1.pdf, consultado el 26 de Septiembre de 2019.

Derecho Mercantil (cuya regulación se suple con el Código Civil) la figura de la hipoteca.

Pues, como en la introducción se planteó, el punto que ocupa el interés central de esta investigación es un esquema crediticio que recientemente se ha lanzado al mercado financiero como hipoteca inversa, cuyo destinatario principal es el adulto mayor y se abre la expectativa que, al mostrar el INFONAVIT el año anterior la futura adopción de esa figura, se haga extensiva al grupo de adultos mayores que sufren alta vulnerabilidad y se haga ajuste en el beneficio obtenido para que no queden en estado de calle; porque, desafortunadamente, los créditos normalmente ofrecidos por ese organismo tripartito, de amplia trascendencia para los trabajadores que se sitúan en el apartado A de nuestra Carta Magna, a veces se colocan en esa condición, lamentable para cualquier ciudadano pero más para quien generalmente ya merman su fuerza física y su situación humana se torna de alto riesgo.

Por otro lado, complementa este capítulo y lo encabeza el Marco Internacional, donde abordamos los principales Marcos Legislativos ubicándose por un lado la figura del de Derecho a la vivienda en el ámbito Internacional y Nacional⁵ al igual que la protección de los Derechos Humanos asentados en nuestro máximo ordenamiento jurídico, así como el adulto mayor en la tutela de los organismos internacionales.

⁵Artículo 123 fracción XII apartado A, Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo que transcribimos con la intención de que el lector comprenda de que se trata dicho ordenamiento jurídico, razón por lo que se transcribe a continuación: XII. “Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones”.

1.1 El derecho a la vivienda y el adulto mayor en el Plano Internacional

Es preciso hacer un estudio pormenorizado acerca de los Tratados Internacionales de los que México es parte, con la intención de vislumbrar como se aborda el derecho a la vivienda en el plano internacional y la aplicación jurídica que, en forma precisa y puntual, permite materializar y hacer exigible el derecho humano a la vivienda.

Recuérdese que la ciencia jurídica se encuentra en un constante proceso de evolución y cambio, lo que obliga a revisar los estándares guía en las disposiciones asentadas por los organismos internacionales y actualmente enarbolan; para brindar alternativas a los países afiliados se sometan a su debido cumplimiento, sobre todo tratándose de prerrogativas de un valor primordial y elemental, tales como las implicadas por el derecho a la vivienda. Al igual que se podrá ver como se ha legislado en torno a la persona del adulto mayor y las prerrogativa que a este se conceden

Proceder así permitirá enriquecer el presente trabajo de investigación y, al final estar en condiciones de poder pasar a dar nuestras conclusiones en el capítulo correspondiente sobre el trabajo realizado.

Una vez abordado lo anterior, toca entrar directo al estudio de la Organización Internacional del Trabajo.

1.1.1 La Organización Internacional del Trabajo 1919: Recomendación 162

La OIT⁶, establece que la vivienda, debe estar en buenas condiciones de higiene adecuadas, contar con los elementos de iluminación, habitaciones limpias, espacio para preparar las comidas, establece que la familia y el trabajador tiene la responsabilidad de mantener la higiene de la vivienda, baños y cocinas.

De la definición que antecede se puede decir que, el derecho a la vivienda es uno de los más importantes para el ser humano, puesto que se desprende de dicha definición, que la vivienda debe estar en condiciones de habitabilidad esto es, que la misma cuente con los servicios básicos necesarios energía eléctrica, agua y todos los elementos que representen la dignidad de la persona.

Por otro lado, la Organización ha implementado la recomendación 162 sobre los trabajadores de edad; en la que se toca la Inclusión para que los adultos mayores puedan seguir desempeñándose en el mundo laboral, haciendo mayor hincapié en que la edad de la persona no representa ni debería ser parámetro para partir sobre su libre desarrollo, más aún si es la forma de obtener los recursos económicos para la manutención.

Ahora bien; se someterá a estudio la Declaración Universal de los Derechos Humanos.

⁶Organización Internacional del Trabajo (OIT), Montanaro Coord., *de los derechos laborales de los Trabajadores y trabajadores rurales, primera edición, Montevideo 2001, p.17.*

1.1.2 Declaración Universal de los Derechos Humanos 1948

La Declaración Universal de los Derechos Humanos fue aprobada y promulgada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 10 de diciembre de 1948 en su artículo 25 establece lo siguiente:

Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure en lo individual y así como en su colectividad (familia), salud, bienestar y en especial la alimentación, vestido, vivienda, asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.⁷

De la definición que antecede, bien se puede apreciar que el adulto mayor (vejez) dentro de sus derechos a la protección la vivienda es uno de los satisfactores de primera necesidad que el ser humano requiere para su vivencia y desarrollo. Sin duda alguna es un derecho que con lleva a otros.

Ahora bien, consideramos prudente hacer mención al Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; ya que si bien es cierto, considera parte del mismo el derecho a la vivienda.

⁷Artículo 25, Declaración Universal de los Derechos Humanos.

1.1.3 Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (DESC)

En el derecho Internacional de los derechos humanos, el Derecho a la Vivienda se puede ver plasmado en el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, el cual establece lo siguiente:

Los Estados partes en el presente pacto reconocen el derecho a todas las personas a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso la alimentación, vestido y en obvias circunstancias la vivienda adecuada, y una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados parte tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.⁸

Creemos pertinente hablar del derecho a la vivienda en la Observación General número 4 del Comité de Derechos Sociales, Económicos y Culturales de la ONU.

1.1.4 Observación General número 4 del Comité de Derechos Sociales, Económicos y Culturales de la ONU

La Observación hace referencia de conformidad con el párrafo 1 del artículo 11 del Pacto, los Estados partes "reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso

⁸Artículo 11, al Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

alimentación, vestido y vivienda adecuados...” Haciendo el reconocimiento, al derecho que tiene todo el ser humano a una vivienda adecuada.⁹

Asimismo, esta disposición hace referencia a que el derecho a la vivienda, es inalienable a todas las personas, de ahí que el mismo deba asegurarse a todos los seres humanos sin importar el estado económico en el que se encuentre, el sexo, credo, edad y además también se señala que no debe existir discriminación de ningún tipo.

El derecho a la vivienda no se debe interpretar en su sentido estricto o restrictivo que lo equipare, por ejemplo, con el cobijo que resulta del mero hecho de tener un tejado por encima de la cabeza o lo considere exclusivamente como una comodidad. Debe considerarse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz, y dignidad en alguna parte.

El derecho a la vivienda se vincula por completo a otros derechos humanos y a los principios fundamentales que sirven de premisas al Pacto. La dignidad es inherente a la persona humana, y ésta exige que la vivienda se garantice a todos, sean cual fuere los ingresos o su acceso a los recursos económicos.

De lo expuesto podemos ligar de cierta forma al adulto mayor; principalmente porque el derecho a la vivienda es de carácter tuitivo lo cual quiere decir que nos concierne a todas las personas sin distinción alguna.

Por su parte el relator de la ONU enuncia tres deberes generales de los Estados en materia de derecho a la vivienda, los cuales son:

⁹Aplicación del Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales Y Culturales, Observación general 4, El derecho a una vivienda adecuada (párrafo 1 del artículo 11 del Pacto), (Sexto período de sesiones, 1991), U.N. Doc. E/1991/23 (1991), Disponible en: <http://www1.umn.edu/humanrts/gencomm/epcomm4s.htm>, consultado el 2 de abril de 2014.

1. El deber de procurar por cualquier medio posible, que todos tengan acceso a recursos habitacionales adecuados para su salud, bienestar y seguridad.
2. El deber de facilitar a quien carezca de hogar, tenga una vivienda inadecuada o se encuentre incapacitado en general para ejercer los derechos vinculados a recursos habitacionales, la interposición de reclamos y demandas.
3. El deber de adoptar, en un tiempo razonable breve, medidas que al menos indiquen el reconocimiento político y normativo de los elementos constitutivos del derecho a la vivienda.¹⁰

Para saber si estamos o no frente a una vivienda adecuada, el Comité de Derechos Sociales, Económicos y Culturales (DESC) identifica siete aspectos que contribuyen a que una vivienda sea adecuada y aplicable a cualquier contexto, con independencia de las condiciones sociales, económicas, culturales o jurídicas del lugar a donde se deba de hacerse efectivo ese derecho frente a la persona.

- a) Seguridad jurídica en la tenencia, todas las personas deben tener una mínimo que les garantice contra el desahucio, el hostigamiento y otras amenazas.
- b) Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructuras: contar con un acceso permanente a recursos naturales y comunes como agua potable, energía para la cocina, la calefacción y el alumbrado...

¹⁰Pisarello, Gerardo, *Vivienda para todos: un derecho en (de)construcción. El derecho a una vivienda digna y adecuada como derecho exigible*, Barcelona, Icaria, 2003, p.116.

- c) Gastos soportables: se refiere a los egresos que conlleva una vivienda no deben de ser tan altos como para impedir que se satisfagan otras necesidades básicas. Para lograrlo se requiere de subsidios por parte del Estado y desde luego, una regulación que impida especulaciones sobre los alquileres o sobre el precio de la tierra.

- d) Habitabilidad: una vivienda es habitable si protege a sus ocupantes del frío, humedad, calor, lluvia, viento y de otras amenazas para la salud; debe también garantizar la seguridad física de sus habitantes.

- e) Asequibilidad: significa que los grupos con mayor desventaja de la sociedad deben tener acceso pleno y sostenible a los recursos necesarios para conseguir una vivienda.

- f) Lugar: la ubicación de la vivienda debe ser tal que permita el acceso a las opciones de empleo, a los servicios de atención a la salud, a centros de atención de niños, escuelas y demás servicios sociales.

- g) Adecuación cultural; la forma de construir la vivienda, los materiales utilizados y las políticas públicas que se desarrollen deben permitir la expresión de la identidad cultural de sus habitantes, que puede variar de forma importante.¹¹

¹¹ONU hábitat por un futuro mejor futuro urbano, Comité de Derechos Sociales, Económicos y Culturales, en: <https://www.onuhabitat.org.mx/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>, fecha de consulta 02 de Noviembre de 2019.

De lo anterior, se desprende que la vivienda debe de reunir una serie de requisitos que le asegure a la persona su seguridad ante la tenencia, que no ponga en peligro a vida de la persona, y sobre todo que los menesterosos (ancianos) tengan acceso a la vivienda.

Ahora estudiaremos la Conferencia hábitat II de Estambul, en la que se reconoció el derecho a una vivienda adecuada como un derecho universal, lo implica no obstante disponer de un techo sobre la cabeza de cada cual, sino también el tener acceso a los servicios básicos para una vida saludable, por ejemplo agua potable, saneamiento, servicios de higiene y eliminación de residuos.

El derecho a una vivienda adecuada tiene que ser visto como un derecho congruente con el derecho a la seguridad de la persona, a la seguridad del hogar, a la participación, a la privacidad, a la libertad de movimiento, a la información, a no recibir tratos inhumanos, degradantes y con el derecho a no ser detenido de manera arbitraria.¹²

Consideramos importante abordar la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea.

1.1.5 Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea

La Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea fue aprobada en la Ciudad de Niza en diciembre de 2000, se establece que la unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y a la vivienda para garantizar una existencia digna a toda persona que no disponga de recursos suficientes,

¹²Pisarello Gerardo, Vivienda para todos un derecho en (de) Construcción, El Derecho a una vivienda digna y adecuada como un derecho exigible, Icaria Sociedad y Opinión, p.16

según las modalidades establecidas por el derecho comunitario y las legislaciones y prácticas nacionales.

Es menester traer a colación, lo que dispone la Declaración de Vancouver respecto a la vivienda.

1.1.6 Declaración de Vancouver sobre los Asentamientos Humanos de 1976

Declaración de Vancouver sobre los Asentamientos Humanos de 1976 (Naciones Unidas) 9/ contiene una serie de disposiciones relativas al derecho a la vivienda, incluida la sección III (8) y el capítulo II (A.3) que dispone lo siguiente:

La vivienda y los servicios adecuados constituyen un derecho humano básico que impone a los gobiernos la obligación de asegurar su obtención por todos los habitantes, comenzando por la asistencia directa a las clases más destituidas mediante la orientación de programas de autoayuda y de acción comunitaria. Los gobiernos deben esforzarse por suprimir toda clase de impedimentos que obstaculicen el logro de esos objetivos. Reviste especial importancia la eliminación de la segregación social y racial mediante, entre otras cosas, la creación de comunidades mejor equilibradas en que se combinen distintos grupos sociales, ocupaciones, viviendas y servicios accesorios.

Las ideologías de los Estados se reflejan en sus políticas de asentamientos humanos. Dado que éstas son instrumentos poderosos para la transformación, no deben utilizarse para privar a las personas de sus hogares y de sus tierras, ni para amparar privilegios y la explotación. Las Políticas de asentamientos humanos deben atenerse

a la Declaración de Principios y a la Declaración Universal de Derechos Humanos.¹³

De lo expuesto en líneas que nos anteceden, podemos rescatar que todos los seres humanos independientemente de su condición social, edad, discapacidad, entre otros estereotipos tenemos derecho a la vivienda, máxime si quien la necesita se trata de una persona de la tercera edad, lo que hace evidente la participación directa del Estado mediante Políticas tendientes a satisfacer las necesidades de la población longeva.

Consideramos oportuno referirnos al Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en virtud de que habla sobre el adulto mayor.

1.1.7 El Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en materia de Derechos Económicos Sociales y Culturales

El Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, también conocido como *Protocolo de San Salvador*, señala en su artículo 17 lo siguiente:

Toda persona tiene derecho a protección especial durante su *ancianidad*¹⁴.

¹³Folleto Informativo número 21, El derecho humano a una vivienda adecuada, en: http://www2.ohchr.org/spanish/about/publications/docs/fs21_sp.htm#introducción, consultado el 10 de noviembre de 2013.

¹⁴Anciano/ancianidad para referirse a las personas de 60 y más años, no obstante, la evolución del derecho internacional de los derechos humanos ha concedido mayor importancia a la utilización del lenguaje incluyente y no discriminatorio, por lo cual se prefiere el término personas mayores. En:

En tal cometido, los Estados partes se comprometen a adoptar de manera progresiva las medidas necesarias a fin de llevar ese derecho a la práctica y en particular a:

a) Proporcionar instalaciones adecuadas, así como alimentación y atención médica especializada a las personas de edad avanzada que carezcan de ella y no se encuentren en condiciones de proporcionársela por sí mismas;

b) Ejecutar programas laborales específicos destinados a concederles la posibilidad de realizar una actividad productiva adecuada a sus capacidades, respetando su vocación o deseos;

Al respecto se puede vislumbrar que el Pacto de San José, hace un reconocimiento de manera explícita sobre los derechos de los ancianos evidenciando que toca al Estado cubrir sus necesidades básicas y de asistencia social, sobre todo si la persona se encuentra en situación de desamparo, debiendo recibir atención integral por parte de casas-hogar y albergues.¹⁵

1.1.8 Ley de los Derechos de las personas mayores

Esta ley hace referencia que para el cumplimiento efectivo de los derechos de las personas mayores se deben observarse cinco principios rectores: **1.** Autonomía y autorregulación, **2.** Participación. **3.** Equidad. **4.** Corresponsabilidad y **5.** Atención preferente¹⁶.

¹⁵López, Flavio, Los derechos humanos de las personas, Cndh México, 4ta. Impresión, Julio 2018, P. 8.

¹⁶ Ibídem Pp.11-14.

De estos principios consideramos sobresaliente hacer referencia a la atención preferente, toda vez que obliga a los tres órdenes de gobierno, así como a los sectores social y privado a implementar programas acordes a las diferentes etapas, características y circunstancias de las personas mayores con la intención de no vulnerar sus derechos humanos, sino de ponerlos en una situación jurídica que les permita realizar su vida con los satisfactores más elementales.

Por otro lado, se analiza Unidad de Desarrollo Social (UDS) mejor conocida como Agenda 2030, la cual está enfocada para arribar este estudio como una Política Pública.

1.1.9 Agenda 2030 como Política Pública

La Unidad de Desarrollo Social de la Sede subregional en México presentó el documento de trabajo Medidas pro igualdad sobre vejez y envejecimiento para la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, que propone lineamientos en la materia desde la perspectiva de la Igualdad y Derechos Humanos. En la que, las organizaciones de personas mayores de Chile, Costa Rica y el Uruguay plantearon sus puntos de vista con relación al tema e identificaron las principales demandas relacionadas con la participación como instrumento vinculante para el desarrollo de las Políticas Públicas en materia de vejez y envejecimiento¹⁷.

Lo que se busca con esta agenda, es la necesidad de la creación y protección de Políticas Públicas Internacionales por parte de los países

¹⁷Huenchuan, Sandra, Envejecimiento, personas mayores y agenda 2030 para el desarrollo sostenible, perspectiva regional y de Derechos Humanos, Desarrollo social, Naciones Unidas Cepal, en: www.cepal.org/es/registro, Consultado el 30 de octubre de 2019.

pertenecientes, para una amplia protección a los Derechos Humanos de la persona adulta mayor.

Es menester traer a colocación el Derecho a la Vivienda en la legislación mexicana; puesto que, del mismo se está partiendo para poder hacer valer el derecho a la vivienda a todas las personas, sin importar su edad primordialmente. Lo que hace más que evidente que este derecho concierne a todas las personas.

Con el fin de entrar de lleno al sujeto que interesa a este análisis —el adulto mayor—, se convierte en un imperativo anotar que la Constitución se detiene en esta figura en forma exclusiva únicamente cuando hace referencia a la edad en el párrafo quinto del artículo 1º Constitucional (nunca hace mención de éste en forma directa); de ahí que, en el tema que ocupa a esta investigación (el derecho a la vivienda), la Agenda referida, se ha examinado con dicha orientación.

En este tenor, a continuación, se revisará en nuestro máximo ordenamiento jurídico aquellas disposiciones vigentes Interrelacionadas con el tema de la vivienda.

1.2. Marco Constitucional de la vivienda

La primer parada que se impone, al adentrarse al estudio del derecho a la vivienda dentro del mandato Constitucional, estriba en señalar que éste el 10 de Junio de 2011 fue objeto de una drástica reforma, la cual reorientó la su interpretación; al menos en lo tocante a sus primeros 29 artículos, considerados antes de ésta como Garantías Individuales y que ahora se visualizan con la categoría de Derechos Humanos (tal cual lo prevén los

Instrumentos Jurídicos Internacionales, hecho que marca un cambio notable en el Paradigma Social¹⁸.

Así es como las Garantías Individuales han pasado a los anales de la historia, al haberse practicado la reforma antes mencionada; ya que la misma en su Título Primero se encabeza con la denominación de los Derechos Humanos y sus Garantías, que constituye su capítulo I y guía el camino de los demás preceptos que la siguen. Cabe aclarar que las garantías a las que se aluden no son las que ya se derogaron el 10 de junio de 2018. Cual lo establece el primer párrafo del artículo 1º, son: "...las Garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece" O sea las Garantías de los Derechos Humanos que obliga al Estado y "Todas las Autoridades, en el ámbito de sus competencias..." a poner en práctica Políticas Públicas, cual se especificó en el apartado anterior, que los haga operativos --aparte de su protección y lo conduzca a hacerlos efectivos, de acuerdo a la guía prestada "por los Principios de Universalidad, Interdependencia, Indivisibilidad y Progresividad"¹⁹

Situación que ha tenido repercusión en otros ámbitos como lo es la jerarquía que actualmente se le concede la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su parte dogmática al colocarse a la par de los Tratados Internacionales.

¹⁸ Artículo 1º, Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 1917.

¹⁹ Los principios rectores en el ámbito internacional de los derechos humanos, que en opinión de Luis Daniel Vázquez y Sandra Serrano integran los derechos humanos en acción; pues, "...éstos no son vistos como meros postulados o límites estáticos, sino como una compleja red de interacción hacia su interior y entre ellos" SILVA MEZA, Juan N. "El impacto de la reforma constitucional en materia de derechos humanos en la labor jurisdiccional en México" en: Anuario de Derecho Constitucional latinoamericano. Año XVIII, Bogotá, 2012, p. 136

De tal forma, se traerán a comento los principales artículos Constitucionales referentes a la vivienda y se revisaran a la luz de esa nueva orientación.

1.2.1 Los temas en estudio en la Legislación Mexicana

1.2.1.1 Texto original 123 Frac XII Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917.

“XII.- En toda negociación agrícola, industrial, minera o cualquiera otra clase de trabajo, los patronos estarán obligados a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, por las que podrán cobrar rentas que no excederán del medio por ciento mensual del Valor Catastral de las Fincas...”²⁰

De dicha disposición se puede observar la obligatoriedad impuesta de facto a la clase patronal de proporcionar habitaciones a los trabajadores amén de que pudieran rentar las mismas. Sin duda alguna, fue un gran avance para esta época y una gran conquista de carácter laboral por parte de los trabajadores.

Es menester traer a colación como ha quedado en la actualidad dicho texto Constitucional, para posteriormente dar nuestro punto de vista.

XII.- Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias, a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las

²⁰Artículo 123 fracción XII, *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917.*

aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones.²¹

De las dos disposiciones aludidas con antelación, podemos observar el abismo que existe entre ambos ordenamientos, muy a pesar de que el artículo es el mismo, podemos entrever como ha mutado el Derecho a la Vivienda. Por un lado, se le imputa directamente al patrón la obligación de otorgar en arrendamiento habitaciones a los trabajadores, y por el otro lado, se le atribuye al patrón la obligación de otorgar viviendas a los trabajadores. Sin embargo se atrae un nuevo señalamiento, en el que apunta que para dar cumplimiento a dichas obligaciones, las mismas se harán mediante las aportaciones que las empresas (patrones), hagan a un Fondo Nacional a fin de constituir depósitos a favor de los trabajadores, estableciendo un sistema de financiamiento que permita otorgarles crédito barato y suficiente, para que adquieran en propiedad tales habitaciones.

Sin duda alguna el Derecho a la vivienda, dio un giro trascendental; ya que los trabajadores podrán adquirir en propiedad dichas habitaciones y dejando por un lado, la figura del arrendamiento. Sin embargo, en la actualidad no todos los trabajadores pueden hacer efectivo tal derecho en virtud, de que las aportaciones no les alcanzan para poder solicitar un crédito. Lo que ha violentado el Derecho a la Vivienda que, en su momento, se le hacía exigible directamente a su patrón, y ahora no existe manera de exigirle tal

²¹Hernández Sategna, Jorge, "Habitaciones para los trabajadores", *Revista Jurídica*, Anuario, México, pp.601-604, en: <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/jurid/cont/13/pr/pr23.pdf>, consultado el 13 de Mayo de 2014.

disposición, ya que las cosas han cambiado al ser el trabajador derechohabiente del INFONAVIT.

Por otro lado, el artículo 123 Constitucional²², establece los Derechos de los trabajadores mexicanos tanto del apartado a) como del apartado b), han logrado materializar su derecho a la vivienda, debido a los movimientos sociales dando origen al referido derecho del trabajo y sus prestaciones mediante las cuales puede hacer efectivo su derecho a la vivienda. Este antecedente se basa en la guerra de la independencia con José María Morelos y Pavón, en su obra “Sentimientos de la Nación” en la que bien podríamos basar las conquistas en la creación una Carta Magna.

La Igualdad ha venido jugando un papel muy importante a lo largo de la historia del derecho del trabajo, al igual que la libertad, la dignidad y la justicia del ser humano.

Es con el Constituyente de 1917, cuando se ven materializados los derechos de los trabajadores y toman mayor fuerza para hacer efectivos sus Derechos Laborales claro ejemplo son las Huelgas de Cananea y de Río Blanco.

²²<http://www.tesoem.edu.mx/alumnos/cuadernillos/2009.022.pdf>, consultada el 23 de noviembre de 2013.

1.2.2 Estudio del artículo 1° de la Constitución Política Estados Unidos Mexicanos y su relación con los Derechos Humanos

Derivado de la importancia que tiene este artículo Constitucional es que lo analizaremos a detalle, precisamente para poder estudiarlo necesitamos primero hacer alusión a que esta disposición se encuentra vigente por la publicación en el Diario Oficial de la Federación de fecha 10 de junio de 2011.

Consideramos importante citar textualmente el artículo 1° y de ahí analizar lo conducente con el tema que nos ocupa la presente investigación.

Artículo 1o²³. En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los Tratados Internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece.

...

En primer lugar, del precepto en análisis a lo que debemos conceder digno realce, en función del interés adoptado al efectuar este estudio, es que dicho precepto no incluye concepto, definición, tipos ni estructuras, ni naturaleza de las Garantías de los Derechos Humanos; se limita a declarar que las personas gozarán de todas las Garantías de los Derechos Humanos reconocidos en la Constitución. Todas las Garantías Humanas reconocidas, contenidas, desprendibles, derivadas, de la Constitución y de los Tratados Internacionales.

²³ Artículo 1°, Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 1917.

En segundo término, debemos apreciar como producto de una lectura analítica desde la perspectiva de este trabajo, el precepto indica que las Garantías, aparte de, por un lado, constituirse como Derechos, también participan de la cualidad de lo humano, esto es, son Garantías Humanas: Derechos de Garantías Humanas.

En tercera instancia, de ese dispositivo supremo es relevante destacar que la Norma también considera a las Garantías Humanas que se adscriben o atribuyen a todas las personas, ciertamente igual que los Derechos Humanos. Garantías humanas reconocidas tanto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos como en los Tratados Internacionales en los que el Estado Mexicano es parte; al mismo tiempo que, de acuerdo a lo dispuesto por nuestro máximo ordenamiento desde el 2011, serán gozables por todas las personas, al igual que los Derechos Humanos. Esto es, un aspecto clave, el hecho de que en este ordenamiento las Garantías Humanas no únicamente se reconocen Constitucionalmente en sí, sino que se les conceda la cualidad Normativa superior de su disfrute por todas las personas.

Señalamiento de capital importancia porque el verbo “gozar” es un verbo estructurante de la norma Constitucional que se hace extensivo a la totalidad de lo que actualmente ésta dispone. Considérese el carácter prescriptivo y directivo de esta categoría verbal, lo convierte en el concepto que confiere el sentido esencial a los Derechos Humanos en su disfrute y satisfacción; ya que sin el concepto de garantía, los Derechos Humanos dejarían de tener una directiva aplicativa de eficacia y efectividad así como de vigencia en cuanto a su efectiva realización y actualización.

Teniendo en cuenta de que de modo general toda norma contiene su supuesto, sustantivo conceptual y su consecuencia, procesal conceptual, en

general, si bien pudiera haber normas sin esa estructura de modo directo, casos en el cual habría lagunas que deberían colmarse bajo los diversos procesos de integración de la norma, atendiendo a cada método de interpretación de la norma y de la naturaleza de la laguna y de la norma, para lograrlo, dependiendo del caso concreto.

Aunque atendiendo al concepto Constitucional Mexicano de acto omiso, silencio, del estado y el principio *Pro Homine* (Interpretación más favorable al Individuo), el juez debe aplicar, realizar y concretizar todo Derecho Humano.

Esto es, si bien, ciertamente, las Garantías Humanas son también Derechos Humanos para hacer efectivos los Derechos Humanos, también lo son para hacerse efectivas a ellas mismas, pero también y sobre todo para al igual que los Derechos Humanos, para disfrutarse, y gozarse, esto es, para beneficiarse y satisfacerse como Derecho Humano: Garantía Humana.

En una perspectiva elementalmente evolucionista del Derecho y el Estado, podemos decir que en esa relación el Estado ha evolucionado hacia un Estado de Derecho; de ahí a un Estado de Derechos Humanos; y en consecuencia a un estado de Derechos Humanos y sus Garantías. Un Estado de garantías. Garantías como Derechos Humanos de garantía. Salvo sus deficiencias señaladas aún no corregidas.

Para seguir con el tema que nos ocupa es importante el precepto Constitucional que sienta las bases de esta investigación sobre la vivienda y es el artículo 4° párrafo séptimo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

1.2.3 Análisis del artículo 4° Constitucional base jurídica fundamental de la vivienda y su relación con la familia

Consideramos que este artículo sienta las bases en las que basamos nuestra investigación; ya que es precisamente la Constitución Mexicana, la que nos da la pauta de cómo debe o debiera ser la vivienda, citamos la presente disposición por ser trascendente y por ser el objeto directo de nuestro estudio.

El Artículo 4°, párrafo séptimo, reza de la siguiente manera: Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.²⁴

Ahora bien una vez citado lo anterior, partimos comentando que es una obligación que como seres humanos tenemos todos de disfrutar de una vivienda digna y decorosa. Asimismo, se advierte de tal disposición jurídica, la obligatoriedad que el Estado debe asumir frente a sus súbditos con el fin de coadyuvar a resguardar el Derecho a la Vivienda para todos mediante la ley y apoyos necesarios²⁵.

Por otra parte de la disposición jurídica anterior cabe mencionar al respecto, que el presente estudio está en contra de la misma; ya que tal precepto establece que el derecho a la vivienda digna y decorosa es un derecho que le pertenece a la familia. Entonces aquellas personas que no tienen una

²⁴Artículo 4°, Idem.

²⁵Entiéndase éstos por las subastas para financiar la construcción de conjuntos habitacionales para ser adquiridos por el sector trabajador... Cfr. González Arrieta, Gerardo, El Crédito y el acceso de vivienda para los Hogares de Menores Ingresos en América Latina, CEPAL.

familia ¿no tienen derecho a una vivienda? o de qué manera se le puede garantizar este derecho a las personas en forma particular.²⁶

Cabe mencionar que la familia es el pilar de toda vivienda; pero eso no quiere decir que forzosamente la vivienda sea en exclusivo para un grupo de personas unidas por la consanguinidad. Por el contrario, el sólo hecho de ser personas y de existir en este mundo, es razón suficiente para que la persona tenga derecho a una vivienda donde poder vivir y desarrollarse.

Derivado de lo anterior, apoyamos nuestro parecer precisamente en la reforma de fecha 10 de Junio de 2011, dando nacimiento a la vida jurídica a los llamados Derechos Humanos Fundamentales; los cuales se encuentran consagrados en el artículo 1º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Cabe destacar que, la familia ha jugado un papel muy importante en el tema de la vivienda, ya que si bien es cierto el ser humano necesita de un aposento para poder desarrollarse física-psicológica y socialmente; razón suficiente por la que no debe atribuírsele ese derecho a la familia, sino debe verse en una concepción más amplia –la persona.

Aunado a lo anterior el insigne Miguel Carbonell²⁷, se pronuncia diciendo que el derecho a la vivienda, es un derecho que les pertenece a todas las personas y no sólo es un derecho de familia.

²⁶Carpizo, Jorge, “Una clasificación de los derechos de la Justicia Social”, *Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM*, México, pp.431-433.

²⁷Carbonell Miguel, *Los Derechos Fundamentales en México*, Editorial Porrúa1, México 2012, p.919

Ahora bien, en esa tesitura es que nosotros estamos a favor de tal Doctrinario del Derecho, en virtud a que coincidimos en el pensar que el Derecho a la vivienda es un derecho de la persona y no de la familia como erróneamente sea venido manejando desde el origen del mismo en nuestra Carta Magna; cabría entonces preguntarnos ¿Quiénes tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa?

En consecuencia; *a contrario sensu* (lo contrario), puede aseverarse que no sólo la familia es quien tiene derecho a una vivienda, sino por el contrario, tener acceso a una vivienda; es un derecho que compete a todas las personas y no sólo es un derecho conferido a la familia; por lo que se estima que la disposición del artículo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos viola los derechos fundamentales de las personas, en virtud de la actual reforma a la Constitución, dejando de ser garantías individuales, para ser considerados como derechos fundamentales.

Cabe señalar que el párrafo tercero del artículo que se estudia reza lo siguiente:

Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los Derechos Humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los Derechos Humanos, en los términos que establezca la ley...

Así mismo podemos analizar al respecto de la disposición jurídica que nos antecede que ciertamente es el Estado, quien debe promover, garantizar, el derecho a una vivienda para las personas, la cual no solamente contribuye

con su bienestar personal sino; que el mismo puede verse reflejado en un bienestar de la sociedad en general.

Ahora bien, una vez analizado este artículo, pasaremos a estudiar el artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos porque; consideramos que este artículo sienta las bases del Derecho al trabajo.

1.2.4 La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917 y su relación con la vivienda

Es con la actual Constitución, con la que se reconoce el derecho a tener una vivienda digna y decorosa, razón por la que consideramos importante traer a colación, lo referente a la vivienda del artículo 4º , Párrafo Séptimo Constitucional, ya que este precepto sienta las bases del Derecho a la Vivienda en México. “Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo”.²⁸

El contenido de este precepto Constitucional, está directamente ligado con la seguridad y con la protección para la familia; ya que comprende lo más elemental; la vivienda, entendiéndose que con ésta las personas alcanzan el bienestar físico y mental del ser humano; luego entonces a nosotros nos parece inadecuado que un derecho que es fundamental para el ser humano, la Constitución lo acoja como un derecho de familia, luego entonces cabría preguntarse ¿si todos aquellos entes vivientes pensantes tienen derecho a una vivienda?; Obviamente la respuesta es sí, por lo que consideramos que la Constitución lejos de otorgar el Derecho a la vivienda simplemente lo reconoce y su reconocimiento es muy arbitrario al sólo reconocer a la familia.

²⁸ Artículo 4º, Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 1917.

Por otro lado, el artículo en 4° frente al artículo 123 Constitucional guardan una estrecha relación, referente al Derecho a la vivienda; ya que el artículo cuarto habla de la obligatoriedad de que la familia tenga una vivienda y el artículo 123 hace referencia a la libertad del trabajo, consecuentemente de ambos artículos; podemos decir que, guardan cierta similitud, porque derivado de la relación laboral, los trabajadores tienen derecho de adquirir una vivienda, por las aportaciones que su empresa paga al Fondo de Vivienda.

Es así; como al menos en la legislación mexicana, nace a la vida jurídica física y materialmente el Derecho a la vivienda digna, entendiéndose ésta, por digna en condiciones de habitabilidad, es decir, que la misma cuente agua potable, electricidad, drenaje entre otros servicios públicos, que garanticen un bienestar total a la persona y su calidad de vida basándose primordialmente en derechos como el de igualdad, de salud, alimentación, y por supuesto, el derecho a la vivienda no podía ser la excepción.

Al respecto, la Corte ha asumido este criterio respecto a la vivienda de interés social; y no sólo en refiriéndose a este tipo de vivienda, sino que su alcance es mucho mayor, en virtud de que contempla en sí el derecho a la vivienda de todo ser humano y no a un tipo de personas en particular, el cual lleva por título el siguiente: Establece Suprema Corte alcances del Derecho a la vivienda adecuada con respecto a desarrolladores inmobiliarios, mismo que al respecto enuncia lo siguiente:

“Los promotores y desarrolladores inmobiliarios, así como todos aquellos particulares que asumen la obligación de desarrollar vivienda, tienen la obligación de cumplir con las normas de Derechos Humanos,

en particular con aquellas vinculadas con el derecho fundamental a la vivienda adecuada".²⁹

Por consiguiente, analizaremos el artículo 123 Constitucional y la relación que este artículo guarda con el Derecho Social.

1.2.5 Artículo 123 Constitucional y su relación que este artículo guarda con el Derecho Social.

Cabe señalar que el derecho a la vivienda en México además de que es garantizado a nivel Constitucional, también lo es mediante su ley reglamentaria del artículo 4º Constitucional, y de igual forma es acogido por el máximo ordenamiento laboral de la clase trabajadora, el cual como ya lo señalamos en líneas que nos anteceden; es una obligación de la clase patronal proporcionar habitaciones cómodas e higiénicas a sus súbditos, mediante las aportaciones que se realicen al Fondo Nacional para la Vivienda.

En seguida se abordan en el cuerpo de este capítulo; los conceptos teóricos, que vienen a dar sustento a esta investigación.

1.3 Principales conceptos de este estudio

1.3.1 Vivienda

El Diccionario de la Real Academia Española señala que la vivienda, es el lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas.³⁰

²⁹En: http://www2.scjn.gob.mx/red/coordinacion/COMUNICADO_11_2014_ENE.pdf, consultado el 20 de febrero de 2014.

³⁰*Diccionario de la Real Academia Española*, mediante <http://lema.rae.es/drae/?val=vivienda>, consultado 11 de Mayo de 2013.

Pisarello, Gerardo³¹, señala que tener una vivienda es desde tiempos muy antiguos una condición necesaria para la supervivencia y para llevar una vida segura e independiente.

De igual forma el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI)³² señala: que la vivienda, es el espacio delimitado normalmente por paredes y techos de cualquier material, con entrada independiente, que se utiliza para vivir, dormir, preparar los alimentos, comer y protegerse del medio ambiente.

En ese mismo sentido Turner, John³³ considera que la vivienda puede ser vista bajo el aspecto morfológico, como un conjunto de objetos; o puede ser considerada como un sistema de relaciones entre habitaciones, artefactos físicos y habitantes que no son otra cosa que la gente que los usa.

Por el contrario se considera, a diferencia de Turner, que la vivienda no solamente es un conjunto de materiales que sólo puede ser analizada morfológicamente y también desde la perspectiva de la calidad para habitarla y con ello las necesidades de sus habitantes, refiriéndonos también a la ubicación y a la tenencia de la tierra. Esto va a sonar quizás muy repetitivo, pero consideramos que este ha sido el factor más vulnerable; ya que, al no tener una morada que ofrecerle a la familia, es que a diario se encuentra asentamientos humanos establecidos de manera irregular. Tómese en cuenta que el crecimiento urbano ha sido desmedido-, tan es así que en la actualidad, la respuesta a la necesidad de contar con una vivienda en México

³¹Pisarello, Gerardo, *Vivienda para todos: un derecho en (de) construcción. El derecho a una vivienda digna y adecuada como un derecho exigible*, Observatorio DESC p.25

³² INEGI, XII Censo general de población y vivienda 2000, México, 2001.

³³ Turner, John "*Problemas del Hábitat*" en Cuadernos de Suma Nueva Visión, Buenos Aires Argentina pp. 80-89

lejos de crecer y cumplir con el desarrollo en esta materia, ésta ha ido en decadencia.

Cosa distinta es otro aspecto de gran trascendencia, consistente en la educación cultural referente al tema que nos ocupa, es decir, que los materiales con los que se construyen las viviendas sean de mejor calidad posible.³⁴

Para Bueno Miralles³⁵, la vivienda es uno de los factores más importantes considerada un bien del todo necesario,preciado y anhelado por todos los segmentos sociales; dentro de los cuales se encuentran los de tipo social, económico y financiero, mismos que a continuación se detallan:

- 1) Factor social, son los de mayor trascendencia por que afectan a las personas, a las familias, en sus necesidades básicas de alojamiento y desarrollo, de ahí que se considere a la vivienda como:
 - Elemento imprescindible para el desarrollo de las personas y la formación de hogares.
 - Como elemento necesario para impulsar y facilitar la movilidad de las personas por nuestras ciudades y territorios.

- 2) Factor económico, este tipo afecta tanto a las sociedades:
 - Ya que es fuente de la riqueza familiar.

³⁴ Ídem.

³⁵ Bueno Miralles, Bernabé. *El Poliedro de la Vivienda, Estudios de la Vivienda Protegida de acuerdo al Plan Estatal 2009-2012*. Editorial La Ley, p.76-79.

- Generadora de desarrollo económico sostenible e impulsadora de creación de empleo.

3) Factor de tipo financiero, se rigen por parámetros que si son mal aplicados provocan situaciones que distorsionan el mercado de la vivienda.

Derivado de lo anterior, se llega a la conclusión que, la vivienda es el espacio que le cobija a la persona procurando su vida, es un bien socialmente necesario erga omnes, generadora de patrimonio personal y familiar, creadora de empleo y de riqueza social, instrumento de libertad personal que alberga y guarda intimidad a la persona³⁶ para su crecimiento en la vida.

Por otro lado, se analizará el origen de la vivienda; ya que es determinante para entenderlos problemas que se generan en este rubro.

1.3.1.1 Origen de la vivienda

Para adentrarse a los orígenes de la vivienda, es necesario hablar del hombre y situarnos desde el contexto de las viviendas de nuestros antepasados; y la evolución que las mismas han sufrido a través del tiempo, trayendo consigo la necesidad de implementar la Vivienda de Interés Social destinada propiamente a la clase trabajadora, como una garantía Constitucional del Derecho Social.

³⁶Wallace, Smith, *Sociología y economía de la vivienda*, Centro Regional de ayuda técnica agencia para el desarrollo Internacional (ADI), México/Buenos Aires, P.p 3-6.

Hablar de vivienda, es también hablar del Desarrollo Económico, Político y Social del País; para el cual evidentemente es necesario el motor impulsador de todo Derecho Humano –el trabajo como sector productivo³⁷,-- sentando éste las bases en sus orígenes en el arrendamiento como una Política de austeridad; para después cobrar sentido la propiedad privada de la vivienda. La misma ha creado un sinfín de problemas, la razón ha mostrado en que es evidente que no todas las personas tienen la capacidad de adquirir una vivienda en propiedad; hecho que se demuestra, lamentablemente, en una de las variables que conduce al Infonavit a la recuperación de la vivienda al por mayor.

El Estado Mexicano ha tenido participación en los procesos de generación de vivienda, con claros antecedentes de Justicia y de Solidaridad Social, basados principalmente en el Constituyente de Querétaro de 1917, figura que nos libero de la Dictadura y trajo consigo el triunfo de la libertad con la Revolución.³⁸

Es menester señalar que con la Constitución de 1917, vigente hasta el día de hoy, trae consigo el reconocimiento de los Derechos Sociales al liberar al trabajador del esclavismo propiamente, razón principal por la que se reconoce el Derecho al Trabajo con un carácter plenamente social y, consecuentemente, el Derecho a la Vivienda como un Derecho Social-Progressivo.

³⁷De lo dicho con antelación, podemos citar el artículo 123 Constitucional, que dio origen a que el trabajador tuviera el inalienable derecho de adquirir una vivienda, mediante el fruto de su trabajo, es decir mediante las aportaciones tendientes al 5% que el patrón deposita al fondo de la vivienda para los trabajadores, al respecto la disposición reza lo siguiente:

³⁸ Garza, Gustavo, *El proceso de Urbanización en México*, 2° ed., Editorial, Fondo de Cultura Económica, México, 2003, p.16

Siguiendo con lo anterior, y derivado de la trascendencia jurídica, social, cultural, demográfica y de más que conlleva la Vivienda de Interés Social, es que se aborda el mismo.

1.3.1.2 Vivienda de Interés Social (VIS)

Resulta necesario señalar que la vivienda de interés social se ha venido gestando desde el año 1985, año en el que México fue sacudido por el terremoto que puso a muchas personas en la imperante necesidad de tener un techo que cubriera su persona y a sus familias de las inclemencias de la naturaleza y a salvo de cualquier estigma o peligro para la vida de los seres humanos.

Derivado de lo anterior, se enfrenta que como parte de las Políticas a las que recurrió el Gobierno Mexicano en 1987, fue diseñar conjunto de vivienda nueva, ante la necesidad de las personas que se quedaron sin hogar, dentro de los proyectos de Vivienda de Interés Social podemos señalar el conocido como los “sembrados”³⁹, trataba pues de concentrar a grandes cantidades de personas sin un hogar en pequeños lugares, la razón era reconstrucción habitacional, y tratar de que más personas pudieran tener acceso a un mínimo de vivienda.

Cabe mencionar, que el programa empleado por el entonces Presidente de la Republica Mexicana, Miguel de la Madrid Hurtado, fue óptimo en sus orígenes; pero al paso del tiempo, antes de que concluyera la labor del mismo, se dio de baja por tres motivos: irregularidad en la tenencia de la

³⁹Cfr. *Por Instrucciones del Presidente De la Madrid Hurtado se llevo a cabo el Fideicomiso Programa Emergente de Vivienda Fase II, Vivienda Emergente en la Ciudad de México*, Editorial Sedue, México 1988, p. 56.

tierra, negativa de venta o desinterés del propietario y la falta de acuerdo en el precio.⁴⁰

Por otro lado, se convierte en un imperativo analizar el Decreto Presidencial de 1934, como parte de sus Políticas. La cual consistió en conferirle plenas facultades al Departamento del Distrito Federal para la construcción de viviendas económicas, destinadas a los trabajadores de menores ingresos.⁴¹ Aunado a esta política, entre los años 1942 a 1948 surgieron los Decretos de Congelación de Rentas; cuyo principal objetivo fue aliviar el problema de la vivienda popular⁴².

De igual manera la Organización de los Estados Americanos (OEA), en el seno del Consejo Interamericano Económico y Social, apunta que la vivienda de interés social, es aquella cuyo uso en propiedad o alquiler, es asequible, de manera que no resulte onerosa en el presupuesto familiar, a personas de escasos recursos económicos, proporcionándole alojamientos en un ambiente físico y social que satisfaga los requisitos indispensables de seguridad, higiene, decoro, y que este dotada de los servicios públicos correspondientes⁴³.

Una vez abordado lo anterior, se procederá a analizar el Derecho a la Vivienda como garantía individual; puesto que la propiedad es parte de los

⁴⁰Ibidem p.46

⁴¹Cfr. Barajas Montes De Oca, Santiago, "*Reunión sobre vivienda en el Centro de Estudios políticos económicos y sociales*" PRI del D.F. 12 abril de 1988, p.92.

⁴²Secretaría de Asentamientos Urbanos y Obras Públicas, Diario Oficial de la Federación, Segunda sección 12 de noviembre de 1998, p.11.

⁴³Trejo, Luis Manuel, *El problema de la vivienda en México*, México, Fondo de Cultura Económica, 1974, p.13.

bienes materiales que necesita el ser humano para poder sufragar sus necesidades prioritarias, tales como el Derecho a la Vivienda.

Para el Mtro. Arq. Sánchez Corral⁴⁴, la vivienda social estaba destinada a satisfacer las necesidades básicas de habitabilidad de las clases sociales con menos recursos.

La Vivienda de Interés Social, es el tipo de viviendas con más demanda por las personas, al ser considerada como una necesidad y, por supuesto, de las más baratas.

Derivado de lo anterior, podemos concluir diciendo que la Vivienda de Interés Social, es aquel aposento que brinda a las personas de bajos recursos un suspiro y esperanza de vida, para poder brindarle a sus familias un lugar digno; que cuente con los servicios básicos. De ahí la importancia de que la misma, se ajuste a los estándares de calidad, dignidad; pero, sobre todo, seguridad. Al mismo tiempo que el precio sea accesible al bolsillo de las personas de escasos recursos.

Se considera pertinente abordar este aspecto como un logro de la clase trabajadora; porque aunque esta investigación no dirige su atención al trabajador en forma genérica, sino un grupo en específico (al adulto mayor en estado de alto riesgo y grave vulnerabilidad); pero ha sido resultado de las conquistas de la clase trabajadora y cambios que se han registrado en el sustento de su Seguridad Social el que este rubro se ha asignado como uno de los tres que integran el Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR); lo que a éste corresponde se canaliza en la Sub Cuenta Vivienda (SCV) mediante el fondo de ahorro para la vivienda. De tal modo se sientan las bases para

⁴⁴Mtro. Arq. Sánchez Corral, *La Vivienda "Social" en México pasado presente futuro?*, Editorial Sistema Nacional de Creadores de Arte Emisión 2008, p. 298.

materializar el derecho a la vivienda de interés social mediante la propiedad privada, a través de un crédito hipotecario.

El Derecho a la Vivienda, es parte de los Derechos Sociales, tiene toda una trayectoria de carácter histórica, de ahí que en el apartado que antecedió a presente se hablara acerca la historia de las Constituciones para poder vislumbrar desde que momento surge el Derecho a la Vivienda.

Cabe mencionar que en la historia de nuestras Constituciones en ninguna de las anteriores 1812, 1814, 1824, 1857 existió precedente alguno del Derecho a la Vivienda, lo rescatable de la Constitución de 1857, es que se regulo el derecho o garantías del hombre, así mismo se estableció el Derecho al Trabajo⁴⁵ y a la obligación a una justa retribución⁴⁶ por el mismo, muy a pesar del gran avance por el aporte al derecho al trabajo, esta Constitución aún estaba verde en establecer el Derecho a la Vivienda.

Siendo hasta el Constituyente de 1917, en la que comenzó ganar terreno la legislación agraria, con la que la propiedad se descentralizó de las manos de unos cuantos latifundistas. Con esta Constitución salta a la vida jurídica el derecho a la vivienda; de ahí la importancia de hablar del artículo 123 Fracción XII, del ordenamiento en cita.

Es menester traer a colación la vivienda como derecho social en virtud de los antecedentes ya descritos.

⁴⁵Artículo 40, Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1857.

⁴⁶Artículo 50, Op. Cit.

1.3.1.3 La Vivienda como Derecho Social

Primeramente nos permitiremos abordar el llamado Derecho Social, en razón de que la seguridad social se basa en éste, tal como lo señala la Dra. Mendizábal Bermúdez⁴⁷.

No podemos hablar del Derecho Social, sin antes ver el origen del mismo, y saber a qué rama del derecho pertenece, razón por la que; nos permitimos hacer mención al análisis que la Dra. Mendizábal Bermúdez⁴⁸, ha desarrollado en su libro intitulado “La Seguridad Social en México”, al decir que las diversas disciplinas jurídicas (Derecho del Trabajo, Derecho Agrario, Derecho de la Seguridad Social y Derecho Económico) van encaminadas a proteger los derechos de la clase social marginada de cada sociedad, las cuales requieren de la intervención social del Estado Paternalista, para que haga valer la justicia social que merecemos los hombres, basándose primordialmente en que no exista desigualdad entre las personas, sino que prevalezca la igualdad social. De esta manera la Dra. Mendizábal, define al Derecho Social como aquella rama autónoma que engloba características comunes como la solidaridad enfocándola a los grupos sociales que por su condición económica, cultural, laboral etc., constituyen una clase social débil dentro de cualquier sociedad, es así como clasifica al Derecho Social de la siguiente manera: Derecho del Trabajo, Derecho Agrario y Derecho de la Seguridad Social, haciendo su más humilde aportación intentando proporcionar con última rama del Derecho; el equilibrio social a través de la Seguridad Social a los menesterosos.

⁴⁷Mendizábal Bermúdez, Gabriela. *La Seguridad Social en México*, Editorial Porrúa, Av. República Argentina 15, México 2007 pp. 7-23.

⁴⁸Cfr. Ídem, p. 7.

La vivienda es considerada un Derecho Social, puesto que la misma se adquiere por el fruto del trabajo mediante las aportaciones que el trabajador realiza al Fondo Nacional de la Vivienda —Sub Cuenta de Vivienda--.

Para Boeckenforde⁴⁹, el Estado debe garantizar el Derecho a la Vivienda, destinando parte de los impuestos, a fin de que las personas puedan tener una vivienda. Podemos hablar del Estado Social, principalmente en los derechos tales como la salud, la educación siendo atribuible al Estado su cumplimiento y desde luego el tema que nos ocupa la vivienda.

El Derecho Social es la base de la seguridad social, en el cual se conjugan los esfuerzos del Estado y los particulares para mediar los derechos de la clase proletariada, su objetivo es alcanzar la protección de la población en general es decir *Erga Omnes* (para todos). La cobertura básica completa (atención a la Salud, protección a los medios de subsistencia mediante Subsidios por Incapacidad Permanente, Viudez, Orfandad y Créditos para la Adquisición de Vivienda.

Para Radbruch,⁵⁰ el Derecho Social no es simplemente hablar de un derecho especial destinado a las clases bajas de la sociedad, sino que envuelve un alcance mucho mayor.

Derivado de lo anterior, es que la Dra. Mendizábal Bermúdez,⁵¹ muy atinadamente con lo que opina Radbruch, señala que “La idea central en que el Derecho Social se inspira no es la idea de la igualdad de las personas, sino la nivelación de las desigualdades que entre ellas existen; es así que la

⁴⁹Carbonell Miguel, *Los Derechos Fundamentales en México*, Editorial Porrúa, México, 2012, pp.41-44.

⁵⁰Radbruch, Gustavo, *Introducción a la Filosofía del Derecho*, Ed. Fondo de Cultura Económica, México, 1998, p.157 consultado en Mendizábal Bermúdez, Gabriela, *La Seguridad Social en México*, Ed. Porrúa, México, 2007. P.7.

⁵¹Mendizábal Bermúdez, Gabriela. *Ibíd*em p.7.

igualdad deja de ser el centro de partida del Derecho, para convertirse en meta o aspiración del orden Jurídico”.

Ahora bien, como señala Baldasarre⁵², el Derecho Social trasciende de tal manera e influye en la vivienda; de ahí que se dé la solemne garantía Constitucional de una vida digna para sí y para la propia familia, pues adquiere gran importancia para la vida del hombre, el Derecho a la Vivienda sigue siendo un Derecho Social fundamental; ya que el ser humano necesita de una vivienda digna para poder llevar a cabo su vida.

De las posturas señaladas, nosotros coincidimos al igual que la Dra. Mendizábal que el Derecho Social, se enfoca en proteger a las personas, procurando nivelar la desigualdad existente entre las personas; para crear oportunidades a los vulnerables al ser su meta o aspiración la obtención de una vivienda que cubra sus necesidades básicas.

A su vez, Mendieta y Núñez, señalan que el Derecho Social es un derecho de clases y grupos protegidos frente al Estado, frente a otros grupos y clases y a la misma sociedad.⁵³

Así pues el Derecho Social, surge desde el Constituyente de Querétaro de 1917, ya que con esta Constitución se dio origen a la paz y tranquilidad social, a través de un marco jurídico para exigir sea respetado el Derecho Social, dentro de este se establece por primera vez el Derecho al Trabajo, el cual deriva del Derecho Social, que sin lugar a dudas es el derecho que pugna por la justicia social, por la igualdad, por la equidad etc. Ahora bien,

⁵² Antonio, Baldasarre, *Los Derechos Sociales*, Universidad de Colombia (serie de Teoría Jurídica y Filosofía del Derecho N20.) Serie Jurídica y filosofía del derecho, pp. 175-182.

⁵³Álvarez del Castillo, Enrique, *El Derecho Social y los Derechos Sociales Mexicanos*, Editorial Porrúa, México 1992. P.114.

consideramos el Derecho a la Vivienda; como un derecho básico de primera necesidad, en razón a la supervivencia del ser humano.

Por otro lado, tenemos que dentro de las Instituciones que brindan Seguridad Social al pueblo mexicano, se encuentra el Instituto Mexicano del Seguro Social creado en 1943, cuyas siglas son (IMSS), instituto que presta servicios tendientes a la salud de sus beneficiarios siendo éstos los trabajadores del apartado A del artículo 123 Constitucional, también se encuentra el Instituto de Seguridad y Servicio Social de los Trabajadores del Estado creado en 1959, conocido como (ISSSTE) quien se encarga de brindar servicios a los trabajadores al servicio del Estado, así como el ISSFAM, cuyo siglas significan Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas surgió en 1976, todos ellos encargados de dar atención medica a sus derecho-habientes.

Por otro lado; abordaremos el concepto de familia derivado de que es ésta núcleo de toda sociedad.

1.3.2 Familia

Por lo que es necesario traer a colacion el concepto de familia; porque sin lugar a dudas, la familia es la piedra angular sobre la que se sienta el fundamento de la sociedad.⁵⁴

La familia es una organización social que tiene obligaciones y derechos,⁵⁵ que el hombre debe satisfacerlos mediante su trabajo los cuales van desde la alimentación hasta la obtención de una vivienda.

⁵⁴Trejo, Luis Manuel, *El problema de la vivienda en México, 1974 México, Fondo de Cultura Económica, p. 9.*

Así pues la vivienda, es el espacio en el que la familia encuentra estabilidad, seguridad, consolidación patrimonial, sentido de pertenencia y el entorno necesario para el desarrollo integral del ciudadano, de la pareja, así como de los hijos y es también uno de los indicadores básicos del desarrollo humano de las naciones.⁵⁶ Esta idea ha sido reflejada en el Derecho Internacional, a través de instrumentos como la Declaración Universal de los Derechos Humanos y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

Aunado a lo anterior, Oliva Gómez apunta que “la familia vive un proceso de transformación, modificación y adaptación a nuevas realidades personales y sociales que se presentan en esta institución”.⁵⁷

De lo expuesto podemos vislumbrar que la familia es la base de la sociedad, es quien forma al ser humano, por lo que su existencia es de gran importancia, para lograr el bien común, siguiendo al Oliva Gómez, podemos decir que en la medida en que ésta se transforma requiere de nuevas realidades que la representen.

Por otro lado, es menester hacer mención al adulto mayor por ser, el sujeto directo a quien va dirigida esta investigación.

⁵⁵Idem.

⁵⁶*Programa Nacional de Vivienda 2007-2012 hacia un desarrollo habitacional sustentable* p.7.

⁵⁷Oliva Gómez, Eduardo, *El Divorcio Incausado en México*, Ed. Moreno Editores, México 2013, p.57.

1.3.3 Adulto Mayor

Es la persona que ha pasado por las diferentes etapas de la vida nace, crece, se reproduce, entra en la edad madura (entiéndase ésta como la senectud), y se empieza a afectar su salud, movimientos e incluso su propia mente por el desgaste físico.

Adulto mayor se entiende a aquellas personas de edad avanzada, que se encuentran en la etapa degenerativa, a las que también se les otorga las denominaciones de viejos, ancianos, entre otras concepciones más.⁵⁸

Se considera adulto mayor a las personas que se encuentran entre 65 años de edad en adelante, que de alguna forma van perdiendo la movilidad psicomotora.⁵⁹

De las definiciones dadas con antelación consideramos para efectos de nuestra investigación que el adulto mayor es la persona física que cuenta con más de 60 años, que derivado de su condición y desgaste físico, va perdiendo movilidad; por lo mismo se vuelve lento, característica que lo conlleva, incluso, a perder fuente de empleo. Hecho que lo vuelve un tanto vulnerable⁶⁰ por la discriminación y el nivel de desigualdades sociales a las que debe enfrentarse.

⁵⁸ Paráfrasis Salas Alfaro, Ángel, Derecho de la senectud, Ed. Porrúa. México, 1999, p4.

⁵⁹<http://www.infersomayores.csic.es/documentos/documentosoms-hombres-01.pdf>, Organización de las Naciones Unidas, Organización Mundial de la Salud, *hombres, envejecimiento y salud*, Ginebra 2001 pp. 10-11. Consultado el 9 de Septiembre de 2019.

⁶⁰Mendizábal Bermúdez, Gabriela, (Coord.), Seguridad Social a grupos vulnerables en un Mundo Globalizado, Ed. UAEM, México 2008, p.24 *“Los grupos vulnerables de la Seguridad Social Mexicana en el marco de la globalización”*.

Cuando nos referimos al envejecimiento, hablamos de un proceso natural, gradual, continuo e irreversible de cambios a través del tiempo. Estos cambios se dan en el nivel biológico, psicológico y social, y están determinados por la historia, la cultura y las condiciones socioeconómicas de los grupos y las personas. Por ello, la forma de envejecer de cada persona es diferente.

En ese orden de ideas nos allegamos de la acepción de anciano, puesto que el adulto mayor es conocido por diversas connotaciones.

1.3.4 Anciano

A manera de ir cerrando este apartado es importante precisar que a menudo que la persona va envejeciendo se vuelve un tanto vulnerable no sólo en el aspecto físico, social, económico, sino también a nivel de salud; de ahí que el adulto mayor se vea en la imperante necesidad de atenderse con especialistas, tales como el Geriatría⁶¹ y el Gerontólogo⁶².

Derivado de lo anterior, es que se examinará brevemente; pero de manera significativa al adulto mayor, visto como un anciano analizando su salud primordialmente en sus distintas facetas propiamente humanas.

1. Anciano Sano, cuya degeneración únicamente es celular; ya que no padece patología ni alteración funcional, mental o social.

⁶¹ La palabra Geriatría viene del griego *geron* anciano, y *iatrikos*, tratamiento médico. Se formalizaba así el surgimiento de una disciplina dentro de las ciencias médicas con desarrollo en Reino Unido, en: <https://www.universidadviu.com/que-es-geriatria/>, fecha de consulta 03 de Noviembre de 2019.

⁶² La Gerontología es el estudio del proceso de envejecimiento como un todo, no solo desde el punto de vista biomédico. La gerontología también se ocupa del estudio y/o intervención en áreas como la social, la psicológica, antropológica y hasta filosófica. Idem.

2. Anciano Frágil, persona que se encuentra en una situación inestable, que le predispone a un deterioro importante de por vida.⁶³
3. Anciano Enfermo, es la persona que no goza de salud,⁶⁴ que merece respeto e incluso cariño, fueron niños, jóvenes hoy necesitan más atención⁶⁵.

De lo expuesto, queda claro que el anciano es aquella persona que ya tuvo la oportunidad de vivir las travesías de la vida en sus diversas facetas: niño, adolescente, adulto hasta llegar a la etapa senil. Sin olvidarnos, por un lado, de toda la experiencia que esta persona ha recabado durante su vida; misma que desde la época Romana era reconocida e incluso se les tenía un enorme respeto, por ser precisamente el *Pater Familiae* (*jefe de la familia, en la Antigua Roma*), considerado como el más sabio. Tal parece ser que conforme va mutando la sociedad cada día es menos venerado el anciano, lo que lo pone evidentemente en un grave estado de vulnerabilidad.

Hoy; el anciano es visto como una persona débil, frágil, inútil, que no puede valerse por sí mismo, trayendo consigo una serie de patologías que lejos de darle aliento, lo hacen que más frágil a toda costa desde su persona hasta poner en riesgo su propio patrimonio, precisamente por los estragos que en la actualidad conllevan el desempleo por la edad de la persona. Ahora bien, por otro lado, se convierte en un imperativo considerar la calidez humana que puede concederse a través del Derecho a la Vivienda, si se enfoca y

⁶³Silvia García, Luis y os, *Profesiones Sanitarias. Cuidados enfermeros en Atención Primaria. Programa de Salud del adulto y el anciano. 25 Aniversario*, Ed. Mad 1981-2006. Colección Eduforma. P.140.

⁶⁵Cfr. Marcos Olivares, Santiago, *El anciano dependiente en el medio residencial en* Álvarez Gregori y Núñez F. Macías (Eds.). Dependencia en geriatría, abril 2009, Ed. Universidad Salamanca, Pp.111-115.

canaliza en forma adecuada a través de la Vivienda de Interés Social, como se hará en la sugerencia que en último capítulo de este trabajo recepcional se presenta.

Es menester, abordar el concepto de hipoteca; puesto que en este instrumento del Derecho Mercantil reside la raíz de la figura que da rumbo a la presente investigación; en tanto que es una variante de lo que a continuación se detalla.

1.3.5 Hipoteca

Consideramos necesario traer a colación el significado de la palabra hipoteca, en virtud de que precisamente los créditos para la obtención de vivienda de interés social se financian por medio de esta figura prendaria conocida como hipoteca.

La hipoteca es un derecho real constituido sobre bienes inmuebles que no se entregan al acreedor⁶⁶; es decir, es una garantía o derecho que se tiene sobre la cosa; a fin de asegurar el cumplimiento de una obligación de pago sobre un bien inmueble, la garantía consta en sí, que si el deudor no paga en el tiempo pactado, el acreedor hipotecario puede vender el bien inmueble y cobrarse de ahí.

De igual manera el Código Civil Federal en su artículo 2893, define a la hipoteca como una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor y que para el caso de incumplimiento se pague con el bien en orden de prelación

⁶⁶ Rojina, Villegas, Rafael, Compendio de Derecho Civil, T. IV, Porrúa, México, 2004, p.391.

Por otro lado, la Hipoteca⁶⁷, es un derecho de propiedad sobre una casa, un terreno u otro bien inmueble que su dueño da a otra persona, a un banco o a una sociedad, para asegurar o avalar una deuda que ha contraído con ellos.

En ese mismo orden de ideas, Pina Vara⁶⁸, habla de la hipoteca como la garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de dichos bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley.

De lo anterior se advierte que la figura de la hipoteca, proviene de las raíces griegas hipo abajo, debajo y teke caja, lo cual ofrece una descripción técnica de la utilidad de este instrumento del derecho mercantil, lo que se encuentra debajo de la caja; esto es, lo que sirve de garantía al crédito que se obtiene por medio de ésta.

Ahora bien, también entraremos al análisis de la hipoteca inversa de manera muy somera, puesto que ésta se abordará detenidamente en el cuarto capítulo.

1.3.6 Hipoteca Inversa

1.3.6.1 Concepto

La Hipoteca Inversa también es conocida bajo el nombre de Pensión Hipotecaria.

⁶⁷ Definición de Hipoteca, <http://es.thefreedictionary.com/hipoteca>, consultado el 20 de Junio de 2013.

⁶⁸De Pina Vara, Rafael, *Diccionario de derecho*, 33^a ed, México, ed. Porrúa, 2004, p.309.

Conforme al criterio de BBVA (Bancomer) la Hipoteca Inversa es un producto financiero destinado a los adultos mayores de 65 años; para convertir en renta mensual de manera vitalicia garantizado por su propiedad, enfocado para completar las pensiones, o en su caso acceder a una.⁶⁹

Cabe señalar que la cantidad a modo de renta vitalicia; es calculado por el costo de la vivienda y tomando en cuenta la esperanza de vida de los solicitantes.

Por otro lado, se distingue que la hipoteca inversa tiene dos connotaciones por un lado la temporal y por el otro; lado la vitalicia, sin más dilaciones haremos alusión a las mismas.

La hipoteca inversa se considera temporal, para el caso de que el adulto mayor liquide el adeudo con motivo de las rentas pensionarias que, en su momento se le otorgaron y que el adulto pretenda liquidar ese adeudo en cualquier momento sin que para ello sea necesario el deceso del mismo.

Por otro lado, la hipoteca inversa en su carácter de vitalicia; como su nombre lo indica se trata de la renta pensionaría que obtiene el adulto mayor, por parte de la Institución financiera.⁷⁰

Lo característico de este tipo de Hipoteca inversa por un lado; en que la misma no puede hacerse exigible al contratante y, por el otro; en que al fallecer el titular se hace exigible la deuda a sus herederos.⁷¹

⁶⁹Cfr. La hipoteca inversa en: <https://www.bbva.com/es/consiste-una-hipoteca-inversa/>, consultado el 05 de Octubre de 2019.

⁷⁰ Idem.

⁷¹ Cfr. García, Sara, Tesis Doctoral, La hipoteca inversa, p.85, 2005, en: https://www.tesisenred.net/bitstream/handle/10803/405652/2016_Tesis_Garcia%20Mares_Sara.pdf?sequence=1&isAllowed=y, fecha de consulta 07 de Octubre de 2019.

Por otro lado, hablaremos de los requisitos para que los adultos mayores estén en condiciones de poder acceder a este producto meramente financiero

1.3.6.2 Requisitos, ventajas y desventajas de la hipoteca inversa

La hipoteca Inversa se enfoca en:

1. Personas adultas mayores;
2. Dependiendo del Estado de la República que se trate ésta oscilará de entre un rango de 60 años a los 65 años; en adelante.
3. Personas en situación de dependencia severa o gran dependencia.
4. Contar con una vivienda en propiedad.
5. Casa sea de vivienda habitual, para evitar pagos por el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados al constituir el préstamo.

Por otro lado, se convierte en una necesidad estudiar las ventajas de la hipoteca inversa:

1. Adulto mayor obtiene una renta pensionaria.
2. Pensión será de carácter vitalicia.
3. El titular puede seguir usando y disfrutando de su morada hasta su fallecimiento.
4. Titular puede rentar o incluso vender la propiedad.
5. El solicitante no se ve obligado a pagar.

6. La vivienda no se pierde; la herencia pasa a los herederos, si queda algún remanente.⁷²

De lo antes enunciado podemos manifestar que la hipoteca inversa surge como un mecanismo financiero que le garantiza solidez al adulto mayor; permitiéndole tener una mejor calidad de vida para poder sufragar sus necesidades básicas principalmente.

Como desventaja, tenemos que se recomienda la contratación de un seguro para el caso de que el titular o su pareja sobrevivan la esperanza de vida (por lo regular es oneroso), la deuda se vuelve exigible para los familiares al momento de presentarse el deceso.

Ahora bien, el principal objetivo que tuvimos al desarrollar este capítulo, fue enunciar y dar significado de los conceptos básicos que se emplean durante la investigación, con el ánimo de presentar un tanto digerible la misma.

⁷²Cfr. Hipoteca inversa en México, en: <http://www.credito.com.mx/hipoteca-inversa-mexico/>, fecha de consulta el 07 de Octubre de 2019.

CAPITULO SEGUNDO

ANTECEDENTES DEL DERECHO A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y SU PROBLEMÁTICA

El entusiasmo es el pan diario de la juventud. El escepticismo, el vino diario de la vejez.
Pearl S. Buck. Novelista, traductora, activista pro derechos humanos (1892-1973).

Sumario:

2.1 El IMSS precursor en el derecho a la vivienda, 2.2 Cuerpo normativo que ha regulado el Derecho a la vivienda de los trabajadores del Apartado A, 2.2.1 Ley Federal del Trabajo de 1931, 2.2.2 Ley Federal del Trabajo de 1970, 2.2.3 Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, 2.2.4 Ley Federal de Vivienda de 7 de febrero de 1984, 2.2.5 Ley de Vivienda de 2006, 2.2.6 El artículo 145 de la Ley Federal del Trabajo de 2012, 2.3 Origen del Infonavit, 2.3.1 Evolución histórica del INFONAVIT, 2.3.2 Transición del INFONAVIT, 2.3.3 Integración del INFONAVIT, 2.4 Reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del INFONAVIT, 2.4.1 Artículo 51 de la Ley del INFONAVIT, 2.4.2 Forma de financiación, 2.5 Los programas del INFONAVIT como apoyo a sus derechos habientes, 2.5.1 Apoyo INFONAVIT, 2.5.2 Mejora tu casa (Mejoravit 2019), 2.5.3 Crédito Seguro, 2.5.4 El Segundo Crédito, 2.5.5 Arrendavit, 2.5.6 Crezcamos Juntos, 2.5.7 Programa de responsabilidad compartida, 2.5.8 Programa 90 diez.

En este capítulo, corresponde desarrollar origen, desarrollo evolución del Derecho a la Vivienda y el papel que ha representado el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores en el devenir histórico, social y jurídico; en la tutela el Derecho a la Vivienda como un Derecho Humano fundamental para la persona en sí y su familia; operando desde sus orígenes

como una Institución de carácter tripartito, al ofrecerles oportunidad a sus derechohabientes de adquirir una vivienda para su desarrollo y vida personal.

Dentro de los primeros antecedentes tenemos al Instituto Mexicano del Seguro Social.

2.1 El IMSS precursor en el Derecho a la Vivienda

En la historia del Derecho a la Vivienda, encontramos que el Instituto Mexicano del Seguro Social, fue el primer organismo en México, que además de brindar sus servicios en el ramo de la salud, se preocupó por dotar de vivienda a sus derechohabientes –trabajadores—quienes contaban con la afiliación en este Organismo de Salud Pública.

Como referente tenemos que en 1942, se promulgó la Ley del Seguro Social y se publicó hasta el 19 de enero de 1943, estableciéndose la obligación al patrón de inscribir a los trabajadores al Seguro Social.

Por otro lado, tenemos la Ley del Seguro Social de fecha 12 de Marzo de 1973, publicada en el DOF siendo Presidente de la Republica Mexicana Luis Echeverría Álvarez.

Posteriormente surge la actual Ley del Seguro Social de 1997, fue reformada por decreto del Congreso de la Unión el 21 de febrero de 1995 y entró en vigor el 1 de julio de 1997, siendo Presidente de la Republica Mexicana Vicente Fox Quezada.

Analizado lo anterior pasaremos a esbozar dentro de la Ley Federal del Trabajo de 1931 el reconocimiento y abordaje del Derecho a la Vivienda como un logro obtenido de la lucha de la clase trabajadora.

2.2 Cuerpo normativo que ha regulado el Derecho a la vivienda de los trabajadores del Apartado A

2.2.1 Ley Federal del Trabajo de 1931

Esta ley se expidió el 18 de agosto de 1931 y se publicó a los 10 días, lo relevante es el reconocimiento respecto al Derecho a la Vivienda, donde se fija lo siguiente:

El artículo 130 Fracción II⁷³, “establece dentro de las obligaciones del patrón para con el trabajador doméstico, suministrarle alimentos y habitación...” Debe destacarse de esta disposición jurídica, que la obligación de proporcionar vivienda a los trabajadores, concierne al Estado y al sector empresarial –patrón-.

Sin embargo, no todos los patrones respetan tal disposición jurídica, esto es, que, al no asegurar el patrón a su empleado, éste no tiene derecho acceder ni a los servicios de salud y menos aún a cotizar para el Fondo Nacional de la Vivienda; circunstancia que implica una grave vulneración a los Derechos Económicos, Sociales, Culturales –del trabajo—de la vivienda y, viéndolo a futuro, la pérdida de una posible pensión económica para el tema que nos ocupa.

⁷³Artículo 130 de la Ley Federal del Trabajo, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de agosto de 1931.

Lo que se traduce en un futuro no muy lejano en: adulto mayor sin: empleo, vivienda, pensión, atención medica lo que pone en un grave estado de vulnerabilidad. Ahora bien, si una persona que en la vida fue productiva se ve envuelta en el vil desempleo ante su gran enigma –la edad--, ante ello deja de cumplir con sus obligaciones hipotecarias entre otras de primera necesidad.

Ahora se analiza la Ley Federal del Trabajo de 1970; puesto que este ordenamiento es con el que se le da vida a jurídica a los depósitos al Fondo Nacional de la Vivienda.

2.2.2 Ley Federal del Trabajo de 1970

Este ordenamiento legal abroga la Ley de 1931, ya que hace mención por primera vez al reparto equitativo de los bienes de producción.⁷⁴

Del anterior señalamiento se advierte claramente que, la pretensión de ese momento fue justificar la creación de una Institución al servicio de los trabajadores, con un servicio meramente social; mediante el cual, éstos pudieran obtener un crédito hipotecario derivado del fondo constituido por sus aportaciones.

Es así como nace a la vida jurídica el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, (INFONAVIT) dando respuesta a las necesidades del proletariado.

⁷⁴Trueba Urbina, Alberto, *Nuevo Derecho del Trabajo*, 4ª ed. México, Porrúa, 1977, p.194

2.2.3 Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

Es menester hacer referencia que con fecha 24 de abril de 1972, se publicó la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, como un logro para los afanosos –del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos del apartado A, en la época de la Presidencia de la Republica del Licenciado Luis Echeverría Álvarez, siendo Director General Jesús Silva-Herzong. Cabe destacar que se abordará todo lo referente a su organización, créditos, programas y demás que el Instituto ha permeado. Para poder seguir en este análisis legislativo y no perder la secuencia.

Por otro lado, es necesario traer a colación la ley Federal de Vivienda de fecha 7 de febrero de 1984 Reglamentaria del artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

2.2.4 Ley Federal de Vivienda de 7 de febrero de 1984

Es menester arribar que en sus orígenes del Derecho a la Vivienda, estando como Presidente de la República Lic. Miguel de la Madrid Hurtado, surgió la Ley Federal de Vivienda, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1984, sufrió sus últimas reformas el 7 de febrero de 1985, teniendo una aplicación de 21 años. Fue abrogada el 27 de junio de 2006. Lo relevante de este ordenamiento es que fue la ley reglamentaria del artículo 4º Constitucional: razón suficiente para traerla a colación.

Artículo 4º párrafo cuarto, de la Constitución General de la República. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa⁷⁵.

El conjunto de instrumentos y apoyos que señala este ordenamiento, conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal en materia de vivienda, su coordinación con los gobiernos de los estados y municipios y la concertación con las organizaciones de los sectores social y privado, conforme a los lineamientos de la Política General de Vivienda.

Siguiendo con lo anterior, se aprecia que el artículo 4º Constitucional de esa época legislativa coincidía con el que actualmente rige. Se tutela el Derecho a la Vivienda, a la familia, se considera que por el actuar histórico y social que la misma ha venido permeando y lo seguirá haciendo; puesto que de esta Institución --la Familia—es la base de toda sociedad. Sin embargo, lo anterior no quiere decir que la persona no tenga derecho a la misma.

La Ley Federal de la Vivienda es reglamentaria del artículo cuarto Constitucional, la cual tiene por objeto establecer y regular los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa.⁷⁶

En consecuencia, el artículo 2º Fracción 5 del ordenamiento invocado señala: La coordinación de los sectores público, social y privado para

⁷⁵ Ley de Vivienda, reglamentaria del artículo 4 párrafo séptimo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en: <http://leyco.org/mex/fed/121.html>, fecha de consulta 24 de Octubre de 2019.

⁷⁶Artículo 1, Ley Federal de la Vivienda.

estimular la construcción de vivienda en renta, dando preferencia a la Vivienda de Interés Social.⁷⁷

De lo anterior, podemos decir al respecto que aún y cuando cierto ordenamiento jurídico hace mención a que el Estado mediante sus sectores público, social y privado debe estimular que existan viviendas en renta y dar preferencia, desde luego, a la Vivienda de Interés Social, difícilmente podemos trasladar dicha disposición a la realidad; ya que son varios los factores para llegar a su cumplimiento. El principal es el crecimiento desmedido de la población, la falta de empleos.

Ahora bien, el capítulo VI denominado del otorgamiento de crédito y asignación de vivienda, en el artículo 47 párrafo segundo establece que, en los contratos de otorgamiento de créditos para vivienda, se deberá estipular, como causa de rescisión, el hecho de que el acreditado utilice la vivienda para fin principal distinto al de habitación regular o que no la utilice.⁷⁸

De lo anterior, lo relevante es que se otorguen créditos para vivienda a personas que no cuenten con una morada, para evitar el hacinamiento o el uso distinto al de su creación; y darle la importancia que merece de esta manera garantizar el Derecho a la Vivienda a quienes lo necesitan.

Cabe hacer notar que este ordenamiento jurídico del que se ha venido haciendo alusión, se abrogó en su totalidad con fecha 27 de junio de 2006, dando entrada al Decreto por el que se expide la nueva Ley de Vivienda publicada el 27 de Junio de 2006, es decir inmediatamente se abroga la anterior y entra en vigor al siguiente día la Ley actual.

⁷⁷Artículo 2° Fracción V, Idem.

⁷⁸ Ley Federal de la Vivienda.

2.2.5 Ley de Vivienda de 2006

Por otra parte, resulta necesario hacer alusión a la Ley de Vivienda publicada en Diario Oficial de la Federación con fecha 27 de junio de 2006, a la que recientemente se ha hecho alusión en párrafos que anteceden. Este ordenamiento jurídico se dio durante la Presidencia de Vicente Fox Quesada.

Esta Ley es Reglamentaria del artículo 4º párrafo Séptimo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al respecto podemos señalar los artículos 1, donde se hace propiamente referencia a la relevancia que tiene esta legislación con el Derecho Constitucional y fundamental a la vivienda.

De igual forma nos allegamos primordialmente del artículo 57 del ordenamiento en cita, derivado de que este precepto legal es la columna vertebral para el desarrollo de la presente investigación jurídica; por lo que se hace evidente su transcripción:

Artículo 57: La Comisión; el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores, el Fondo de la Vivienda de Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado y la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, deberán emitir reglas de carácter general que permitan canalizar recursos a tasas preferenciales para la población de bajos recursos, así como la movilidad habitacional en viviendas financiadas por ellos, mediante procedimientos para facilitar, en su caso, el arrendamiento o transmisión del uso por cualquier título de dichas viviendas.

De lo anterior se puede apreciar que, esta Ley prevé en el ordenamiento en comentó la emisión de reglas de carácter general que armonicen a la

población de bajos recursos una tasa preferencial para la obtención de su crédito hipotecario.

Por otro lado, se trae a colación el artículo 145 de la Ley Federal del Trabajo de 2012.

2.2.6 El artículo 145 de la Ley Federal del Trabajo de 2012

El artículo 145.- Los créditos que otorgue el organismo que administre el Fondo Nacional de la Vivienda, estarán cubiertos por un seguro, para los casos de incapacidad total permanente o de muerte, que libere al trabajador o a sus beneficiarios de las obligaciones, gravámenes o limitaciones de dominio a favor del Infonavit.

Para tales efectos, se entenderá por incapacidad total permanente la pérdida de facultades o aptitudes de una persona, que la imposibiliten para desempeñar cualquier trabajo por el resto de su vida, cualquiera que sea la naturaleza del riesgo que la haya producido.

Tratándose de los casos de incapacidad parcial permanente, cuando ésta sea del 50% o más, o invalidez definitiva, se liberará al trabajador acreditado del adeudo, los gravámenes o limitaciones de dominio a favor del Instituto, siempre y cuando no sea sujeto de una nueva relación de trabajo por un período mínimo de dos años, lapso durante el cual gozará de una prórroga sin causa de intereses, para el pago de su crédito. La existencia de cualquiera de estos supuestos deberá comprobarse ante el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para

los Trabajadores, dentro del mes siguiente a la fecha en que se determinen.⁷⁹

De la disposición citada; podemos destacar la importancia que envuelve dicho precepto jurídico, respecto a la prórroga sin intereses en caso de que el trabajador se quede sin empleo o en su defecto hacer válido el seguro por incapacidad total permanente-muerte. Liberando de la deuda al trabajador

Es menester hablar del Origen del INFONAVIT, toda vez que esta Institución crediticia ha tomado un papel fundamental en la vida de los trabajadores, a través de los créditos alcanzan el sueño dorado de tener una vivienda.

2.3 Origen del NFONAVIT

Resulta necesario mencionar que atrás de la creación de esta Institución existe una lucha incansable por parte de los trabajadores, quienes necesitaban de un instituto que les permitiera poder materializar su Derecho a la Vivienda, para tener un techo que cubriera de las inclemencias de la naturaleza a su persona y desde luego a su familia.

Cabe mencionar que el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; nace a la vida jurídica a partir de la publicación en el Diario Oficial de la Federación el 24 de abril de 1972, mediante la cual se publica su ordenamiento legal.

El INFONAVIT, es una Institución de carácter tripartito⁸⁰, creada por el gobierno para administrar las aportaciones depositadas por los trabajadores,

⁷⁹Artículo 145, Ley Federal del Trabajo.

⁸⁰Cfr. Artículo 7, Ley del Infonavit.

con la finalidad de construir, reparar, ampliar o mejorar viviendas⁸¹ para los trabajadores cuenten con una vivienda.

2.3.1 Evolución histórica del INFONAVIT

El INFONAVIT surgió como un organismo de servicio social⁸², justicia y solidaridad social, siguiendo su objetivo la justicia social, misma que permite a los trabajadores poder adquirir una vivienda, mediante créditos baratos y suficientes⁸³ a fin de constituir y disponer de un patrimonio que les de seguridad y bienestar a la persona.

El INFONAVIT se creó por el decreto presidencial en 1972,⁸⁴ y tiene una administración tripartita formada por integrantes de los trabajadores, de los empresarios y por su puesto del gobierno federal. Desde ese momento el Instituto se ha encargado de solucionar el déficit de vivienda en México hasta 1992, originalmente el Instituto adquiriría terrenos y se encargaba de edificar moradas⁸⁵ para los trabajadores. Sin embargo cabe mencionar que debido a que al INFONAVIT le salía muy caro el desarrollo de los parques habitacionales, por no contar con la estructura necesaria, esta línea no funcionó, es a partir de ese momento, que el Instituto se dedica como tal al financiamiento.

⁸¹Cfr. Artículo 42, Idem.

⁸²Artículo 1, Ley del INFONAVIT.

⁸³ Artículo 3 fracción II, Idem.

⁸⁴Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, Diario Oficial de la Federación, 24 de abril de 1972.

⁸⁵Artículo 42, *Ley del INFONAVIT* Fracción I.- En línea uno al financiamiento de la construcción de conjuntos de habitaciones para ser adquiridas por los trabajadores, mediante créditos que les otorgue el Instituto.

Con lo señalado hasta el momento tenemos que el INFONAVIT de 1972 a 1992 opero como un Instituto constructor que buscaba que los trabajadores accedieran a un crédito hipotecario con la intención de que materializaran el Derecho a la Vivienda.

Por otro lado, resulta necesario hablar acerca de la transición que lleva a cabo el INFONAVIT a partir de 1992.

2.3.2 Transición del INFONAVIT

Es menester traer a colación la palabra transición, porque como su nombre lo indica se tiene un cambio significativo en la vida del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores –(INFONAVIT)--, nos referimos al cambio; porque es a partir de 1992, esta Institución decide formar la denominada Subcuenta de la Vivienda teniendo como principal objetivo la concentración de los recursos económicos que bien el patrón deposita en su momento a favor de sus trabajadores, de esta forma es que se ha logrado capitalizar, para poder seguir operando.

El INFONAVIT emplea dos líneas más para operar, quedando en línea dos a la adquisición en propiedad de habitaciones; en línea tres a la construcción de vivienda; en línea cuatro a la reparación, ampliación o mejoras de habitaciones, y en línea cinco al pago de pasivos adquiridos por cualquiera de los conceptos anteriores. Al entrar prácticamente las constructoras es que el Instituto comienza a operar como una entidad hipotecaria meramente⁸⁶.

⁸⁶ Artículo 47 Fracción II, *Ley del INFONAVIT*.

Por otro lado, es menester señalar que el INFONAVIT desde su creación es parte del sistema de ahorro para el retiro formándose en tres cuentas: la del retiro, la de vivienda y la de aportaciones voluntarias. De esta forma se operó desde 1972 a 1992, cuando el INFONAVIT toma la decisión de crear la Subcuenta de Vivienda.⁸⁷ Misma que se forma de las aportaciones que realiza el empresario de manera bimestral a razón del 5% del salario integrado del trabajador.⁸⁸

El INFONAVIT considera cinco factores determinantes al momento de otorgar un crédito, entre ellos se encuentran los siguientes: el salario, la edad, el saldo de la subcuenta de vivienda antes Sistema de Ahorro para el Retiro hoy Sub Cuenta de Vivienda, el número de aportaciones efectuadas por el patrón a favor del trabajador y el número de dependientes económicos del trabajador.

Dentro de las características del INFONAVIT se advierte es un organismo de servicio social, con patrimonio propio, su objeto es administrar los recursos del Fondo Nacional para la Vivienda; así como establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los Trabajadores obtener crédito barato y suficiente para adquirir vivienda, construir reparar, ampliar o en su caso mejorar su vivienda.⁸⁹

Por otro lado, es importante destacar la forma en cómo está integrado el patrimonio del Instituto, esto es, con aportaciones servicios y subsidios del

⁸⁷ El INFONAVIT deja de constituir el Fondo de Ahorro con las aportaciones de sus derechohabientes y comienza a integrar con éstas la Subcuenta de Vivienda, en: http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/el%20instituto/el_infonavit/historia.?WCM_PI=1&WCM_Page.db4a6076-5361-45e3-b31b-276f5ad0e085=3, fecha de consulta 26 de Octubre de 2019.

⁸⁸ Ley del Seguro Social, Diario Oficial de la Federación, 21 de diciembre de 1995.

⁸⁹ Artículo 2 y 3 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

Gobierno Federal, montos que se obtengan de actualizaciones, sanciones y multas, bienes y derechos que obtenga por cualquier título y con los rendimientos que obtenga de la Inversión de los recursos⁹⁰.

De lo expuesto se advierte que el INFONAVIT, al contar con patrimonio propio y personalidad jurídica cuenta con autonomía plena, tan es así que toma sus decisiones respetando su forma de integración.

2.3.3 Integración del INFONAVIT

1. Asamblea General, con autoridad suprema integrada por quince del Ejecutivo, quince organizaciones nacionales de trabajadores, así como patronales y los patronales, durando en su encargo seis años⁹¹.
2. Consejo de Administración integrado por quince miembros designados por la Asamblea General, cinco a proposición de los representantes del Gobierno Federal, cinco a proposición de los representantes de los trabajadores, cinco a proposición de los representantes patronales, ante la misma Asamblea General. Por cada consejero propietario se designará un suplente. Los miembros del Consejo de Administración no lo podrán ser de la Asamblea General.⁹²
3. Comisión de vigilancia
4. Comité de auditoría.
5. Director General.
6. Dos Directores Sectoriales.

⁹⁰Artículo 5 , Ley del Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores.

⁹¹Artículos 6 y 7, de Ley del INFONAVIT.

⁹²Artículo 12, Idem.

7. Comisión de Inconformidades.
8. Comité de Transparencia y
9. Comisiones Consultivas Regionales.⁹³

Siendo el Instituto un organismo solvente y con patrimonio propio –es decir de los trabajadores--, cuenta con plena autonomía, lo que le da el poder decisivo para imponer reglas de otorgamiento a los créditos para la vivienda que oferta a favor de la clase trabajadora.

2.4 Reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del INFONAVIT

Este reglamento se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 27 de Noviembre de 2018. Dentro de las reglas para el otorgamiento de crédito⁹⁴ nos aproximaremos a caso de incapacidad total permanente o muerte del trabajador.

Siguiendo con lo anterior, es que se dejó claramente estipulado que para el caso de incapacidad total permanente o bien en virtud de la muerte del trabajador; para poder hacerle exigible ese seguro al INFONAVIT, requiere

⁹³ Idem.

⁹⁴Anexo Folio 6 Reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en: <http://imcp.org.mx/wp-content/uploads/2018/12pdf>, fecha de consulta 26 de Noviembre de 2019.

como requisito *sine qua non*⁹⁵ que el trabajador no deba pagos; esto es, que este al corriente en el pago⁹⁶ de su hipoteca.

De lo expuesto se analiza lo benévolo de este ordenamiento para los laborizados; Sin embargo no es así para el sujeto que nos ocupa—el adulto mayor que se encuentra pagando su primera hipoteca, está enfermo, desempleado lo que denota su grave estado de vulnerabilidad--, de tal disposición jurídica no se advierte el hecho de que el adulto mayor ya no vuelva al sector laboral por su edad, ante esa circunstancia el Instituto al día de hoy no cuenta con un programa o apoyo social que le brinde una protección social formidable a este sector de la población --el adulto mayor--, ya que sólo habla del supuesto jurídico en el que el trabajador si logra volver al ámbito laboral y en ese sentido los que no lo logran, se verían afectados en perder su propiedad mediante juicios seguidos ante la autoridad competente.

Ahora bien, siguiendo con lo anterior resulta necesario, traer a colación el artículo 51 de la Ley del INFONAVIT, puesto que en él se desarrolla debidamente el seguro a que se ha hecho referencia.

⁹⁵Sine qua non significa Sin la cual no, Diccionario de la Real Academia Española en: https://dle.rae.es/sine%20qua%20non?m=30_2, fecha de consulta 03 de Noviembre de 2019.

⁹⁶Secretaría de Gobernación, Reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del instituto del fondo nacional de la vivienda para los trabajadores, 23 de julio de 2019 DOF, en: https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5566299&fecha=23/07/2019, fecha de consulta 23 de Octubre de 2019.

2.4.1 Artículo 51 de la Ley del INFONAVIT

Artículo 51.- Los créditos que el Instituto otorgue a los trabajadores estarán cubiertos por un seguro para los casos de incapacidad total permanente o de muerte, que libere al trabajador o a sus beneficiarios de las obligaciones, gravámenes o limitaciones de dominio a favor del Instituto derivados de esos créditos.

Para estos efectos, se entenderá por incapacidad total permanente la pérdida de las facultades o aptitudes de una persona, que la imposibilite para desempeñar cualquier trabajo el resto de su vida, cualquiera que sea la naturaleza del riesgo que la haya producido.

El costo del seguro a que se refieren los párrafos anteriores quedará a cargo del Instituto.

A fin de proteger el patrimonio de los trabajadores, el Instituto podrá participar con empresas públicas y privadas para promover el desarrollo así como el abaratamiento de esquemas de aseguramiento a cargo de los acreditados, que permitan ampliar la cobertura de siniestros.

Tratándose de los casos de incapacidad parcial permanente, cuando ésta sea del 50% o más, o invalidez definitiva, en los términos de la Ley del Seguro Social, se liberará al trabajador acreditado del adeudo, los gravámenes o limitaciones de dominio a favor del Instituto, siempre y cuando no sea sujeto de una nueva relación de trabajo por un período mínimo de dos años, lapso durante el cual gozará de una prórroga, sin causa de intereses, para el pago de su crédito. La

existencia de cualquiera de estos supuestos deberá comprobarse ante el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores dentro del mes siguiente a la fecha en que se determinen.

Los trabajadores acreditados podrán manifestar su voluntad ante el Instituto, en el acto del otorgamiento del crédito o posteriormente, para que en caso de muerte, la liberación de las obligaciones, gravámenes o limitaciones de dominio que existan a favor del Instituto, así como la adjudicación del inmueble libre de aquéllos, se haga en beneficio de las personas que designen conforme a lo que señala el artículo 40 de esta Ley, con la prelación ahí establecida cuando así lo haya manifestado expresamente el trabajador, con sólo las formalidades previstas en el penúltimo párrafo del artículo 42 de esta misma Ley y la constancia que asiente el Instituto sobre la voluntad del trabajador y los medios con que se acrediten la capacidad e identidad de los beneficiarios. En caso de controversia, el Instituto procederá exclusivamente a la liberación referida y se abstendrá de adjudicar el inmueble.

En los casos a que se refiere el párrafo anterior, los Registros Públicos de la Propiedad correspondientes deberán efectuar la Inscripción de los Inmuebles en favor de los beneficiarios, cancelando en consecuencia la que existiere a nombre del trabajador y los gravámenes o limitaciones de dominio que hubieren quedado liberados.⁹⁷

A manera de conclusión del presente subtema, sólo es menester aseverar que dicha disposición jurídica, es meramente proteccionista del trabajador,

⁹⁷Artículo 51, Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

aunque obviamente para su cumplimiento habría que analizar los requisitos previos para hacer válido este seguro del trabajador hacia sus beneficiarios en caso de muerte e incluso del mismo trabajador en caso de incapacidad.

Por otro lado, es el momento de examinar los apoyos fiscales para la vivienda, que el gobierno pone a disposición de los trabajadores que tienen anhelo de tener una vivienda y que lo reunido en la Subcuenta para la Vivienda no les alcanza.

Una vez abordado lo anterior, resulta importante hacer mención de los programas con los que cuenta el Infonavit para dar respuesta a las necesidades de sus derechohabientes –trabajadores—.

2.4.2 Forma de financiación

Desde sus orígenes el INFONAVIT, ha ofertado y mantenido sus créditos para vivienda mediante la hipoteca y subsidios. Lo anterior derivado de que no todos los trabajadores alcanzan su crédito hipotecario; por lo que se ven en la necesidad de un subsidio que por lo regular asume el gobierno federal.

El CIDAC, menciona que dentro de cualquier esquema de financiamiento en el que se proponga facilitar el acceso a la vivienda a grupos vulnerables, no podría conseguirse de otra manera sin que medie fuerza de algún mecanismo de subsidio.⁹⁸

⁹⁸Centro de Investigación para el Desarrollo, A. C. (CIDAC), *Vivienda y estabilidad política reconcebir las políticas sociales*, en: http://www.cidac.org/esp/uploads/1/Vivienda_y_estabilidad_pol__tica_PDF.pdf, consultado el 18 de junio de 2014.

Los subsidios pueden ser directos en forma de entrega de dinero en efectivo o pago de pasivos de las unidades familiares por parte del gobierno.⁹⁹

La hipoteca se puede pagar en un periodo mínimo o límite de años.

1. Las condiciones del crédito se establecen con base en la precalificación, se considera la edad y salario, el ahorro de la subcuenta de vivienda y los bimestres de cotización.
2. En cualquier tipo de crédito se consulta el sueldo y el historial crediticio.
3. Los créditos se otorgan en veces salario mínimo (VSM) o en pesos, si su ingreso salarial es igual o mayor a 5.5 VSM.¹⁰⁰

Ahora bien examinamos las diferencias que estriban entre el **crédito en veces salarios mínimos (VSM)** y otro en pesos, con la intención de dejar al descubierto que los créditos que otorga el INFONAVIT no son ni baratos ni suficientes; sino por el contrario, atentan contra la economía del sector vulnerable (el trabajador) y, de igual forma, a futuro al adulto mayor; en virtud de que las hipotecas son pactadas para su cobertura total a 30 años. Plazo de tiempo durante el cual la persona que compra su vivienda entre los 35 y 40 años con el tiempo pactado de cobertura, se habrá convertido en un adulto mayor entre los 65 y 70 años aún sin haber liquidado la hipoteca; de ahí que se estime como una agravante en lugar de una solución.

Mientras que con el **Crédito en Pesos**, conocerá el titular con certeza cuánto va a pagar por concepto de mensualidad y, asimismo, cuál es la deuda que está asumiendo en su totalidad; evidentemente es más propicia esta modalidad para el trabajador.

⁹⁹ Idem.

¹⁰⁰ Idem.

A continuación, se dan a conocer los programas que el INFONAVIT ofrece a su derechohabiente para regularizar su crédito:

Garantía INFONAVIT: Es un programa que consiste en apoyos que se le brindan al trabajador para el pago del crédito integrado por seguros, programas

y productos amén de conservar su patrimonio familiar. Este programa contempla las siguientes alternativas:

Cuando los trabajadores caen en situación de desempleo el Instituto pone a su servicio:

La Prorroga Total.¹⁰¹ Bajo esta fórmula el trabajador tiene derecho a disponer de este beneficio por 12 ó 24 meses consecutivos; periodo durante el cual no se les requerirá pago alguno, no obstante, se acrecentará el adeudo y el plazo por la acumulación de intereses al 100%.¹⁰²

La Prorroga Parcial.¹⁰³ Ésta brinda la posibilidad de realizar pagos mensuales fijos no gravosos para el acreditado; ya que el Instituto absorberá el 50% de los intereses que no se alcancen a cubrir después del pago. Si el pago es

¹⁰¹Artículo 41, párrafo segundo de la Ley del INFONAVIT, establece: “Cuando un trabajador hubiere recibido crédito del Instituto, éste le otorgará a partir de la fecha en que haya dejado de percibir ingresos salariales, prórrogas en los pagos de la amortización que tenga que hacer por concepto de capital e intereses ordinarios. Para tal efecto, el trabajador acreditado deberá presentar su solicitud al Instituto dentro del mes siguiente a la fecha en que deje de percibir ingresos salariales. Durante dichas prórrogas los pagos de principal y los intereses ordinarios que se generen se capitalizarán al saldo insoluto del crédito. En caso de que el trabajador no solicite la prórroga en el plazo de 30 días, ésta no se le autorizará.”

¹⁰²Lejos de beneficiar al sector vulnerable de la población siendo los trabajadores, va en su perjuicio.

¹⁰³Ya obtuve mi crédito que hago si tengo problemas para pagar perdí mi empleo y no puedo pagar mi mensualidad esquema en:<https://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/trabajadores/ya>, fecha de consulta 26 de octubre de 2019.

mayor a la cantidad fijada mensualmente y menor a la cantidad de su pago mensual, los intereses se acumulan al 50%.

El Seguro de Protección de Pagos; beneficia a los acreditados que obtuvieron un crédito entre el 1º de enero de 2007 y el 31 de diciembre de 2008. Ya que cubre, durante los primeros cinco años de vida del crédito, el pago máximo de seis mensualidades continuas o en varios sucesos, por pérdida del empleo de manera involuntaria. Si no se ocupó el seguro de protección de pagos, y se liquidó el crédito durante los cinco años de vigencia de la póliza del seguro además de cumplirse con los requisitos fijados, podrá solicitar el derechohabiente la devolución de la prima no devengada.

El Fondo de Protección de Pagos¹⁰⁴. Se conforma con las aportaciones que se integran de los créditos originados a partir de enero de 2009, equivalente al 2% de su pago mensual, incluido en el descuento por nómina. Para obtener este beneficio, se debe hacer una aportación complementaria; se debe acreditar 6 meses continuos de relación laboral con la misma empresa donde laboraba el derechohabiente desde que recibió su crédito. Para aplicar este beneficio correrá a partir del quinto mes de desempleo; se puede disfrutar cada cinco años, en caso de que se adquiriera una nueva relación laboral.

En razón de que la situación económica adquisitiva del trabajador cambie y sus ingresos no le alcancen para pagar su crédito, en el caso de su empresa entre en paro técnico, puede solicitar el derechohabiente un apoyo hasta por

¹⁰⁴Lineamientos fondo protección pagos, en:<http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/d22f32fc-ff71-4023-a5c7-207ef6a39c49/>, fecha de consulta 26 de octubre de 2019.

12 meses para reducir sus pagos mensuales al 35% del salario vigente en ese momento.

Pensiones económicas. Con la intención de apoyar al trabajador el INFONAVIT, puede disminuir el pago; en ese caso el plazo de pago se alargará, pero no llegará a ser mayor al máximo establecido en el contrato de crédito. Este beneficio sólo aplica en créditos cuya contratación no rebase dos años de haberse celebrado, así como la tasa de interés anual sea mayor al 8% y se goce con la antigüedad de por los menos tres años de trabajo con la misma empresa.

Mensualidades pendientes. Si el derechohabiente tiene 12 mensualidades pendientes de pago, el INFONAVIT lo ayuda a regularizar su crédito; la condición es emplearse nuevamente y acumular seis meses de trabajo continuo. Periodo de tiempo en que la nueva empresa debe haberle ya descontado el pago de las mensualidades correspondientes.

Dictamen de capacidad de pago. Funciona de tal manera que apoya al trabajador para disminuir la mensualidad de su crédito, un asesor certificado de cobranza hace una propuesta con base en la capacidad real de pago.

Estudios socioeconómicos. Para el supuesto de que el trabajador no pueda continuar pagando la mensualidad de su casa, el INFONAVIT hará un estudio socioeconómico por medio de un trabajador social, quien determinará la capacidad real de pago del trabajador.

Por otro lado, se presenta el caso de la incapacidad o fallecimiento; mismos que se someterán a estudio de esta investigación, por formar parte del conglomerado de las garantías ofrecidas por el Instituto al acreditado.

Incapacidad o fallecimiento: ¹⁰⁵ Dentro de esta modalidad el INFONAVIT maneja ciertos mecanismos jurídicos, con la finalidad de sufragar la economía de sus acreditados dentro de los cuales destacan:

- a) El seguro por incapacidad total permanente: Si el trabajador llegare a tener una incapacidad total permanente,¹⁰⁶ que le impida desempeñar cualquier trabajo y cumple con los requisitos legales establecidos, podrá solicitar la liberación de su adeudo y la cancelación de su crédito.

- b) El Seguro por incapacidad parcial permanente: Para el caso de que la incapacidad parcial permanente¹⁰⁷ sea del 50% o más, o una invalidez definitiva; el INFONAVIT apoya al derechohabiente con una prórroga especial, hasta por dos años, para no pagar el crédito y no generar intereses. Si al término de ésta, el trabajador no ha vuelto a establecer una nueva relación laboral y cumplir con los requisitos legales; podrá solicitar la liberación del adeudo y, en consecuencia, la cancelación del crédito.

¹⁰⁵ Artículo 51 de la Ley del INFONAVIT.- Los créditos que el Instituto otorgue a los trabajadores estarán cubiertos por un seguro para los casos de incapacidad total permanente o de muerte, que libere al trabajador o a sus beneficiarios de las obligaciones, gravámenes o limitaciones de dominio a favor del Instituto derivados de esos créditos.

¹⁰⁶ Artículo 51 párrafo II, Idem, establece: Para estos efectos, se entenderá por incapacidad total permanente la pérdida de las facultades o aptitudes de una persona, que la imposibilite para desempeñar cualquier trabajo el resto de su vida, cualquiera que sea la naturaleza del riesgo que la haya producido.

¹⁰⁷ Artículo 51 párrafo V, Idem, establece: Tratándose de los casos de incapacidad parcial permanente, cuando ésta sea del 50% o más, o invalidez definitiva, en los términos de la Ley del Seguro Social, se liberará al trabajador acreditado del adeudo, los gravámenes o limitaciones de dominio a favor del Instituto, siempre y cuando no sea sujeto de una nueva relación de trabajo por un período mínimo de dos años, lapso durante el cual gozará de una prórroga, sin causa de intereses, para el pago de su crédito. La existencia de cualquiera de estos supuestos deberá comprobarse ante el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores dentro del mes siguiente a la fecha en que se determinen.

- c) El seguro por fallecimiento: Los beneficiarios podrán solicitar la liberación del adeudo y la cancelación del crédito; previo testamento que designe los beneficiarios.

1. Pagos vencidos y la manera de regularizarlos:

- a) Mediadores, Solución y cuenta nueva: El mediador es una persona certificada por el poder judicial, capacitado por una institución avalada por el INFONAVIT, para que sea imparcial y facilite la comunicación entre las partes (el Instituto y el acreditado); con el fin de llegar a la mejor solución obteniendo la reanudación del pago de su crédito en la medida de sus posibilidades, e impide que se inicien procesos judiciales. Forma de proceder que evita costos financieros y ofrece la garantía de salvaguardar el patrimonio familiar.
- b) También, para poner al corriente el crédito, el trabajador puede solicitar una reestructura mediante un convenio; el INFONAVIT fijará la cantidad a pagar cada mes con base en el monto del adeudo y la capacidad de pago.

2. Daños en la vivienda como aplicar el seguro:

- a) Pérdida Total y pérdida parcial¹⁰⁸. El Seguro de daños cubre los eventos provocados por fenómenos naturales. Aplica para todas aquellas viviendas que son garantía del crédito otorgado por el

¹⁰⁸Ya obtuve mi crédito que hago si tengo problemas para pagar mi vivienda se daño como aplico el seguro de daños, en: <https://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/trabajadores/ya>, fecha de consulta 26 de octubre de 2019.

INFONAVIT, cuya deuda no haya sido liquidada a la fecha del siniestro. Cuando la aseguradora determina a través de un dictamen que la vivienda sufrió pérdida total, como resultado de fenómenos hidrometeorológicos, sísmicos o incendios se tienen dos opciones: que el seguro liquide el crédito o sustituir la garantía con la adquisición de otra vivienda siempre y cuando el trabajador se encuentre al corriente en el pago de su crédito.

Cuando la vivienda sufre daños por huracanes, inundaciones, terremotos, incendio, siempre y cuando se declare zona de desastre por la autoridad competente en él está facilitar la obtención de vivienda a los sectores de la población de menores ingresos. El INFONAVIT otorga un apoyo adicional, que cubre las viviendas aseguradas, siempre y cuando el daño sea individual, es decir, si sólo la vivienda del derechohabiente resultó afectada.

Cuando se tiene problemas para pagar y no se recibieron apoyos: el Instituto pone a disposición: la Comisión de Inconformidades, encargada de protegerle, en relación con el pago del crédito y de asegurar que se tenga acceso a cualquier tipo de apoyo.¹⁰⁹

Como bien podemos observar el INFONAVIT pone a disposición de los trabajadores una serie garantías mediante las cuales puede lograr ponerse al corriente en sus pagos; sin embargo se considera oportuno hacer notar que en ninguno de esas fórmulas se considera al adulto mayor y la imposibilidad que, en ocasiones, muestra poder retornar al sector laboral. Hecho determinante, que --como más adelante se verá--

¹⁰⁹Ya obtuve mi crédito que hago si tengo problemas para pagar, en: <http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/trabajadores/>, consultado el 15 de junio de 2014.

- constituirá uno de los argumentos contundentes porque justificará la postura en particular que aquí se asume y constituirse en el medio idóneo para apoyar a ese sector poblacional.

2.5 Los programas del INFONAVIT como apoyo a sus derechos habientes

Por su parte, tanto el gobierno federal como el INFONAVIT han encaminado ciertas políticas amén de poder garantizar el Derecho a la Vivienda; mediante los programas que el Instituto encamina a sus derechohabientes con el ánimo de regularizar su crédito. En seguida se enlistan los siguientes de una manera breve ya que los mismos no forman parte de este estudio, pero integran los programas que el Instituto oferta.

Se analiza el programa denominado apoyo INFONAVIT.

2.5.1 Apoyo INFONAVIT¹¹⁰

Este crédito se tramita con alguna institución financiera y se deja en garantía el ahorro de la subcuenta de vivienda; en caso de quedar desempleado, no se necesita una puntuación.

De igual forma se aborda el programa de nombre mejora tu casa.

¹¹⁰Quiero un crédito en que puedo usar mi crédito opciones crédito apoyo, en: <https://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/trabajadores/quiero>, fecha de consulta 26 de Octubre de 2019.

2.5.2 Mejora tu casa (Mejoravit 2019) ¹¹¹

Su función estriba en coadyuvar al mantenimiento a la vivienda, esto es, la remodelación, reparar, mejorar o ampliar la vivienda actual (pintar, impermeabilizar, cambiar mobiliario de baños, cocina); por lo cual, se puede ocupar varias veces siempre que se haya pagado el anterior, claro está. Además no se torna necesario haber adquirido un crédito para la adquisición de una vivienda; el crédito se otorga en función a lo ahorrado en la Subcuenta de Vivienda y el interés que se cobra al trabajador es 18% anual y el plazo es a 30 meses.

Este crédito surgió en el 2016 y para este 2019 adquiere nuevos tintes; ya que a través de éste las personas pueden destinar el crédito a la adquisición de algún equipo o hacer las adaptaciones necesarias para personas con problemas de movilidad reducida o con discapacidad; en este caso tanto el interés y el plazo difiere del anterior: 16.5% y no podrá rebasar el 25% anual; de ahí que la cantidad de pago dependerá directamente del monto y plazo que elija el titular para liquidarlo.

Dentro de los requisitos se encuentran: Ser derechohabiente del INFONAVIT con relación laboral vigente, Contar con 116 puntos y tener 8 meses de antigüedad, la edad más el plazo del crédito seleccionado, no podrá ser mayor al momento de que cumplir 65 años de edad, dos referencias de personas que lo conozcan y dejar sus datos para localizarlos, si ya obtuvo un crédito Mejoravit debe haberlo liquidado en tiempo y forma, si ya ejerció el derechohabiente un crédito INFONAVIT, debe haberlo liquidado en tiempo y forma, la vivienda en la que se llevarán a cabo las mejoras deberá ser de su

¹¹¹Quiero un crédito en que puedo usar mi crédito opciones crédito Mejoravit, En: <http://portal.infonavit.org.mx>, fecha de consulta 26 de Octubre de 2019.

propiedad, de su cónyuge o bien de un familiar (padres, hijos, hermanos y abuelos).¹¹²

Se aborda el crédito seguro.

2.5.3 Crédito Seguro¹¹³

Si no se está inscrito en el IMSS, a través del Banco del Ahorro Nacional y Servicios Financieros (BANSEFI) se puede tener acceso a un crédito Infonavit. Consiste en ahorrar de manera mensual e inscribir la solicitud para obtener un crédito INFONAVIT, el cual sólo será en veces salarios mínimos. Para poder obtener el crédito es necesario el ahorro que va del 5 al 15% del monto de crédito que se requiera.

Al respecto, podemos opinar que es abusivo el crédito en (VSM) toda vez, que cada año que se actualice el salario mínimo; la deuda contraída será aún mayor que cuando se adquirió el crédito.

Es menester traer a colación el segundo crédito.

2.5.4 El Segundo Crédito¹¹⁴.

Está diseñado para los trabajadores que hayan terminado de pagar su primer crédito, y que reúnan estos requisitos: contar con cinco años de cotización

¹¹²En:http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/trabajadores/quiero_un_credito/en+que+puedo+usar+mi+credito/opciones_credito/mejoravit, consultado el 29 de Septiembre de 2019.

¹¹³En: <https://mi-infonavit.org/credito-seguro/>, fecha de consulta 26 de octubre de 2019.

¹¹⁴En:https://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/trabajadores/quiero_un_credito/en+que+puedo+usar+mi+credito/opciones_credito/tu_2do, fecha de consulta 26 de Octubre de 2019.

continúa, un año de haber pagado su primer crédito y contar con la edad de 64 años 11 meses como máximo, la diferencia de este crédito con los anteriores, es que la forma en que se autoriza este crédito sólo es en pesos y se mantiene la tasa de interés fija durante la vida del crédito.

Como su nombre lo indica, un segundo financiamiento que trabaja en coparticipación con otra entidad financiera, con la finalidad de adquirir una nueva casa o acrecentar la que ya se tiene.¹¹⁵

Al respecto, nosotros consideramos que este crédito es abusivo toda vez que pasa por encima de los derechos de los trabajadores que no han tenido la oportunidad de hacer efectivo su primer crédito, ya sea por falta de capacidad adquisitiva, falta de puntuación entre otras razones más, de ahí que nosotros consideremos que este crédito es ventajoso para quien detenta el poder adquisitivo y abusivo hacia los que menos tienen, dado que los aleja más de la realidad.

Por otro lado es menester, traer a colación el nuevo concepto bajo el cual se está manejando el INFONAVIT, en la actualidad el Arrendavit.

2.5.5 Arrendavit;

Hoy en día el INFONAVIT, maneja esta nueva modalidad de crédito desde el 2014, para los trabajadores que aun no tengan una visión de adquirir en compra una vivienda y también para aquellos trabajadores que quieran comprar una vivienda; pero sobre todo para que tengan la necesidad de tener una morada, o sea por buscar una solución temporal, además de que

¹¹⁵En:<https://www.condusef.gob.mx/Revista/index.php/credito/hipotecario/98-las-segundas-partes-si-funcionan>, fecha de consulta 02 de noviembre de 2019.

el pago de la renta se descuenta del salario por nómina del trabajador, el monto de la renta no podrá ser mayor al 25% del salario, el plazo del contrato de arrendamiento es de 12 meses; aunado a que el trabajador no pierde el derecho a crédito hipotecario¹¹⁶.

Requisitos que el trabajador debe reunir:

- ✓ Contar con relación laboral.
- ✓ No tener un crédito vigente en el INFONAVIT.
- ✓ No haber tenido crédito hipotecario del INFONAVIT.
- ✓ Llevar al menos un bimestre de cotización en el empleo actual.
- ✓ Tener un ahorro en la Subcuenta de Vivienda suficiente para respaldar el monto de los seis meses de renta.¹¹⁷

Por otro lado, cabe destacar que este programa sólo está disponible para los estados de Aguascalientes, Distrito Federal, Estado de México, Nuevo León, Querétaro, San Luis, Tabasco y Veracruz. Por lo que esta Política, primero, no está al alcance de todos los trabajadores; en virtud de que son varios los requisitos a satisfacer y segundo únicamente se ha hecho viable en siete Estados.

Nosotros apostamos por este tipo de crédito, ya es una buena Política que permite; desde luego, cubrir esa imperante necesidad no sólo al trabajador, o a la familia sino a la persona como tal, para que ésta satisfaga su derecho a la vivienda, lo que no implica que este derecho se tenga que satisfacer

¹¹⁶ Crédito

Arrendavit, Cfr. En: http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/trabajadores/quiero_un_credito/en+que+puedo+usar+mi+credito/opciones_credito/arrendavit#sthash.GQS6Opjt.dpuf, consultado el 23 de Mayo de 2016.

¹¹⁷ Idem.

mediante la adquisición de una vivienda, sino el hecho concreto de que se garantice como tal, al ser un derecho de primera necesidad.

Ahora bien, por otro lado, el Gobierno Federal ha encaminado un programa denominado crezcamos juntos el cual nos permitimos traer a colación.

2.5.6 Crezcamos Juntos

Gobierno Federal, lanzo como parte de sus Políticas el programa de Crezcamos Juntos, amén de impulsar la economía de las familias mexicanas y su desarrollo al integrarlas a la “formalidad”, registrándolas ante el SAT sin pagar impuestos durante tu primer año, y con importantes descuentos los nueve años subsecuentes; aunado a que inscribe a los servicios médicos y de seguridad social del IMSS; para comenzar a ahorrar para tener un crédito hipotecario del INFONAVIT¹¹⁸

2.5.7 Programa de Responsabilidad Compartida

Mediante este programa se le da oportunidad a los trabajadores informales, de obtener crédito para una vivienda, pasando a la “formalidad”; para aquellas personas registradas en el Régimen de Incorporación Fiscal, la integración a una afore, y poder afiliarse ante el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, para posteriormente de realizar el pago de una primera aportación e iniciar un ahorro mensual en alguna sucursal del Banco del Ahorro Nacional y Servicios Financieros (BANSEFI), para que el trabajador esté en condiciones de poder pedir su crédito hipotecario.

Para afiliarse al INFONAVIT se necesita:

¹¹⁸ En: <http://www.gob.mx/crezcamosjuntos/que-hacemos>, fecha de consulta 23 de Mayo de 2016.

1. Ser un contribuyente cumplido, registrado en el Régimen de Incorporación Fiscal.
2. Tener un Número de Seguridad Social (NSS) emitido por el IMSS.
3. Haber contratado una AFORE.
4. Comprobante de asignación o localización del Número de Seguridad Social (NSS),
5. Credencial para votar o Pasaporte vigente,
6. Clave Única de Registro de Población (CURP),
7. Registro Federal de Contribuyentes (RFC),
8. Estado de Cuenta o Comprobante de Registró en una AFORE (no solicitud),
9. Comprobante de Domicilio a nombre del solicitante, con una antigüedad máxima de tres meses (recibo de predial, agua, luz, gas, teléfono o estado de cuenta bancario o de la AFORE).¹¹⁹

Es menester señalar que partir de la entrada al poder del nuevo gobierno de Andrés Manuel López Obrador se presentan los siguientes programas para la vivienda en el INFONAVIT, mediante el cual se le ofrecen al trabajador dos nuevos proyectos que se describen:

Se aborda el Programa de Responsabilidad Compartida; con el cual se le ofrece al acreditado cambiar su crédito que se otorgo en un inicio en Veces Salarios Mínimos y que hoy se puede variar a la Modalidad de Pesos; ofreciendo los siguientes beneficios: descuento al saldo, apoyo en los pagos, plazo claro, así sabrá el acreditado cuándo terminará de pagar su crédito, mensualidades fijas el tiempo que resta del crédito, sin incremento anual al saldo.

¹¹⁹En:<http://www.gob.mx/tramites/ficha/afiliacion-al-infonavit-de-las-personas-registradas-en-el-regimen-de-incorporacion-fiscal/INFONAVIT580>, consultado el 23 de Mayo de 2016.

Para ser parte de este programa el acreditado debe ser mayor de 40 años, haber cumplido con sus pagos al menos 24 meses continuos, tener un crédito por más de 15 años y que su deuda sea más de 1.5 veces a la original.¹²⁰

Este programa busca ayudar a los trabajadores a liquidar su crédito, haciéndoles una reestructura bajando inmediatamente su adeudo.

2.5.8 Programa 90 diez

Por otro lado, se aborda el programa denominado INFONAVIT 90 diez, con el que se busca condonar la deuda del trabajador que ya haya cubierto el 90% de su de su crédito hipotecario, ante esa condicionante el Instituto condonará el 10% pendiente del adeudo. Esta modalidad se aplicara a quienes hayan adquirido su crédito en veces salario mínimo, y que no se tengan adeudos, pudiendo entrar en línea y solicitar ese beneficio o de lo contrario ir directamente. a las oficinas del INFONAVIT hacer su trámite de manera personal.¹²¹

De lo expuesto hasta el momento se entiende que “La vivienda que se pretenda adquirir, construir, reparar, ampliar, mejorar, o por la que se pretenda cubrir pasivos adquiridos por cualquiera de estos conceptos, deberá ser cómoda e higiénica y estar ubicada en zonas que cuenten con toda la infraestructura urbana: servicios de agua potable, energía eléctrica, drenaje o, en su defecto, fosa séptica y contar con la presencia de

¹²⁰Responsabilidad compartida, en: <https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/portal/infonavit.web/trabajadores/vsmapesos>, fecha de consulta 30 de octubre de 2019.

¹²¹ Infonavit anunciado su programa 90 diez, 11 septiembre de 2019, Excelsior, en: <https://www.excelsior.com.mx/nacional/infonavit-anuncia-programa-90-diez/>, fecha de consulta 30 de octubre de 2019.

ecotecnologías. La vivienda deberá tener una vida útil probable de 30 años, a partir del otorgamiento del crédito y ser garantía suficiente del mismo”¹²².

A manera de conclusión del presente subtema, diremos al respecto que el Infonavit, es la institución que otorga crédito a los trabajadores con la finalidad de poder adquirir una vivienda, mediante el crédito hipotecario, mejorando sus condiciones y bienestar.¹²³ Aun que por otro lado, consideramos que la justicia social del Instituto dista de la realidad; ya que con el paso de los años el INFONAVIT, se ha encaminado más una serie de créditos dirigiéndose a quienes detentan el poder económico-adquisitivo, con todo lo estudiado hasta aquí, es más que evidente que la esencia social del INFONAVIT se ha perdido.

De lo desarrollado hasta el momento podemos vislumbrar que el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores pese a sus múltiples programas que oferta como un mecanismo de apoyo y regularización de créditos para los trabajadores, y bajo su programa cobranza social INFONAVIT se ve claramente que no existe un programa que le permita al adulto mayor vulnerable una solución a su problema de pago.

¹²² Resolución por la que se aprueban las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, publicada en el Diario Oficial de la Federación con fecha 17 de enero de 2013.

¹²³ Cfr. Catalán Valdés, Rafael. Las Nuevas Políticas de Vivienda. Editorial, Fondo de Cultura Económica México, Pp.43-49.

CAPITULO TERCERO

LA GARANTIA DEL DERECHO A LA VIVIENDA PARA EL ADULTO MAYOR. UNA PERSPECTIVA COMPARADA ENTRE ESPAÑA Y COLOMBIA.

“El verdadero éxito de la globalización se determinará en la medida en que la misma permita disfrutar a cada persona de los bienes básicos de alimento y vivienda, educación y empleo, paz y progreso social, desarrollo económico y justicia”.
Juan Pablo II¹²⁴

Sumario:

3.1 España, 3.1.1 Generalidades, 3.1.2.Población Demográfica en España, 3.1.3 El Derecho a la Vivienda en España, 3.1.3.1 Constitución Política en España, 3.1.3.2 Constitución Española consagra el Derecho a la Vivienda para el adulto mayor, 3.1.4 Subsidio familiar en España, 3.1.5 Una perspectiva crítica del Derecho a la Vivienda de Interés Social en España, 3.1.5.1 Vivienda de Interés Social en España una Utopía, 3.1.5.2 El Derecho a la Vivienda, bajo la figura del arrendamiento en España, 3.1.6 Créditos Hipotecarios, 3.1.7 El adulto Mayor y la vivienda, 3.1.8 Hipoteca inversa en España 3.1.8.1 ¿Qué se entiende por una hipoteca inversa?, 3.1.8.2 Características, 3.2. Colombia 3.2.1 Generalidades, 3.2.2 Población Demográfica en Colombia, 3.2.3 El Derecho a la Vivienda en Colombia, 3.2.3.1 Constitución Política en Colombia, 3.2.3.2 Constitución Política Colombiana consagra el Derecho a la Vivienda para el adulto mayor, 3.2.4. Subsidio familiar de vivienda, 3.2.4.1 Innovaciones al Derecho a la Vivienda

¹²⁴ Discurso a la plenaria de la academia pontificia de ciencias sociales, viernes 2 de mayo de 2003, en: http://w2.vatican.va/content/john-paul-ii/es/speeches/2003/may/documents/hf_jp-ii_spe_20030502_pont-acad-sciences.html, fecha de consulta 14 mayo 2013.

en Colombia, 3.2.4.2 Subsidio Familiar de Vivienda en Especial, 3.2.5 Garantías para Hogares Informales, 3.2.6 Sistema de Vivienda de Interés Social, 3.2.6.1 Ley 1537 del 20 de junio de 2011, 3.2.6.2 Ley 9 de 1989, 3.2.7.El Derecho a la Vivienda, bajo la figura del arrendamiento en Colombia, 3.2.8 Créditos Hipotecarios, 3.2.9. El Adulto Mayor y la Vivienda, .3.2.10 La hipoteca inversa en Colombia.

Recurrir a los basamentos que proporciona la técnica del Derecho Comparado resulta vital; porque al cotejar la forma en que se procede en el país con lo que en otras latitudes geográficas acontece, y esto servirá para enriquecerse con sus experiencias, y contemplar que tan adecuado puede resultar la adopción de alguna Institución o práctica del País Español al Mexicano tal es el caso de la hipoteca inversa de reciente adopción; y que el primer País nos sirva de referencia tal como acontece con el tema específico que nos ocupa: la hipoteca inversa.

Temática que hasta el momento no se ha traído a mención; pero en el posterior capítulo ocupará el centro del mismo Por lo cual esta sección resultará trascendente en tanto que servirá para permitir el primer acercamiento a una figura crediticia de nuevo cuño, reconocer como ha operado y lo que se ha legislado respecto al Derecho a la Vivienda. Sobre todo en cuanto que se trata de modalidad financiera a través de la cual un sector sensible de la sociedad: puede ser auxiliado financieramente en un momento de su vida que puede requerir un apoyo extra: el adulto mayor. tal cual se verá a detalle en el desarrollo del presente.

En seguida se hace referencia a las Generalidades en España.

3.1 España

3.1.1 Generalidades

España está ubicada al suroeste de Europa, ocupando el 80% de la Península Ibérica que comparte con Portugal. Limita al Norte con el Mar Cantábrico, Francia y Andorra, al Este con el Mar Mediterráneo, al Sur con el Mar Mediterráneo y el Océano Atlántico, y al Oeste con el Océano Atlántico y Portugal.¹²⁵

España cuenta con una superficie de 505.57 kilómetros cuadrados, incluyendo su área peninsular, tiene la forma política del Estado Español la monarquía constitucional hereditaria con un régimen de democracia parlamentaria.

3.1.2 Población Demográfica en España

Cuenta con una población de 41,184,000 habitantes, su tasa de natalidad y mortalidad se ubican en 10.1 nacimientos, y de 9.63 muertes por cada mil habitantes.¹²⁶ Los poderes están divididos en Legislativo, Ejecutivo y Judicial. El país Español tiene un Derecho basado en el Derecho Romano¹²⁷.

¹²⁵En: <https://www.camaraofespanola.org/geografia-de-espana/>, consultado el 22 de Septiembre de 2019.

¹²⁶Instituto nacional de estadística en España, <http://www.inebase/cgi/axi>, 12 de enero de 2006, en: Cfr. Mendizábal Bermúdez, Gabriela, *Las prestaciones de la seguridad social para trabajadores migrantes en México y España*, pp.223-225. En: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/5/2458/14.pdf>, consultado el 21 de Septiembre de 2019.

¹²⁷ Dentro de los sistemas jurídicos se han destacado cinco familias, a nivel mundial dentro de los cuales se destacan las siguientes 1 Familia Neorromanista, 2 Common law ó Anglosajona, 3 Sistemas religiosos, 4.Familia mixta o híbrida y 5.Familia socialista. en: Castro Suriano, Ricardo, *Sistemas Jurídicos Contemporáneos*, México, Unam, 1996, p. 17

3.1.3 El Derecho a la Vivienda en España

El Derecho Humano a la vivienda en España, o no existe o es muy insuficiente, y no lo dice la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), sino que lo afirmó el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas en un dictamen emitido hace ahora un año. El Derecho de acceso a la vivienda en España no depende de la condición humana de las personas, sino de la capacidad económica de cada una.

No tenemos Parque de Vivienda Pública para el alquiler, y apenas vivienda social, por tanto, o estás en condiciones económicas de que te den una hipoteca para comprar una casa o dispones de ingresos suficientes para alquilarla. Si no es así, es imposible el acceso¹²⁸.

Se ha decidido entrar al debate con esta nota roja, en virtud de que es más que evidente que las obligaciones del Estado (promover, respetar, proteger y desde luego garantizar los derechos humano tales como el derecho a la vivienda) han sido rebasados no sólo en México, sino a nivel mundial tal es el fenómeno socio-jurídico que se presenta en España conocido como la burbuja inmobiliaria; dejando en manos del casero – arrendador—subir el precio de la renta a su libre albedrío.

Entendiéndose que depende del poder económico-adquisitivo de la persona, será la medida en que se allegue del derecho a la vivienda. Hoy en día, hasta el alquiler de viviendas ha incrementado tan desmedidamente que parecería que adquirir en propiedad la vivienda sería lo más conveniente...

¹²⁸ Morote, Paco, Derecho a la vivienda en España ¿Para quién?, Tribuna abierta, 05 de julio de 2018, España, en: https://www.eldiario.es/tribunaabierta/Derecho-vivienda-Espana_6_789581061.html, fecha de consulta 27 de octubre de 2019.

3.1.3.1 Constitución Política en España

Para acercarse al Derecho a la Vivienda en esta Nación, debe traerse a la cita el artículo 47 de la Constitución Española de 1978¹²⁹, la cual señala que:

Los españoles tienen Derecho a disfrutar de una Vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.”

Puede resaltarse de los ordenamientos jurídicos de otros países que el Derecho a la Vivienda es un derecho que le concierne a la persona, y no así a la familia, se sobrentiende que también es un derecho de la familia como tal; pero, su cometido está en función a la persona, no como en México reza al respecto nuestro ordenamiento jurídico.

3.1.3.2 Constitución Española consagra el derecho a la vivienda para el adulto mayor.

Es menester señalar que, el país Español consagra en la Constitución Española en su precepto 50 lo siguiente:

Los poderes públicos garantizarán, mediante pensiones adecuadas y periódicamente actualizadas, la suficiencia económica a los ciudadanos durante la tercera edad. Asimismo, y con independencia de las obligaciones familiares, promoverán su bienestar mediante un sistema de servicios sociales que atenderán sus problemas específicos de salud, vivienda, cultura y ocio¹³⁰.

¹²⁹Constitución Española.

¹³⁰ Artículo 50, Constitución Española, en: <https://www.derechoshumanos.net/constitucion/index.htm#A50>, fecha de consulta 27 de octubre de 2019.

España tuvo a partir del 2001 un incremento acelerado en el sector habitacional hasta el año 2006; donde alcanzó la cúspide habitacional a este periodo, debido a su crecimiento, fue llamado burbuja habitacional; pero, fue a partir del 2008 al 2012 donde empezó a presentar problemas recesivos en su economía y obviamente esto tenía que impactar en el sector habitacional¹³¹.

Desde luego, la crisis inmobiliaria mucho se asocia con la crisis mundial de 2009; y aunado a eso también, el alto índice de desempleo en la Comunidad Europea, han sido el factor determinante que ha traído a pique al sector inmobiliario.

Aunado a lo anterior, al respecto Estrada Amparo, enuncia la realidad financiera de los Españoles de la siguiente manera: “miles de familias son expulsadas de su vivienda por no poder pagar la hipoteca, derivado de este fenómeno social que está envolviendo a este país, es que ha dado lugar al acumulamiento de stock de más de 700.000 viviendas que no se venden porque no hay crédito, porque no hay empleo y porque no hay expectativas.”¹³²

3.1.4. Subsidio familiar en España

El país Español tiene una fuerte ideología y cultura sobre la adquisición de la vivienda en propiedad, un grave detonante al sector inmobiliario, todo esto tiene sus orígenes de 1985 a la fecha, en que España desreguló completamente el mercado del alquiler, trayendo como consecuencia la escasez de la Vivienda de Interés Social –VIS—esto aunado a la crisis

¹³¹ INE

¹³² Estrada Amparo, (Coord.), *“Qué hacemos para construir una alternativa con la que mostrar que es posible otra política económica”*, Madrid-España, Ediciones Akay, S.A., 2012, p.49.

económica, con graves problemas de acceso y pago de carísimas hipotecas¹³³.

Cayendo España en dos latentes problemas económicos la familia y el mercado, sobre todo en los sistemas de protección de vivienda –Estado de Bienestar tradicionalista o familista¹³⁴--.

De lo anterior se advierte que la vivienda de interés social ha desaparecido propiamente. Derivado del aumento de la Propiedad. Se ha encontrado que lejos de tener un Subsidio, se hace presente su carencia del mismo. “falta de incentivos para la oferta en alquiler¹³⁵” los propietarios han considerado insuficientes los ingresos que pueden obtener al alquilar sus viviendas, dado al riesgo al que se someten por la falta de conservación del inmueble y de pago; de ahí que exista una gran cantidad de viviendas vacías.

3.1.5 Una perspectiva crítica del Derecho a la Vivienda de Interés Social en España.

Por otro lado, es menester decir que en España no existen subsidios para promover la vivienda de interés social, todo lo contrario adquiere vivienda quien detenta el poder económico, por otro lado encontramos que se tiene muy arraigada la cultura de adquirir propiedad lejos del alquiler, por el contrario lo ven encontra por el deterioro o detrimento patrimonial del mismo. Contrario a Colombia que si tienen subsidios e incluso hasta viviendas gratuitas para las personas en pobreza extrema.

¹³³ Cfr. En: https://www.eukn.eu/fileadmin/Lib/files/ES/2011/03_CyTET_167.pdf, fecha de consulta 27 de octubre de 2019.

¹³⁴ Idem.

¹³⁵ Idem.

Ahora bien, se ingresara a conocer cómo ha operado España la figura de la Hipoteca Inversa. En lo tocante a ésta, se contempla que el origen se encuentra en el Reino Unido, tal y como lo señala Pacheco Jiménez en la década de 1930, en la que aparecen negocios parecidos a la hipoteca inversa, concebida como un préstamo basado en el valor de la vivienda dirigido a propietarios ancianos que, sin perder la propiedad, recibieron ingresos regulares o periódicos.¹³⁶

La hipoteca inversa no es una figura jurídica nueva; ésta ya tiene sus precedentes tal como se aprecia mediante la globalización; tan es así; que también en Estados Unidos ha permeado la hipoteca inversa en el mercado, denominada “*reverse mortgages* (hipoteca inversa) y se sitúa en 1961 en la ciudad de Portland Estado de Maine¹³⁷.

Para poder entrar al análisis de la hipoteca inversa, se requiere de cierta forma tener claro el concepto y significado de la misma, el cual se vierte a continuación:

¹³⁶Cfr. Villarroel Araya, Tesis de Maestría para obtener el grado de maestro en Derecho, José Luis D, La hipoteca revertida, Pacheco, Jiménez, La hipoteca inversa, Universidad de Chile, facultad de Derecho, Magister en Derecho del trabajo y la seguridad social, P. 17. Disponible en: <http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/146459>, fecha de consulta 10 de Octubre de 2019.

¹³⁷ Cfr. Guerin, Jessica. “Spotlight: A Historical Timeline of the HECM Program”, en: *The Reverse Review*. Octubre, 2012, pp. 40-45. En: <http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/146459/La%20hipoteca%20revertida-%c2%bfes-factible-y-conveniente-su-aplicacio%cc%81n-para-mejorar-las-pensiones-en-Chile.pdf?sequence=1&isAllowed=y>, p.17-18, fecha de consulta 10 de Octubre de 2019.

3.1.5.1 Vivienda de Interés Social en España una Utopía

Se ha procedido de la siguiente forma, puesto que en España es nulo el tema de la Vivienda de Interés Social –Vivienda Social--, ya que ni el Gobierno ni a las constructoras les ha preocupado este Sector Social.

Hecho por el que intitulamos este subcapítulo de esta forma. Debemos reconocer también que el hecho de que a los españoles se les haya arraigado la idea de la adquisición de la propiedad, ha traído consecuencias tales como la que nos ocupa no tener un mercado de Vivienda de Interés Social¹³⁸.

Lo que ha traído una alta alza en los precios de las pocas propiedades que se ofertan en arrendamiento.

3.1.5.2 El Derecho a la Vivienda, bajo la figura del arrendamiento en España

Como ya se ha venido desarrollando, pese a la buena economía del País Español, se denota la falta de interés y la carencia de empatía por parte de su gobierno y constructoras para la edificación de Viviendas de Interés Social para el sector vulnerable que pretenda su adquisición o bien el arrendamiento; la falta de ese parque habitacional ha conllevado a una decadencia y encarecimiento de las mismas.¹³⁹

¹³⁸ Cfr. Fernández, Borja, El modelo de vivienda social parece una Utopía en España, en: <https://www.archdaily.mx/mx/908083/la-utopia-de-la-vivienda-social-en-espana>, fecha de consulta 27 de octubre de 2019.

¹³⁹ Cfr. El banco de España explica el calentón de precios en el alquiler de Madrid y Barcelona efecto Airbnb con entrada en tromba de inversores, el economista, 02 de agosto de 2019, en: <https://www.eleconomista.es/vivienda/noticias/10023424/08/19/.html>, fecha de consulta 03 de noviembre de 2019.

El problema se agranda principalmente para la población de escasos recursos; ya que las viviendas en arrendamiento son muy escasas y las que están destinadas al arriendo son muy caras, en virtud de que no hay un parámetro regulador¹⁴⁰ de las mismas, debido a que el estado no satisface este problema habitacional prefiere admitir una postura de un no hacer o bien dejar de hacer, y no entra a su regulación dejando al arbitrio de los propietarios el costo del arrendamiento.

Ante ese problema los arrendatarios justifican el precio; haciendo alusión al mantenimiento, deterioro de la vivienda, y demás gastos que conlleva el mismo; por lo que el Derecho a la Vivienda se vuelve casi nulo ante la falta de parque habitacional y desde luego a la economía de la persona, haciéndose evidente que el acceso a la vivienda se da en razón al poder económico de la persona.

Siguiendo con lo anterior tal pareciera que quien detente el poder económico-adquisitivo es quien tiene Derecho a la Vivienda ya no en un sentido estricto —la propiedad— sino que va más allá al haber muy pocas viviendas destinadas al arriendo y por el contrario muchas viviendas deshabitadas.

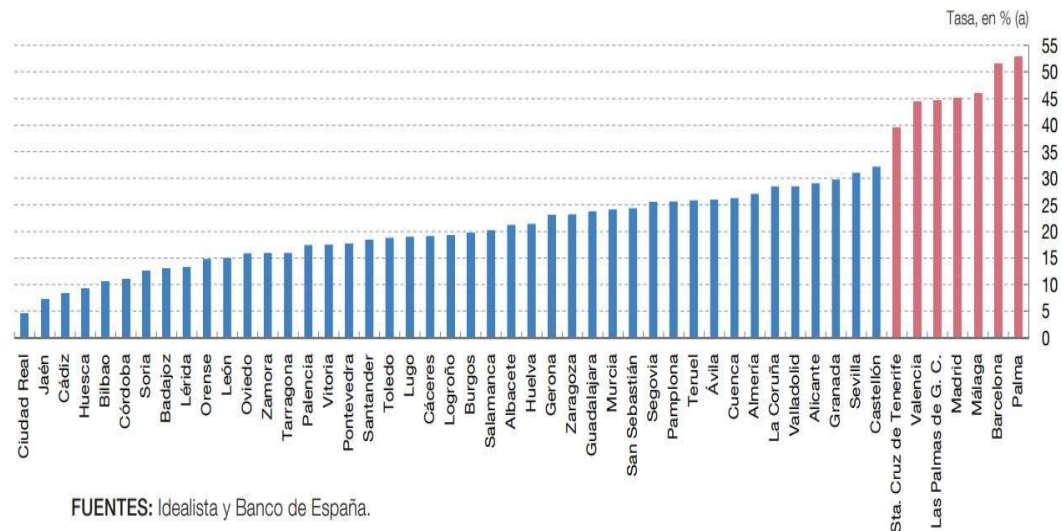
Las pocas propiedades destinadas al arriendo son demasiado encarecidas, en virtud del mismo fenómeno de la burbuja habitacional.

Apoyamos lo anterior en el siguiente esquema en el que se muestra el crecimiento desmedido en el precio del alquiler.

¹⁴⁰ Cfr. El Gobierno utilizara las declaraciones de IRPF para elaborar la estadística de precios de alquiler, en: <https://www.eleconomista.es/economia/noticias/10017780/07/19/.html>, fecha de consulta 03 de noviembre de 2019.

CRECIMIENTO ACUMULADO DEL PRECIO MEDIO DE OFERTA DEL ALQUILER (2014 -2019)

CAPITALES DE PROVINCIA



FUENTES: Idealista y Banco de España.

Cerramos este subtema con la frase de Toribio, misma que cita:

"El precio de la vivienda se ha encarecido a un ritmo mucho más rápido que el poder adquisitivo de los españoles".

Siguiendo con lo anterior tenemos lo expuesto por Toribio precisando lo siguiente "Nuestros estudios revelan año tras año que en España tenemos un importante problema de acceso al mercado de la vivienda, tanto en compra como en alquiler, por parte del grueso de la población. Y uno de los principales factores ¹⁴¹que explica esta realidad es que el precio de la vivienda se ha encarecido a un ritmo mucho más rápido que el poder adquisitivo de los españoles",

Por otro lado, se abordan los créditos hipotecarios.

¹⁴¹ El precio de los pisos en alquiler cae en el 42 de las provincias de España, en:<https://www.eleconomista.es/empresasfinanzas/noticias/10014982/07/19/Es.html>, fecha de consulta 03 de noviembre de 2019.

3.1.6 Créditos Hipotecarios

Un crédito hipotecario es un préstamo otorgado a una persona y, al respecto, se concede una garantía; en este caso la propiedad que se adquiere mediante el préstamo sería la garantía real

España es un país en el que se ha encarecido en demasía la adquisición de vivienda y hasta el alquiler, tal pareciera que será más fácil comprar una vivienda que alquilarla esto debido a los altos costos.

El tipo hipotecario en el mercado español ha dejado de ser de los más baratos y supera el de países como Alemania, Francia o Italia. El tipo de interés medio cobrado para una hipoteca en España se situó en septiembre en el 1,94%, ligeramente por encima del 1,79% registrado en la media de la zona euro, según datos del BCE. Se trata de un precio más caro que el de Alemania, Francia o Italia. e indica que puede haber cierto margen para la competencia ahora que los bancos tienen que soportar el impuesto de actos jurídicos¹⁴².

3.1.7 El adulto Mayor y la vivienda

España ha regulado el Derecho a la Vivienda para el adulto mayor, definiéndole por tercera edad, haciendo referencia a que la mujer hoy en día juega un rol diverso, la incorporación al trabajo lo que hace necesario la articulación de recursos, medidas y actuaciones para el fenómeno del envejecimiento acelerado de la población. La vejez es compleja y heterogénea y es fruto de la influencia de aspectos biológicos, psicológicos y

¹⁴² Maqueda, Antonio, *El precio de las hipotecas en España se sitúa por encima de la media de la zona euro, 16 de noviembre de 2018, El país, en: https://elpais.com/economia/2018/11/15/actualidad/1542316834_995298.html, fecha de consulta 27 de Octubre de 2019.*

sociales, para la cual establecía esta Ley 6/1999, de 7 de julio, su objeto es regular y garantizar un sistema integral de atención y protección a las personas mayores, dentro de la misma se destaca el siguiente precepto:

:

Artículo 14. Clasificación. 1. Los servicios sociales especializados, en cuanto instrumentos para la atención a las personas mayores dirigidos a posibilitar su integración social, habrán de procurar estructurarse en los ámbitos más próximos a la ciudadanía, evitando situaciones de desarraigo, y se estructurarán a través de: a) Centros de participación activa. b) Centros de día para mayores. c) Viviendas tuteladas. d) Centros residenciales para mayores. e) Otras alternativas.

Dentro de los contras que puede tener este país en el Derecho a la Vivienda, tenemos lo sobresaliente en cuanto al adulto mayor con las casas de día.

3.1.8 Hipoteca inversa en España

La intención de empezar con este estudio marcado a partir de España; es porque esta figura crediticia –la hipoteca inversa-- tiene sus inicios en este país; de ahí que la atención del presente se dirija hacia Europa; con la atenuante así como ventaja de que sea un país de habla hispana; precisamente el lugar donde esta lengua tuvo su origen; por su puesto con vestigios de familiaridad, pero también paradójicamente con sentimientos encontrados por la conocida conquista que ésta efectuó (hace más de quinientos años) en territorio del continente americano y, en forma específica, en México.

3.1.8.1 ¿Qué se entiende por una hipoteca inversa?

La hipoteca inversa es un producto financiero que permite al cliente disponer de parte del valor de su vivienda utilizándola como garantía y manteniendo su propiedad y su uso¹⁴³.

La garantía la constituye la vivienda, se entiende que a cambio de las rentas pensionarias que recibe el adulto mayor, la deuda se amortiza con la vivienda y se tiene además el beneficio de seguir disfrutando de la vivienda mientras recibe el dinero.¹⁴⁴

De igual forma, la hipoteca inversa es un producto de ahorro para adultos mayores de 65 años ó para quienes tengan una discapacidad, la cual, les permite obtener rentas por su vivienda (garantía) a manera de pensión, funciona al contrario de la hipoteca en estricto sentido. El valor se determina derivado de la tasación del inmueble, esto es una oscilación entre el 20 y el 45% y se puede recibir por tres vías: toda la cantidad, rentas mensuales, o la combinación de éstas.¹⁴⁵

¹⁴³García López, *Esther*, Las hipotecas inversas vuelven al mercado, 18 de febrero de 2019, en Inversión y fianzas.com, en: <http://www.finanzas.com/noticias/economia/20190218/3995212.html>, fecha de consulta 12 de Octubre de 2019.

¹⁴⁴ Cfr. Ferluga, Gabrielle, Hipoteca inversa: ¿arreglo para la jubilación o quebradero de cabeza? El país, 28 de noviembre de 2018, en: https://elpais.com/economia/2018/11/27/actualidad/1543322788_548200.html, fecha de consulta 12 de Octubre de 2019.

¹⁴⁵ Gaspar, Isabel, La hipoteca Inversa ¿Por qué no triunfa en un país de propietarios?, Mayo 2019, el economista.es, en: <https://www.eleconomista.es/vivienda/noticias/9870299/05/19/La-hipoteca-inversa-por-que-no-triunfa-en-un-pais-de-propietarios.html>, fecha de consulta 11 de Octubre de 2019.

Siguiendo con la idea anterior, cabe precisar que esta figura no ha causado un gran revuelo en España; muy a pesar de que hay más de 8 millones de personas mayores de 65 años con vivienda en propiedad¹⁴⁶. Se creó que la comunidad de adultos mayores no están lo suficientemente informados; lo que consecuentemente implica que este sector no contrate esta hipoteca por su desconocimiento¹⁴⁷.

Ahora bien; la particularidad de la hipoteca inversa consiste en que la deuda se va generando y a su vez los intereses, son del 5%; mismos que, una vez que se presente el fallecimiento del titular, se hará exigible a los herederos si desean quedarse con la vivienda.¹⁴⁸

Por otro lado, Castrillón y Luna, Víctor Manuel y Oliva Gómez, Eduardo; mencionan que en el Derecho Español, aparece la hipoteca inversa por efecto de la ley 41/2007 (del 7 de diciembre de 2007) definiéndose de manera clara en el preámbulo de la referida ley en los siguientes “como un préstamo o crédito hipotecario del que el propietario de la vivienda realiza disposiciones, normalmente periódicas, aunque la disposición pueda ser de una sola vez, hasta un importe máximo determinado por un porcentaje del valor de tasación en el momento de la constitución. Cuando se alcanza dicho porcentaje, el mayor o dependiente deja de disponer de la renta y la deuda sigue generando intereses. La recuperación por parte de la entidad del crédito dispuesto más los intereses se produce normalmente de una vez cuando fallece el propietario, mediante la

¹⁴⁶ Idem

¹⁴⁷ 12% de la población longeva no conoce este producto.

¹⁴⁸ Idem.

cancelación de la deuda por los herederos o la ejecución de la garantía hipotecaria por parte de la entidad de crédito” (SIC)¹⁴⁹

Ahora bien, resulta necesario traer a colación los principales artículos que sientan las bases de la hipoteca inversa en la Ley 41/2007.

Mediante la Ley 41/2007 de fecha 7 de diciembre de ese mismo año, se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo de 1981 de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria¹⁵⁰. Siendo este el principal precedente de la hipoteca inversa.

El mercado hipotecario es uno de los segmentos del sistema financiero con mayor influencia en la estabilidad macroeconómica y financiera de este país pues de su funcionamiento depende la financiación de la vivienda.

Siguiendo la citada ley su objeto consiste en:

1. Hacer líquido el valor de la vivienda mediante productos financieros podría contribuir a paliar uno de los grandes problemas socioeconómicos que tiene España y la mayoría de países desarrollados: la satisfacción del incremento de las necesidades de renta durante los últimos años de la vida.

¹⁴⁹ Castrillón y Luna, Víctor Manuel, y Oliva Gómez, Eduardo, El contrato de hipoteca Inversa, pag.20, artículo inédito pendiente de publicación citado con el correspondiente y debido permiso de sus autores.(En prensa).

¹⁵⁰ En; Véase. Preámbulo de la Ley 41/2007 de España. Publicada en el Boletín Oficial del Estado el día 7 de diciembre de 2007. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-21086>.

2. La hipoteca inversa regulada en esta Ley se define como un préstamo o crédito hipotecario del que el propietario de la vivienda realiza disposiciones, normalmente periódicas, aunque la disposición pueda ser de una sola vez, hasta un importe máximo determinado por un porcentaje del valor de tasación en el momento de la constitución.
3. Cuando se alcanza dicho porcentaje, el mayor o dependiente deja de disponer de la renta y la deuda sigue generando intereses. La recuperación por parte de la entidad del crédito dispuesto más los intereses se produce normalmente de una vez cuando fallece el propietario, mediante la cancelación de la deuda por los herederos o la ejecución de la garantía hipotecaria por parte de la entidad de crédito.
4. La posibilidad de disfrutar en vida del ahorro acumulado en la vivienda aumentaría enormemente la capacidad para suavizar el perfil de renta y consumo a lo largo del ciclo vital, con el consiguiente efecto positivo sobre el bienestar.
5. En relación con el seguro de dependencia, su contenido incorpora la regulación de los instrumentos privados para la cobertura de la dependencia, que podrá articularse bien a través de un contrato de seguro suscrito con entidades aseguradoras, incluidas las mutualidades de previsión social, o bien a través de un plan de pensiones¹⁵¹.

Por su parte el artículo 4, Disposición adicional primera habla acerca de la Regulación relativa a la hipoteca inversa, pactando lo siguiente:

¹⁵¹ Idem.

La hipoteca inversa es el préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante y siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que el solicitante y los beneficiarios que éste pueda designar sean personas de edad igual o superior a los 65 años o afectadas de dependencia o personas a las que se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento.
 - b) Que el deudor disponga del importe del préstamo o crédito mediante disposiciones periódicas o únicas.
 - c) Que la deuda sólo sea exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario o, si así se estipula en el contrato, cuando fallezca el último de los beneficiarios.
 - d) Que la vivienda hipotecada haya sido tasada y asegurada contra daños de acuerdo con los términos y los requisitos que se establecen en los artículos 7 y 8 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.
2. Las hipotecas a que se refiere esta disposición sólo podrán ser concedidas por las entidades de crédito, los establecimientos financieros de crédito y por las entidades aseguradoras autorizadas para operar en España, sin perjuicio de los límites, requisitos o condiciones que a las entidades aseguradoras imponga su normativa sectorial.

3. El régimen de transparencia y comercialización de la hipoteca inversa será el establecido por el Ministro de Economía y Hacienda.

4. En el marco del régimen de transparencia y protección de la clientela, las entidades establecidas en el apartado 2 que concedan hipotecas inversas deberán suministrar servicios de asesoramiento independiente a los solicitantes de este producto, teniendo en cuenta la situación financiera del solicitante y los riesgos económicos derivados de su suscripción. Dicho asesoramiento independiente deberá llevarse a cabo a través de los mecanismos que determine el Ministro de Economía y Hacienda.

El Ministro de Economía y Hacienda establecerá las condiciones, forma y requisitos para la realización de estas funciones de asesoramiento.

5. Al fallecimiento del deudor hipotecario sus herederos o, si así se estipula en el contrato, al fallecimiento del último de los beneficiarios, podrán cancelar el préstamo, en el plazo estipulado, abonando al acreedor hipotecario la totalidad de los débitos vencidos, con sus intereses, sin que el acreedor pueda exigir compensación alguna por la cancelación.

En caso de que el bien hipotecado haya sido transmitido voluntariamente por el deudor hipotecario, el acreedor podrá declarar el vencimiento anticipado del préstamo o crédito garantizado, salvo que se proceda a la sustitución de la garantía de manera suficiente.

6. Cuando se extinga el préstamo o crédito regulado por esta disposición y los herederos del deudor hipotecario decidan no

reembolsar los débitos vencidos, con sus intereses, el acreedor sólo podrá obtener recobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia. A estos efectos no será de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 114 de la Ley Hipotecaria.

7. Estarán exentas de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados (AJD) del Impuesto sobre Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados las escrituras públicas que documenten las operaciones de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación.

8. Para el cálculo de los honorarios notariales de las Escrituras de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación, se aplicarán los aranceles correspondientes a los «Documentos sin cuantía» previstos en el número 1 del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Notarios.

9. Para el cálculo de los honorarios Registrales de las Escrituras de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, «Inscripciones», del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90 por ciento.

10. Podrán, instrumentarse hipotecas inversas sobre cualesquiera otros inmuebles distintos de la vivienda habitual del solicitante. A estas hipotecas inversas no les serán de aplicación los apartados anteriores de esta disposición.

11. La hipoteca inversa se registrará por lo dispuesto en la legislación que en cada caso resulte aplicable.

- Requerimiento de pago puede ser judicial o extrajudicial.
- Si el bien hipotecado fuese vivienda familiar, el deudor podrá aun sin el consentimiento del acreedor, liberar el bien mediante la consignación de las renta y los intereses.¹⁵²

Ahora bien una vez abordado lo anterior cabe resaltar que, la hipoteca inversa resulta beneficiosa para el adulto mayor; puesto que convierte en efectivo el valor de su vivienda pudiendo obtener una renta mensual o todo en una exhibición lo que le da para tener una senectud plena y sobre todo tener la tranquilidad de poder tener seguros sus alimentos, ésta puede hacer exigible hasta en tanto fallece el deudor hipotecario, entrando los herederos al rescate de la propiedad, pudiendo optar por los siguientes caminos, pagar con dinero propio, vender la propiedad y pagar al banco, o bien entregarle al banco la propiedad y que éste les remolse remanente, cabe mencionar que en muchas ocasiones los herederos no quieren saber nada de la herencia; porque al igual que heredan la propiedad heredan las deudas y por consiguiente renuncian a la herencia dejándola perder. Su exigibilidad puede ser por dos vías la judicial o en su caso extrajudicial, misma que será exigible hasta donde alcance a cubrir la deuda la propiedad hipotecada.

¹⁵²Cfr. Juan Carlos I Rey de España, Boletín oficial del estado, legislación consolidada, Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria. En: <https://www.boe.es/buscar/pdf/2007/BOE-A-2007-21086-consolidado.pdf>, fecha de consulta 11 de octubre de 2019.

En otro tenor de ideas, corresponde analizar cómo se ha venido dando la presencia de la hipoteca inversa en España:

Se detecta primeramente su funcionamiento con Cajas tales como CaixaBank o BBVA, quienes ofrecieron hipotecas inversas. Sin embargo, en 2013, BBVA canceló la última oferta de hipotecas inversas, las cuales estuvieron asociadas a rentas vitalicias y no al pago inmediato de la cantidad de dinero del Crédito Hipotecario, con la Contratación de un Seguro por si el cliente vivía más tiempo que la esperanza de vida estimada en el cálculo Actuarial.

Ahora bien, por otro lado, el banco portugués BNI Europeo inicia en España la oferta de hipotecas inversas en colaboración con Óptima Mayores, firma de asesoría de préstamos y correduría de seguros.

La oferta de BNI, consiste en una hipoteca inversa cuya cuantía oscila entre el 26% del total de la tasación (*'long to value'* significa largo para valorar) cuando es un titular de 65 años, y 23% si son dos titulares, hasta el 46% si el titular tiene 85 años, o 43% si son dos. Cuanta más edad, es posible solicitar mayor hipoteca inversa porque hay menos incertidumbre sobre los precios futuros de la vivienda, que es la garantía hipotecaria.

3.1.8.2 Características

- 1.-El cliente puede recibir el dinero de una vez, con una renta vitalicia o en una modalidad mixta.
- 2.-El tipo de interés oscila entre el 5% y el 6%, y recae sobre los herederos. Éstos tienen tres opciones: I.- Pagar en el momento la hipoteca y quedarse la vivienda, II.-venderla para asumir el préstamo o, III- en última instancia,

convertir la hipoteca inversa en una normal para afrontar el pago. Exención del Actos Jurídicos Documentados¹⁵³ (AJD).

BNI opera con Óptima Mayores con un disponible para hipotecas inversas de 25 millones de euros el primer año.

Se enmarca que antes de la hipoteca inversa lo más parecido eran las rentas vitalicias, producto que están impulsando las aseguradoras desde el 2013. Se trata de convertir en renta vitalicia el dinero obtenido por la venta de algún elemento patrimonial (una vivienda, una licencia, un fondo, etc.), con la ventaja fiscal de no tener que tributar por las ganancias patrimoniales conseguidas.

La hipoteca inversa también cuenta con ventajas fiscales. Está exenta del impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD), mientras se trata de una primera vivienda. Mas, tal exención se altera cuando ya se registra una segunda vivienda; en el caso de contratos de este tipo el banco pasará a asumirlo. Por su parte, los aranceles registrales cuentan con una reducción del 90%.

Por otro lado; el banco Portugués BNI (Banco de Negocios Internacional), es el único que se encuentra operando actualmente en el país Español.

Se espera, según señala Cominges que para el 2019 más bancos y compañías de seguros se abran hacia la hipoteca inversa. El mercado se ha

¹⁵³ Actos Jurídicos Documentados, es un impuesto regulado por Real Decreto Legislativo 1/1993 de fecha 24 de septiembre, lo cobra la Administración Pública y lo recaudan las comunidades autónomas, en: <https://www.20minutos.es/noticia/3482935/0/que-es-el-impuesto-hipotecas-actos-juridicos-documentados-ajd-y-como-se-calcula/>, fecha de consulta 01 de Noviembre de 2019.

complicado complejo por la crisis inmobiliaria y financiera que ha surgido y, porque se les plantea un riesgo en cuanto a la comprensión clara de producto ofertado, de primera instancia no se asimila con facilidad al tratarse de un sector de la población vulnerable¹⁵⁴.

Ahora bien, como dentro del caso estudiado en las líneas que anteceden la presente, ha saltado a la vista de quien realiza este trabajo la denominada Institución *CaixaBank* como parte de las instituciones de banca o en su caso de caja empleadas en España.

CaixaBank va a lanzar una prueba piloto de hipotecas inversas, junto con la aseguradora denominada *VidaCaixa*, pues se ve como un producto que cada vez se perfila más como una fuente de ingresos adicional para los propietarios de viviendas de mayor edad. No obstante, de los resultados que se obtengan de tal prueba dependerá la decisión de iniciar su comercialización con mayor ahínco.¹⁵⁵

Con esta orientación se ha encontrado que hay otras instituciones bancarias, (Mapfre, junto con sus socios de banca-seguros -Santander, Bankia, Bankinter y CCM) que tienen sus ojos puestos en la prueba piloto que ha lanzado *CaixaBank* y están a la espera de sus resultados para hacer su inversión en dicho sentido.

¹⁵⁴Cfr. Jiménez, Oscar, Noticias, Un banco portugués lanza la primera oferta de hipotecas inversas en España, Alianza de bni y óptima mayores, publicado el 28 de noviembre 2018, en: https://www.elconfidencial.com/empresas/2018-11-28/bni-optima-banco-portugues-hipoteca-inversa_1669474/, fecha de consulta 12 de Octubre de 2019.

¹⁵⁵Cfr. Del Pozo, Eliza, *CaixaBank* lanza una prueba piloto de hipoteca inversa, publicado el 27 de septiembre de 2019, en: <https://www.expansion.com/empresas/banca/2019/09/27/5d8da640468aebf82b8b45f1.html>, fecha de consulta 11 de octubre de 2019.

De igual modo, la aseguradora Caser ha mostrado indicios de adoptar la modalidad de hipoteca inversa; bajo a asesoría de Óptima Mayores, financiera que acaba de lanzar una hipoteca inversa.

Por lo hasta aquí abordado se puede observar que a la fecha, en cuanto a este mercado sólo hay dos ofertas: Una es la del Banco Portugués BNI, que a través de Óptima Mayores ofrece hipotecas inversas, con un compromiso de aportar 25 millones de euros anuales para la contratación de estos productos y la segunda Catalana Occidente, a través de su filial Bilbao Hipotecaria, la cual ofrece desde hace años la posibilidad de transformar una vivienda en propiedad en una renta vitalicia.¹⁵⁶

Ante tal interés mostrado por las entidades financieras y algunas reservas mostradas por éstas, sobresale y se considera oportuno mencionar por lo vanguardista que puede parecer está la latitud geográfica, la ausencia de regulación al respecto. La Norma Bancaria no regula estos productos, que sí contratan aseguradoras y planes de pensiones.

Por su parte, informó Ángel Gavilán, Jefe de la División de Análisis Financiero del Banco de España, que la falta de esta normativa penaliza a la banca en el diseño de hipotecas inversas que "quizá deberían desarrollar otras entidades como aseguradoras y planes de pensiones". El supervisor cree que sería necesario regular el funcionamiento y las exigencias de estos productos; para que los bancos tuvieran un marco adecuado en el que pudieran lanzar este tipo de productos. Además aseveró que los Bancos quizás no estén preparados para la hipoteca inversa.

¹⁵⁶ Cfr. Idem.

Se hace así evidente que la regulación del consumo de capital para los bancos, de los riesgos asumidos y de la transparencia, son algunos de los puntos de necesaria regulación.

Ahora bien, pese a estas reticencias, el Banco de España es partidario de mecanismos que permitan convertir en líquido el patrimonio inmobiliario ilíquido de los españoles mayores de 65 años, sobre todo, en el actual entorno de envejecimiento de la población y de conveniencia de complementar las pensiones.¹⁵⁷

A manera de reflexión; cabe señalar que, el auge de la hipoteca inversa fue en 2007, y desde entonces a más de una década de su nacimiento; no ha logrado posicionarse en el mercado Español; en sus inicios la comercializaban las cajas de ahorro y después BBVA dejando de operar en 2013- septiembre 2018 fecha en que Optima Mayores lanzó una hipoteca inversa. Pese a que como bien lo señala los datos del Centro de Información Estadística del Notariado, en 2017 se constituyeron 31 hipotecas inversas en España, en 2016 fueron 23 y en 2015, 30. Cantidades que no impactan a comparación con las 37.000 constituidas en Reino Unido en 2017.

Por otro lado, cabe destacar que en España existen 8 millones de mayores de 65 años que poseen vivienda en propiedad y que, podrían entrar al mercado pero; la cultura de heredar sus propiedades a sus familiares no les permite tomarlo como solución a su vejez.

La poca participación de los adultos mayores se debe a la influencia que ha tenido la crisis inmobiliaria, la evolución del mercado de la vivienda, ante todo

¹⁵⁷ Cfr. Del Pozo, E, Madrid España, publicado en la Expansión el 26 de septiembre de 2019, El Banco de España dice que falta regulación para la hipoteca inversa, en: <https://www.expansion.com/empresas/banca/2019/09/26/5d8bc1e2e5fdeaa14f8b45a6.html>, fecha de consulta 12 de Octubre de 2019.

a su cultura de heredar a su familia sus propiedades. En este tenor, de acuerdo al apunte hecho por la Fundación de Estudios Financieros, a que se asuma esta actitud influye en forma sobresaliente, desde luego, la negativa a que los herederos puedan asumir a las consecuencias de una hipoteca, a los gastos iniciales y a los seguros que, en algunos casos, incrementan el coste de la operación.¹⁵⁸

A manera de una recapitulación final de este apartado, se advierte que, la hipoteca inversa es un producto financiero que busca capitalizar al adulto mayor, que se encuentra en un estado vulnerable: puesto que sus pensiones no le alcanzan para sobrevivir o que, en el peor de los casos, no tiene una pensión; sin embargo, si pueden contar con una vivienda libre de gravamen, la cual es tomada por la Institución Bancaria como garantía de pago, mismo que será exigible hasta en tanto fallezca el titular de la vivienda. Frente a la cual el posible heredero enfrenta las siguientes opciones: pagar con dinero propio, vender la propiedad y pagar al banco, el banco venda la propiedad y regrese el remanente a los herederos; o bien el peor de los casos renunciar a la herencia para no asumir deudas.

¹⁵⁸ García López, *Esther*, Las hipotecas inversas vuelven al mercado, 18 de febrero de 2019, en Inversión y fianzas.com, en: <http://www.finanzas.com/noticias/economia/20190218.html>, fecha de consulta 12 de Octubre de 2019.

3.2 Colombia

3.2.1 Generalidades

Colombia es un País cuya economía es muy similar a la nuestra, de alguna manera es por ello que nos permitimos adentrarnos a su cultura para hacer posible el Derecho a la Vivienda, principalmente en la hipoteca inversa.

El nombre oficial es República de Colombia, es una República Unitaria de América situada al norte de América del Sur, Colombia significa tierra de Cristóbal Colon y fue concebida por Francisco Miranda para referirse al Nuevo Mundo, América, tiene una extensión de tierras emergidas de 1,147,000 km², y de tierras áreas marítimas de 928.660 Km²¹⁵⁹ ; limita con Panamá, Venezuela, Brasil, Perú, Ecuador, el Mar Caribe y el Océano Pacífico. Está constituida en un Estado Social y Democrático de Derecho cuya forma de Gobierno es Presidencialista.¹⁶⁰

La República de Colombia contaba en el año 2005 con 42.888.594 habitantes, de los cuales 31.886.602 (74,3%) habitan en las cabeceras municipales o distritales y 11.001.990 (25,7%) en el sector rural. El 51,4% son mujeres y el 48,6% hombres.¹⁶¹

¹⁵⁹En: <https://www.todacolombia.com/informacion-de-colombia/info-colombia.html>., consultada el 21 de Septiembre de 2019.

¹⁶⁰Cfr. Ibarra Yepes, Ana Rosalba, *Nuevo Identidades Sociales 3*, Editorial Norma, Colombia 2005, p.130

¹⁶¹ Según rasgos del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), es la entidad responsable de la planeación, levantamiento, procesamiento, análisis y difusión de las estadísticas oficiales de Colombia.

3.2.2 Población Demográfica en Colombia.

Colombia cuenta con una población de 47,7 millones de habitantes, de entre los cuales tiene tres tipos de raíces Africana, Americana y Europea¹⁶², se habla idioma Español y también inglés en San Andrés y Providencia¹⁶³, respecto a su cultura vemos que de alguna forma existe el Derecho a la libertad de culto.

Aunado a lo anterior, según el Departamento de Administración Nacional de Estadística mejor conocido como (DANE), apunta que Colombia tiene una población 49, 979,900 millones habitantes¹⁶⁴.

3.2.3 El Derecho a la Vivienda en Colombia

Resulta interesante hacer un estudio de cómo se maneja en Colombia la Política en el Sector Vivienda

Desde el año 1939, Colombia creó el Instituto de Crédito Territorial (ICT), el cual hasta 1991, fue la encargada de construir y otorgar crédito a la compra de vivienda para las clases menos favorecidas¹⁶⁵, el mercado de vivienda en Colombia es deficitario, su principal cuello de botella en la oferta, es principalmente la falta de tierras con Servicios Públicos.

¹⁶²Ibarra Yepes, Ana Rosalba, *Nuevas Identidades Sociales 3*, Editorial Norma, Colombia 2005, p.131

¹⁶³ Ibídem, nota 189.

¹⁶⁴En: <https://www.colombiamagica.co/colombia/informacion-general-de-colombia>, consultado el 21 de Septiembre de 2019, actualizado hasta julio 2018.

¹⁶⁵ Chiappe de Villa, María Luisa, Financiamiento del desarrollo, *La Política de Vivienda de Interés Social en Colombia en los noventa*, Ed. Cepal Naciones Unidas, Santiago de Chile, Junio de 1999. En: https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/5287/1/S995336_es.pdf, fecha de consulta 27 de Octubre de 2019.

3.2.3.1 Constitución Política en Colombia

Este país, tiene su propia Constitución Política, la que reconoce fehacientemente el Derecho a la Vivienda en su artículo 51, dicha disposición reza lo siguiente:

La vivienda es un Derecho de todos los Colombianos y ordena al Estado fijar las condiciones necesarias hacerlo efectivo. De igual manera la vivienda constituye el pilar fundamental del Desarrollo territorial, Social y Económico, dado el aporte en la disminución en la miseria, la generación del empleo, el crecimiento económico, por los sectores que involucra.¹⁶⁶

Como bien se advierte, el Derecho a la Vivienda concierne a todas las personas por lo que, evidentemente el adulto mayor tiene derecho a la misma.

Lo anterior, en tenor de que la industria de la construcción, por sí misma resulta generadora de fuentes de empleo, así como de otros sectores económicos tales como materiales entre otras cosas. Atrás de una construcción hay un sector que mueve fuertemente la Economía del País en sus distintas Ramas de la Industria.

¹⁶⁶ Molina, S.P., Universidad de los Andes, Bogotá D.C., *Colombia Financiamiento de vivienda de interés social*, En: http://dspace.uniandes.edu.co/xmlui/bitstream/handle/1992/727/MI_ICYA_2005_006.pdf?sequence=3, consultada el 15 de Noviembre de 2013.

3.2.3.2 Constitución Política Colombiana consagra el Derecho a la Vivienda para el adulto mayor

Es menester señalar que, el país Colombiano consagra en su Constitución el precepto 46 lo siguiente: “El Estado, la sociedad y la familia concurrirán para la protección y la asistencia de las personas de la tercera edad y promoverán su integración a la vida activa y comunitaria. El Estado les garantizará los Servicios de la Seguridad Social Integral y el Subsidio Alimentario en caso de indigencia.” En éste hace referencia a las personas de la tercera edad en forma directa; hecho que como más se tratará no acontece en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

De igual forma este artículo va de la mano con el 53 de la Carta Constitucional garantizando el Estado el pago oportuno y periódico de las pensiones legales.¹⁶⁷

De los dos preceptos jurídicos referidos con anterioridad al respecto, salta a la vista de quien realiza trabajo de investigación, que la Constitución Colombiana regula la debida atención a este sector poblacional que está implicando un alto número y lo representa en el hoy y en un futuro no muy lejano a quienes piden que concurra a su protección y asistencia a estos prestará tutela y reconocimiento, también integrándolos a la vida activa y comunitaria.

Una vez analizado lo antepuesto, ahora nos adentraremos al estudio del artículo 51 de la Constitución Colombiana, en la que se establece el Derecho

¹⁶⁷ Quinche Ramírez, Manuel Fernando, Op. cit., p.314. En su tercer párrafo el Artículo 53 de la de la Constitución Política de Colombia 1991 prevé, en forma literal: “El estado garantiza el derecho al pago oportuno y al reajuste periódico de las pensiones legales”.

a la Vivienda. “Todos los Colombianos tienen Derecho a una Vivienda digna. El Estado fijara las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de Vivienda de Interés Social, sistemas adecuados para la financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas”.¹⁶⁸

Como se puede observar, Colombia cuenta primero con su propia Constitución bajo la cual se rigen y contemplan Derechos Reales tales; como el de tener una Vivienda digna.

Por otro lado, cabe destacar que el país Colombiano al respecto sobre la vivienda se pronuncia por medio de la Corte¹⁶⁹ de la siguiente manera:

La Constitución establece el Derecho a la Vivienda digna como uno de los Derechos Sociales y Económicos de los Colombianos, el cual, desde luego, no puede por su propia índole ser de realización inmediata sino progresiva. Por ello, el Constituyente ordena al Estado la fijación de las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho, así como de promover Planes de Vivienda de Interés Social, y sistemas adecuados de financiación a largo plazo. Es decir, conforme a la Carta Política no puede la adquisición y la conservación de la vivienda de las familias Colombianas, ser considerada como un asunto ajeno a las preocupaciones del Estado; sino que, al contrario de lo que sucedía bajo la concepción individualista ya superada, las autoridades tienen por ministerio de la Constitución un mandato de carácter específico para atender de manera favorable a la necesidad de adquisición de vivienda, y facilitar su pago a largo plazo

¹⁶⁸ Artículo 51, Constitución Política de Colombia.

¹⁶⁹ Sentencia C-383 DE 1999, M.P. Alfredo Beltrán Sierra.

en condiciones adecuadas al fin que se persigue, aún con el establecimiento de planes específicos para los sectores menos pudientes de la población...”

Al revisar las Políticas de Vivienda se impone considerar los siguientes Programas de Vivienda: Subsidio Familiar de Vivienda, Subsidio Familiar de Vivienda en Especial, Garantías para Hogares Informales, *Leasing* Habitacional (Arrendamiento habitacional) articulado con el Subsidio Familiar de Vivienda (SFV), Cuentas AFC y el Microcrédito Inmobiliario.¹⁷⁰

Dichos programas son de la última ley relativa a la vivienda de interés social, mediante, la cual se creó el Ministerio de Vivienda encargado de proveer vivienda a la población más vulnerable en tan importante país, estableciendo plazos y metas para dar cumplimiento a las mismas.

Por otro lado, queremos hacer notar que, Colombia cuenta con Subsidios familiares en materia de vivienda.

3.2.4. Subsidio familiar de vivienda

Complementando lo anterior, traemos a colación la manera de cómo se lleva a cabo la prestación de Subsidio Familiar y los requisitos para hacerlo efectivo.

Colombia cuenta con una Política de Vivienda de aporte Estatal, dentro de la cual tiene un Programa denominado Subsidio Familiar, mismo que lo brinda en dinero o en especie, se entrega una sola vez al hogar beneficiario, es un complemento para facilitar la adquisición de vivienda nueva, construcción en

¹⁷⁰Consultada desde la página oficial del Gobierno de Colombia, disponible mediante la página web www.dnp.gov.co, consultada con fecha 6 de Septiembre de 2013.

sitio propio o mejoramiento de vivienda, es otorgado por las Cajas de Compensación.

Por otro lado; también otorga Subsidio a todas las personas sin discriminación alguna, incluso a parejas del mismo sexo; que no tienen afiliación a una Caja de Compensación Familiar, por medio del Fondo Nacional de Vivienda; dichos subsidios para viviendas son asignados por el Banco Agrario de Colombia S.A.

Pueden solicitar la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social los hogares que carecen de recursos suficientes para adquirir, construir o mejorar una única solución de Vivienda de Interés Social, cuyos ingresos totales mensuales no sean superiores al equivalente a cuatro salarios mínimos legales mensuales vigentes y que cumplan con los siguientes requisitos:

- Los Ingresos mensuales del hogar no deben ser superiores a cuatro salarios mínimos legales.
- No haber sido beneficiario de subsidios familiares de vivienda.
- En el caso de adquisición o construcción en sitio propio, ninguno de los miembros del hogar debe ser propietario o poseedor de una vivienda a la fecha de postular.
- En el caso de mejoramiento, la vivienda no debe estar localizada en desarrollos ilegales o zonas de riesgo y ninguno de los miembros del hogar debe ser poseedor o propietario de otra vivienda a la fecha de postular.
- En el caso de planes de construcción en sitio propio, la solución de vivienda no debe estar localizada en desarrollos ilegales o zonas de riesgo y alguno de los miembros del hogar debe ser propietario del terreno que se pretende construir.

- Si algún miembro del hogar está afiliado a Caja Compensación Familiar, debe solicitar el subsidio en dicha Caja.¹⁷¹

Ahora bien, la Política Nacional de Vivienda que emplea este país es el Subsidio Familiar de Vivienda. consiste en un aporte Estatal en dinero o en especie; se otorga una vez al beneficiario cuyo principal objeto es facilitar el acceso a la Vivienda de Interés Social, está dirigido a los hogares que se postulan para recibir este Subsidio, la condicionante para este caso es la carestía de recursos suficientes para tener una vivienda, repararla o en su caso habilitarla, en dichos casos las Instituciones encargadas para el Subsidio Familiar de Vivienda son el Fondo Nacional de Vivienda, las Cajas de Compensación Familiar, el Banco Agrario en zonas rurales y la Caja Promotora de Vivienda Militar

En respuesta a lo anterior, Colombia ha desarrollado como una de sus Políticas para enfrentar el problema de la vivienda, la ley 388 de 1997; en la que establece que la Vivienda de Interés Social es aquella que se desarrolla para garantizar el Derecho a la Vivienda de los hogares de menores ingresos.

Expuesto lo anterior, abordaremos el Subsidio Familiar de Vivienda Especial. Bajo esa misma tesitura el Decreto 2190 de 2009, Reglamentario de la ley en comento, apunta que la Vivienda de Interés Social debe reunir elementos que aseguren habitabilidad, calidad en el diseño urbanístico, arquitectónico, de construcción y sobre todo que su valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales.

¹⁷¹ Decreto 2190 de 2009.

3.2.4.1 Innovaciones al Derecho a la Vivienda en Colombia

Como su nombre lo indica encontramos programas que a diferencia de España, Colombia ha venido empleando en pro- de sus ciudadanos que son una innovación. Es decir, lo nuevo de Colombia, no precisamente porque sea de reciente aplicación sólo para estar aras de hacer una clara diferenciación entre los dos países, y poder partir a un análisis categórico con los temas que se van a desarrollar a continuación.

Por otro lado, abordaremos el denominado Subsidio Familiar de Vivienda en Especial.

3.2.4.2 Subsidio Familiar de Vivienda en Especial

Se transitará hacia al análisis del Subsidio Familiar de Vivienda en Especial, mismo que trata de la transferencia de una Vivienda de interés prioritario al beneficiario en el marco de Vivienda Gratuita, a la población vulnerable.¹⁷²

Por su parte dicha disposición establece, que la asignación de viviendas beneficiara preferentemente a la población que se encuentre vinculada a Programas Sociales que su objeto sea superación de la pobreza extrema.

Como parte de las Políticas en materia de Vivienda que emplea Colombia se encuentra las Garantías para Hogares Informales que se detalla a continuación.

¹⁷² Ley 1537 del 2012, artículo 12.

3.2.5. Garantías para hogares informales

Por otro lado, resulta relevante hacer mención a las Garantías para Hogares Informales, y precisamente Colombia a destacado en el tema la vivienda para los independientes que requieran de crédito para la Vivienda de Interés Social, se refiere a los trabajadores por cuenta propia que soliciten de dicho Subsidio.¹⁷³

Cabe hacer mención que Colombia cuenta también con otra Política llamada Devolución del IVA a los constructores que se dediquen a edificar Vivienda de Interés Social en proyectos por las Entidades evaluadoras del Gobierno Nacional podrán estar en condiciones de solicitar a la DIAN, el reintegro de un monto equivalente a IVA cancelado.

De lo anterior, habría que analizar que se entiende por digno en Colombia, considerando que la dignidad de la persona se da también en cuanto a su espacio físico-geográfico; creemos que las casas que a diario se construyen en nada son dignas a la persona, sino que por el contrario devienen a su integridad, al no contar con los espacios suficientes para el desarrollo de la misma.

Dentro de las políticas de vivienda empleadas por el gobierno de Colombia cabe destacar que en el Decreto 2190 de 2001 exactamente en su artículo 1º, apunta otro tipo de vivienda que si bien no es el único; pero, sí resulta interesante traer a colación por ser garantista de la clase desprotegida al ser

¹⁷³ En: <http://www.fng.gov.co/fng/portal/apps/php> consultado el 5 de Septiembre de 2013.

esta, quien requiere de subsidios como aliciente para salir adelante, sin duda alguna estamos hablando de la Vivienda de Interés Prioritario¹⁷⁴.

Ahora abordaremos el sistema de Vivienda de Interés Social.

3.2.6 Sistema de Vivienda de Interés Social

Primero indagaremos acerca de lo que significa Vivienda de Interés Social en la ley 9 de 1989 en el Artículo 44 apunta que la Vivienda Interés Social es la solución de vivienda cuyo precio de adquisición haya sido en salarios mínimos mensuales, entendiéndose esto por no más de 135¹⁷⁵ salarios mínimos mensuales.

Haremos referencia al ordenamiento jurídico, que sustenta a la Vivienda de Interés Social.

Artículo 26. Los planes de ordenamiento territorial deberán contemplar zonas amplias y suficientes para la construcción de todos los tipos de vivienda de interés social definidos por los planes de desarrollo y por las reglamentaciones del Gobierno de tal manera que se garantice el cubrimiento del déficit habitacional para la Vivienda de interés social...¹⁷⁶

¹⁷⁴ Vivienda de Interés Prioritario, “Aquellas soluciones de vivienda cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes”, en Decreto 2190 de 2001, artículo 1°.

¹⁷⁵ Ley 2 de 1991, Artículo 3° Entiéndase por viviendas de interés social todas aquellas soluciones de vivienda cuyo precio de adquisición o adjudicación sea o haya sido, en la fecha de su adquisición inferior a 135 salarios mínimos legales mensuales...

¹⁷⁶ Artículo 26, Ley 546 de 1999.

Es momento de analizar el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia.

Amén de garantizar la Vivienda de Interés Social, consagrado en el artículo 51¹⁷⁷ de la Constitución Política de Colombia las Entidades del Estado o de carácter mixto, que promuevan, financien, subsidien o ejecuten planes de Vivienda de Interés Social subsidiable, directa o indirectamente diseñarán y ejecutarán Programas de vivienda urbana y rural, especialmente para las personas que devengan hasta dos salarios mínimos y para los desempleados.¹⁷⁸

Por su parte la Vivienda de Interés Social¹⁷⁹ es un programa que desde los noventas ha venido subsidiando a Colombia y se clasifica en tres tipos:

- a) Vivienda
- b) Mejoramiento de vivienda y entorno
- c) Legalización de títulos.de vivienda para las cuales se ha brindado subsidios son adquisición de terrenos urbanizables es decir que cuenten con servicios, vivienda nueva y vivienda usada.

¹⁷⁷ “Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo...”

¹⁷⁸ Ley 3ª de 1991.

¹⁷⁹ La vivienda de interés social en Colombia se encuentra también satisfecha mediante adquisición, construcción, reparación, remodelación de la misma mediante sus cooperativas de ahorro. derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo...”

¹⁷⁹ Ley 3ª de 1991.

Otra característica son las cajas de compensación que se dedican primordialmente al desarrollo de vivienda nueva, mientras el INURBE distribuye sus esfuerzos entre los programas de mejoramiento de vivienda, entorno y la construcción de vivienda nueva.¹⁸⁰

Ahora analizaremos la Ley 1537 del 20 de junio de 2011¹⁸¹, la presente disposición Jurídica se encarga de tutelar los derechos para tener una vivienda digna, y su objeto se marca en su primer articulado mismo que transcribimos:

3.2.6.1 Ley 1537 del 20 de junio de 2011

Artículo 1°. La presente ley tiene como objeto señalar las competencias, responsabilidades y funciones de las entidades del orden nacional y territorial, y la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y proyectos de vivienda de interés prioritario destinados a las familias de menores recursos, la promoción del desarrollo territorial, así como incentivar el sistema especializado de financiación de vivienda...¹⁸²

Cabe señalar que en su Artículo 2, inciso g) tal disposición se asemeja con las inquietudes que nos llevaron al estudio de la presente investigación misma que nos permitiremos analizar, por lo que consideramos necesaria su

¹⁸⁰En: <http://www.eclac.org/publicaciones/xml/6/4246/lcl1211e.pdf>, consultada 20 de Agosto de 2013.

¹⁸¹ Ley 1537 del 20 de junio de 2011, República de Colombia, Bogotá. “Por la cual se dictan leyes tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones”. Congreso de Colombia. Presentada por Santos Calderón, Juan Manuel, Presidente de Colombia. En: <http://wsp.presidencia.gov.co/Normativa/Leyes/Documents/ley153720062012.pdf>, consultada el 3 de Septiembre de 2013.

¹⁸² Artículo 1, Ley 1537 del 20 de junio de 2011.

transcripción de dicho precepto legal con la intención de que se comprenda lo estudiado a lo largo de la presente disertación.

g) Promover la construcción de vivienda que propenda por la dignidad humana, que busque salvaguardar los Derechos Fundamentales de los miembros del grupo familiar y en particular de los más vulnerables y que procure preservar los derechos de los niños, estimulando el diseño y ejecución de proyectos que preserven su intimidad, su privacidad y el libre y sano desarrollo de su personalidad...¹⁸³

Citamos el presente artículo, porque nos pareció rescatable el contenido del mismo, el cual nos permitiremos analizar al final de la presente disposición.

Artículo 16. Los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda otorgados por el Gobierno Nacional mantendrán los valores de las variables de habitabilidad obtenidos de la encuesta del Sistema de Identificación de Potenciales Beneficiarios de Programas Sociales (SISBEN) que tendrán al momento de la asignación del Subsidio, durante los diez años siguientes al registro de la adquisición de la vivienda en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.¹⁸⁴

Consideramos relevante la información de la presente disposición en razón de que si bien el gobierno otorga cierto tipo de subsidios los mismos debe dárseles el valor para los cuales fueron creados, por el contrario caeríamos en la desnaturalización, y de cierta manera lejos de un avance estaríamos ante un fallido intento, circunstancia, motivo por el cual estamos a favor de la presente disposición, al ser la vivienda una necesidad luego entonces cabría la necesidad de habitarse.

¹⁸³ Artículo 2 inciso g, Idem.

¹⁸⁴ Artículo 16, Idem.

Ahora bien, analizaremos el artículo 8 de la ley en comentario:

Artículo 8. Causales de restitución del subsidio familiar de vivienda. El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido diez años desde la fecha de su transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento.¹⁸⁵

Consideramos que esta disposición es importante, ya que de esta forma podría impedirse que las personas que no necesitan una vivienda eviten tramitar créditos sin que lo necesiten, en el entendido de que si bien la persona a la que se otorgue un Subsidio Familiar, es porque la misma se supone necesita del mismo es inexplicable que la misma transfiera derechos reales de la misma.

Ahora bien, Chiappe de Villa,¹⁸⁶ analiza el desarrollo de la Política de Vivienda de Interés Social en Colombia a partir de 1991; este sistema sustituyó al sistema anterior; en el cual el Estado de Colombia, era directamente constructor de viviendas, proveedor de créditos y de subsidios.

En este mismo orden, la Vivienda de Interés Social también es regulada por el Decreto 2190 de 2009, el cual hace referencia a la consecución de viviendas al alcance de todos los hogares Colombianos en condiciones de habitabilidad y seguridad, razón por la que el Subsidio Familiar de Vivienda se constituye en uno de los instrumentos que facilita la adquisición, construcción en sitio propio, o mejoramiento de una solución de Vivienda de

¹⁸⁵ Artículo 8, Idem.

¹⁸⁶ Chiappe de Villa, María Luisa. *Financiamiento del Desarrollo. La Política de la Vivienda de Interés Social en Colombia en los noventa*. Ed. Cepal, Naciones Unidas, Santiago de Chile, Junio de 1999, pp. 37.

Interés social, orientado a la población Colombiana con menores ingresos y mayores condiciones de vulnerabilidad.¹⁸⁷ Esta normatividad, define de la siguiente manera a la Vivienda de Interés social:

- ✓ Vivienda de Interés Social (VIS). Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes.
- ✓ Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP). Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes.
- ✓ Subsidio Familiar de Vivienda. Es un aporte estatal en dinero, que se otorga por una sola vez al beneficiario, sin cargo de restitución, que constituye un complemento del ahorro y/o los recursos que le permitan adquirir, construir en sitio propio, o mejorar una Vivienda de Interés Social.¹⁸⁸

De igual manera el artículo 44 de la Ley 9 de 1989, define a la Vivienda de Interés Social de la siguiente manera:

3.2.6.2 Ley 9 de 1989

Se entiende por Viviendas de Interés Social aquellas que se desarrollen para garantizar el Derecho a la Vivienda de los hogares de menores ingresos.¹⁸⁹

¹⁸⁷ Decreto 2190 de 2009, publicado en el Diario Oficial el 12 de junio de 2009.

¹⁸⁸ Artículo 2, Ibidem.

¹⁸⁹ Artículo 44, Ley 9 de 1989.

Dentro del marco de la Vivienda de Interés Social encontramos que Colombia también tiene un sistema llamado ABC¹⁹⁰, el cual busca promover la adquisición de vivienda para familias de todo el país que tengan ingresos de hasta dos salarios mínimos mensuales. La intención es que esas familias puedan tener una casa propia sin comprometer más del 30% de su ingreso en el pago de las cuotas del crédito que se les otorgue para la adquisición de vivienda. Dicho programa corre a cargo de los promotores, constructores y/o las Cajas de Compensación Familiar (CCF).

Ahora bien una vez analizado todo lo anterior, al respecto percibimos que el país Colombiano se rige bajo las Políticas que su propio Estado impone integrándose por la banca privada y las Cooperativas Financieras, Cajas de Compensación Familiar dando pie a la figura jurídica de derecho real conocida como hipoteca; mediante la especulación habitacional principalmente para hacinamiento de la Vivienda de Interés Social estableciendo su valor especulativo de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales¹⁹¹.

3.2.7 El Derecho a la Vivienda, bajo la figura del Arrendamiento en Colombia

Nos pareció relevante traer a colación de nueva cuenta las Cajas de Compensación Familiar, por la importancia y la línea investigativa que guardan éstas con nuestro trabajo.

¹⁹⁰Programa de vivienda para ahorradores, Programa de vivienda de interés prioritario para ahorradores o vivienda salario mínimo, en: <http://www.minvivienda.gov.co/Vivienda/Programas/Paginas/ABC-Programa-de-vivienda-de-inter.aspx>, consultado el 26 de Octubre de 2013.

¹⁹¹ Decreto 2190 de 2009, Reglamentario de la Ley 388, en: <https://consultas.curp.gob.mx/CurpSP/imprimirr.do>, consultado el 21 de Septiembre de 2019.

Sin mayor preámbulo; las Cajas de Compensación Familiar promueven la figura del *Leasing Habitacional* pionero en Chile y adoptado desde luego, en Colombia.

No podemos seguir avanzando, sin antes señalar que es el *Leasing Habitacional* (arrendamiento habitacional), siendo este un financiamiento para adquirir vivienda para el disfrute de la familia; vista como una alternativa de inversión, bajo la figura del arrendamiento financiero, para tener al final del contrato la opción de poder comprarla¹⁹².

Colombia financia a sus ciudadanos mediante el Bancolombia S.A Establecimiento Bancario y *Leasing* (arrendamiento) Bancolombia S.A. Compañía de Financiamiento.

Al respecto; nosotros entendemos el *leasing habitacional* como el medio por el cual, se arrienda un bien inmueble (vivienda) con promesa de compraventa figura que guarda cierta similitud con el Ordenamiento Jurídico Mexicano.

Leasing habitacional (arrendamiento habitacional), debe estar sujeto a establecer elementos que garanticen su precio pactado, su incremento y las variaciones de la economía.

¹⁹²Cfr.<http://www.grupobancolombia.com/wps/portal/personas/productos-servicios/leasing/habitacional/>, consultada el 09 de Mayo de 2016, beneficios encontramos; financia una vivienda nueva, usada o sobre planos, accede a desembolsos anticipados al proveedor durante la etapa de construcción, inmueble es inembargable durante el contrato de Leasing, Plazo de financiación entre 5 y 20 años, los pagos realizados por cuentas AFC disminuyen la base de retención en la fuente, posibilidad de deducir del impuesto de renta el gasto de depreciación del bien y el gasto de intereses generados por la obligación financiera, accede a las pólizas colectivas para asegurar la vivienda y tomar un seguro de vida, con condiciones preferenciales y sin costos de constitución de hipotecas ya que el inmueble queda a nombre de Leasing Bancolombia.

Colombia es un país que ha destacado por la figura del arrendamiento de viviendas, misma que se encuentra regulada por el Código Civil Colombiano, estableciendo lo siguiente:

Artículo 1973. Arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.¹⁹³

Como bien, podemos observar el cita artículo habla de la figura del arrendamiento, estableciendo que el mismo es un contrato que obliga a dos personas, una a otorgar el goce de la cosa y la otra a pagar para poder tener derecho a gozar esa cosa, esta disposición sólo hace referencia al contrato más no establece por su parte, que la cosa arrendada sea una vivienda.

Ahora bien, para efectos de no quedar inconclusos en este sentido, es que hemos decidido traer a colación al respecto, el artículo que hace referencia al arrendamiento de la vivienda, el cual citamos textualmente a continuación:

Artículo 2028. Las reparaciones llamadas locativas a que es obligado el inquilino o arrendatario de casa, se reducen a mantener el edificio en el estado que lo recibió; pero no es responsable de los deterioros que provengan del tiempo y uso legítimos, o de fuerza mayor, o de caso fortuito, o de la mala calidad del edificio, por su vetustez, por la naturaleza del suelo, o por defectos de construcción.¹⁹⁴

Del artículo que hemos citado, podemos observar, que hace referencia al arrendamiento de bienes inmuebles, siendo estas casas y edificios, a su vez, esta disposición establece y obliga al arrendatario a mantener la vivienda en

¹⁹³ Artículo 1973, Código Civil Colombiano.

¹⁹⁴ Ibidem, Artículo 2028.

buen estado; pero también cita los casos en que, no se le puede obligar al inquilino a reparar el aposento si los daños sufridos son a causa del estado arcaico de la morada.

Por otro lado, es menester traer a colacion otro ordenamiento del mismo Código Civil de Colombia, haciendo referencia a la vivienda amueblada, la cual establece lo siguiente:

Artículo 2032. Si se arrienda una casa o aposento amueblado, se entenderá que el arriendo de los muebles es por el mismo tiempo que el del edificio, a menos de estipulación contraria.¹⁹⁵

En obvias circunstancias, está más que entendido, que si se alquila una vivienda con muebles, los mismos serán entregados al mismo tiempo que la morada.

Por tal razón, Colombia ha empleado la figura de los créditos hipotecarios como parte de sus Políticas en el tema de la vivienda, señalamos a lo que se refiere:

3.2.8 Créditos Hipotecarios

Un crédito hipotecario es un préstamo que, además de contar con la garantía personal del prestatario, se garantiza adicionalmente con una vivienda, un inmueble o un bien.¹⁹⁶

¹⁹⁵ Ibidem, Artículo 2032.

¹⁹⁶ Molina, S.P., Universidad de los Andes, Bogotá D.C., *Colombia Financiamiento de vivienda de interés social*, En: http://dspace.uniandes.edu.co/xmlui/bitstream/handle/1992/727/MI_ICYA_2005_006.pdf?sequence=3, consultada el 15 de Noviembre de 2013.

En un crédito hipotecario, la garantía es la vivienda; lo que le permite que el interés de los créditos sea inferior al que se puede ofrecer en un préstamo personal, estableciendo plazos más largos a fin de que las cuotas se han cómodas.¹⁹⁷

Consecuentemente, garantía a la persona que le otorga al solicitante el crédito hipotecario; estriba en la titularización inmobiliaria, mediante la cual se emiten los títulos representativos de créditos otorgados para financiar la construcción de viviendas y la adquisición de vivienda en Colombia.¹⁹⁸

Ahora bien, a manera de conclusión del presente acápite diremos, que el país Colombiano ha destacado como parte de sus Políticas para garantizar y hacer efectivo el Derecho a la Vivienda, en la figura de los Créditos Hipotecarios.

La vivienda no debe ser vista en forma exclusiva como un Derecho Humano Fundamental; porque así lo contempla la constitución, sino que ésta debe de alcanzar la dignidad y lograr su efectividad; por su misma fundamentalidad¹⁹⁹, es decir, de nada sirve que se contemple el derecho a la vivienda en el máximo ordenamiento jurídico; si al respecto no se generan los Instrumentos precisos para poder materializarlo y de esa forma garantizar su efectividad.

¹⁹⁷ Idem.

¹⁹⁸ Cfr. Artículo 12, *Ley 546 de 1999* (Ley de Vivienda). En: http://www.cordoba.gov.co/phocadownload/normatividad/normativa_hasta_2011/Ley_546_99.PDF, consultada el 12 de mayo de 2014.

¹⁹⁹ Cfr. Hernández García, Jaime, *El Derecho a la Vivienda*, U. Javeriana. Hábitat y el derecho a la vivienda digna. Foro Permanente, Bogotá, 2007, p.99-100.

Por último traeremos a colación como ha garantizado Colombia el derecho que le concierne al adulto mayor frente a la vivienda.

3.2.9. El Adulto Mayor y la vivienda

El país Colombiano ha regulado específicamente en el artículo 46 de la Carta Política, a las personas de la tercera edad, mismo que citamos por ser de relevancia para nuestra investigación. “Artículo 46. El Estado, la sociedad y la familia, concurrirán para la protección y la asistencia de las personas de la tercera edad y promoverán su integración a la vida activa y comunitaria.” El Estado les garantizará los servicios de la seguridad social integral y el subsidio alimentario en caso de indigencia.

De igual forma, este artículo va de la mano con el 53 de la Carta Constitucional garantizando el Estado el pago oportuno y periódico de las pensiones legales²⁰⁰.

Por otro lado, es momento de entrar al estudio de cómo ha regulado el País Español, el Derecho a la Vivienda, al formar parte de la globalización, cabe precisar que para los trabajadores formales existe de alguna forma los créditos mediante las Cajas de Compensación Familiar²⁰¹, las Cooperativas y por el otro lado existen los Subsidios, garantizando así el Derecho al acceso a la Vivienda, obviando desde luego; a la capacidad y permanencia cultura del ahorro; puesto que a diferencia de México este país no cuenta con un Instituto de carácter meramente social, mediante el cual por medio de la Seguridad Social; se haga frente a este Derecho Social.

²⁰⁰ Op. cit., Quinche Ramírez, Manuel Fernando, p.314

²⁰¹ Cajas de Compensación Familiar es la figura que más impera para los créditos de vivienda.

3.2.10 La hipoteca inversa en Colombia

Colombia hay 1,3 millones de hogares urbanos cuyo jefe tiene 65 años o más. De ellos 68% poseen vivienda y andan en la edad en la que ya deberían haberse jubilado.

En el país Colombiano, tres de cada cuatro mayores de 65 no tienen pensión en el país, los que tienen techo propio es un alivio, pero también les representa una gran carga al pagar impuestos y mantenimiento, que absorben una parte importante de la mesada de los pocos con pensión.

Por otra parte, los adultos mayores tienen un gran gasto en temas médicos y de salud; por lo que de cierta forma el modelo de las hipotecas en reversa representa un alivio a su economía; de ahí que el proyecto de ley de vivienda que tramita el Gobierno en el Congreso les viene a ofrecer una alternativa.

La iniciativa propone permitir las hipotecas en reversa, préstamos dirigidos a mayores de 65 años; el banco le entrega una suma mensual para que tenga un ingreso extra el adulto mayor. La ventaja es que la persona puede seguir viviendo en su casa hasta su fallecimiento. Al final, sus herederos podrían pagarle al banco la suma pactada para recuperar la vivienda o el banco se queda con la propiedad del inmueble²⁰².

Una simulación realizada por el Ministerio de Vivienda indica que para una casa valorada en \$111,7 millones (el tope de la Vivienda Social), se espera una valorización de 3%, lo que implica que subiría a \$184,7 millones. Al

²⁰²Hipotecas en reversa: opción para financiar la vejez, publicado por Dinero, el 13 de Julio de 2019, en: <https://www.dinero.com/edicion-impresa/negocios/articulo/como-funcionaran-las-hipotecas-en-reversa-en-colombia/267876>, fecha de consulta 1 de Octubre de 2019.

propietario le podrían prestar hasta 80% de ese valor, es decir, hasta \$147,8 millones. Asumiendo una expectativa de vida de 17 años, el propietario podría recibir un pago mensual de \$290.73

Si bien ésta no es una suma exorbitante, ni reemplaza una pensión, sí le puede ayudar al beneficiado a solventar parte de sus gastos y disfrutar en vida del capital que construyó durante su juventud.

Por su parte, Reyes, Carlos Felipe, director del Sistema Habitacional en Ministerio de Vivienda, explica que aplicar las hipotecas en reversa en el país se sustenta primero la transición demográfica, que implica que las personas viven más, y que cada vez tienen menos hijos o en su caso llegan solos a la vejez. Esto los lleva a contar con poco respaldo financiero, sumándose las dificultades del sistema pensional, también aclara que este mecanismo es opcional y no un sustituto de la pensión, se trata de un complemento que incluso podrían aplicar quienes tienen mesada pensional. El valor del pago mensual que haría el banco dependería de la tasa de interés y del valor de la vivienda²⁰³.

Por otro lado, lo que se puede constatar en Colombia, es la cultura de hacer un patrimonio para en un futuro dejárselo a los hijos, lo que se debería de empezar a ver con otros ojos; puesto que este tipo de hipoteca podría aminorar el gasto a los hijos para la atención y manutención de sus padres.

Ahora bien, veremos si la hipoteca inversa puede imperar en Colombia; al respecto de lo investigado se advierte que la iniciativa se encuentra como una de las formas para ampliar el portafolio de financiación dentro del proyecto de Ley de Vivienda y hábitat que radicó el Ministro Malagón, esta

²⁰³ Ibidem.

hipoteca busca cubrir las necesidades económicas del adulto mayor mediante un inmueble de su propiedad, mismo que funciona como garantía sobre el crédito que concede la entidad financiera²⁰⁴.

Cabe resaltar que, en Colombia pese a que está la iniciativa en puerta, se han negado a su aprobación; al no estar reglamentada, no se le da la importancia que debería de tener como una alternativa de financiamiento a los adultos mayores; ya que su sistema pensionario no está en su mejor momento (bomba pensional) ante el incremento de los adultos mayores.²⁰⁵

De lo expuesto el Mandatario Malagón expreso que la hipoteca inversa, da la posibilidad a las familias que llegan a la tercera edad sin una pensión pero con una vivienda propia, de seguir disfrutando su casa pero entregando la titularidad al mercado financiero una vez fallezcan a cambio de una pensión. Tener un techo sin tener un ingreso no salva a la familia de la pobreza, por eso queremos volver la vivienda un elemento de aseguramiento para la vejez²⁰⁶.

A manera de consideración final del presente acápite, al respeto de lo estudiado y encontrado en Colombia pudimos observar que este país aún no tiene regulada la figura y que por lo mismo no se ha preocupado por los beneficios y consecuencias que pudiese atraer; sin embargo, están conscientes que se necesita un modelo como la hipoteca inversa para aliviar

²⁰⁴Malagón, Jonathan, Ministro de Vivienda, ¿Qué es una hipoteca inversa?, 02 de Abril de 2019, metro cuadrado.com, en: <https://www.metrocuadrado.com/noticias/economia/que-es-una-hipoteca-inversa-3640>, fecha de consulta 12 de Octubre de 2019.

²⁰⁵Sobre la Hipoteca Inversa, La esquina de harkonnen, en: <http://laesquinadeharkonnen.obolog.es/hipoteca-inversa-2511113>, fecha de consulta 12 de Octubre de 2019.

²⁰⁶Sala de prensa noticias 2018 noviembre mini vivienda socializo en comisión séptima el senado proyecto de ley de vivienda y hábitat, en: <http://www.minvivienda.gov.co/>, fecha de consulta 12 de Octubre de 2019.

el sistema pensionario que está a punto de colapsar (bomba pensional que nadie quiere ver), esto se debe al alto número de longevos que hay.

CAPÍTULO CUARTO

PROPUESTA PARA QUE LA INCLUSIÓN DE LA HIPOTECA INVERSA POR EL INFONAVIT ADQUIERA UN SENTIDO SOCIAL

La vejez no es una enfermedad: es fortaleza y supervivencia, triunfo sobre todo tipo de vicisitudes y desilusiones, pruebas y enfermedades.

Maggie Kuhn, activista Estadounidense (1905-1995).

Sumario:

4.1 A manera de preámbulo, 4.2 Reflexión crítica y valorativa del llamado adulto mayor, 4.3 Precisión de los aspectos implicados por la problemática abordada, 4.4 La hipoteca inversa en México, 4.4.1 Caracterización de hipoteca inversa, 4.4.2 Legislación federal sobre hipoteca inversa, 4.5 La hipoteca inversa en el INFONAVIT con un sentido social, 4.5.1 El INFONAVIT y la posible adopción de la hipoteca inversa, 4.5.2 Hacia la inclusión de la hipoteca inversa como instrumento de garantía de la vivienda para el adulto mayor, 4.6. La hipoteca inversa como mecanismo de recuperación del principio de solidaridad intergeracional, 4.6.1 La ley del INFONAVIT ante el marco legislativo regulador del Derecho a la Vivienda 4.6.2 Conclusiones, Propuesta de adición de un artículo a la Ley del INFONAVIT.

4.1 A manera de preámbulo

En el capítulo anterior el método del Derecho Comparado dio la posibilidad de encuadrar en otras latitudes geográficas la modalidad crediticia denominada como hipoteca inversa, que en el pasado reciente ha conducido

a los bancos en nuestro país a realizar su introducción, así como, incluso, ha dado pie en que Entidades Federativas como la Ciudad de México y el Estado de México ya hayan ensayado legislar al respecto y a Nivel Federal; cual se verá en el desarrollo del presente. Razón por la cual la anterior Administración del INFONAVIT haya anunciado que ya se tenía todo listo para echarse andar tal esquema en dicho Instituto, al servicio de los trabajadores regidos por el Apartado A del Artículo 123 y, por lo tanto, constituye un sector nodal de la Economía del país y en lo referente a los avances del Derecho a la Vivienda siempre se ha encontrado a la vanguardia

Así este capítulo servirá para reflexionar, sobre qué tan conveniente y benéfica sería para el adulto mayor derechohabiente del INFONAVIT, sujeto que involucra como destinatario principal de este producto --cual se denomina por las entidades financieras privadas-- o bien valorar con que ajustes, desde la perspectiva de este estudio, se podría introducir en el organismo tripartito autónomo, que ya el otro año notificó su posible adopción, a fin de que ésta se adapte a los programas con el sentido de beneficio social usualmente instrumentados por éste.

Considérese que en sí la naturaleza de ese esquema crediticio muestra sus aristas, porque modifica el uso habitual de un instrumento del Derecho Mercantil (la hipoteca) con un fin determinado y ofrecer una alternativa económica extra –en el sentido que más adelante se detallará– al adulto mayor al mismo tiempo que no pone en riesgo su permanencia en la vivienda objeto del nuevo contrato el techo donde guarecerse así como llevar a cabo sus más vitales necesidades hasta el fin de su vida, tal y como establece el nuevo contrato al que se adhiere dicho apoyo económico recibido. Derecho que, de acuerdo a como ya ha quedado legislado en la Ciudad de México como en el ámbito federal –y más adelante se revisará– sería valedero tanto

para el derechohabiente como para su pareja, mientras cubra la condición de ser adulto mayor.

Por tal razón, igualmente se confrontará a lo largo del capítulo revisar la situación de ese grupo poblacional en el contexto actual, lejos del estereotipo que de manera común se adopta del ser desvalido y digno de misericordia; porque esa imagen contrastará de manera ostensiva con la concedida a la senectud en Grecia y Roma, culturas cimera y paradigmáticas del mundo contemporáneo, donde ésta siempre fue objeto de admiración y veneración positiva, no motivo de vergüenza, vileza ni mucho menos inutilidad, como ahora se ve.

Asimismo, en forma coincidente, la conclusión del presente trabajo recepcional ocurre en un momento coyuntural determinante en la historia del Instituto y del Derecho a la Vivienda; porque a partir del 13 de junio del año 2019 el Presidente ha instado a este Organismo a que trabaje en la modificación de la Política Pública seguida en los últimos tiempos y, conforme a su perspectiva, al haberse perdido el rumbo inicial, visualiza retomarlo a través de la instrumentación de acciones que le permitan recobrar su sentido social.²⁰⁷

De ahí que tal acontecimiento ha sido tomado en cuenta. No obstante se ha sometido a contraste con el inicio de la creación del INFONAVIT y el asentamiento del Derecho a la Vivienda en nuestra Carta Magna; para hacer evidente que los desfases y las incongruencias que se perciben en uno y otro momento, hacen manifiestos los intereses políticos y de grupo. Tal cual se estima acontece en el momento actual y ha conducido a la modificación de la

²⁰⁷ López Obrador, Andrés Manuel, Presidencia-017/06/13/19, p 3, consultado el 24 de septiembre de 2019 en: <https://es.scribd.com/document/417859727/Presidencia-017-06-13-1>.

Ley de la vivienda a través de la derogación y modificación de algunos artículos. Mismos que se someten a un somero análisis en este estudio, porque se constituyen en la base de la propuesta de adición a la Ley del INFONAVIT que cierra este Capítulo

En consecuencia, la reflexión que implica el universo hacia el cual se dirige esta sección se torna muy complejo y un reto para quien realiza esta tesis llevarlo a su mejor consecución.

4.2 Reflexión crítica y valorativa del llamado adulto mayor

El título, que encabeza el presente apartado, puede resultar al lector extraño y es menester confesarse que, premeditadamente se ha buscado ese efecto. La razón principal radica en que la denominación otorgada por la ONU a la persona de 60 años o más,²⁰⁸ deja trasver a quien realiza este trabajo de investigación una intención plenamente eufemística, para no agredir u ofender a quien se le asigna.

María Pozzi, con una gran dosis de conocimiento lingüístico y el empleo del lenguaje por los Organismos Internacionales, aclara al respecto:

Adulto mayor es un neologismo formado por sintagmación (sustantivo + adjetivo). Su creación obedece a la corriente de los años ochenta en la que las palabras que pudieran resultar ofensivas o discriminatorias para el grupo de personas al que aludían se sustituyeran por otras que se consideraban “políticamente correctas”, sobre todo en el contexto de los Organismos Internacionales y de las Instituciones Oficiales.

²⁰⁸ Uso lingüístico acuñado desde la primera Asamblea Internacional de la Organización de la Naciones Unidas dedicada al envejecimiento en el año de 1982

Adulto Mayor es, al igual que persona de la tercera edad, un eufemismo que sustituye a viejo y a anciano.²⁰⁹

Sin embargo, se presume que tal forma de proceder no ha sido la más afortunada, porque no es en sí quien se encuadra bajo ese calificativo quien ha motivado al uso de la denominación eufemística o “políticamente correcta”, como lo califica María Pozzi; sino la forma no tan adecuada en que se valora a quien se le da. Detrás salen a la luz los prejuicios y la óptica errada, en el cual a la fecha se vive y se considera al envejecimiento un signo de oprobio y malestar.

En efecto en esa etapa de pérdida en todos los terrenos, se hace notoria la disminución de las facultades físicas, psíquicas; el cansancio y la dificultad para el desempeño social; pero los niveles de comprensión y claridad para los juicios o las decisiones que pueden tomar, se hace manifiesto a cada momento, porque son intrínsecos a la experiencia otorgada a éstos por la edad.

Se considera por eso poco agraciado el término de adulto mayor; ya que, incluso, impide que en forma retrospectiva se indague sobre éste. Y debe, entonces, dejarse claro que a quien desde la antigüedad se ha conocido como anciano es a quien se le otorga el calificativo de adulto mayor.

En latín al anciano o viejo se le reconocía con el vocablo *senex-senecis*; de ahí se derivó la palabra, también, de origen latina *senatus* (senado); con la cual se designaba al consejo de ancianos, que en Roma auxiliaba a quien

²⁰⁹ Pozzi, María Adulto mayor: un neologismo para disimular la ineludible vejez. 15 de noviembre de 2016, en: <https://www.upf.edu/web/antenas/el-neologismo-del-mes/-#.Xa5Jk-hKjIV>. Fecha de consulta 25 de octubre de 2017.

governaba en su toma de decisiones.²¹⁰ Naturalmente contaban como atributos para el que formaran parte de éste: el linaje, la posición económica y social; no obstante su edad avanzada era el principal atributo que les confería poder contar con esa distinción. No existe otra explicación para que dicho consejo asumiera ese nombre, en atención a la edad de quienes lo conformaban.

Ahora, si se recurre a Heródoto, Platón, Aristóteles, Virgilio, Cicerón y Séneca; se refrendará la opinión de alabanza y encomio que se le otorgaba a la condición de ser anciano en quien la entereza de carácter y sabiduría eran las cualidades a resaltar. Óptica apoyada en el mundo de valores y de sentido con el cual contaba a los arriba referidos,²¹¹ y contrasta de inmediato con que, desde el momento en el cual la economía de mercado es la norma que prevalece y quienes conforman este universo global deben ajustarse a ésta en él, ser anciano modifica su valor y se convierte en signo de depreciación, ignominia e inutilidad.

De tal modo, a la disminución de las capacidades que acompañan a la plenitud de la edad madura y productiva, se une a que la persona al envejecer finiquita su empleo y debe someterse a una pensión que nunca será valuada en la misma medida que el trabajo activo; en consecuencia es cuando se tasa la vulnerabilidad del adulto mayor y más se convierte en una

²¹⁰ Bonpanchetti “Significado de la palabra senador” En: <https://ciudadanosencrisis.wordpress.com/2014/06/09/significado-de-la-palabra-senador/> Consultado 18 de octubre de 2019. En la antigüedad y posteriormente en la Roma antigua, el consejo de ancianos solía ser un órgano de máxima importancia para tomar decisiones o consultar decisiones críticas. Senador en su origen era el anciano que participaba en el consejo de ancianos o senado.

²¹¹ Así María Pozzi señala: “En la antigüedad se consideraba que debido a su edad y experiencia eran los depositarios del conocimiento y representaban la memoria que unía a la comunidad con sus antepasados. *Ibidem*.”

condición grave cuando se acompaña con no contar con vivienda o está en riesgo la misma

Si se pasa a la esfera jurídica, más saldrá a la luz que el adulto mayor se encuentra en desventaja, porque al no figurar de manera directa y específica dentro de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la ausencia de derecho es inmediata.

A este señalamiento se apuntará que, en el artículo 1º Constitucional en su quinto párrafo, se encuentra la prohibición de la discriminación y entre las causales se enuncia a la edad; pero si se repara en esto se verá que por igual esa exclusión abarca tanto a la minoría como a la mayoría de edad. Pero la omisión se hace más presente, si se remite uno al artículo 4º Constitucional y repara lo que en su noveno párrafo consigna:

En todas las decisiones y actuaciones del Estado se velará y cumplirá con el principio del interés superior de la niñez, garantizando de manera plena sus derechos. Los niños y las niñas tienen derecho a la satisfacción de sus necesidades de alimentación, salud, educación y sano esparcimiento para su desarrollo integral. Este principio deberá guiar el diseño, ejecución, seguimiento y evaluación de las políticas públicas dirigidas a la niñez.

No acontece lo mismo para el adulto mayor Por consiguiente se hace más constante que su persona como sujeto de derecho se hace omisa. La cita que arriba se presenta del ordenamiento corresponde a la modificación del 12 de octubre 2011, ya cuando se había operado la reforma constitucional de junio del mismo año. Si se revisan la anterior del 7 de abril de 2000 y la del 3 de marzo de 1980 se advertirá que distan mucho de la actual. La explicación

reside en que el texto actual partió de lo fijado por los Tratados Internacionales fijan y llaman ellos el Interés Superior de la Niñez.

Por lo tanto, en este momento en el cual se busca tanto actuar conforme a los Derechos Humanos, no se ha procedido de igual forma con el adulto mayor, el anciano o la senectud en forma genérica se evidencia. Con esto no se trata de decir que el adulto mayor no aparezca en el cuerpo legislativo del país. Sí se hace mención de éste en otras leyes; pero no cuenta con la tutela directa del máximo ordenamiento. Urge, entonces, que el legislador se ocupe de esa laguna y la cubra. Tal vez sólo de ese modo se logrará una defensa más eficaz de las omisiones que se hagan a ese sector de la población; porque en ese caso su vulnerabilidad es manifiesta; en tanto que en forma plena y manifiesta se omite la presencia y el interés, aunque no le califique de superior, aun cuando sería el que le correspondería, por ser en potencia uno de los sujetos a los que se hace referencia con la prohibición motivada por la edad en el precepto arriba indicado.

Lo mencionado con antelación se hace más evidente, si se considera el caso Colombiano; donde en su artículo 46 se trae a mención la protección de la tercera edad en un tono inclusivo y de dignificación. “El Estado, la sociedad y la familia, concurrirán para la protección y la asistencia de las personas de la tercera edad y promoverán su integración a la vida activa y comunitaria.

Lo mismo acontece en el caso de España que recoge la acepción de adulto mayor en su artículo 50, lo cual no sucede en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

4.3 Precisión de los aspectos implicados por la problemática abordada

Ya en el Capítulo 1 se trajo a comento el Artículo 17 del conocido como Protocolo de San Salvador donde se asienta la Protección del adulto mayor en el Plano de América Latina; así como en el anterior apartado se fijó la postura que asume el presente estudio ante el llamado adulto mayor que es el sujeto hacia el cual se enfoca el presente estudio.

Sin embargo se impone la necesidad de aclarar que el interés central no recaee sobre la vejez; el objeto de estudio es la hipoteca inversa y la preocupación en específico de esta investigación la ocupa la posible introducción de la misma en el INFONAVIT y el que por su naturaleza la inclusión se haga bajo parámetros de interés social, que se le dote de elementos que no lo conviertan en una copia al carbón de lo que ésta significa para los bancos.

El Organismo hacia el cual se visualiza la introducción de la figura crediticia de referencia en primer lugar no es un banco; es una entidad financiera de apoyo inmobiliario que ofrece su servicios a los trabajadores del Apartado A del artículo 123. Por lo tanto el sujeto de estudio hacia el cual se dirige la atención de este análisis se enfoca en específico a los adultos mayores que entran en esta categoría; no al adulto mayor en general.

Desgraciadamente o con reservas se enfoca a un sector cuya Seguridad Social se estaciona en lo que la Dra. Gabriela Mendizábal califica con acierto

como la Seguridad Social Laborizada.²¹² También toca las mutaciones que ha sufrido el Instituto a través del tiempo y las expectativas que actualmente se abren con las instrucciones que ha dado al Consejo Directivo del mismo el Jefe del Ejecutivo en funciones y más adelante se abordan, antes de que se presente la propuesta de Adición que aquí se presenta como una posible adición a Ley de INFONAVIT.

Pero implicaría perder la directriz, si se sometiese a un estudio detallado la problemática de la vivienda para el adulto mayor en general, que por encuadrarse en el Apartado A del artículo 123, se presupone que este adulto mayor contará con una pensión concedida por el IMSS o la administración de su AFORE, si corresponde ya a los trabajadores de dicho apartado que entran de ese rubro.

No será como aquellos que gozan de la hipoteca inversa por conducto de los bancos, que aun cuando, no cuente con una pensión tal vez sea poseedor de una o varias propiedades.

El adulto mayor que interesa a la presente tesis, será necesariamente ya quien ha cotizado al INFONAVIT y ya ha terminado de pagar su casa o el caso que aquí se sugiere se tome en cuenta, quien aún no ha acabado finiquitar el crédito del que fue objeto y presente desempleo o simplemente sufra de un cuadro crónico de salud u otra condición grave que le justificara que la hipoteca simple se transformara en hipoteca inversa.

De tal forma en el subcapítulo posterior se adentrará ya en el estudio de la hipoteca inversa. *long to value.*

²¹² Mendizábal Bermúdez Gabriela, *La seguridad Social en México*, 3ª ed, México, Porrúa, 2019.

4.4 La hipoteca inversa en México

Aun cuando por lo hasta aquí avanzado del presente estudio, el lector ya goza con una noción de lo que connota la hipoteca inversa, en esta sección se procederá a fijar su naturaleza y el contexto bajo el cual opera en el país, así como lo legislado en el ámbito Federal.

4.4.1 Caracterización de hipoteca inversa

La Hipoteca Inversa se conoce también como pensión hipotecaria. Denominación de orden descriptivo; ya que en ésta se captura el tipo de rendimiento otorgado (una pensión) y la precisión de que éste se ofrece a favor de quien procede a hipotecar a una entidad bancaria un bien inmobiliario de su propiedad

Conforme al criterio de BBVA (Bancomer) la hipoteca inversa es un producto financiero cuyo destinatario lo conforman los adultos mayores (persona con 65 años o más) mediante el cual perciben una renta mensual de manera vitalicia garantizada por el valor de su propiedad y les ofrece la utilidad de completar la pensión con la que cuenten o bien (de no contar con alguna) permitir el acceso a una. Además de que podrá seguir habitando el bien inmobiliario así como su cónyuge (también adulto mayor) hasta que se registre su fallecimiento.²¹³

Al adulto mayor se le concede que elija la forma en que se le liquide: pudiendo ser en una sola exhibición o por el contrario mes por mes, trimestral o en su caso semestral a modo de renta pensionaria.

²¹³ Cfr. La hipoteca inversa en: <https://www.bbva.com/es/consiste-una-hipoteca-inversa/>, consultado el 05 de Octubre de 2019.

De tal modo que el monto a otorgar se calcula a partir del costo de la vivienda y tomando en cuenta la esperanza de vida de los solicitantes; en tanto que la pretensión es que tenga un carácter vitalicio, debe hacerse notar que la última variable determinará que el monto se eleve o reduzca (de acuerdo al orden de exposición) en función a que sea menor o mayor el tiempo calculado para que sobrevenga ese momento fatal.

Cabe señalar que igualmente ya fijado tal plazo; si se rebasa dicha estimación, finiquitará el otorgamiento de dicha renta mensual, aunque la permanencia en la vivienda se mantendrá hasta que acontezca el deceso.²¹⁴

Para que tal situación no adquiera la dimensión de un contratiempo, el banco recomienda al adulto mayor contratar un seguro que permitirá enfrentar dicha eventualidad, con la única salvedad de que su cobertura deberá hacerse en una sola exposición.

Por lo hasta aquí indicado para poder ser viable este producto financiero se requiere que el bien inmueble objeto de la hipoteca inversa cubra la condición de estar libre de todo gravamen. Luego, entonces, se sobrentiende que no se puede contratar un crédito con garantía hipotecaria

De igual modo se precisa que el titular puede rentar la propiedad, o incluso vender siempre y cuando el adulto mayor liquide el adeudo con motivo de las rentas pensionarias que en su momento se le otorgaron o bien cancelar la hipoteca inversa anticipadamente sin que para ello sea necesario el deceso del mismo.²¹⁵

²¹⁴ Cfr. Idem.

²¹⁵ Cfr. Hipoteca inversa en México, en: <http://www.credito.com.mx/hipoteca-inversa-mexico/>, fecha de consulta el 07 de Octubre de 2019.

Por otro lado, la hipoteca inversa se vuelve exigible al momento de fallecer el pensionista.

Es una certeza que se le debe de pagar al banco esas rentas pensionarias proporcionadas al adulto mayor. Ante ese escenario, a los herederos se abren tres caminos a seguir para poder disfrutar de esa herencia. Cualquiera que sea su decisión, normalmente la institución bancaria concede a los herederos 6 meses como máximo para optar por una de las formas explicitadas a continuación:

1. Pueden pagar la deuda del dinero de su peculio y obtener la vivienda.
2. Suscribir una hipoteca nueva y seguir pagando.
3. El banco venda o adquiera la propiedad y les regrese el remanente a los herederos.
4. Se plantea esta cuarta opción, porque en muchas ocasiones los herederos les gusta recibir herencias; pero no así deudas por lo que renuncian propiamente a la herencia y el banco se quede con la propiedad.²¹⁶

De lo expuesto en líneas que nos anteceden; podemos vislumbrar la gravedad que bien podría presentarse en dado momento al adulto mayor: el hecho de que el mismo siga con vida y se le acaben sus aportaciones y éste no haya contratado el seguro a que hicimos alusión y, en el segundo supuesto, el hecho que su crédito sea mayor al valor de la vivienda, se ve claramente la gravedad de esta modalidad de la hipoteca inversa; porque frente a este problema tenemos que el adulto mayor no sólo se quedaría

²¹⁶ Cfr. Trecet, José, Hipoteca inversa: ¿Realmente merece la pena? En qué consiste, Septiembre de 2019, en: <https://www.finect.com/blogs/aprendiendo-sobre-inversiones/articulos/hipoteca-inversa>, fecha de consulta 06 de Octubre de 2019.

tambaleando por un techo a donde vivir; sino que tampoco tendría la forma o medios para poder hacer frente a los gastos de alimentación.²¹⁷

4.4.2 Legislación federal sobre hipoteca inversa

El Dr. Juan Manuel Gómez Rodríguez, Director del presente estudio advierte que

Datos de las Naciones Unidas reflejan que el envejecimiento de la población mundial se ha acelerado en los últimos veinte años. El número total de personas mayores de 60 años ha pasado de 400 millones en 1982 a 660 millones en el año 2005, y se tiene la expectativa de que alcance la cifra 1200 millones de personas en 2025. Es el grupo poblacional con la tasa de crecimiento más rápida en el mundo.

Esta situación exige una reevaluación de la mejor forma de afrontarlo (...) se hace indispensable un cambio de paradigma en su tratamiento legal para garantizar que sus derechos sean efectivos de la misma forma que para los otros adultos que no están catalogados en la fase de envejecimiento o de edad avanzada.²¹⁸

Desde esa perspectiva resulta relevante lo que en tres distintos frentes (Estado de México, Ciudad de México y orden federal) los legisladores han revisado y adelantado en presentar iniciativas a cerca de la hipoteca inversa.

²¹⁷ Idem.

²¹⁸ Gómez Rodríguez, Juan Manuel. “El papel de los adultos mayores en la conciliación de a vida laboral y familiar. Una perspectiva de su autonomía”, en: *Equidad de género y protección social*, Mendizábal Bermúdez Gabriela (Coord.), México, Porrúa, 2014, p. 272.

No obstante, ya el 17 de Marzo de 2017 para la Ciudad de México y el ámbito federal se aprobó la reforma correspondiente; por lo que se cuenta ya en estas dos esferas con el marco legislativo, que coadyuve a frenar cualquier abuso por parte de las entidades bancarias sobre este nuevo grupo de usuarios crediticios, así como impulsar --tal cual pretende este estudio-- a que esta fórmula se consolide y sea la vía, para abrir otras alternativas hacia los sectores vulnerables.

En lo que respecta a la materia federal, el 26 de abril de 2016 se presentó en el Salón de Sesiones del Senado una Iniciativa con Proyecto de Decreto que modificaba y adicionaba diversas disposiciones del Código Civil Federal, entre las que se proponía adicionar un Capítulo IV denominado “De la Hipoteca Pensionaria” y recorrer el actual Capítulo IV denominado “De la Extinción de las Hipotecas” al Título Decimoquinto, adicionando los artículos 2939 *bis* al 2939 *quindicies*.

Este proyecto finalmente con modificaciones se aprobó y se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 27 de Marzo de 2017 un Capítulo III BIS, que se adicionó al Código Civil de la Ciudad de México, con el nombre de Hipoteca Inversa y comprende diez artículos: del 2939 *Bis* al 2939 *undecies*.

Sobresale que se respetó e nombre original con que en otros países se ha denominado

De la confrontación, análisis y sopeso de ambos documentos, se puede esgrimir a favor del legislador, que condujo a la redacción final, detectar y corregir imprecisiones y deficiencias importantes de la iniciativa; y éstas, congratula expresar, que recayeron a favor del adulto mayor de su tutela, al aplicar en todo momento una visión Garantista, de cuidar que queden a salvo sus Derechos Humanos. Se puede presumir que, ante todo, se tuvo a

cautela la situación sensible de una de las partes y los riesgos a los que puede conducir la falta de tacto en que pueden incurrir las entidades financieras y no acaban convirtiéndose en el buitre a la espera del deceso del adulto mayor, ni aprovechar las debilidades que por la edad mostrase el sujeto a percibir la ayuda económica.

Se traerán a cita las disposiciones que conforman este nuevo capítulo y se considera otorgan tutela al adulto mayor, al mismo tiempo que regulan este nuevo sistema crediticio.

En el artículo 2939 *bis* se establece claramente la definición de esta figura crediticia y las formas en que se oficializa; para que ésta se legalice debidamente ante la autoridad y la instancia correspondiente, como a continuación se transcribe:

Es inversa la hipoteca que se constituye sobre un inmueble, que es la vivienda habitual y propia de la persona adulta mayor, para garantizar la deuda que le concede la entidad financiera para cubrir sus necesidades económicas de vida, en los términos de este Capítulo. También se puede constituir sobre diverso inmueble, a condición de que sea propiedad de la persona adulta mayor.

Para efectos de ejercer la hipoteca inversa el adulto mayor podrá requerir la constitución de un Fideicomiso a su favor en el cual actuará como fideicomitente la entidad financiera acreditante, como fiduciario una Institución Financiera diferente del acreditante y como Fideicomisario la Secretaría de Desarrollo Social de la Ciudad de México.

En el Primero se define lo que se entiende por hipoteca inversa; un bien inmueble que sirve como garantía para que el propietario ante una entidad financiera adquiera una deuda económica mediante la cual pueda cubrir las necesidades que a éste se le presentan en esa etapa de la vida(se deja el sobreentendido de cuáles son éstas)²¹⁹, antes de que con su deceso pierda la posesión del bien inmueble y pase a manos de aquel con quien adquirió esa deuda o bien sea heredado por aquel el cual detenta la posesión haya decido dejar como tal. ²²⁰ Porque será lo que constituya la relación comercial que se está sometiendo a regulación por el Capítulo III *bis*

En breve, el inmovilizado que sirve con la hipoteca, para llegar a la posesión; sirve ahora para legar a la cesión ante quien se adquirió o sucesión, según los herederos asuman o no la deuda que siempre quedará y se compensará automáticamente cuando la posesión del Bien Inmobiliario pase a manos de la Entidad Financiera. Esto que se ha explicado es lo que le concede el carácter de inversa

Si es la casa, debe tomarse muy en cuenta la concesión que está haciendo la entidad financiera de permitir que quien adquiere la deuda o quien nombre como su beneficiario en los términos que acota el Precepto 2939 Ter sigan habitándola.

²¹⁹ En el sobreentendido están la especificación posible alimentos, vestido, medicamentos consultas médicas que varíaran de acuerdo a las características particulares de quien recurre a este vehículo de financiamiento económico y si cuenta o no con seguridad social a través de la que cuente con servicio médico y si sea o no pensionado.

²²⁰ Por supuesto, como se ha generado una nueva deuda, quien recibe ese beneficio, deberá enfrentarla y expresar si la asume y fijar los términos para hacer su cobertura ante la entidad financiera. Tal cual como más adelante se establece en la amortización

En virtud de tal hecho, este párrafo se cierra con la aclaración de que el bien inmueble puede ser otro que no sea el que habite quien adquiere la deuda ante la entidad financiera; si goza de esa gracia.

El segundo párrafo contiene las partes que entran en la celebración de este contrato; con el fin de que éste reconozca públicamente y haya una Autoridad Pública funja como mediadora frente al compromiso celebrado por dos partes que adquieren un compromiso entre ambos y adquieren obligaciones y derechos.

En ese sentido, el adulto mayor acudirá ante la Secretaría de Desarrollo Social de la Ciudad de México y en ésta constituirá un Fideicomiso ante el Fideicomisario distinto de aquel con quien adquiere la deuda el Fideicomisario que da fe del Contrato que dé fe del hecho en Primera Instancia como la Instancia Gubernamental que tutelaré al Fideicomitente ante la otra parte e impondrá sanción cuando incumpla o rompa el compromiso asumido.

Por otro lado, la entidad financiera es el Fiduciario que se registra por el fideicomitente ante el Fideicomisario que también da fe de su existencia y del Contrato celebrado por ambas partes y como entidad mediadora imponer sanción ante su incumplimiento; pero también vigilar que la otra parte cumpla las obligaciones adquiridas, como más adelante se explicita no cometa un acto doloso el adulto mayor en complicidad con su con su familia. Puede ser ésta última que obligue al anciano a actuar dolosamente.²²¹

El artículo 2939 *ter* se concentra en describir el Contrato de Hipoteca Inversa, y se aprovecha para detallar cuál es su funcionamiento a quién

²²¹ Esto es que el inmueble hipotecado sea transmitido por acto *inter vivos* y no se haga del conocimiento y autorización previa de la entidad financiera.

beneficia y formalidades que la caracterizan, estableciendo a letra lo siguiente:

Contrato de Hipoteca Inversa es aquel por el cual la entidad financiera se obliga a pagar una cantidad de dinero predeterminada a la persona adulta mayor o a su beneficiario que deberá ser su cónyuge, concubina o concubinario de edad igual o superior a los 60 años; ya sea en una sola exhibición o de forma periódica hasta agotar el monto del crédito otorgado, directamente o a través del Fideicomiso al que se refiere el artículo anterior, y la persona adulta mayor se obliga a garantizar hipotecando un inmueble de su propiedad en los términos de este Capítulo.

El Capital prestado puede ser dispuesto por el adulto mayor de dos formas diferentes: en una sola exhibición o mediante pagos periódicos hasta agotar el monto del crédito otorgado.

En el primer párrafo aclaran situaciones que se sobreentienden en el artículo anterior Es muy importante que aquí se aclare que la cobertura de lo pactado concierne a quien celebra el contrato de hipoteca inversa al cónyuge, este oficializado o no el compromiso entre uno y otro. Por eso cobra relevancia que especifique que el beneficiario será la concubina o concubinario. Con este último distingo el legislador aclara que la hipoteca inversa puede ser celebrada tanto por un hombre como una mujer. Nótese que el legislador muestra inclusión.

Así como también antes de esto aclare que el beneficiario sólo resultará de la convivencia diaria y de cohabitar con el adulto mayor, Además de cumplir el requisito que para que esto proceda, deba ser la compañera o el compañero de vida de la misma edad o mayor a los 60 años. En este caso se excluye a

los “afortunados” que como compañera o compañero de vida convivan o cohabiten con una persona menor a ese límite.

En el artículo 2939 *quater* se centra en las autoridades que se sujeta el otorgamiento de esta hipoteca inversa: “las Instituciones Privadas del Sistema Bancario Mexicano, actuando en nombre propio así como las demás Entidades Financieras, Instituciones Sociales e Instituciones Públicas, siempre que cuenten con facultades para ello.”

Lo establecido en este artículo es trascendente para la presente investigación; porque ahí se autoriza para el otorgamiento de este crédito a las Entidades Financieras que, comúnmente, se identifican con esa capacidad: las Instituciones Privadas del Sistema Bancario Mexicano. Pero también se hace extensiva esa posibilidad de celebrar este tipo de Contratos a las “demás Entidades Financieras” y se asienta cuáles pueden ser éstas: Instituciones Sociales e Instituciones Públicas.

Entre estas dos, se encuentra el INFONAVIT en la que, en efecto, participa el Estado; pero recuérdese que en la constitución de este fondo participan el Sector Social y el Sector Privado; por lo tanto no es una Institución Pública *strictu sensu* (estricto sentido). Más adelante este punto se atraerá al debate, en el lugar que le compete; sin embargo cobra un gran interés el que se aclare en este momento e ir prefigurando algo que es vital para este análisis

El artículo 2939 *quinquies* en su primer párrafo versa sobre los términos de la Contratación de la hipoteca inversa y sobre éstos se especifica que: se establecen previo avalúo de la Institución debidamente facultada para considerar el valor comercial de mercado del inmueble que deberá actualizarse cada dos años, para estar acorde con la plusvalía que el bien inmueble adquiera con el tiempo.

Los términos de la contratación de la hipoteca inversa se establecen previo avalúo de la institución debidamente facultada para considerar el valor comercial de mercado del inmueble que deberá actualizarse cada dos años, para estar acorde con la plusvalía que el bien inmueble adquiera con el tiempo.

En este párrafo, es menester destacar las correcciones que atrás mencionábamos hizo el legislador a favor del adulto mayor; mientras en la iniciativa se fijaba 3 años para la actualización del avalúo, ha quedado ya en la ley el plazo de dos años.

La otra corrección viene en el segundo párrafo de este mismo artículo, donde se asienta que: “El costo de dicho avalúo será cubierto por la Entidad Financiera”; en tanto que en la Iniciativa de Ley las actualizaciones se le cargaban a quien percibía el apoyo económico de la Entidad Financiera”.

El tercer párrafo presenta un listado de las formalidades bajo las cuales opera el Contrato de hipoteca y se presenta cual lo amerita una ley en fracciones: la fracción 1 cuida de fijar el porcentaje de lo que se deberá cubrir al adulto mayor para que no haya abuso por parte de la entidad financiera “La cantidad pactada entre la entidad financiera y el adulto mayor debe ser suficiente para que éste último cumpla sus necesidades básicas; no podrá ser inferior al 70% de valor comercial del inmueble establecido en el avalúo;

En la fracción 2 se fija la edad de solicitante y beneficiarios: “El solicitante o los beneficiarios que él designe deben ser personas de 60 años o más”; naturalmente este señalamiento es con el fin de que no se desvirtúe la naturaleza de este crédito” Por tal razón, en la fracción 5 se esclarece lo siguiente “La persona adulta mayor o su cónyuge, concubina o concubinario

de edad igual o superior a los 60 años, serán los únicos beneficiarios de los pagos periódicos a que hace referencia el Artículo 2939 Ter”.

Para el caso que lo amerite, la fracción 3 prevé que “.El tutor, siempre que se encuentre en los supuestos señalados en el presente Capítulo, podrá, con Autorización judicial, constituir hipoteca inversa para garantizar un crédito otorgado a favor de su pupilo o incapaz”. Lo establecido en este caso es importantísimo porque da apertura que no sea el adulto mayor el único que pueda recurrir a celebrar la hipoteca inversa; por las condiciones físicas o mentales del adulto mayor. Esto último lo aclara cuando se hace mención de pupilo o incapaz. Cabe aclarar que antes de ser Fideicomitente de contar con la autorización de un Juzgado que avale la necesidad de su actuación.

La fracción 7 regula a la Entidad Financiera y la limita a lo siguiente “La Entidad Financiera sólo podrá exigir la deuda y la garantía ejecutable cuando fallezca la persona adulta mayor y el beneficiario si lo hubiere...”. Como se puede advertir este precepto fija el tiempo para que la Entidad Financiera haga exigencia del pago en deuda. No ocurrirá, mientras cuente con vida el adulto mayor y su beneficiario

Aun cuando el contrato establecido está contemplado para que el adulto mayor asegure una renta vitalicia, la fracción 8 establece que está el adulto mayor en la posibilidad de romper con lo que se ha pactado sin sanción alguna, estableciéndose literalmente lo siguiente: “La persona adulta mayor podrá realizar un pago total o parcial anticipado, sin penalización alguna”.

Es evidente que lo establecido se inclina hacia la protección del adulto mayor en todo momento. Contrasta este hecho con lo que más adelante prevé el artículo 2939 *nonies*, en cuanto a la sanción que procede sobre la Entidad Financiera.

En caso de incumplimiento de la Entidad Financiera en las ministraciones pactadas, la persona adulta mayor o el Fideicomiso a favor de la persona adulta mayor estarán en condiciones de solicitar la rescisión del contrato y exigir el pago de los daños y perjuicios, o en su caso, el pago de la pena pactada. Además, se tendrá la deuda como liquidada y no generará más interés; debiendo la Entidad Financiera liberar a su costa el gravamen correspondiente. Para el caso de que se constituya una nueva hipoteca inversa sobre el mismo inmueble, ésta tendrá prelación respecto de la anterior.

Es el directo interesado quien percibirá cuando el supuesto marcado ocurra y podrá proceder o comunicar a la Secretaría de Desarrollo Social de la Ciudad de México el incumplimiento del Fiduciario de no estar cubriendo las ministraciones pactadas. Este motivo será suficiente para que se rescinda el Contrato y derive otras consecuencias debido a la gravedad del daño ocasionado; por tal razón cuando celebre un nuevo contrato adquirirá un trato preferente.

En este contraste se advierte, claramente, la prevalencia de la Protección de los Derechos Humanos del adulto mayor. Además debe atraerse a reflexión y consideración que tal prevalencia, ya no se dirige a la que opera entre el Estado y el gobernado, a la obligación que adquiere el primero ante el segundo. Aquí el respeto de los Derechos Humanos se proyecta hacia otra esfera la que debe privar entre particulares; lo que se concibe como la Horizontalidad de los Derechos Humanos.

Por supuesto el equilibrio entre las partes es el que debe ser buscado entre las autoridades y un cuerpo legislativo adecuado debe conformarse en ese sentido. De acuerdo a lo previsto por el artículo 2939 *septies* la entidad

financiera también se encuentra protegida de un posible acto doloso y, por tal razón, puntualiza que: “El inmueble hipotecado no podrá ser transmitido por acto *inter vivos* (entre vivos) sin el conocimiento y autorización previo de la Entidad Financiera. El incumplimiento de esta obligación le conferirá a la entidad financiera el derecho de declarar vencido anticipadamente el total del adeudo y exigible a la fecha.”

Ahora bien, en la fracción 9 se recuerda el objeto del Contrato que constituye la hipoteca inversa; sin embargo concede al adulto mayor la posibilidad de rentar en los siguientes términos:

La persona adulta mayor habitará vitaliciamente el inmueble hipotecado, no obstante, la persona adulta mayor podrá arrendar de manera parcial o total el inmueble hipotecado, siempre y cuando, cuente con la autorización expresa de la entidad financiera y los términos y condiciones del arrendamiento se establezcan en el Contrato correspondiente, sin afectar la naturaleza propia de la hipoteca inversa.

El artículo 2939 *sexies* (SIC) se refiere a las normas que regirán la amortización del capital. En su fracción 1 fija que: “Cuando fallezca la persona adulta mayor y su beneficiario, en caso de haberlo, sus herederos podrán abonar a la Entidad Financiera la totalidad del adeudo existente y vencido, quienes tendrán preferencia sobre cualquier cesión que se pretenda de dicho crédito hasta en tanto no se decidan en la forma de pago.”

En la misma dirección la fracción 3 a lo antes señalado ofrece una segunda opción y, a continuación se reproduce: “Los herederos de la persona adulta mayor podrán optar también por reestructurar el crédito, ya sea conservando la garantía o incluyendo una adicional o a través de diverso financiamiento

otorgado por Institución pública o privada, con el consentimiento y autorización de la entidad financiera”.

No presentándose ninguna de las opciones antes mencionadas procederá lo establecido por la fracción 4:

Transcurridos 30 días hábiles después del fallecimiento de la persona adulta mayor sin que los herederos hayan efectuado el pago o manifestado la intención de reestructurar el crédito, se entenderá su intención de no pagar el adeudo, por lo que la entidad financiera estará en condiciones de ceder el cobro del crédito sin restricción alguna o solicitar su adjudicación o venta legal para efectuar el cobro hasta donde alcance el valor del bien inmueble hipotecado si el valor del inmueble fuera mayor que el adeudo se devolverá el remanente a los herederos.

En cuanto a lo que se maneja en la iniciativa de ley en el plazo fijado para que se registren los hechos antes descritos y lo que quedó asentado en la ley, si fue en detrimento; los tres meses que en la iniciativa de ley se otorgaban en la ley aprobada se reducen a 30 días, únicamente. También hace clara la expectativa de facilitar que la entidad financiera se adjudique que el bien inmueble

Ya casi para cerrar esta revisión de lo dispuesto en la legislación reciente acerca de la hipoteca inversa, se convierte en un imperativo señalar que el contenido de la fracción 3 del artículo 2939 *sexies* es muy parecido al contenido del artículo 2939 *octies* porque se centran en un mismo momento después del fallecimiento del sujeto del crédito; aunque en este precepto se hace referencia a la extinción de la hipoteca inversa de la siguiente forma:

La extinción de la hipoteca inversa tiene lugar cuando fallezca la persona adulta mayor beneficiada, así como su cónyuge, concubina o concubinario nombrado como beneficiario, se extinga el capital pactado y los herederos de la persona adulta mayor decidan no reembolsar los débitos vencidos, con sus intereses, en este supuesto la Entidad Financiera podrá obtener el recobro hasta donde alcance el bien inmueble hipotecado, pudiendo solicitar su adjudicación o su venta.

Claro que lo mencionado como defecto de lo asentado en esta ley de nuevo cuño, en comparación con la Iniciativa de Ley, se puede resaltar que entre otro de sus atributos se encuentra el debido ordenamiento que existe en lo que el Senado aprobó; además que también con agrado se convierte también necesario manifestar que no se incluyó la obligación que se imponía al adulto mayor de mantener en el estado que se tomó la vivienda, sin deterioro de la misma. Que sí podría juzgarse que tal señalamiento operaría en contra de quien recibe la pensión.

Por lo analizado hasta aquí estamos muy de acuerdo con el al criterio de Víctor Manuel Castrillón y Luna y Eduardo Oliva Gómez sobre la hipoteca inversa evalúan en su artículo en prensa²²²:

...resulta una figura novedosa en el Sistema Jurídico Mexicano y se ha constituido bajo una visión Progresista y en Protección de los Derechos Humanos de la persona adulta mayor. Sus fines y naturaleza permiten otorgarle una vida de calidad, en lo tocante a la suficiencia de recursos que requiere para los últimos años de vida,

²²² Castrillón y Luna, Víctor Manuel y Oliva Gómez, Eduardo, El Contrato de hipoteca inversa, artículo inédito pendiente de publicación, citado con permiso de sus autores. En prensa.

mediante el otorgamiento de una cantidad de dinero que se le entrega de manera periódica, la cual queda garantizada con el inmueble de su propiedad, crédito que sólo podrá ser exigido hasta después de su fallecimiento. Con la hipoteca inversa, el Bien Inmueble en el que se constituye su vivienda habitual de la persona adulta mayor, le permite de manera cierta, disfrutarlo para proveerse una vida de calidad.

4.5 La hipoteca inversa en el INFONAVIT con un sentido social

4.5.1 El INFONAVIT y la posible adopción de la hipoteca

inversa

De acuerdo a lo revisado en el apartado anterior ya conocemos qué es la hipoteca inversa, cómo funciona y las condiciones en que ésta se otorga, así como una Legislación Federal progresista que ha permitido a este estudio valorar las bondades y peligros que ofrece al grupo al cual se dirige.

En lo que se ha presentado hasta aquí ya en la Iniciativa de Ley como ya se trajo mención atrás señala que esta modalidad “se sujeta al otorgamiento de esta hipoteca pensionaria a entidades financieras que deberán estar autorizadas y sujetas a supervisión, y por Institutos de Seguridad Social.

Para aperturar este capítulo debe traerse al recuerdo que el esquema para que el INFONAVIT se forjara como Institución Crediticia Inmobiliaria así como su financiamiento siguió el modelo tripartita del IMSS; además que ya como atrás se vio la Institución de salud en un momento de su historia proporcionó bienes inmobiliarios y así lo hizo en sus inicios el Organismo en clasificación.

Mas, como su nombre lo enuncia es un Fondo, por lo que sus funciones *strictu sensu* (estricto sentido) se corresponden a los de una Entidad Financiera propiamente. En la que en su constitución han participado los gobiernos en turno; pero al mismo tiempo lo han hecho el Sector Privado y el Sector Social.

Ahora bien, que esta Institución tripartita incorpore la hipoteca inversa a las modalidades crediticias que ofrece, la presente investigación no caerá en la osadía de atribuírselo. La idea vino de una nota que el 14 de Septiembre de 2018 donde se reproducía una declaración del entonces Director General del INFONAVIT, David Penchyna Grub, quien señalaba “Debido a su solidez financiera, el INFONAVIT, está listo para lanzar al mercado productos como la hipoteca inversa, un esquema que no sólo dará movilidad al mercado secundario de vivienda sino que reforzará la situación financiera de los jubilados en el país “

Lo que anteriormente se ha transcrito lo complementaba --el funcionario arriba referido-- con una descripción a su manera sobre lo que era este esquema crediticio es y no se trae a cita; porque ya desde el Capítulo III (donde se revisaban los antecedentes en otras latitudes geográficas) se ha brindado los aspectos fundamentales que otorgan a la hipoteca inversa una entidad definida y conduciría a repeticiones innecesarias.

Se debe, entonces, resaltar que en el anuncio citado se trae a mención tres realidades del Instituto que en la disección por efectuar se enunciaran, en orden inverso, coincidentemente como la principal característica del objeto en estudio.

En efecto, le suma un sujeto de crédito en específico con el cual no contaba en forma directa: el adulto mayor. Pero se presenta como una aportación del

Instituto a la comunidad a la cual presta sus servicios"... reforzará la situación financiera de los jubilados en el país"; afirmación que no se puede negar, ya que lo que perciba el sujeto de crédito se suma a lo que perciba de su jubilación. No se olvide que debe cumplirse como condición ineludible el sujeto debe ya tener las escrituras en su mano, que serán el vehículo para que reciba una renta mensual.

Aparte con lo hasta aquí examinado se notará que al momento de que en la década de los noventas el INFONAVIT anuló ya no participar como constructora, de la llamada línea 1, la actual oferta por este concepto principalmente proviene del mercado secundario de vivienda. Dicho en forma más común de las viviendas recicladas. Éstas por lo regular las componen las viviendas que el INFONAVIT ha recuperado de derechohabientes que no han podido seguir cubriendo el importe de sus créditos y por procesos judiciales se han adjudicado de nuevo a su nombre contando actualmente con 374,428 viviendas recuperadas debido al incumplimiento de pago. Los mecanismos mediante los cuales se lleva a cabo la adjudicación de vivienda, dación de pago y entrega de vivienda con poder notarial.²²³

De igual forma el Instituto al cierre de septiembre de 2019, cuenta con un stock de viviendas abandonadas es de 57,471 por la siguientes causas: largas distancias entre la vivienda y la fuente de trabajo, deterioro del conjunto habitacional, inseguridad en la zona, falta uno o varios servicios (transporte, escuelas etc.), el acreditado no tenía una

²²³ Información obtenida por parte del INFONAVIT, derivado del cuestionario con número de Folio 0063500305019 presentado por la de la voz Licenciada María Guadalupe Domínguez Martínez con fecha 08 de octubre de 2019, mismo que fue contestado con fecha 22 de octubre de 2019 mediante la Unidad de Transparencia.

real necesidad habitacional y desconocimiento de los derechos y obligaciones de tener un crédito²²⁴.

A estos bienes inmuebles se sumarán los que de manera voluntaria, sin necesidad del Instrumento Jurídico Legal antes aludido, depositen sus Escrituras de una vivienda, que tiempo atrás este Organismo participó para que fuera la propiedad de éstos. Sólo propiedades liberadas de todo adeudo se aceptan por las Entidades Financieras, de acuerdo hasta lo aquí examinado; además que como se hizo hincapié en la revisión de la iniciativa de Ley el pensionista se compromete a conservar en buen estado.

Si ese presupuesto se confronta con la realidad concreta del concepto y el producto que se maneja como “casas de Interés Social”, se enfrenta uno a construcciones cuya calidad deja mucho que desear; por lo tanto los avalúos de los que sean objeto las viviendas, no se convertirá en una cantidad muy gravosa a devengar; además, que el monto con el cual se ofrecerán a la venta será mayor a que se adquirieron. Tardará su disposición; pero en lo que eso sucede el precio de venta posterior será mayor de cuando se vuelva a dejar en garantía el bien inmueble además que el cuidado y las obligaciones implicadas por éste seguirán bajo la custodia del pensionista.

La única desventaja es que se devengará una mensualidad que implicará devengar y no recibir del pensionario por el tiempo de vida ninguna ganancia hasta que pueda el bien inmueble a convertirse en un nuevo crédito y reciba otra vez la entidad financiera una cantidad económica determinada por la propiedad, ya fallecido el sujeto crediticio o su cónyuge que la familia no haga por recuperar la propiedad. Caro que para hacerlo tendrán que pagar lo percibido por el adulto mayor y los intereses correspondientes. Circunstancia

²²⁴ Idem.

que por el último concepto mencionado. Ya significará una ganancia tangible para a identidad financiera.

Siendo muy improbable que acontezca lo arriba enunciado, ya reportará una ganancia o lo más probable trayendo al recuerdo lo estipulado por la iniciativa de Ley: “la garantía será ejecutable”²²⁵; aún más reeditaré

Ahora se retorna al concepto que encabezaba el anuncio y se examinará en dos sentidos: lo que realmente significa y las expectativas que abrió a quien realiza la presente investigación. Esto finalmente conduce a una alternativa utópica; pero se hará porque cuenta con una justificación real. Por un lado de quien se pretende beneficiar y el sacar a la luz la vía para colocarse en la posición que ostentaba el exdirector del INFONAVIT, pero muy seguramente se mantendrá: “Debido a su solidez financiera, el INFONAVIT, está listo para lanzar al mercado productos como la hipoteca inversa...”

Que se requiere solidez para instrumentar la modalidad, con lo más cercano de haber desarrollado se atraerá a recuerdo; naturalmente en lo que se devenga el apoyo económico y no se obtiene nada; sólo que el pensionista tuviera un golpe de suerte finiquitaría lo que se le hubiera cubierto y los intereses correspondientes; lo que reportaría una ganancia no tan dilatada. Sólo salidas que no reportan una retorno inmediato, significa pérdida para una entidad financiera y nos vamos al caso de desarrollo, para comprender en forma tangible la declaración de David Penchyna Grub a un año de estar listo el INFONAVIT para adoptar ese esquema financiero y tener otro grupo más entre sus sujetos crediticios.

²²⁵ “Transcurridos tres meses después del fallecimiento del pensionista, sin que los herederos efectúen el pago”

Sin duda el INFONAVIT, es un Organismo Financiero plenamente sustentable, hablando en términos económicos, esto se sostiene con base en las declaraciones que se hicieron por parte de la Asamblea General del INFONAVIT de fecha 14 de diciembre de 2018.²²⁶

En ese comunicado de prensa, casi al final se señala: El INFONAVIT es una de las Instituciones Financieras más sólidas del Estado Mexicano. Es la cuarta hipotecaria más grande del mundo y la primera en América Latina. La actividad del Instituto dispersa 246 mil millones de pesos anuales a la Economía del País.

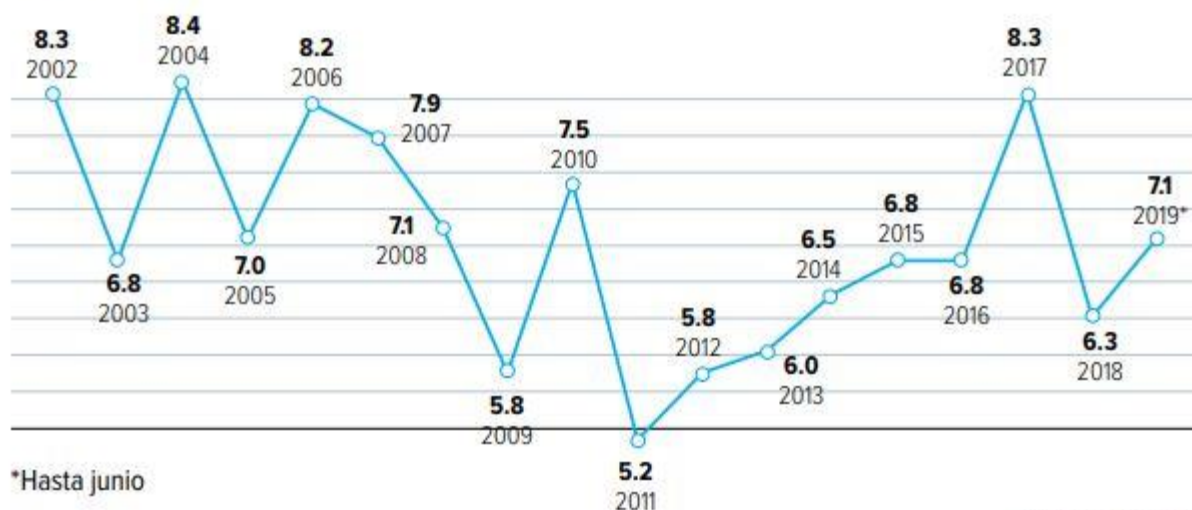
También al momento de rendir el Informe de 2018 David Penchyna Grub y hacer entrega de la Dirección a su cargo con énfasis pronunció lo siguiente:

La fortaleza financiera del INFONAVIT se ha construido a lo largo del tiempo y es resultado del trabajo coordinado entre las distintas áreas del Instituto para implementar una adecuada estrategia de colocación de crédito, una apropiada gestión de la cartera hipotecaria, una Administración Integral de los riesgos y una planeación financiera que ha marcado el rumbo para cumplir con el objetivo financiero de otorgar el mayor rendimiento posible a la Subcuenta de Vivienda, y crédito para todos los derechohabientes que quieran ejercer ese derecho.

²²⁶ Martínez Velázquez, Carlos, Asume la Dirección General del INFONAVIT, Comunicado de prensa el 14 diciembre de 2018, David Penchyna Grub, rindió un informe de labores correspondiente a 2018, *se aprobó el Plan Financiero 2019-2023 y el presupuesto de ingresos y egresos para 2019*. En: http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/e7ed2ecd-635c-4d28-b254-3b3cd334a29a/Comunicado_de_prensa_003.pdf?MOD=AJPERES&CVID=mwg9t6O&CVID=mwg9t6O&CVID=mwg9t6O&CVID=mwg9t6O, fecha de consulta 08 de Octubre de 2019.

RENDIMIENTO HISTÓRICO DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA

(Tasa porcentual)



Fuente: INFONAVIT.

De lo traído a cita, así como del comportamiento mostrado, en el cuadro arriba presentado, por la Subcuenta de Vivienda en el período de 2002 - 2019, provee la certeza de que las finanzas del Instituto cuentan con la capacidad para solventar programas con un cariz social y altruista de soporte auténtico a sectores excluidos, sensibles y de innegable vulnerabilidad, como lo constituye un grupo de los adultos mayores.

Piénsese en aquellos que se encuentran desprovistos de cualquier apoyo familiar y enfrentan un cuadro complicado de salud o que bien por esta última causa pierden el trabajo; éstos constituyen el grupo que preocupa sobremanera a este estudio, ya que por su condición denota una palpable vulnerabilidad.

De tal inquietud, se ha permeado la idea, al momento que el INFONAVIT se encuentra por incorporar a sus programas crediticios el de la hipoteca inversa, plantear como alternativa el que este organismo tripartito abra un

área de oportunidad hacia al grupo de adultos mayores atrás descrito; para que, practicando un ajuste esencial al esquema original, se les acoja en tal programa y se otorgue el beneficio que su condición de alta vulnerabilidad justifica.

Se está consciente, por lo ya atrás desarrollado, de que al hacerse el anuncio del futuro lanzamiento de dicho esquema crediticio, cuando el exdirector adujo a la solvencia económica de INFONAVIT tal vez obedeció a la naturaleza del programa que –como ya atrás se indicó-- significa sólo derramas económicas en un inicio.

En consecuencia, la alternativa que este estudio contempla sumaría, a esa ganancia moderada que se alcanzaría con el esquema original, el Subsidio al cual se debería recurrir para extender su alcance al grupo de alta vulnerabilidad ya atrás descrito. Pero se está seguro que difícilmente se convertiría en una pérdida al INFONAVIT, si se consideran las ganancias significativas que se obtienen de los créditos que otorga y de la inversión que mantiene en las Administradoras del Fondo para el Retiro (AFORE)²²⁷.

Además téngase presente que la población a la cual da respuesta el actual INFONAVIT es plural y así como da acceso a gente con una capacidad económica media y poco solvente, también cobran presencia los sectores con alto poder adquisitivo de trabajadores que ocupan ese rango o lo representan.

Se pasará en el siguiente apartado a describir a detalle la alternativa que se vislumbra con el auxilio de la información de campo que se obtuvo en entrevistas semiestructuradas.

²²⁷ En: <https://www.globalmedia.mx/articles/Infonavit-vence-a-las-afores-eleva-a-71-sus-rendimientos>, fecha de consulta 08 de Octubre de 2019.

4.5.2 Hacia la inclusión de la hipoteca inversa como instrumento de garantía de la vivienda para el adulto mayor

Como ya en el anterior apartado se indicó ante la futura inclusión de la hipoteca inversa por el INFONAVIT, este trabajo recepcional sostiene que se podría abrir un área de oportunidad a un grupo de la población de adultos mayores que se encuentre en la siguiente situación:

1. Sea adulto mayor²²⁸, es decir que tenga más de 60 años.
2. Adquirió vivienda con su crédito hipotecario INFONAVIT.
3. Se encuentre pagando aún su crédito.
4. Esté desempleado. (No haya forma que vuelva a su vida laboral).
5. No tenga pensión.
6. Cuenta con problemas de salud, ha perdido incluso movilidad.
7. No cuenta con los medios o familia que le provea lo más básico (alimentos, atención médica).
8. Se encuentre en abandono.
9. Sea vulnerable.

Como bien se puede apreciar, la postura que aquí se vislumbra consiste en que aparte del adulto mayor que cuente con sus escrituras se extienda ese beneficio al adulto mayor cuya condición de alta vulnerabilidad lo justifique. No se dirige como tal a cualquier adulto mayor que encuentre aún pagando su crédito.

²²⁸ Adulto mayor es toda persona que tenga más de 60 años, y se refiere a la etapa que suma todas las experiencias de la vida y pasa por la mayoría de las metas familiares, profesionales y sociales. Pero también marca el inicio de una etapa donde las personas presentan condiciones de vulnerabilidad física, social y económica <https://www.gob.mx/pensionisste/articulos/dia-del-adulto-mayor-123010?idiom=es>, fecha de consulta 09 de Octubre de 2019.

La razón de esta precisión estriba en que, de otro modo, sería contraria a los intereses del INFONAVIT; porque la derrama económica sería onerosa y no se alberga tal pretensión.

Sí se estima que, de cierta forma, el Instituto reafirmaría el espíritu social bajo el cual surgió a la vida jurídica en sus inicios, y brindarle atención al igual que el debido seguimiento al conglomerado de trabajadores (derechohabientes) que se encuentren en una situación adversa y garantice, de esta forma, su Derecho a la Vivienda.

Más que estarse ubicando en el caso de competencia el derecho a la propiedad privada –para el caso del adulto mayor— se pugnan por el derecho al uso implícito y éste reside en garantizar la estadía para el titular y su cónyuge.²²⁹

Sólo se pretende garantizar el acceso al adulto mayor un lugar donde éstos puedan obtener la certeza de que no van a ser lanzados o quedar en situación de calle. En su vida interior esto les atraerá un sentimiento de paz y tranquilidad,

De tal modo la postura que en esta investigación se adopta se adhiere a la pretensión del INFONAVIT de incluir entre sus programas crediticios la

²²⁹ Generalmente se estaría ante otro adulto mayor o en vísperas muy cercanas. Casos extraordinarios, ya serían motivo de un estudio particular por parte del INFONAVIT como entidad financiera involucrada. No sólo en someter a consideración a casos particulares, sino estar al tanto de la sobrevivencia. *Cabe aclarar que no se está gravando (SIC, en el sentido de imponer y sumar un costo) al Instituto con la creación de personal que asuma esta tarea. En sus portales ostenta que ya cuenta con personal encargado de practicar visitas domiciliarias. Esto se considera oportuno e impostergable delimitarlo y aclararlo, aunque sea de forma marginal.*

hipoteca inversa; pero ajustada hacia una tendencia garantista de los Derechos Humanos y Sociales, enfocada a un sector poblacional de adultos envejecidos cuya situación es vulnerable; por lo que requieren una atención preferencial.

Ahora bien, en relación con lo anteriormente vertido es menester hacer manifiesto que cuenta con el aval jurídico legal. En primer lugar del artículo 3º, párrafo 1 y del texto actual del artículo 57, resultado de la reciente reforma de la *Ley de Vivienda*; así como de ésta en su conjunto, que coincide con el ideario de la actual presidencia de recobrar el espíritu del INFONAVIT en sus inicios--como más adelante se detalla-- y debe reconocerse la seriedad en la forma en la cual ha procedido. La Carta Presidencial del 13 de junio de 2019, la cual más adelante se traerá a análisis, se encuentra ajustada a una Reforma previa de la Ley de Vivienda del 14 de mayo del año corriente y en vigencia.

Cabe señalar, que a la presente Investigación se impuso la tarea de realizar dos entrevistas de campo al personal que labora directamente para el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores, con las cuales se ha podido, nutrir el presente trabajo de Investigación; ante la reserva de información nos dimos a la tarea de solicitar la información por medio de la Unidad de Transparencia del INFONAVIT, misma que no fue contestada en su totalidad y por lo que de nueva cuenta se ingresa a la Autoridad anterior la solicitud sobre la información reservada.

Quien efectúa la presente pudo obtener de viva voz el testimonio de personal del INFONAVIT, el cual informó y dio constancia de que la figura de la hipoteca inversa aún no opera en el Instituto y que cuando se introduzca será con los esquemas seguidos por la Banca; además agregó que están estudiando minuciosamente los antecedentes Internacionales de países

como España y Estados Unidos. Medida de reserva que se ha asumido con el fin de no caer en los mismos errores y en atención a un proyecto destinado al adulto mayor, hasta ; momento no contemplado en los programas existentes pero correspondiente a la pluralidad e inclusión bajo la cual se ostenta trabajar dicho organismo tripartito.

De las entrevistas que se lograron obtener de personal experto en la materia y en capacitación continua, se ha podido corroborar que la postura, que aquí se alberga, es viable pero que habría que establecer los mecanismos-programa para echarla andar en un plano distinto con un enfoque tendiente a tutelar una garantía del Derecho Social a satisfacer el Derecho a la Vivienda para un determinado número y sector de población envejecida.

Cabe agregar que las dos entrevistas contribuyeron a ratificar la perspectiva de quien realiza este trabajo y a la postura adoptada proporcionar el mecanismo Institucional para aterrizar su pretensión, lo que se tenía pensado alcanzar; pero no se vislumbraba la forma de hacerlo tangible. De considerar plantearse la reconversión de hipoteca simple a hipoteca Inversa, tomando en cuenta dos factores importantísimos descontar el adeudo de la primera hipoteca, del valor del avalúo del bien inmueble, considerando la plusvalía de la vivienda. Con esto podría materializarse el hecho de transformar la hipoteca simple a hipoteca inversa y que pudiesen entrar un mayor número de adultos mayores a este supuesto.

Es así como podría operar el INFONAVIT; bajo la modalidad de hipoteca inversa; pero hay una característica sobresaliente, que resultaría imperdonable no reparar en ella y hacerlo expreso Debe reconocerse que el Instituto ha mostrado, en muchos momentos, la vocación de fomentar el incremento de los trabajadores, bien podría hacerlo mediante el mecanismo Institucional que se ha visualizado instrumentar y, a continuación, se

procederá a detallar, con el fin de brindar los elementos que permitan una mejor apreciación de éste.

La pretensión de este estudio es que la hipoteca simple se convierta en inversa en casos específicos en que esa concesión ayude a aminorar la escasez y en particular mitigue cuadros clínicos graves donde de esta figura se vean beneficiados los adultos mayores vulnerables (cuyos requisitos ya se dejado señalados en líneas de este cuerpo capitular) para brindarle certeza de contar con un techo hasta sus últimos días; con la salvedad de que no perciba el adulto mayor la renta pensionaria. Únicamente adquirir plena convicción de que el Instituto no recuperara la vivienda, de acuerdo al precepto 71 de la Ley del INFONAVIT. En éste se establece se llevará a cabo la recuperación de los créditos otorgados partiendo de un *Esquema de Cobranza Social aprobado por el Consejo de Administración*. Y desde luego, siguiendo el objetivo central del INFONAVIT; el cual consiste en acrecentar el patrimonio de los trabajadores, mediante la siguiente fórmula Mayor rendimiento a la Subcuenta de los trabajadores; esto (+) Ingresos, (-) Gastos y (-) Riesgos²³⁰.

Lo que capta la fórmula de referencia anterior empleada por el INFONAVIT representa que el Instituto, siguiendo su objetivo central de incrementar el patrimonio de los trabajadores, procura incrementar la Subcuenta de Vivienda (SCV), mediante las aportaciones a la misma. ¿De qué manera? Cuidando los recursos de los trabajadores; esto es, al emplearlos no mal gastarlos ni exponerlos a su depreciación para que el trabajador pueda en su momento utilizarlos como garantía-enganche al adquirir una vivienda o en su defecto, si desea retirar sus aportaciones ya cuando llega a ser adulto mayor;

²³⁰ En: https://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/05f0341c-8fa6-4b54-991d-17fe2dfb95d1/Plan_de_Labores_y_Financiamientos_2019.pdf?MOD=AJPERES&CVID=muKvkvk, fecha de consulta 10 de Octubre de 2019.

lo que le trae mayor rendimiento a la SCV. En la siguiente ilustración se aprecia cómo desenvuelve su acción dicha fórmula.

Ilustración 3. Objetivo central del Infonavit
acrecentar el patrimonio de los trabajadores



Sujeto a:

- disponer de un nivel mínimo de patrimonio para garantizar el rendimiento básico a la SCV, y
- proveer de los productos crediticios para que los trabajadores de bajos ingresos puedan cubrir sus necesidades de habitación, y con ello eleven su calidad de vida.

Fuente: Infonavit.

Fuente: INFONAVIT²³¹

De igual modo, conforme al criterio de los Instrumentos Internacionales, en la actualidad debe considerarse el Interés Superior del Adulto Mayor; ya que por la condición que guarda éste es sujeto a la dependencia familiar, la discriminación e incluso abandono; circunstancias que lo convierten en un grupo vulnerable; merece, entonces, la protección del Estado en forma imperante. Tal prerrogativa ha sido la que en parte ha llevado a que se haga la propuesta de adición a la Ley del INFONAVIT de un Artículo 72, que cierra la presente investigación y se presentan los términos y alcances de su procedencia.

²³¹ En: https://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/05f0341c-8fa6-4b54-991d-17fe2dfb95d1/Plan_de_Labores_y_Financiamientos_2019.pdf?MOD=AJPERES&CVID=muKvnyk, fecha de consulta 10 de Octubre de 2019.

4.6. La hipoteca inversa como mecanismo de recuperación del principio de solidaridad intergeracional

Sin duda, el Derecho a la Vivienda es trascendental en todos los sectores económicos; ya que ésta, se constituye en el lugar donde la persona puede desarrollarse física, psíquica e intelectualmente, de ahí que sea un derecho de primera necesidad para el ser humano.

Para sobrellevar la severa deuda económica que el país enfrentaba, el poder ejecutivo tenía como principal objetivo lograr el apoyo económico del Banco Mundial y del Fondo Monetario Internacional. Entonces estos Organismos sujetaban dicho apoyo el que como contrapeso mostrasen los países interesados en ser beneficiados de éstos que manifestasen una voluntad en pro de la Democracia y los Derechos Humanos, aparte de adoptar positivamente las Recomendaciones Económicas que los Organismos Universales y Regionales dictaban en ese momento observar en su Política Interna.

Esto se hace evidente, si también se toma en cuenta que la Declaración del Precepto con el cual se da Reconocimiento al Derecho la Salud se publicó en el Diario Oficial de la Federación sólo unos días antes: 3 de febrero de 1983. Ambos Artículos con ese tono de Reconocimiento Igualitario y Universal que no es coincidencia fortuita, sino corresponden al mismo Compromiso Político; de ahí que el primero y este último se centren en la totalidad al señalar el hoy ubicado en el séptimo párrafo “Toda familia...y el que ha quedado en el cuarto “Toda persona...”.

Por otro lado, en cuanto a la postura que asumió también el Ejecutivo ante las dos Administraciones que lo antecedieron se mostró siempre se verá y

crítica; en tanto que las tachó de paternalistas. Forma de proceder que no podía sostener, ya entonces el Primer Mandatario aunque sus antecesores hubiesen sido postulados por el mismo Partido Político y, en consecuencia, se supondría que tuviesen un ideario político semejante y fueran coincidentes los intereses a enarbolar y proteger por aquellos y éste.

También, si en este ejercicio entre fechas y mecanismos legislativos, se calcula la distancia que media entre esta consignación en la Constitución del Derecho a la Vivienda y la que se lo otorgó a los trabajadores, que se encuadran dentro del Apartado A del Artículo 123 (la Ley del INFONAVIT que se presenta como una nueva Ley publicada en el DOF el 4 de abril de 1972) se tendrá que admitir de igual forma que los legisladores tardaron en ejecutar un procedimiento legislativo, que hubiese otorgado plena certeza jurídica y obrar de acuerdo a la jerarquía que debería haber operado entre uno y otro ordenamiento cuando se analizan a luz del sentido común y de una posible lógica jurídica una y otra de las acciones ejecutadas por el legislador.

El sustento jurídico entonces se lo otorgó la Ley Reglamentaria del Artículo 123 la Ley Federal del Trabajo que previamente fue reformada para poder poner en ejercicio otro Ordenamiento de igual jerarquía, que estaba modificando la ruta de un mandato Constitucional, esto es, la Fracción 12 del Apartado A del Artículo 123; porque este se modificó hasta el 9 de enero de 1978. Deberá en consecuencia determinarse que el Ejecutivo fue congruente con el hecho que la determinación que se asumió en ese momento; sólo afectaba a un Sector Poblacional de México aun cuando éste abarca un porcentaje muy representativo²³². No obstante, en cuanto a la importancia que tomó este paso fue significativo; ya que sirvió modélicamente para

²³² Tanto que el voto de este sector fue determinante para que éste pesara en las elecciones de manera determinante y contundente. Lo que Arnaldo de Córdoba bautizó como el voto corporativo

posteriormente otros representantes de la población económicamente activa --dentro de lo que los economistas denominan formalidad—demandaran el mismo derecho y se les otorgara.

El relato que se ha realizado con anterioridad sirve para que se note que, aunque el Poder Legislativo es parte de la tríada que Gobierna un País Democrático como es México; siempre ha estado supeditado a los Decretos que el Poder Ejecutivo decide poner en acción, pues considera que es lo que resulta más conveniente para la Dirección Política que éste asume en su Administración.

Como se puede extraer de lo que hasta aquí se ha tocado la decisión que condujo a la creación del INFONAVIT fue un evento que fue muy bien medido políticamente; tal vez una situación que condujo a especialistas en la materia ver la trascendencia que una obra así adquiriría; pero no se detuvieron éstos tanto en hacer una labor prospectiva: analizar si el sector al que se beneficiaba podría a futuro gozar de las condiciones que se requerían para sostenerse como propietario de un bien inmueble. Es de traer al recuerdo que el Constituyente previó algo muy distinto una obligación que el patrón debía cubrir a sus trabajadores por medio de una figura que era el arrendamiento, correspondiente a la condición de quien oferta su mano de obra como único bien. Nunca a que se convirtiera en propietario. Tal vez esto coincide con quienes a Miguel de la Madrid Hurtado recomendaron el catalogar a quienes lo antecedieron como gobiernos paternalistas.

Como se ha visto el caso de Colombia aunque en ese país del sur no cuentan con un Instituto que se encargue del financiamiento de las viviendas como en México. En esa latitud geográfica la comunidad se encarga de esa labor, a través del establecimiento de Sociedades Cooperativas en las que

recae el financiamiento de dichos complejos habitacionales. Por lo tanto la responsabilidad se comparte

Llegando al trasfondo de su operatividad es un trabajo en que el Espíritu de una Economía Social se hace manifiesto. En ningún momento entra en juego medidas asistencialistas. Ésa es la gran diferencia, de acuerdo al parecer de los expertos entre una Economía Social y una Social Economía. En la última se hace presente el factor gubernamental y he ahí su peligrosidad porque se sujeta a intereses políticos que siempre serán corrosivos y perturbadores, porque éstos generalmente encubren intereses personales e individualistas.²³³

Con la anterior anotación, cabe acotar que cuando se comenzó esta tesis se tenía claro que en el camino de la existencia y ejercicio el INFONAVIT, el fin de su creación se había perdido: trabajar en pro de los trabajadores que más requerían y necesitaban la adquisición de vivienda. Si se realiza un seguimiento de la historia del INFONAVIT, este hecho se patentizó con una legislación acorde y en las Políticas Públicas preferenciar la línea 1 crediticia. Esto es promover viviendas que el mismo Instituto construía y creaba concursos para que se colocaran en manos de las familias que demostraban ser las más idóneas para el otorgamiento de tal crédito.

No obstante con el tiempo a través de serios problemas financieros enfrentados por el país para hacer frente a la subsistencia de dicha Institución y cambios que se tuvieron que efectuar en el esquema de Seguridad Social de los Trabajadores del Apartado “A” del Artículo 123

²³³V. Chávez Ávila, Rubén, *La economía social ante los paradigmas económicos emergentes: innovación social, economía colaborativa, economía circular, responsabilidad social empresarial, economía del bien común, empresa social y economía solidaria*, en: CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa, nº 93, Agosto 2018, pp. 5-50.

Constitucional, condujo a que se diera mayor apoyo a la línea crediticia 3. En la cual participan particulares y constructoras con una clara visión de lucro, que ha traído como consecuencia el empleo de materiales de calidad dudosa y de emplazamientos en terrenos lo menos adecuados.

Factores que se han traducido en la depreciación del bien inmueble adquirido o incluso hasta su pérdida total o bien a que --unido a la reducción del poder adquisitivo del trabajador o la pérdida de su empleo-- a que el bien inmueble se le sustrajera de manera definitiva e irreversible a través del “proceso judicial” correspondiente.

Lo referido con anterioridad es la realidad enfrentada por el nuevo gobierno que inicia su paso con una visión social y reconociendo el jefe del Ejecutivo Nacional su compromiso el 13 de junio de 2019 en un diagnóstico que presenta a los Miembros del Consejo de Administración del Instituto del Fondo de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) S/C, señala las anomalías entre ellas a “una estrategia de cobranza agresiva e inhumana”.²³⁴ Y se coloca como cometido principal: “...transformar el INFONAVIT y ponerlo nuevamente al servicio de los trabajadores”²³⁵. Con ese fin traza un programa a seguir y dar cumplimiento a un universo con el equipo de trabajo con el cual cuenta el instituto. Mismo que resume y abarca a través de sugerir que estudie el Consejo los siguientes cinco cambios

. Desistirse de seguir litigando los llamados “juicios masivos” que pudieran derivar en desalojos;

1. Ofrecer todas las facilidades de pago posibles para los trabajadores y evitar que pierdan su patrimonio;

²³⁴ López Obrador, Andrés Manuel, *Presidencia-017/06/13/19*, p 3, consultado el 24 de septiembre de 2019 en: <https://es.scribd.com/document/417859727/Presidencia-017-06-13-1>.

²³⁵ Idem.

2. Premiar el pago puntual de los acreditados;
3. Ampliar y fortalecer el programa Responsabilidad Compartida; y
4. Buscar la innovación financiera del Instituto.

Aspectos que confrontados con el *Plan Nacional de Desarrollo 2019 2024*, cubren una de las estrategias que en éste se presentan: “Promover y otorgar financiamiento de vivienda adecuada, principalmente para la población en situación de discriminación, rezago social y precariedad económica”²³⁶ y también se retoman en la carta con la que los Miembros del Consejo de Administración del INFONAVIT dan respuesta a la exhortación del Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos de “...retomar su dimensión social con el fin de satisfacer el Derecho a la Vivienda adecuada al mayor número de personas en el menor tiempo posible”²³⁷. Tales puntos, que arriba se enumeran y enuncian como cambios a los que exhorta a quienes administran y dirigen el Instituto, los denominan en la carta de respuesta como “...las acciones acordadas para mejorar el otorgamiento de créditos y la cobranza que realiza el Instituto.”²³⁸

Dichas acciones ya se han comenzado a ejercitar y han llevado a promover figuras de apoyo inmediato, que desde la perspectiva de quien realiza este trabajo de investigación asumen la categoría de medidas temporales, para mostrar que en efecto se sigue una política de rescate económico. Pero mientras éstas no se articulen de manera adecuada como una Política Pública estructurada en un modelo que respalde su eficiencia en o se eleve a

²³⁶ *Ibíd*em, p. 2.

²³⁷ *Ibíd*em, p.1.

²³⁸ Consejo de Administración del Infonavit responde a Carta del Presidente de México, 26 de junio de 2019.

la categoría de normas jurídicas o de auténticos mecanismos legislativos; puede dentro del curso del sexenio suspenderse o mutarse. O tal vez sí tener efecto todo el sexenio; pero cuando finalice quedar como una moda sexenal

4.6.1 La ley del INFONAVIT ante el marco legislativo regulador del Derecho a la Vivienda

Es menester referenciar al INFONAVIT; como el Organismo que ha ofrecido financiamiento al trabajador para que adquiriera un lugar donde vivir. Este Instituto está regulado por su Ley que lleva su mismo nombre. Si se revisa el marco jurídico general que rige al Derecho a la Vivienda, se puede vislumbrar que si se trae a la cita la glosa del, actualmente, Párrafo Séptimo del artículo 4 Constitucional, se advierte un desajuste que brota de lo que en ella se consigna: “Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

La remisión a la Ley que se hace en el precepto, conducirá a preguntarse cuál Ley; ya que el legislador no procedió como en el Párrafo Cuarto (también de febrero de 1983) del mismo ordenamiento a especificar en qué parte de la Constitución se encuentra la ley en ese caso se remite a la fracción 16 del artículo 73. Que es el artículo al que generalmente se envía cuando en los artículos Constitucionales se hace mención de la Ley, Generalmente Reglamentaria, y la fracción es la veintinueve en la letra correspondiente según la fecha de consignación en la Carta Magna.

Pero, en este caso no acontece así. Tal y como se mencionó páginas atrás la ley del INFONAVIT resultaría el ordenamiento al que se puede estar haciendo alusión y, naturalmente, a las de otras leyes que acompañan la

creación de otros organismos con la misma misión que el antes mencionado regente para otros órdenes laborales, de posterior creación que el primero, pero resultante de las demandas que los trabajadores de esos sectores en específico tuvieron que alzar, para disfrutar lo que desde el momento del otorgamiento ha sido: una prestación laboral y que tiene curso a partir de que fue fijada: FOVISSSTE, ISSFAM y los Instrumentos de Seguridad Social otorgados a los trabajadores de PEMEX en forma exclusiva.

El 27 de junio 2006 en el DOF se publicó una ley que abrogó a la Ley Federal de Vivienda y, desde entonces, será la Reglamentaria del artículo 4º Constitucional (tal y como se asienta al inicio de su artículo 1º), este ordenamiento es de carácter Nacional y Público, y se le ha denominado Ley de la Vivienda; tocó aún a la presidencia de Vicente Fox Quesada hacerse cargo de su expedición.

El que se haya creado tardíamente no es lo único que salta; esa sensación de extrañamiento se redobla al revisar algunos de sus preceptos. Es el caso del artículo 3º que, en sus Párrafos Tercero, Cuarto y Quinto establece lo siguiente:

Las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal que lleven a cabo u otorguen financiamiento para programas o acciones de vivienda, quedan sujetas a las disposiciones de esta Ley y demás Ordenamientos que resulten aplicables.

Los Organismos encargados de financiar Programas de vivienda para los trabajadores, conforme a la obligación prevista en el artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se regirán en los términos de las leyes que regulan su propia organización y funcionamiento y coordinarán sus lineamientos de

Política General y objetivos a lo que marca esta Ley y el Plan Nacional de Desarrollo.

Los Representantes Gubernamentales en los Órganos de Gobierno, administración y vigilancia de dichos organismos, cuidarán que sus actividades se ajusten a lo dispuesto en esta Ley.

El párrafo Cuarto es el reconocimiento explícito de que el surgimiento y desarrollo del fomento y financiamiento a la vivienda se ha suscitado con el apego a leyes secundarias. Por tal razón en el Párrafo Tercero señala que aquellas “dependencias y entidades de la Administración Pública Federal que lleven a cabo u otorguen financiamiento para programas o acciones de vivienda” se tienen que sujetar a lo dispuesto por dicho ordenamiento; porque se sobreentiende que éstas caen bajo su jurisdicción directa.

Mientras que resalta y cobra gran relevancia que en el Párrafo Cuarto deslinde del alcance de esta Ley a los que llama “...Organismos encargados de financiar programas de vivienda para los trabajadores, conforme a la obligación prevista en el artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos” de los que reconoce su autonomía

Aunque apunta que quien se encuentre al frente de dichos organismos (de los párrafos 3 y 4, por igual) adquiere el compromiso de cuidar que su actividad no se aleje a las disposiciones de esta Ley Reglamentaria del Derecho a la Vivienda. Mas, no establece un mecanismo que se encargue de garantizarlo.

Por esto, no obstante de la autonomía de “Los organismos encargados de financiar programas de vivienda para los trabajadores, conforme a la obligación prevista en el artículo 123 de la Constitución Política de los

Estados Unidos Mexicanos...” hace el gobierno actual el apunte que se contiene en el artículo 57 (cuya reforma se publicó en el DOF el 14 de mayo de 2019) lo siguiente:

Artículo 57.- La Comisión;²³⁹ el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado y la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, deberán emitir Reglas de Carácter General que permitan canalizar recursos a tasas preferenciales para la población de bajos recursos, así como la movilidad habitacional en viviendas financiadas por ellos, mediante procedimientos para facilitar, en su caso, el arrendamiento o transmisión del uso por cualquier título de dichas viviendas.

Como se puede advertir la reforma reciente en el DOF del 14 de mayo de 2019, ya se encamina a que las instancias enunciadas en el Párrafo Tercero y Cuarto del artículo 3º se les obliga emitir” lo que arriba se especifica: en resumen efectuar acciones a lo que se asentaba en la Fracción Primera del artículo 6º como uno de los lineamientos de la Política Nacional de Vivienda “I. Promover oportunidades de acceso a la vivienda para la población, preferentemente para aquella que se encuentre en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad”.

²³⁹ Entiéndase la Comisión Nacional de la Vivienda que es una figura de la reforma reciente a esta Ley. Artículo 18.- Se crea la Comisión como un organismo descentralizado, de utilidad pública e interés social, con personalidad jurídica y patrimonio propio. Su domicilio será en la Ciudad de México. Párrafo reformado DOF 14-05-2019. Y en la Fracción 1 del artículo 19 se indica que Corresponde a la Comisión “. Formular y ejecutar su programa Institucional, así como las disposiciones y reglas de operación necesarias para llevar a cabo las acciones de vivienda del Gobierno Federal orientadas a proteger y garantizar el derecho de las personas a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, principalmente de la población de menores ingresos o en situación de pobreza...”

Cabe apuntar que esos lineamientos, a excepción de las Fracciones Octava a la Doceava que ya corresponden al Gobierno de Enrique Peña Nieto (reforma cuya publicación se hizo en el DOF el 24 de marzo de 2014), son las fijadas en la Ley de Nueva Creación de 2006; entre las cuales se encuentra la traída arriba a la cita.

De tal manera, sí contemplamos una a una las reformas y derogaciones del 14 de mayo de 2019, se advertirá que el objeto de la misma fue el aportar mecanismos para instrumentar Políticas que ya estaban contempladas en la misión social desde que se creó esta reglamentaria. En las que ya no nos detendremos porque se desviaría el presente análisis.

También es menester resaltar que en la reforma reciente se violentó el espíritu del párrafo Cuarto del artículo 3º; pero ya corresponde al gobierno actual que, al menos en el Diagnóstico Presidencial entregado a los Miembros del Consejo de Administración del INFONAVIT el 13 de junio de 2018, y se trajo a comento en el primer Subcapítulo de este apartado, ya tenía un sustento legal. Situación que se ignoraba al reparar en esa información y considerarla tanto relevante como vital para profundizar en el objeto de estudio y al aspecto que se ha decidido someter a investigación; con el fin de poder hacer las aportaciones que ya se han hecho y se complementarán en el último apartado.

Con el fin de concretar el cierre del presente, se convierte en un imperativo traer a la cita el Primer Párrafo del artículo 3º, porque en ella se encuentra contemplado el sector hacia el que se dirige la propuesta de adición de un artículo, que numerariamente, le correspondería en época actual el 72 de la Ley del INFONAVIT. No obstante, las observaciones hechas con anterioridad sirven a la crítica previa que se debe efectuar a lo actual asentado y al

mismo tiempo fundar así como motivar la adición que se hará con un sentido prospectivo en el siguiente apartado.

A la letra ese precepto reza “Las disposiciones de esta Ley deberán aplicarse bajo principios de equidad e inclusión social de manera que toda persona, sin importar su origen étnico o nacional, el género, la edad, la discapacidad, la condición social o económica, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias o el estado civil pueda ejercer su Derecho Constitucional a la Vivienda” Como se puede notar se encamina este párrafo a lo que el Quinto del artículo 1º Constitucional prevé, esto es la igual decretada desde la no discriminación, que en el 2011 se ajustó, en razón a la que se practicó a la médula de la Constitución al dirigirla al respeto de los derechos; ya que la reforma del apartado 1 del artículo 3º de la Ley de Vivienda se efectuó el 16 de junio de 2011: seis días después de la reforma Constitucional.

El sector que enfoca esta tesis se dirige a la Inclusión del Adulto Mayor; en consecuencia la referencia a este apartado era más que obligatoria.

CONCLUSIONES

PRIMERA: La vivienda es el bien jurídico que tutela el bienestar de la persona para su desarrollo y vida personal, por lo que, se hace evidente su exigibilidad, en razón a lo que representa morfológica y materialmente para el ser humano

SEGUNDA: •La vivienda se convierte social en tanto que proviene de la lucha del sector trabajador por tener un techo que le de protección a su persona, de ahí la naturaleza del INFONAVIT como mecanismo garante del trabajador durante su vida productiva; lo que hace evidente que este asuma una postura que le brinde cobijo al hoy menesteroso como un gesto de justicia y solidaridad.

TERCERA: La Vivienda es un Derecho meramente social, característica que asume al formar parte del articulado de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917, específicamente en el artículo 4º párrafo séptimo. Salta a la vista que es atribuible a la familia. No hay lugar donde se haga extensivo hacia el adulto mayor

CUARTA: En tanto que la Vivienda es un Derecho que nos asiste a todos los seres humanos, el objeto que se busca es una amplia protección de la persona ---máxime si esta es adulto mayor en grave estado de vulnerabilidad-- esto en virtud de la reforma del 11 de junio de 2011, donde nos cambia completamente el Paradigma de Garantías Individuales a Derechos Humanos, lo que abre un gran abanico entre la Supremacía Constitucional y lo tutelado en el plano de los Derechos Internacionales como parte del Parámetro de Regulación Convencional teniendo una Interpretación Pro Homine, lo que más favorezca a la persona.

QUINTA La vivienda en México; es considerada en los Planes del Gobierno, como una mercancía y su producción como una industria, de ahí que sólo puedan acceder a ella quienes tienen posibilidad de pagarla. Para garantizar y proteger el goce del derecho a una vivienda adecuada, primero debemos hacer frente a la no discriminación de las personas y la igualdad en las mismas condiciones no importando su situación económica.

SEXTA: De algunos ordenamientos en materia de vivienda a nivel Internacional se constató que, el Derecho a la Vivienda es un Derecho de la persona y no en sí de un grupo de personas unidas por lazos consanguíneos (familia) como lo enmarca nuestro máximo ordenamiento jurídico.

SÉPTIMA: En la Conferencia hábitat II de Estambul, se reconoció el Derecho a una Vivienda adecuada como un derecho universal, lo implica no obstante disponer de un techo sobre la cabeza de cada cual, sino también el tener acceso a disponer de los servicios considerados como básicos e indispensables para una vida saludable.

OCTAVA: Una de las principales razones que quien realiza esta tesis la ha llevado a estudiar el tema de la hipoteca inversa como garantía del Derecho Social a la Vivienda ante el INFONAVIT para el adulto mayor, fue primeramente que no todas las personas –adultos mayores—cuentan con una pensión para subsistir y peor aún; muchos se encuentran pagando su crédito hipotecario aunado al desempleo del que puede ser objeto.

NOVENA: España se caracteriza por ser un país con un nivel de vida muy costoso; por lo que su economía no está pasando por su mejor momento trayendo como consecuencia la falta de empleo y la decadencia del Derecho a la Vivienda, el gobierno Español y los constructores no se han preocupado

por la construcción de Viviendas de Interés Social para los más necesitados. Sin embargo se vislumbra que una gran parte de su población envejecida cuenta con vivienda para poder entrarle a este nuevo mercado de la hipoteca inversa, pero también deja al descubierto que el adulto mayor tiene muy fomentada la cultura de heredar sus bienes inmuebles a sus hijos; razón por la que este mercado no ha funcionado

DÉCIMA: Es menester señalar que, el país Español consagra en la Constitución Española en su precepto 50 lo siguiente:

Los poderes públicos garantizarán, mediante pensiones adecuadas y periódicamente actualizadas, la suficiencia económica a los ciudadanos durante la tercera edad. Asimismo, y con independencia de las obligaciones familiares, promoverán su bienestar mediante un sistema de servicios sociales que atenderán sus problemas específicos de salud, vivienda, cultura y ocio

UNDÉCIMA: La hipoteca inversa es un producto financiero que busca capitalizar al adulto mayor, que se encuentra en un estado vulnerable: puesto que sus pensiones no le alcanzan para sobrevivir o que, en el peor de los casos, no tiene una pensión; sin embargo, si pueden contar con una vivienda libre de gravamen, la cual es tomada por la Institución Bancaria como garantía de pago, mismo que será exigible hasta en tanto fallezca el titular de la vivienda. Frente a la cual el posible heredero enfrenta las siguientes opciones: pagar con dinero propio, vender la propiedad y pagar al Banco, el Banco venda la propiedad y regrese el remanente a los herederos; o bien el peor de los casos renunciar a la herencia para no asumir deudas

DUODÉCIMA: En Colombia el tema de la Vivienda de Interés Social, ha jugado un papel importante en virtud de que el mayor número de viviendas

que ahondan en este país es de este tipo, por otro lado hemos visto que a diferencia de nuestro país; no cuenta con un Instituto que se encargue de satisfacer la demanda de vivienda para sus connacionales –INFONAVIT--, sino que se rige por Cajas de Compensación Familiar y Subsidios, las cuales dan el remanente económico a fin de que los Colombianos puedan materializar su Derecho a la Vivienda llevado una Economía Social Sustentable; este país si reconoce a nivel Constitucional el Derecho que tiene el Adulto Mayor a la Vivienda

DÉCIMA SEGUNDA: De los artículos 46 y 53, párrafo tercero de la Constitución Política de Colombia 1991, salta a la vista de quien realiza trabajo de investigación, que la Constitución Colombiana regula la debida atención a este sector poblacional que está implicando un alto número y lo representa en el hoy y en un futuro no muy lejano a quienes piden que concurra a su protección y asistencia a estos prestará tutela y reconocimiento, también integrándolos a la vida activa y comunitaria.

DÉCIMA TERCERA: En Colombia pudimos observar que este país aún no tiene regulada la hipoteca en inversa y que por lo mismo no se ha preocupado por los beneficios y consecuencias que pudiese atraer; sin embargo, están conscientes que se necesita un modelo como la hipoteca inversa para aliviar el sistema pensionario que está a punto de colapsar (bomba pensional que nadie quiere ver), esto se debe al alto número de longevos que hay.

DÉCIMA CUARTA: La disminución de las capacidades que acompañan a la plenitud de la edad madura y productiva, se une a que la persona al envejecer finiquita su empleo y debe someterse a una pensión que nunca será valuada en la misma medida que el trabajo activo; en consecuencia es cuando se tasa la vulnerabilidad del adulto mayor y más se convierte en una

condición grave cuando se acompaña con no contar con vivienda o está en riesgo la misma.

DÉCIMA QUINTA: La población mexicana –como a nivel mundial-- está presentando cambios tenemos que para el 2050 serán más longevos que niños, ante esa situación nos vemos en la imperante necesidad de que el Estado promueva, proteja y garantice políticas, programas tendientes a la protección del adulto mayor que se encuentra en condiciones vulnerables

DÉCIMA SEXTA: La hipoteca inversa es un producto financiero cuyo destinatario lo conforman los adultos mayores (persona con 65 años o más) mediante el cual perciben una renta mensual de manera vitalicia garantizada por el valor de su propiedad y les ofrece la utilidad de completar la pensión con la que cuenten o bien (de no contar con alguna) permitir el acceso a una. Además de que podrá seguir habitando el bien inmobiliario así como su cónyuge (también adulto mayor) hasta que se registre su fallecimiento.

DÉCIMA SÉPTIMA: El adulto puede elegir la forma en que se le liquide: en una sola exhibición o por el contrario mes por mes, trimestral o en su caso semestral a modo de renta pensionaria.

DÉCIMA OCTAVA: En lo legislado en materia federal en todo momento una visión garantista, de cuidar que queden a salvo sus Derechos Humanos. Se puede presumir que, ante todo, se tuvo a cautela la situación sensible de una de las partes y los riesgos a los que puede conducir la falta de tacto en que pueden incurrir las Entidades Financieras.

DÉCIMA NOVENA: En lo legislado en materia federal en todo momento una visión garantista, de cuidar que queden a salvo sus Derechos Humanos. Se puede presumir que, ante todo, se tuvo a cautela la situación sensible de una

de las partes y los riesgos a los que puede conducir la falta de tacto en que pueden incurrir las entidades financieras.

VIGÉSIMA: En lo adicionado al Código Civil de la Ciudad de México. Aun cuando el Contrato establecido está contemplado para que el adulto mayor asegure una renta vitalicia, la fracción 8 establece que está el adulto mayor en la posibilidad de romper con lo que se ha pactado sin sanción alguna.

VIGÉSIMA PRIMERA: El Organismo hacia el cual se visualiza la introducción de la figura crediticia de referencia en primer lugar no es un Banco; es una Entidad Financiera de apoyo Inmobiliario que ofrece su servicios a los trabajadores del Apartado A del artículo 123 y que aunado a ello el Capital Social con el opera pertenece a los trabajadores. Por lo tanto el sujeto de estudio hacia el cual se dirige la atención de este análisis se enfoca en específico a los adultos mayores que entran en esta categoría (derechohabiente); no al adulto mayor en general.

VIGÉSIMA SEGUNDA: El INFONAVIT, es un organismo financiero plenamente sustentable, hablando en términos económicos, esto se sostiene con base en las declaraciones que se hicieron por parte de la Asamblea General del INFONAVIT de fecha 14 de diciembre de 2018.

VIGÉSIMA TERCERA: La postura que en esta investigación se adopta se adhiere a la pretensión del INFONAVIT de incluir entre sus programas crediticios la hipoteca inversa; pero ajustada hacia una tendencia garantista de los Derechos Sociales, enfocada a un sector poblacional de adultos envejecidos.

VIGÉSIMA CUARTA: El adulto mayor que interesa a la presente tesis, será necesariamente ya quien ha cotizado al INFONAVIT y ya ha terminado de

pagar su casa o el caso que aquí se sugiere se tome en cuenta, quien aún no ha acabado finiquitar el crédito del que fue objeto y presente desempleo o simplemente sufra de un cuadro crónico de salud u otra condición grave que le justificara que la hipoteca simple se transformara en hipoteca inversa.

VIGÉSIMA QUINTA: Se considera plantearse la reconversión de hipoteca simple a hipoteca Inversa, tomando en cuenta dos factores importantísimos descontar el adeudo de la primera hipoteca, del valor del avalúo del bien inmueble, considerando la plusvalía de la vivienda. Con esto podría materializarse el hecho de transformar la hipoteca simple a hipoteca inversa y que pudiesen entrar un mayor número de adultos mayores a este supuesto.

VIGÉSIMA SEXTA: Hasta el momento, el Instituto del Fondo Nacional para los Trabajadores pese a sus múltiples programas que oferta como un mecanismo de apoyo y regularización de créditos para los trabajadores, y bajo su programa cobranza social Infonavit se ve claramente que no existe un programa que le permita al adulto mayor vulnerable una solución a su problema de pago.

VIGÉSIMA SÉPTIMA: Aunque el Poder Legislativo es parte de la tríada que gobierna un País Democrático como es México; siempre ha estado supeditado a los Decretos que el Poder Ejecutivo decide poner en acción, pues considera que es lo que resulta más conveniente para la dirección Política que éste asume en su Administración.

VIGÉSIMA OCTAVA: La decisión que condujo a la creación del INFONAVIT fue un evento que fue muy bien medido políticamente; tal vez una situación que condujo a especialistas en la materia ver la trascendencia que una obra así adquiriría; pero no se detuvieron éstos tanto en hacer una labor prospectiva: analizar si el sector al que se beneficiaba podría a futuro gozar

de las condiciones que se requerían para sostenerse como propietario de un bien inmueble.

VIGÉSIMA OCTAVA: El párrafo 4 de la Ley de la Vivienda es el reconocimiento explícito de que el surgimiento y desarrollo del fomento y financiamiento a la vivienda se ha suscitado con el apego a leyes secundarias. Por tal razón en el párrafo tercero declara su autonomía. No obstante la modificación del Artículo 57 de esa misma Ley realizada por el gobierno actual desconoce dicha autonomía

VIGÉSIMA NOVENA: Para quien realiza la presente tesis el Artículo 71 vigente de la Ley del INFONAVIT reafirma su idea; en tanto que lo que en esté dice lo interpreta, al caso en estudio, que el adulto mayor al final de su relación de trabajo, en caso de que no haya adquirido una vivienda puede retirar su ahorro de la subcuenta; aunque también se encontrarían comprendidos los dos casos que se han revisado de la hipoteca inversa: esto es la forma que trabaja en los bancos y la que aquí se ha sugerido se podría emplear en caso de no haber terminado de cubrir dicho crédito..

TRIGÉSIMA: Al término de este recorrido, con júbilo se puede aseverar que se ha comprobado la hipótesis de la cual se partió: En razón de que el INFONAVIT actualmente reporta un estado financiero muy favorable, y tiene la expectativa de incluir entre sus esquemas crediticios la hipoteca inversa dirigida al adulto mayor; se estima que estaría en capacidad de extender esta figura al sector de este grupo, que se puede declarar en un grado de alto riesgo y vulnerabilidad, y la hipoteca sencilla, aún no cubierta, la convierta en inversa, en el sentido exclusivo de no dejar en estado de calle a este derechohabiente, caído en desgracia, y a su cónyuge. Tal como opera en adultos mayores con una propiedad escriturada, recibir una renta vitalicia.

En ese tenor se hace la siguiente propuesta de adición de un artículo 72 a la Ley del INFONAVIT.

Propuesta de adición de un artículo a la Ley del INFONAVIT

En el análisis de este artículo se iniciará sin hacer mayor preámbulo, porque ésta ha sido ya objeto de referencia a lo largo del presente trabajo de investigación. En el inicio al inclinarse por impulsar la hipoteca inversa se creyó cerrar sustentando la fórmula propuesta a apoyar con el esquema de la hipoteca inversa en el artículo que actualmente cierra la ley. Se está haciendo referencia al artículo 71 cuya glosa a continuación se reproduce:

Con el objeto de preservar y fortalecer el ahorro de los derechohabientes depositado en su Subcuenta de Vivienda y atendiendo los balances necesarios que su naturaleza social exige, el Instituto brindará opciones que ayuden a los acreditados a conservar su patrimonio, por lo que el Instituto llevará a cabo la recuperación de los créditos que hubiera otorgado partiendo de un Esquema de Cobranza Social aprobado por el Consejo de Administración.

La razón central que resaltaba, para quien realiza esta tesis, reside en la frase "...el Instituto brindará opciones que ayuden a los acreditados a conservar su patrimonio...", que, de alguna manera, lo que atrás se propone al Instituto que haga con el adulto mayor que muestre signos de gravedad en su Estado de Salud, Invalidez Parcial o con tendencias a hacerse Total se estaría también acercándose, de acuerdo a como la presente lo interpreta el artículo lo ve reflejado en el apunte que se hace en el anterior artículo; por lo que el Instituto llevará a cabo la recuperación de los créditos que hubiera otorgado partiendo de un esquema de cobranza social aprobado por el

Consejo de Administración. Como páginas atrás se señaló en este artículo se refleja la fórmula empleada por el Infonavit (+) Ingresos, (-) Gastos y (-) Riesgos; mediante la cual representa la forma en que actúa a fin de incrementar la Subcuenta de Vivienda (SCV), mediante las aportaciones a la misma; cuidando los recursos de los trabajadores al emplearlos al emplearlos y no someterlos a depreciación. Así el adulto mayor al final de su relación de trabajo, en caso de que no haya adquirido una vivienda puede retirar su ahorro de la Subcuenta; aunque también se encontrarían comprendidos los dos casos que se han revisado de la hipoteca inversa: esto es la forma que trabaja en los bancos y la que aquí se ha sugerido se podría emplear en caso de no haber terminado de cubrir dicho crédito.

Ahora a bien, atrás se ha hablado de realizar una Adición a Ley del INFONAVIT; mas, ahora se sustenta en el análisis que se hizo en el apartado anterior, donde sin profundizar (porque no es el tema de análisis; pero es algo que ha debido atender la sustentante por constituir el momento histórico por el pasa este organismo público tripartito) se revisa la reciente reforma a la Ley de Vivienda y desde el inicio llamo la atención de la misma reportar el diagnóstico que el actual Jefe del Ejecutivo ha pedido al Consejo de Administración; se ha tratado de captar en la siguiente propuesta de Adición de un artículo 72, que impida que la Naturaleza Social que dio origen al INFONAVIT se diluya, como en la anterior Administración del Ejecutivo y del Instituto estaba haciéndose para recapitalizarlo.

Asimismo en la glosa del artículo que numerariamente sería el 72 también se ocuparía de la equidad y la inclusión que ha propuesto atender el presidente y se llevaría a aplicación si se adopta la figura de la hipoteca inversa desde la perspectiva que aquí se ha sugerido al INFONAVIT asuma De tal modo, se presenta la propuesta de adición a la Ley del INFONAVIT en los siguientes términos:

Artículo 72.- Siguiendo la guía de las recientes Reformas a la Ley de Vivienda, el Consejo de Administración conferirá prioridad a los Programas que concedan tasas preferenciales a la población de bajos recursos, grupos excluidos y vulnerables, además de procurar su sostenimiento en épocas futuras; porque sólo de ese modo se conservará, en forma perenne, la naturaleza social que condujo a forjar este organismo en sus inicios como una institución en que se procura la equidad y la inclusión.

Antes de concluir, quien presenta esta propuesta debe admitir que adquiere tintes idealistas y un tono de grandes alcances. No obstante, resulta primordial que los cambios a las leyes así como el retomar el rumbo perdido se respalde de algún modo y esto sólo sucederá a través de asentarse en la ley y crear los mecanismos legislativos que velen por ellos; de tal modo, algunos cambios en la Política Pública no quedarán sólo en modas Sexenales: se preservarán, si estás aportan socialmente a consolidar un mejor País.

Ahora bien en la glosa también debe apuntarse la mención que se haría a la Reforma reciente a Ley de la Vivienda. Tal hecho lo motiva que, al momento del desarrollo de esta Investigación, se ha percatado quien la realiza que el Marco Legislativo de la Vivienda adolecía de un visible defecto: la asistematicidad. Por lo tanto el que a partir de la reforma del 5 de mayo de 2019 el legislador y el ejecutivo hayan emprendido el dirigirse a tal sistematización es un rasgo digno de reconocimiento. Porque no se ha quedado sólo en adiciones y derogaciones a dicha ley, se ha acompañado de la reestructuración del esquema organizativo. Esto es algo que no se indicó atrás ni se abundará más allá de esta mención, porque sale del objeto de este trabajo; pero se señala porque es la columna vertebral de toda adición y, sobre todo, enmarca el entorno en que ha venido a sugerirse y

marca la importancia que ésta pueda cobrar. Asimismo abre una línea de estudio para las investigaciones venideras.

Del mismo modo el rescate que se está haciendo del espíritu inicial del Instituto y que esa labor se centre en beneficiar a los marginados y excluidos es algo que sobresale; porque, aun cuando no se está haciendo referencia al adulto mayor en forma directa, se encuentra contenido en los grupos a los que se pide impacte la concesión de tasas preferenciales y eran sujetos que de alguna forma se les había excluido a últimas fechas de a quienes estaba dando atención el Infonavit. Porque hasta antes de la reforma referida y de la carta presidencial dirigida a los Miembros del Consejo de Administración del INFONAVIT, tenían preferencia en la atención aquellos que podían solventar de entrada el obtener un crédito. Lo que aquí se menciona ya se encuentra como una disposición que se ha girado a los principales organismos encargados de proporcionar el financiamiento para la vivienda a los trabajadores que a ellos se encuentran afiliados, y se encuentra contenida en el artículo 57 de la Ley de la vivienda. Por lo tanto sería ésta una de las acciones mediante las cuales el INFONAVIT de forma positiva estaría dándole respuesta a esa encomienda.

FUENTES BIBLIOGRÁFICAS

Bibliografía

-Álvarez del Castillo, Enrique, *El Derecho Social y los Derechos Sociales Mexicanos*, Editorial Porrúa, México 1992.

-Baldasarre, Antonio *Los Derechos Sociales*, Universidad de Colombia (serie de Teoría Jurídica y Filosofía del Derecho N20.)

-Barajas Montes De Oca, Santiago, “*Reunión sobre vivienda en el Centro de Estudios políticos económicos y sociales*” PRI del D.F. 12 abril de 1988

-Bermúdez, Gabriela, *La Seguridad Social en México*, Ed. Porrúa, México, 2007.

-Bueno Miralles, Bernabé. *El Poliedro de la Vivienda, Estudios de la Vivienda Protegida de acuerdo al Plan Estatal 2009-2012*. Editorial La Ley.

-Carbonell Miguel, *Los Derechos Fundamentales en México*, Editorial Porrúa1, México 2012

-Castro Suriano, Ricardo, *Sistemas Jurídicos Contemporáneos*, México, Unam, 1996

-Catalán Valdés, Rafael. *Las Nuevas Políticas de Vivienda*. Editorial, Fondo de Cultura Económica México.

-Folleto Informativo número 21, *El derecho humano a una vivienda adecuada*

-Garza, Gustavo, *El proceso de Urbanización en México*, 2° ed., Editorial, Fondo de Cultura Económica, México, 2003.

-García, Sara, Tesis Doctoral, La hipoteca inversa, 2005, en: https://www.tesisenred.net/bitstream/handle/10803/405652/2016_Tesis_Garcia%20Mares_Sara.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

-INEGI, XII Censo general de población y vivienda 2000, México, 2001.

-Ibarra Yepes, Ana Rosalba, *Nuevas Identidades Sociales 3*, Editorial Norma, Colombia 2005.

-Jiménez, Oscar, Noticias, “Un banco portugués lanza la primera oferta de hipotecas inversas en España, Alianza de bni y óptima mayores”, publicado el 28 de noviembre 2018, en: https://www.elconfidencial.com/empresas/2018-11-28/bni-optima-banco-portugues-hipoteca-inversa_1669474

-Oliva Gómez, Eduardo, *El Divorcio Incausado en México*, Ed. Moreno Editores, México 2013.

-Pina Vara, Rafael de, *Diccionario de derecho*, 33^a ed, México, ed. Porrúa, 2004.

-Pisarello, Gerardo, *Vivienda para todos: un derecho en (de) construcción. El derecho a una vivienda digna y adecuada como un derecho exigible*, Observatorio DESC.

-Pozo, Eliza del, CaixaBank lanza una prueba piloto de hipoteca inversa, publicado el 27 de septiembre de 2019, en: <https://www.expansion.com/empresas/banca/2019/09/27/5d8da640468aebf82b8b45f1.html>, fecha de consulta 11 de octubre de 2019.

-*Programa Nacional de Vivienda 2007-2012 hacia un desarrollo habitacional sustentable.*

-Rojina, Villegas, Rafael, Compendio de Derecho Civil, T. IV, Porrúa, México, 2004

-Sánchez Corral, *La Vivienda "Social" en México pasado presente futuro?*, Editorial Sistema Nacional de Creadores de Arte Emisión 2008

-Silvia García, Luis y os, *Profesiones Sanitarias. Cuidados enfermeros en Atención Primaria. Programa de Salud del adulto y el anciano. 25 Aniversario*, Ed. Mad 1981-2006. Colección Eduforma.

-Trejo, Luis Manuel, *El problema de la vivienda en México*, México, Fondo de Cultura Económica, 1974.

-Trueba Urbina, Alberto, *Nuevo Derecho del Trabajo*, 4ª ed. México, Porrúa, 1977.

-Wallace, Smith, *Sociología y economía de la vivienda*, Centro Regional de ayuda técnica agencia para el desarrollo Internacional (ADI), México/Buenos Aires.

Artículos

-Carpizo, Jorge, "Una clasificación de los derechos de la Justicia Social", *Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM*, México.

-Castrillón y Luna, Víctor Manuel, y Oliva Gómez, Eduardo, "El contrato de hipoteca Inversa", artículo en prensa

-Centro de Investigación para el Desarrollo, A. C. (CIDAD), *Vivienda y estabilidad política reconcebir las políticas sociales*, en:

http://www.cidac.org/esp/uploads/1/Vivienda_y_estabilidad_pol_tica_PDF.pdf.

-Chiappe de Villa, María Luisa. *Financiamiento del Desarrollo. La Política de la Vivienda de Interés Social en Colombia en los noventa*. Ed. Cepal, Naciones Unidas, Santiago de Chile, Junio de 1999 En: https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/5287/1/S995336_es.pdf.

-Molina, S.P., Universidad de los Andes, Bogotá D.C., *Colombia* Estrada Amparo, (Coord.), “*Qué hacemos para construir una alternativa con la que mostrar que es posible otra política económica*”, Madrid-España, Ediciones Akay, S.A., 2012.

-Ferluga, Gabrielle, Hipoteca inversa: ¿arreglo para la jubilación o quebradero de cabeza? El país, 28 noviembre de 2018, en: https://elpais.com/economia/2018/11/27/actualidad/1543322788_548200.html

-Fernández Borja, El modelo de vivienda social parece una Utopía en España, en: <https://www.archdaily.mx/mx/908083/la-utopia-de-la-vivienda-social-en-espana>.

-García López, *Esther*, Las hipotecas inversas vuelven al mercado, 18 de febrero de 2019, en *Inversión y fianzas.com*, En: <http://www.finanzas.com/noticias/economia/20190218/hipotecas-inversas-vuelven-mercado-3995212.htm>

-Gaspar, Isabel, La hipoteca Inversa ¿Por qué no triunfa en un país de propietarios?, Mayo 2019, *el economista.es*, en: <https://www.economista.es/vivienda/noticias/9870299/05/19/La-hipoteca-inversa-por-que-no-triunfa-en-un-pais-de-propietarios.html>

-Gómez Rodríguez, Juan Manuel. “El papel de los adultos mayores en la conciliación de a vida laboral y familiar. Una perspectiva de su autonomía”, en: *Equidad de género y protección social*, Mendizábal Bermúdez Gabriela (Coord.), México, Porrúa, 2014.

-Guerin, Jessica. “Spotlight: A Historical Timeline of the HECM Program”, en: *The Reverse Review*. Octubre, 2012. En: <http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/146459/La%20hipoteca%20revertida-%c2%bfes-factible-y-conveniente-su-aplicacio%cc%81n-para-mejorar-las-pensiones-en-Chile.pdf?sequence=1&isAllowed=y>,

-Hernández García, Jaime, “*El Derecho a la Vivienda*”, U. Javeriana, Hábitat y el derecho a la vivienda digna. Foro Permanente, Bogotá, 2007

-Hernández Sategna, Jorge, “Habitaciones para los trabajadores”, *Revista Jurídica*, Anuario, México, en: <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/jurid/cont/13/pr/pr23.pdf>

-INFONAVIT anunciado su programa 90 diez, 11 septiembre de 2019, Excelsior, en: <https://www.excelsior.com.mx/nacional/infonavit-anuncia-programa-90-diez/1335732#view-1>.

-López, Flavio, Los Derechos Humanos de las personas, CNDH México, 4ta. Impresión, Julio 2018, P. 8, En: <https://www.cndh.org.mx/sites/all/doc/cartillas/2015-2016/27-DH-Adultos-Mayores.pdf>.

-López Obrador, Andrés Manuel, Presidencia-017/06/13/19, p 3, consultado el 24 de septiembre de 2019 en: <https://es.scribd.com/document/417859727/Presidencia-017-06-13-1>.

-Marcos Olivares, Santiago, *El anciano dependiente en el medio residencial en Álvarez Gregori y Núñez F. Macías (Eds.). DEPENDENCIA EN GERIATRIA,* en <https://books.google.com.mx/books?id=0B2cAwAAQBAJ&pg=PA111&dq=anciano&hl=es419&sa=X&ved=0ahUKEwiDwb6OiuHkAhVSeKwKHc4ZCLI4ChDoAQgoMAA#v=onepage&q=anciano&f=false>

-Malagón, Jonathan, Ministro de Vivienda, ¿Qué es una hipoteca inversa?, 02 de Abril de 2019, metro cuadrado.com, En: <https://www.metrocuadrado.com/noticias/economia/que-es-una-hipoteca-inversa>.

-Maqueda, Antonio, *El precio de las hipotecas en España se sitúa por encima de la media de la zona cero, 16 de noviembre de 2018, E l país,* en: https://elpais.com/economia/2018/11/15/actualidad/1542316834_995298.html

-Mendizábal Bermúdez, Gabriela, *Las prestaciones de la seguridad social para trabajadores migrantes en México y España, pp.223-225. En: https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/5/2458/14.pdf.*

-“Los grupos vulnerables de la Seguridad Social Mexicana en el marco de la globalización” en *Seguridad Social a grupos vulnerables en un Mundo Globalizado.* Mendizábal Bermúdez, Gabriela (Coord.), México, UAEM, 2008..

-Molina, S.P., Universidad de los Andes, Bogotá D.C., *Colombia Financiamiento de Vivienda de Interés Social*, En: http://dspace.uniandes.edu.co/xmlui/bitstream/handle/1992/727/MI_ICYA_2005_006.pdf?sequence=3

-Morote, Paco, Derecho a la Vivienda en España ¿Para quién?, Tribuna abierta, 05 de julio de 2018, España, en: https://www.eldiario.es/tribunaabierta/Derecho-vivienda-Espana_6_789581061.html.

-Pacheco, Jiménez, La hipoteca inversa: ventajas e inconvenientes para los consumidores en: <http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/146459/La%20hipoteca%20revertida-%c2%bfc2%bfes-factible-y-conveniente-su-aplicacio%cc%81n-para-mejorar-las-pensiones-en-Chile.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

-Martínez Velázquez, Carlos, Asume la Dirección General del Infonavit, Comunicado de prensa INFONAVIT, 14 diciembre de 2018, David Penchyna Grub, rindió un informe de labores correspondiente a 2018, se aprobó el Plan Financiero 2019-2023 y el presupuesto de ingresos y egresos para 2019. En: http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/e7ed2ecd-635c-4d28-b254-3b3cd334a29a/Comunicado_de_prensa_003.pdf?MOD=AJPERES&CVID=mwg9t6O&CVID=mwg9t6O&CVID=mwg9t6O&CVID=mwg9t6O&CVID=mwg9t6O

-Pisarello Gerardo, “Vivienda para todos un Derecho en (de) Construcción”, El Derecho a una vivienda digna y adecuada como un derecho exigible, Icaria Sociedad y Opinión.

-Pozo, E del, Madrid España, publicado en la Expansión el 26 de septiembre de 2019, El Banco de España dice que falta regulación para la hipoteca

inversa, en:
<https://www.expansion.com/empresas/banca/2019/09/26/5d8bc1e2e5fdeaa14f8b45a6.html>.

-Pozzi, María Adulto mayor: un neologismo para disimular la ineludible vejez:
<https://www.upf.edu/web/antenas/el-neologismo-del-me>

-Programa de vivienda para ahorradores, en:
<http://www.minvivienda.gov.co/Vivienda/Programas/Paginas/ABC-Programa-de-vivienda-de-inter%C3%A9s-prioritario-para-ahorradores-o-vivienda-salario-m%C3%ADnimo.aspx>

-Quinche Ramírez, Manuel Fernando. Hipotecas en reversa: opción para financiar la vejez, publicado por Dinero, el 13 de Julio de 2019, en:
<https://www.dinero.com/edicion-impresa/negocios/articulo/como-funcionaran-las-hipotecas-en-reversa-en-colombia/267876>.

Resolución por la que se aprueban las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, publicada en el Diario Oficial de la Federación

-Secretaria de Asentamientos Urbanos y Obras Publicas, Diario Oficial de la Federación, Segunda sección 12 de noviembre de 1998.

Trecet, José, Hipoteca inversa: ¿Realmente merece la pena? En qué consiste, Septiembre de 2019, en: <https://www.finect.com/blogs/aprendiendo-sobre-inversiones/articulos/hipoteca-inversa>

.

Legislación

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1857.
- Ley del Seguro Social, Diario Oficial de la Federación, 21 de diciembre de 1995.
- Ley Federal del Trabajo.
- Ley Federal del Trabajo, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de agosto de 1931.
- Ley Federal de la Vivienda.
- Ley del INFONAVIT.

Convenios, Leyes y Tratados Internacionales

- Comité de Derechos Sociales, Económicos y Culturales
- Constitución Política de Colombia
- Declaración Universal de los Derechos Humanos.
- Organización de las Naciones Unidas, Organización Mundial de la Salud, *hombres, envejecimiento y salud*, Ginebra 2001
- Organización Internacional del Trabajo (OIT), Montanaro Coord., *de los derechos laborales de los Trabajadores y trabajadores rurales, primera edición, Montevideo 2001.*

-Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales Y Culturales, Observación general 4, El Derecho a una Vivienda adecuada (párrafo 1 del artículo 11 del Pacto), (Sexto período de sesiones, 1991), U.N. Doc. E/1991/23 (1991),

Referencias Electrónicas

-Bonpanchetti “Significado de la palabra senador” En: <https://ciudadanosencrisis.wordpress.com/2014/06/09>.

-Decreto 2190 de 2009, Reglamentario de la Ley 388, en: <https://consultas.curp.gob.mx/CurpSP/imprimirr.do>

-Definición de Hipoteca, <http://es.thefreedictionary.com/hipoteca>.

-*Diccionario de la Real Academia Española*, mediante <http://lema.rae.es/drae/?val=vivienda>

-*Financiamiento de Vivienda de Interés Social*, En: http://dspace.uniandes.edu.co/xmlui/bitstream/handle/1992/727/MI_ICYA_2005_006.pdf?sequence=3.

-Hipoteca inversa en México, en: <http://www.credito.com.mx/hipoteca-inversa-mexico/>.

-http://cedoc.inmujeres.gob.mx/documentos_download/101243_1.pdf

-http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/d22f32fc-ff71-4023-a5c7-207ef6a39c49/Lineamientos_Fondo_Proteccion_Pagos.pdf?MOD=AJPERES

-<http://imcp.org.mx/wp-content/uploads/2018/12/Anexo-Folio-6.-Reglas-para-el-Otorgamiento-de-cr%C3%A9ditos-a-los-Trabajadores-Derechohabientes-del-Instituto-del-Fondo-Nacional-de-la-Vivienda-para-los-Trabajadores.pdf>.

-https://www.eukn.eu/fileadmin/Lib/files/ES/2011/03_CyTET_167..

-<http://www.gob.mx/crezcamosjuntos/que-hacemos>

-<http://www.gob.mx/tramites/ficha/afiliacion-al-infonavit-de-las-personas-registradas-en-el-regimen-de-incorporacion-fiscal/INFONAVIT580>.

-<http://www.grupobancolombia.com/wps/portal/personas/productos-servicios/leasing/habitacional/>.

-<http://www.minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/noticias/2018/noviembre/minvivienda-socializo-en-comision-septima-del-senado-proyecto-de-ley-de-vivienda-y-habitat>.

http://www2.ohchr.org/spanish/about/publications/docs/fs21_sp.htm#introducción.

-http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/d22f32fc-ff71-4023-a5c7-207ef6a39c49/Lineamientos_Fondo_Proteccion_Pagos.pdf?MOD=AJPERES

http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/trabajadores/quiero_un_credito/en+que+puedo+usar+mi+credito/opciones_credito/mejoravit.

http://www.scjn.gob.mx/red/coordinacion/COMUNICADO_11_2014_ENE.pdf,

-<http://www.tesoem.edu.mx/alumnos/cuadernillos/2009.022.pdf>.

-<http://www1.umn.edu/humanrts/gencomm/epcomm4s.htm>.

https://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/trabajadores/quiero_un_credito/en+que+puedo+usar+mi+credito/opciones_credito/apoyo.

https://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/trabajadores/ya_obtuve_mi_credito/que+hago+si+tengo+problemas+para+pagar/perdi_mi_empleo_y_no_puedo_pagar_mi_mensualidad/esquemadeapoyo.

-<https://www.boe.es/buscar/pdf/2007/BOE-A-2007-21086-consolidado.pdf>.

<https://www.bing.com/search?q=tratados+internacionales+del+adulto+mayor&form=IENTHT&mkt=es->

-<https://www.camaraofespanola.org/geografia-de-espana/>,.

-<https://www.colombiamagica.co/colombia/informacion-general-de-colombia>, consultado el 21 de Septiembre de 2019.

-<https://www.derechoshumanos.net/constitucion/index.htm#A50>.

-<https://www.globalmedia.mx/articles/Infonavit-vence-a-las-afores-eleva-a-71-sus-rendimientos>

-<https://www.gob.mx/pensionissste/articulos/dia-del-adulto-mayor-123010>

-<https://www.todacolombia.com/informacion-de-colombia/info-colombia.html>.

-Instituto nacional de estadística en España, <http://www.inebase/cgi/axi>, 12 de enero de 2006

-La hipoteca inversa en: <https://www.bbva.com/es/consiste-una-hipoteca-inversa/>.

-La Hipoteca Inversa, La esquina de harkonnen, en: <http://laesquinadeharkonnen.obolog.es/hipoteca-inversa-2511113>.

-Ley 546 de 1999 (Ley de Vivienda). En: http://www.cordoba.gov.co/phocadownload/normatividad/normativa_hasta_2011/Ley_546_99.PDF.

-Responsabilidad compartida, en: <https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/portal/infonavit.web/trabajadores/vsmapesos!ut/p/z1/jZFNb4MwDIZ>.

-Geriatría en: <https://www.universidadviu.com/que-es-geriatria/>.

LICENCIADA MARÍA GUADALUPE DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ

NÚMERO DE TELEFONO 7775997724

CURP DOMG850118MMSMRD04

CVU (CLAVE DE CONACYT) CVU 445103

DIRECTOR DE TESIS JUAN MANUEL GÓMEZ RODRÍGUEZ

CVU 381836

DOMINGUEZ SALGADO JOSE LUIS
SAN ICENTE ZACUALPAN 25
UNIDAD HAB. AHUATLAN
62130 CUERNAVACA

NO. SEGURIDAD SOCIAL
R.F.C.
CURP

15976301398
DOSL630401B4A

Datos y características financieras del crédito en la originación			
Número de crédito	1799027468	Tipo de crédito	HIPOTECARIO LINEA 2 CREDITO INFONAVIT
Fecha de otorgamiento	29 de noviembre de 1999	Plazo	30 AÑOS
Monto de otorgamiento VSM	180.000	Monto de otorgamiento pesos	\$ 188,510.40
Tipo de moneda	VSM	Tasa de interés	5.00 %
Tipo de tasa de interés	VARIABLE	Tipo de pago	CUOTA VARIABLE
Saldo de capital	\$ 526,407.58	Mensualidad con relación laboral	\$ 3,106.86
Saldo de interés	\$ 160,422.26	Mensualidad sin relación laboral	\$ 1,154.76
Comisiones	\$ 12.49		
Saldo total del crédito	\$ 686,842.33	Fecha de corte estado de cuenta	1 de octubre de 2019
Datos de la reestructura		VSM	
Beneficio a cargo del INFONAVIT	0.0000		0.00 %
Saldo a cargo del acreditado	211.2580		100.00 %
Saldo total de la firma de la reestructura	211.2580		28/02/2007

Movimientos en VSM

Fecha	Transacción y concepto	Origen	Monto de la transacción	Comisiones	Pago de intereses	Pago a capital	Saldo capital
31/01/2000	7007 CAPITALIZACION	-	0.7650	0.0000	0.0000	0.7650	180.7650
29/02/2000	8892 TRAS.SUBCTA VIV	-	4.8693	0.0000	0.0000	4.8693	175.8957
29/02/2000	7007 CAPITALIZACION	-	0.7476	0.0000	0.0000	0.7476	176.6433
31/03/2000	7007 CAPITALIZACION	-	0.7507	0.0000	0.0000	0.7507	177.3940
30/04/2000	7007 CAPITALIZACION	-	0.7539	0.0000	0.0000	0.7539	178.1479
31/05/2000	7007 CAPITALIZACION	-	0.7571	0.0000	0.0000	0.7571	178.9050
30/06/2000	7007 CAPITALIZACION	-	0.7603	0.0000	0.0000	0.7603	179.6653
31/07/2000	7007 CAPITALIZACION	-	0.7636	0.0000	0.0000	0.7636	180.4289
31/08/2000	7007 CAPITALIZACION	-	0.7668	0.0000	0.0000	0.7668	181.1957
30/09/2000	7007 CAPITALIZACION	-	0.7701	0.0000	0.0000	0.7701	181.9658
31/10/2000	7007 CAPITALIZACION	-	0.7734	0.0000	0.0000	0.7734	182.7392
30/11/2000	7007 CAPITALIZACION	-	0.7766	0.0000	0.0000	0.7766	183.5158
31/12/2000	7007 CAPITALIZACION	-	0.7799	0.0000	0.0000	0.7799	184.2957
31/01/2001	8880 PAGO REGULAR	-	0.7259	0.0000	0.7259	0.0000	184.2957

H. INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, DIRECTOR GENERAL CARLOS MARTINEZ VELAZQUEZ, SECRETARIA GENERAL Y JURÍDICA MAESTRO ROGEDIO CASTRO VAZQUEZ Y UNIDAD DE TRANSPARENCIA.

PRESENTE:

LIC. MARIA GUADALUPE DOMINGUEZ MARTINEZ, en mi carácter de ciudadana y estudiante, vengo a solicitar muy respetuosamente la siguiente información misma que es de carácter pública en términos del artículo 2 de Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental así como del Artículo 8 de la Constitución Política del Estado de Morelos, ante Usted comparezco para solicitar la siguiente Información:

- 1.- ¿Está funcionando en el Infonavit la figura de la Hipoteca Inversa? Si la respuesta es, sí diga
- 2.-¿cuántos créditos ha dado?
- 3.-¿Cómo opera?
- 4.-¿a quienes está destinado?
- 5.- Requisitos, ventajas y desventajas.
- 6.- ¿Cuál es la utilidad social que le darían dentro del Infonavit?

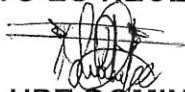
Si la respuesta es, no diga

- 1.- ¿Cuándo estaría funcionando?,
- 2.- ¿Cómo operaría?;
- 3.- ¿A quienes está destinado?,
- 4.- ¿Tiene el Infonavit la capacidad presupuestal para echar andar esta figura o en su caso para mantenerla?
- 6.- ¿Qué derechos se pretenden tutelar; porque decidió el Infonavit utilizar esta figura?
- 7.-En el caso de las personas adultas mayores que se encuentran pagando y su situación económica ya no se les permite seguir haciendo sus aportaciones por el deterioro en su salud, desempleo y que no tienen como costear su subsistencia (alimentación) ¿Qué pasara con su crédito?, es decir; ¿Cuál sería la solución que el Infonavit les daría? Tomando en cuenta la situación de abandono en la que se encuentran.
- 8.- ¿Es aplicable para ellos la hipoteca inversa?
- 9.- ¿Cuál es el fundamento legal para el uso de la hipoteca inversa?
- 10.- ¿A un acreditado del Infonavit, se le puede otorgar la hipoteca Inversa si este aun no ha terminado de pagar su crédito?
- 12.- ¿Qué programas tiene el Infonavit para garantizarle vivienda (derecho a habitar) a los adultos mayores?
- 13.- ¿Cuántas viviendas ha recuperado el Infonavit y sus causas?
- 14.- ¿Cuál es el stock de viviendas abandonadas y su motivo?
- 15.-¿Podría operar la condonación de adeudo por hipoteca?
- 16.-¿En algún momento podría hacer la reconvención de la hipoteca simple a una hipoteca inversa descontando el adeudo del derechohabiente y tomando en consideración la plusvalía?

Por lo anteriormente expuesto y fundado, a Usted C. Infonavit pido:

UNICO. - Dar respuesta a solicitado; proporcionando de este momento como medio especial para recibir notificaciones el correo electrónico lic.guadalupeadm@gmail.com; de igual forma el teléfono notificaciones vía whatsapp 7775997724.

PROTESTO LO NECESARIO



LIC. MARIA GUADALUPE DOMINGUEZ MARTINEZ.

Cuernavaca, Morelos a;08 de Octubre de 2019.

Cuernavaca, Mor., 08 de Octubre de 2019.

Comité de Transparencia
Presente

Por este medio, remito a ustedes el recurso de Transparencia interpuesto por la **C. María Guadalupe Domínguez Martínez**, se envía oficio de solicitud de información, firmado por la acreditada. Se anexa la petición recibida el día 08 de octubre de 2019, en esta delegación.

Sin más por el momento me reitero a sus órdenes y envío un cordial saludo.

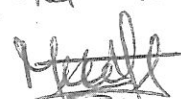
Atentamente



LIC. LUIS ALBERTO PINEDA PALACIOS
Control de Gestión
Delegación Morelos

Recibi

Folio: 0063500305019
PNT.

Recibi:
Mirta Mellin S.
 9 Oct. 19.

Ciudad de México, a 22 de octubre de 2019.
Unidad de Transparencia

**Estimado solicitante
Presente.**

En relación a su requerimiento de información con número de folio **00635000305019**, en el que solicita lo siguiente:

“1.- ¿Está funcionando en el Infonavit la figura de la Hipoteca Inversa?

Si la

respuesta es, sí diga

2.-¿cuántos créditos ha dado?

3.-¿Cómo opera?

4.-¿a quienes está destinado?

5.- Requisitos, ventajas y desventajas.

6.- ¿Cuál es la utilidad social que le darían dentro del Infonavit? “

Si la respuesta es, no diga

1.- ¿Cuándo estaría funcionando”,

2.- ¿Cómo operaría?;

3.- ¿A quienes está destinado?,

A 4.- ¿Tiene el Infonavit la capacidad presupuestal para echar andar esta figura o en su caso para mantenerla?

6.- ¿Qué derechos se pretenden tutelar; porque decidió el Infonavit utilizar esta figura?

7.-En el caso de las personas adultas mayores que se encuentran pagando y su situación económica ya no se les permite seguir haciendo sus aportaciones por el deterioro en su salud, desempleo y que no tienen como costear su subsistencia (alimentación) ¿Qué pasara con su crédito?, es decir; ¿Cuál sería la solución que el Infonavit les daría? Tomando en cuenta la situación de abandono en la que se encuentran.

8.- ¿Es aplicable para ellos la hipoteca inversa?

9.- ¿Cuál es el fundamento legal! para el uso de la hipoteca inversa?

10.- ¿A un acreditado del Infonavit, se le puede otorgar la hipoteca Inversa si este aun no ha terminado de pagar su crédito?

12.- ¿Qué programas tiene el Infonavit para garantizarle vivienda (derecho a habitar) a los adultos mayores?

13.- ¿Cuántas viviendas ha recuperado el Infonavit y sus causas?

14.- ¿Cuál es el stock de viviendas abandonadas y su motivo?

15.-¿Podría operar la condonación de adeudó por hipoteca?

16.-¿En algún momento podría hacer la reconvención de la hipoteca simple a una hipoteca inversa descontando el adeudo del derechohabiente y tomando en consideración la plusvalía?” (sic).

Con fundamento en los artículos 131 y 133 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; artículos 133 y 135 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, y una vez realizada la consulta a la **Subdirección General de Crédito y Subdirección General de Administración de Cartera**, unidades administrativas competentes en el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores para atender su requerimiento, le informan lo siguiente:

Subdirección General de Crédito

“Me refiero al Folio de Transparencia número 3050, donde se solicita información respecto a la figura de “Hipoteca Inversa” y su funcionamiento en el INFONAVIT, al respecto, se informa lo siguiente:

1. El INFONAVIT es un Organismo de Servicio Social, con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado por la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, publicada en el Diario Oficial de la Federación, el día 24 de Abril de 1972 y que tiene como objeto fundamental administrar los recursos del Fondo Nacional para la Vivienda y operar un sistema de financiamiento que permita a los derechohabientes obtener crédito barato y suficiente para la adquisición, construcción, reparación, ampliación o mejoras de viviendas cómodas e higiénicas así como pago de pasivos, en cumplimiento a lo señalado por la Fracción XII del Apartado “A”, del Artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
2. De acuerdo con el Artículo 2939 Bis del Código Civil de la Ciudad de México, la “Hipoteca Inversa” es la que se constituye sobre un inmueble, que es la vivienda habitual y propia de la persona adulta mayor, para garantizar la deuda que le concede la entidad financiera para cubrir sus necesidades económicas de vida, en los términos de este Capítulo III Bis. También se puede constituir sobre diverso inmueble, a condición de que sea propiedad de la persona adulta mayor.

Con fundamento en lo anterior, le informo que actualmente el INFONAVIT no contempla en su catálogo de alternativas la figura de “Hipoteca Inversa”, si fuera

el caso posteriormente se podría explorar un instrumento financiero acorde al marco jurídico actual o mediante modificaciones al mismo, previo análisis y autorización de los órganos colegiados del Instituto.

Subdirección General de Administración de Cartera

“1.- ¿Está funcionando en el Infonavit la figura de la Hipoteca Inversa?”

Si la respuesta es, sí diga

- 2.- ¿cuántos créditos ha dado?
- 3.- ¿Cómo opera?
- 4.- ¿a quienes está destinado?
- 5.- Requisitos, ventajas y desventajas.
- 6.- ¿Cuál es la utilidad social que le darían dentro del Infonavit? “

Si la respuesta es, no diga

- 1.- ¿Cuándo estaría funcionando”,
- 2.- ¿Cómo operaría?;
- 3.- ¿A quienes está destinado?,
- A 4.- ¿Tiene el Infonavit la capacidad presupuestal para echar andar esta figura o en su caso para mantenerla?
- 6.- ¿Qué derechos se pretenden tutelar; porque decidió el Infonavit utilizar esta figura?
- 7.- En el caso de las personas adultas mayores que se encuentran pagando y su situación económica ya no se les permite seguir haciendo sus aportaciones por el deterioro en su salud, desempleo y que no tienen como costear su subsistencia (alimentación) ¿Qué pasara con su crédito?, es decir; ¿Cuál sería la solución que el Infonavit les daría? Tomando en cuenta la situación de abandono en la que se encuentran.
- 8.- ¿Es aplicable para ellos la hipoteca inversa?
- 9.- ¿Cuál es el fundamento legal! para el uso de la hipoteca inversa?
- 10.- ¿A un acreditado del Infonavit, se le puede otorgar la hipoteca Inversa si este aun no ha terminado de pagar su crédito?
- 12.- ¿Qué programas tiene el Infonavit para garantizarle vivienda (derecho a habitar) a los adultos mayores?
- 13.- ¿Cuántas viviendas ha recuperado el Infonavit y sus causas?
- 14.- ¿Cuál es el stock de viviendas abandonadas y su motivo?
- 15.- ¿Podría operar la condonación de adeudó por hipoteca?

16.-¿En algún momento podría hacer la reconvención de la hipoteca simple a una hipoteca inversa descontando el adeudo del derechohabiente y tomando en consideración la plusvalía?”

Respuestas:

Esta solicitud está redactada en un formato condicional y se responde sólo las preguntas que resultan aplicables y de las que se tiene información.

1.- ¿Está funcionando en el Infonavit la figura de la Hipoteca Inversa?

R= No.

Si la respuesta es, no diga:

1.- ¿Cuándo estaría funcionando?

R= Por el momento no se tienen contempladas las hipotecas inversas en el Instituto.

En virtud de que no se cuenta con estas hipotecas y ni siquiera se han contemplado no se puede responder ninguna de las preguntas 2 a 11, ni la pregunta 15 y 16. Por este motivo, sólo se responderán preguntas de las cuales la subdirección tiene información.

12.- ¿Qué programas tiene el Infonavit para garantizarle vivienda (derecho a habitar) a los adultos mayores?

R= El Instituto no cuenta con un programa específico para adultos mayores.

13.- ¿Cuántas viviendas ha recuperado el Infonavit y sus causas?

R= El INFONAVIT ha recuperado 374,428 viviendas debido al incumplimiento de pago. Los mecanismos mediante los cuales se lleva a cabo esta adjudicación son:

- Adjudicación de vivienda
- Dación en pago
- Entrega de vivienda con poder notarial

14.- ¿Cuál es el stock de viviendas abandonadas y su motivo?

R= El stock de viviendas abandonadas al cierre de septiembre 2019 es de 57,471.

Las principales causas de abandono de las viviendas son:

- Largas distancias entre la vivienda y la fuente de trabajo.
- Deterioro del conjunto habitacional.
- Inseguridad en la zona.
- Falta de uno o varios servicios (transporte, escuelas, etc...).
- El acreditado no tenía una real necesidad habitacional.

- Desconocimiento de los derechos y obligaciones de tener un crédito.

Atentamente
Unidad de Transparencia

UNIDAD DE TRANSPARENCIA.

P R E S E N T E:

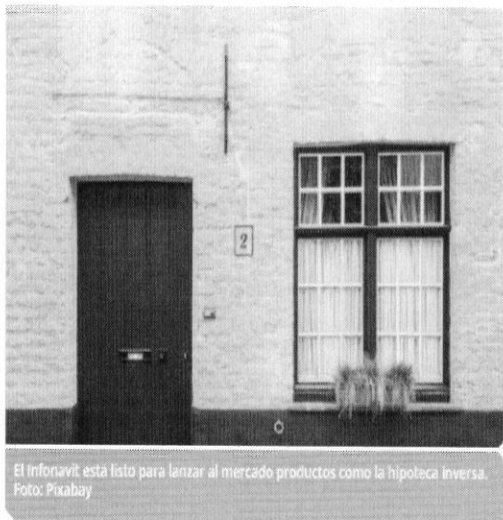
LIC. MARIA GUADALUPE DOMINGUEZ MARTINEZ, en mi carácter de ciudadana y estudiante, recibí la documentación y respuesta a mi solicitud a través de la Unidad de Transparencia con el número de folio **0063500305019**, la cual me percató que fueron omisos al responder los reactivos 4, 7, 10, 15 y 16 que se resaltan en negritas; inserto el texto líneas abajo, por lo que se solicita muy respetuosamente la respuesta a tales reactivos sobre todo **(si el Infonavit tiene la capacidad presupuestal para explorar sobre la hipoteca inversa o algún otro programa)**, de su actuar se desprende la negativa a proporcionar dicha información que es de carácter pública, según lo dispuesto en el artículo 2 de Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental así como del Artículo 8 de la Constitución Política del Estado de Morelos, ante Usted comparezco para exponer lo siguiente:

Es de suma importancia comentar que al respecto la de la voz, que el anterior Director del Infonavit **DAVID PENCHYNA GRUB** en un comunicado de prensa en la entrevista con **Excélsior** de fecha 19 de Septiembre de 2018, vierte que "Debido a su solidez financiera, el Infonavit está listo para lanzar al mercado productos como la **HIPOTECA INVERSA**, un esquema que no sólo dará movilidad al mercado secundario de vivienda sino que reforzará la situación financiera de los jubilados en el país..." Palabras más palabras menos, por lo que solicito encarecidamente se me de contestación de manera urgente puesto que requiero la información para la debida defensa de mi tesis, la cual esta agendada para este fin de año. Anexo link: <https://www.globalmedia.mx/articles/Cada-vez-m%C3%A1s-cerca-la-hipoteca-inversa-infonavit>.

Revisado
Documento
Jus y Meds
Nov. 11-2019

Cada vez más cerca la hipoteca inversa: Infonavit

ECONOMÍA 19 SEP, 2018



El Infonavit está listo para lanzar al mercado productos como la hipoteca inversa. Foto: Pixabay

- 1.7 mil Me gusta
- Tweet
- Share
- Pixiz
- Flip



PUBLICIDAD

OPINIÓN Y BLOGS

- Perspectivas**
LUIS ENRIQUE MERCADO
Ya hay consenso: las cosas no van bien
- El Contador**
EL CONTADOR
El Contador
- Extranet**
PAUL LARA
Nuevas cortinas de hierro

Esperando a cdn.imagedigital.com...

Al hacer click en Suscribirse elegiras el contenido que quieras recibir en tu correo y quedaras suscrito a nuestros boletines el cual podrás cancelar en cualquier momento no olvides revisar tu carpeta de Spam

CIUDAD DE MÉXICO.- Debido a su solidez financiera, el Infonavit, está listo para lanzar al mercado productos como la hipoteca inversa, un esquema que no sólo dará movilidad al mercado secundario de vivienda sino que reforzará la situación financiera de los jubilados en el país, aseguró David Penchyna Grub, director general de la institución.

“Me parece que esta institución está lista para enbarrarle a ese lenio”, aseguró en entrevista con Excelsior

La hipoteca inversa es un esquema financiero que permite a una persona mayor de 65 años, vender su vivienda, recibir el pago de forma mensual de manera vitalicia y no dejar de habitar el inmueble hasta su fallecimiento.

Varias veces se ha puesto sobre la mesa la posibilidad de que el Infonavit lance un producto de ese tipo, y aunque hay pocos avances, reconoció Penchyna Grub. La solidez financiera del instituto permitirá incursionar en este mercado.

El instituto se concentra en otorgar los mejores rendimientos a la subcuenta de vivienda, recursos que en caso de que un trabajador no ejerza su crédito, le son entregados para complementar su pensión.

- 1.7 mil Me gusta
- Tweet
- Share
- Pixiz
- Flip

Resuelve tu Duda ALL RESUELVE ¿Cómo revisar mi historial en el Buro de Crédito?

VER MÁS



PUBLICIDAD

LAS MÁS VISTAS

- MANAGEMENT ¿Qué debes hacer para poder trabajar en Canadá?
- ECONOMÍA Quién gana y quién pierde con el Paquete Económico 2019

Esperando a static.suemediati...

- 1.- ¿Está funcionando en el Infonavit la figura de la Hipoteca Inversa? **Si la respuesta es, sí** diga
- 2.- ¿cuántos créditos ha dado?
- 3.- ¿Cómo opera?
- 4.- ¿a quienes está destinado?
- 5.- Requisitos, ventajas y desventajas.
- 6.- ¿Cuál es la utilidad social que le darían dentro del Infonavit?

Si la respuesta es, no diga

- 1.- ¿Cuándo estaría funcionando?,
- 2.- ¿Cómo operaría?;
- 3.- ¿A quienes está destinado?,
- 4.- ¿Tiene el Infonavit la capacidad presupuestal para echar andar esta figura o en su caso para mantenerla?**
- 6.- ¿Qué derechos se pretenden tutelar; porque decidió el Infonavit utilizar esta figura?
- 7.-En el caso de las personas adultas mayores que se encuentran pagando y su situación económica ya no se les permite seguir haciendo sus aportaciones por el deterioro en su salud, desempleo y que no tienen como costear su subsistencia (alimentación) ¿Qué pasara con su crédito?, es decir; ¿Cuál sería la solución que el Infonavit les daría? Tomando en cuenta la situación de abandono en la que se encuentran.**
- 8.- ¿Es aplicable para ellos la hipoteca inversa?
- 9.- ¿Cuál es el fundamento legal para el uso de la hipoteca inversa?
- 10.- ¿A un acreditado del Infonavit, se le puede otorgar la hipoteca Inversa si este aun no ha terminado de pagar su crédito?**
- 12.- ¿Qué programas tiene el Infonavit para garantizarle vivienda (derecho a habitar) a los adultos mayores?
- 13.- ¿Cuántas viviendas ha recuperado el Infonavit y sus causas?
- 14.- ¿Cuál es el stock de viviendas abandonadas y su motivo?
- 15.-¿Podría operar la condonación de adeudó por hipoteca?**

16.-¿En algún momento podría hacer la reconvención de la hipoteca simple a una hipoteca inversa descontando el adeudo del derechohabiente y tomando en consideración la plusvalía?

Ahora bien en virtud a la contestación a mi pregunta ¿Está funcionando en el Infonavit la figura de la hipoteca inversa? R= No.

¿Cuándo estaría funcionando? R=**En virtud de que no se cuenta con estas hipotecas y ni siquiera se han contemplado no se puede responder ninguna de las preguntas 2 a 11, ni la pregunta 15 y 16.**

Por lo anteriormente expuesto y fundado, a Usted C. Infonavit pido:

UNICO.- Dar respuesta a solicitado de manera urgente; proporcionando de este momento como medio especial para recibir notificaciones el correo electrónico lic.guadalupe.dm@gmail.com; de igual forma el teléfono notificaciones vía whatsapp 7775997724. Anexo 5 hojas de repuesta que el Infonavit me hizo llegar con fecha de hoy 11 de Noviembre de 2019.

PROTESTO LO NECESARIO


LIC. MARIA GUADALUPE DOMINGUEZ MARTINEZ.

Cuernavaca, Morelos a; 11 de Noviembre de 2019.

C.c.p. Director General Carlos Martínez Velázquez, Secretaría General y Jurídica Maestro Rogedio castro Vázquez y Unidad de Transparencia. Infonavit Cuernavaca, Morelos.

Ciudad Universitaria, 4 de noviembre de 2019

SE EMITE VOTO APROBATORIO

**DR. VICTOR MANUEL CASTRILLON Y LUNA
JEFE DE LA DIVISIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO
DE LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MORELOS.
P R E S E N T E.**

Distinguido Doctor:

Por este conducto me permito expresar mis consideraciones al trabajo de investigación titulado intitulado **La hipoteca Inversa como garantía del Derecho Social a la vivienda ante el Infonavit para el adulto mayor**", que presenta la alumna MARIA GUADALUPE DOMINGUEZ MARTINEZ, para acceder al grado de Maestría en Derecho, Programa reconocido como Programa Nacional de Posgrado de Calidad (PNPC) por CONACYT.



De acuerdo a mi criterio, la tesis presentada satisface los requisitos de originalidad y metodología por las siguientes consideraciones:

En cuanto a la originalidad del trabajo de investigación, debe afirmarse que el mismo no se ha limitado a la descripción del tema, sino que en él se analizan aspectos no conocidos, y problemas no identificados de la Hipoteca inversa y su contribución a la problemática del derecho a la vivienda de interés social en México, así como se formula una propuesta de solución, de tal forma que el diseño mismo de la hipótesis presenta aspectos de originalidad que contribuyen a la mejor solución de la problemática planteada relativa a la necesidad de implementar la Hipoteca inversa como instrumento de garantía del Derecho social a la vivienda para el adulto mayor

Este trabajo también resulta útil porque ofrece al lector un punto de vista no sólo nacional sino internacional y también comparado, pues se analizan los casos de España y Colombia, tal como lo plantea la sustentante. Además, ambos

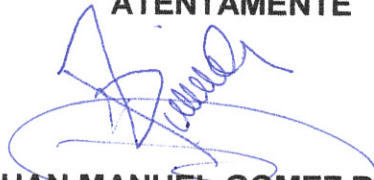
modelos siguen la tendencia de instrumentar la hipoteca inversa como un mecanismo de acceso a la vivienda, en particular, para el adulto mayor en México como se propone en este trabajo

El Trabajo utiliza los métodos analítico, deductivo, histórico y comparado, a lo largo de cuatro capítulos de investigación en donde se analizan con claridad, el marco teórico, el análisis histórico, y el marco comparado que permite el diseño de una sólida propuesta de iniciativa legal para complementar el derecho a la vivienda para los adultos mayores en México.

Estimo igualmente que esta investigación, es acorde con los Lineamientos Editoriales recomendados por este Posgrado, se utilizaron técnicas de investigación jurídica apropiadas a una investigación de grado de Maestría, pues reúne las condiciones y características necesarias para ser presentado ante el Tribunal de Tesis correspondiente

Por todo lo anterior, me es muy grato otorgar el voto aprobatorio al trabajo de investigación de la alumna MARIA GUADALUPE DOMINGUEZ MARTINEZ, en mi carácter de Director de Tesis, para efecto de que continúe con los trámites para alcanzar su titulación como Maestra en Derecho por nuestra Facultad.

ATENTAMENTE

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Gomez Rodriguez', is written over the printed name below.

DR. JUAN MANUEL GOMEZ RODRIGUEZ

PITC FDCS UAEMOR SNI 1 CONACYT

Cuernavaca Morelos a; 05 de noviembre de 2019.

SE EMITE VOTO APROBATORIO

**MAESTRO PEDRO HURTADO OBISPO
COORDINADOR DEL PROGRAMA EDUCATIVO
P R E S E N T E.**


Por medio de la presente tengo a bien a otorgar voto aprobatorio al Trabajo de Investigación intitulado **La hipoteca Inversa como garantía del Derecho Social a la vivienda ante el Infonavit para el adulto mayor**, que presenta la alumna MARIA GUADALUPE DOMINGUEZ MARTINEZ, para acceder al grado de Maestría en Derecho, Programa reconocido como Programa Nacional de Posgrado de Calidad (PNPC) por CONACYT.

La tesis presentada satisface los requisitos de originalidad del trabajo de investigación, debe afirmarse que el mismo es muy atrevido y sobre todo sensible para el sujeto que se analiza —el adulto mayor—el tema es vanguardista conlleva un contenido meramente socialista y su contribución a la problemática del derecho a la vivienda de interés social en México, formulando una propuesta de solución, para evitar que el grupo analizado quede en situación de calle.

El trabajo lo estructuro la sustentante en cuatro capítulos abordo en su primer capítulo Derecho internacional, constitucional y conceptual; el segundo antecedentes del derecho la vivienda de interés social y su problemática; el tercero analisis Derecho Comparado estudiando España y Colombia propiamente y finalmente el cuarto capítulo lo abordo con una propuesta tendiente a garantizar el derecho a la vivienda para el adulto mayor mediante la figura de la hipoteca inversa con un carácter meramente social.

Esta investigación, reúne lo solicitado en los Lineamientos Editoriales del Posgrado, razón por la se emite voto aprobatorio al trabajo de investigación de la alumna MARIA GUADALUPE DOMINGUEZ MARTINEZ, en mi carácter de Revisor de Tesis, para efecto de que continúe con los trámites para alcanzar su titulación como Maestra en Derecho por nuestra Facultad.

ATENTAMENTE



**DR. VICTOR MANUEL CASTRILLÓN Y LUNA.
PROFESOR INVESTIGADOR DE TIEMPO COMPLETO.**

DR. VÍCTOR MANUEL CASTRILLÓN Y LUNA
JEFE DE LA DIVISIÓN DE POSGRADO DE LA FACULTAD
DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES DE LA UAEM.
P R E S E N T E.

Estimado Doctor Castrillón y Luna:

Por medio de la presente me dirijo a usted para manifestarle que una vez que fui designado como miembro de la comisión revisora del trabajo de tesis intitulado **La hipoteca Inversa como garantía del Derecho Social a la vivienda ante el Infonavit para el adulto mayor**, que presenta la alumna MARIA GUADALUPE DOMINGUEZ MARTINEZ, para acceder al grado de Maestría en Derecho, Programa reconocido como Programa Nacional de Posgrado de Calidad (PNPC) por CONACYT, con base en los siguientes razonamientos:

La tesis objeto de revisión se halla dividida en cuatro capítulos, últimos que se suman a conclusiones generales y debida propuesta, lo cual confirma la hipótesis de investigación y a su vez diseña una adición del artículo 72 a la Ley del Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (Infonavit), con la cual prevé regular los programas de atención a los acreditados del Instituto especialmente a un grupo poblacional que requiere especial atención –el adulto mayor--.

Valoración Metodológica y estructural

El Trabajo de investigación sometido a mi consideración, ha sido desarrollado bajo diferentes métodos en función de la premisa planteada: *analizar la figura de la Hipoteca Inversa bajo una directriz meramente social, recobrando al Infonavit a su original espíritu de solidaridad*. Por esta razón se han utilizado en la investigación el método deductivo fenomenológico, que va de lo general a lo particular con un análisis cualitativo, más no cuantitativo porque parte de una postura socialista partiendo de lo que puede ser mejor para este grupo vulnerable cuya situación de salud y de economía lo pone desventaja; por lo que debe prevalecer un trato

diferenciado mediante la figura de la hipoteca inversa que somete a su estudio con un carácter meramente social.

De igual forma se puede determinar en el desarrollo de los otros tres últimos capítulos, el método exegético implícito en algunos tópicos aplicados a los dos últimos capítulos y el método analítico en relación a una serie de conclusiones que se desprenderán del Derecho comparado propio del tercer capítulo.

Además de la integración de técnicas aplicadas en la investigación como la documental la cual se tomó como referente por el estudio de diversos cuerpos normativos desde un ámbito nacional e internacional como parte del análisis derecho comparado; así como estudios doctrinarios y teóricos en torno al problema analizado. Integrando en el cuarto capítulo la figura de la hipoteca inversa bajo una perspectiva diferente a como ha venido permeando.

Finalmente, me permito enfatizar la ardua y versada labor de su distinguido director de tesis Dr. Juan Manuel Gómez Rodríguez, quien demuestra su elevada preparación al dirigir temáticas de esta índole.

Deseándole a usted lo mejor en lo personal e institucional me despido cordialmente.



DR. TAPIA VEGA RICARDO
PROFESOR DE TIEMPO COMPLETO

Cuernavaca Morelos a 05 de noviembre de 2019.

DR. VÍCTOR MANUEL CASTRILLÓN Y LUNA
JEFE DE LA DIVISION DE ESTUDIOS DE POSGRADO DE LA
UNIVERSIDAD AUTONOMA DEL ESTADO DE MORELOS.
P R E S E N T E.

Asunto: Voto aprobatorio de tesis de la
Licenciada María Guadalupe Domínguez Martínez.

Por medio de la presente le saludo gratamente a la vez que manifiesto que conforme a la designación como miembro de la Comisión Revisora, en el cual se me encomienda la revisión metodológica teórica y práctica del trabajo de tesis intitulado **“La hipoteca Inversa como garantía del Derecho Social a la vivienda ante el Infonavit para el adulto mayor”**, elaborado por la Licenciada en Derecho en Derecho **María Guadalupe Domínguez Martínez**, con número de matrícula 6920120901, para la obtención del grado académico de Maestra en Derecho; y una vez que he revisado dicha investigación, me permito expresar que a mi criterio la misma ha quedado concluida satisfactoriamente, cumpliendo con la normatividad correspondiente y la metodología demandada para un trabajo de este nivel, por ende, otorgo mi **VOTO APROBATORIO**, con base en los siguientes razonamientos:

El trabajo se encuentra estructurado de manera ordenada y con claridad expositiva dividido en cuatro capítulos; los cuales se sintetizan de la siguiente manera:

El primer capítulo basado en premisas conceptuales relacionadas con las variables de estudio de la temática en cuestión; situando a todo aquel cuyo saber se halle seducido por la presente investigación en el contexto de dichos conceptos; también se revisan las disposiciones jurídicas que como parte del Derecho Positivo y vigente que implican los tópicos abordados en el ámbito nacional e internacional.

El segundo capítulo, la sustentante lo basa en una mera justificación del derecho a la vivienda, en virtud de que indaga los orígenes del INFONAVIT y su evolución

del mismo hasta nuestros días, haciendo uso de un método histórico manejado con todo un prurito de exactitud.

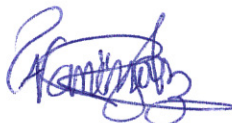
El tercer capítulo, con la aplicación de un método exegético y comparado, sirvió como base para el análisis sobre el derecho a la vivienda; y las políticas que han operado los gobiernos de España y Colombia bajo la figura de la hipoteca inversa, figura última que radica en la propuesta de esta investigación; con el fin de tener un amplio panorama dando lugar a la globalización.

Finalmente, el cuarto capítulo contiene de manera pertinente la propuesta de este estudio, ya que a partir del problema debidamente visualizado por la sustentante el cual se centra en la circunstancia de que el INFONAVIT ha perdido la dimensión social que justificó su creación con la tendencia de ofrecer vivienda a la clase trabajadora; así se enfocó la propuesta para atender el derecho a la vivienda del adulto mayor a través de la figura de la hipoteca simple bajo una conversión a hipoteca inversa; la cual ha sido únicamente empleada en el sector privado; sin embargo, este trabajo denota la innovación o novedad al proponerla en el sector de la seguridad social mexicana, en aras, de la salvaguarda del interés superior de los adultos mayores; vistos hoy en día como un grupo vulnerable; por ende, sin caer en parámetros discriminatorios pero sí de trato diferenciado; requieren una atención particular.

Como corolario, me permito enfatizar la ardua y versada labor de su distinguido director de tesis Dr. Juan Manuel Gómez Rodríguez, quien demuestra su elevada preparación al dirigir temáticas de esta índole.

Deseándole a usted lo mejor en lo personal e institucional me despido cordialmente.

ATENTAMENTE



DRA. TATIANA VANESSA GONZÁLEZ RIVERA

**ACADÉMICA DE LA DIVISIÓN DE ESTUDIOS SUPERIORES DE POSGRADO
DE LA FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES DE LA UAEM**

Cuernavaca, Morelos a 05 de noviembre de 2019.

ASUNTO: EMISIÓN DE VOTO

DR. VÍCTOR MANUEL CASTRILLÓN Y LUNA
JEFE DE LA DIVISIÓN DE POSGRADO DE LA FACULTAD
DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES DE LA UAEM.
P R E S E N T E.

Distinguido Doctor Castrillón y Luna:

Mediante el presente emito voto aprobatorio, como miembro de la comisión revisora del trabajo de investigación **la hipoteca Inversa como garantía del Derecho Social a la vivienda ante el Infonavit para el adulto mayor**, que presenta la alumna MARIA GUADALUPE DOMINGUEZ MARTINEZ, para acceder al grado de Maestría en Derecho, Programa reconocido como Programa Nacional de Posgrado de Calidad (PNPC) por CONACYT.

El trabajo de investigación sometido a nuestra consideración, ha sido desarrollado con total atingencia atendiendo cabalmente a las exigencias de una investigación de calidad.

El trabajo lo estructuro la sustentante en cuatro capítulos abordo en su primer capítulo Derecho internacional, constitucional y conceptual; el segundo antecedentes del derecho la vivienda de interés social y su problemática; el tercero analisis Derecho Comparado estudiando España y Colombia propiamente dentro del cual destaca la importancia que se le da al adulto mayor en las legislaciones de los países abordados, destacando que en su marco jurídico Constitucional se reconoce el derecho a la vivienda para el adulto mayor y finalmente el cuarto capítulo lo abordo con una propuesta tendiente a garantizar el derecho a la vivienda para el adulto mayor mediante la figura de la hipoteca inversa con un carácter meramente social.

De lo anterior se desprende que la sustentante utilizo en la investigación diversos métodos acordes a los capítulos desarrollados, asimismo estudios doctrinarios, teóricos y prácticos en torno al problema planteado.

Estimando que la tesis presentada contribuye, al beneficio de un sector poblacional que requiere especial atención derivado de la vulnerabilidad en que se encuentran. Por lo que, me es grato otorgar **MI VOTO APROBATORIO** para que la sustentante pueda defender su trabajo ante el Sínodo que se conforme para tal efecto, no sin antes reconocer el trabajo realizado y agradecer a la Coordinación de Posgrado mi designación como miembro revisor del presente trabajo de investigación de maestría.

Me permito enfatizar la ardua y versada labor de su distinguido director de tesis Dr. Juan Manuel Gómez Rodríguez, quien demuestra su elevada preparación al dirigir temáticas de esta índole.

Deseándole a usted lo mejor en lo personal e institucional me despido cordialmente.

ATENTAMENTE



DR. JUAN MANUEL ORTEGA MALDONADO
PROFESOR INVESTIGADOR DE TIEMPO COMPLETO