

En atención a lo dispuesto en el artículo 73, segundo párrafo, de la Ley de Amparo, así como en la jurisprudencia de rubro: **“PROYECTOS DE RESOLUCIÓN DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN Y DE LOS TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO. SÓLO DEBEN PUBLICARSE AQUELLOS EN LOS QUE SE ANALICE LA CONSTITUCIONALIDAD O LA CONVENCIONALIDAD DE UNA NORMA GENERAL, O BIEN, SE REALICE LA INTERPRETACIÓN DIRECTA DE UN PRECEPTO CONSTITUCIONAL O DE UN TRATADO INTERNACIONAL EN MATERIA DE DERECHOS HUMANOS.**¹, a continuación se hace público el fragmento del proyecto de sentencia del Amparo Directo en Revisión 4947/2015 en la cual se realiza el estudio de constitucionalidad respectivo:

**AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN
4947/2015.
RECURRENTE:*****.**

**MINISTRA PONENTE: NORMA LUCÍA PIÑA HERNÁNDEZ
SECRETARIO: MAURICIO OMAR SANABRIA CONTRERAS.**

(...)

61. **SÉPTIMO. ESTUDIO.** El problema consiste en establecer si el sistema de financiamiento implementado en el artículo 44 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores², mediante el cual permite que el saldo de

¹ Jurisprudencia P./J 53/2014 (10ª.), publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Pleno, Libro 12, Noviembre de 2014, Tomo I, Página 61.

² Reformado mediante decretos publicados en el Diario Oficial de la Federación de 24 de febrero de 1992 y 6 de enero de 1997, vigente a la época de la contratación del crédito litigioso.

los créditos se incremente en la misma proporción que aumente el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal y el saldo ajustado devengue intereses, resulta o no acorde con la exigencia de que sea un crédito barato y suficiente para la adquisición de vivienda, en términos de lo dispuesto por el artículo 123, apartado A, fracción XII constitucional.

62. El análisis se desarrollará conforme a lo siguiente: 1. Comprensión del mandato constitucional, establecido en el artículo 123, apartado A, fracción XII. 2. Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (en adelante Ley del INFONAVIT). 2.1. Contexto originario. 2.2. Reformas de veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y dos y seis de enero de mil novecientos noventa y siete. 2.3. Adecuación o no del mecanismo del sistema de financiamiento previsto en el artículo 44 de la Ley del INFONAVIT con los parámetros de regularidad constitucional.

1. Comprensión del mandato constitucional, establecido en el artículo 123, apartado A, fracción XII.

63. El artículo 123, apartado A, fracción XII, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su tenor originario disponía:

“XII. En toda negociación agrícola, industrial, minera o cualquier 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. Igualmente, deberán establecer escuelas, enfermerías y demás servicios necesarios a la comunidad. Si las negociaciones

estuvieren situadas dentro de las poblaciones, y ocuparen un número de trabajadores mayor a cien, tendrán la primera de las obligaciones mencionadas”.

64. Este precepto legal quedó enmendado por Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de catorce de febrero de mil novecientos setenta y dos, para quedar como sigue:

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.

Se considera de utilidad social la expedición de una ley para la creación de un organismo integrado por representantes del Gobierno Federal, de los trabajadores y de los patrones, que administre los recursos del fondo nacional de la vivienda. Dicha ley regulará las formas y procedimientos conforme a los cuales los trabajadores podrán adquirir en propiedad las habitaciones antes mencionadas.

Las negociaciones a que se refiere esta fracción, situadas fuera de las poblaciones, están obligadas a establecer escuelas, enfermerías y demás servicios necesarios a la comunidad.

Además, en esos mismos centros de trabajo, cuando su población exceda de doscientos habitantes, deberá reservarse un espacio de terreno, que no será menor de cinco mil metros cuadrados, para el establecimiento de mercados públicos, instalación de edificios destinados a los servicios municipales y centros recreativos.

Queda prohibido en todo centro de trabajo el establecimiento de expendios de bebidas embriagantes y de casas de juegos de azar;

65. La exposición de motivos da cuenta de que el derrotero constitucional originario de elevar la calidad de vida de los trabajadores mediante la provisión de habitaciones cómodas e higiénicas a cargo de los patrones que emplearan a más de cien personas, a cambio de una renta que no excediera del medio por ciento mensual del valor catastral de las mismas, resultó insuficiente, ante los obstáculos económicos que

implicaba cumplir individualmente con la dotación habitacional.

66. En atención a ello, se consideró afrontar el problema de la vivienda e incorporar en los beneficios de una política habitacional a la totalidad de la clase trabajadora (ya no dependería de la dimensión de la empresa o de su ubicación geográfica), mediante un sistema amplio de solidaridad social, en el que la obligación de los patrones frente a sus trabajadores derivara en un mecanismo institucional de financiamiento e inversión de carácter nacional, para atender el volumen y demanda habitacional, al tiempo de facilitar el cumplimiento de tales obligaciones patronales.
67. De esa manera, la cobertura a la clase trabajadora, en su conjunto, en los beneficios en materia habitacional, no dependería de las contingencias de sus fuentes de trabajo (económicas, cambio de patrón, entre otras), y quedaría reemplazado el primitivo mecanismo de dotación en renta de habitaciones (o ayudas parciales, confiados a los convenios aislados entre obreros y patrones) por uno que permitiera su adquisición en propiedad, a la par de que el sistema individualizado de obligaciones patronales se sustituiría por uno más dinámico y equitativo, basado en la participación generalizada de las empresas.
68. En línea de lo anterior, se propuso la integración de un Fondo Nacional de la Vivienda que otorgara préstamos al sector obrero para la adquisición, construcción, reparación y

mejoramiento de la vivienda. A efecto de acelerar la puesta en marcha de ese fondo, tendría lugar una dotación inicial de recursos crediticos por parte del Ejecutivo Federal que, con el flujo creciente de aportaciones posteriores, permitiera multiplicar sus beneficios y extenderlos a sectores más necesitados de tal manera que cubriera las diversas clases de población y se prolongara “de una a otra generación de mexicanos”. Lo que implicaba que el sistema adoptado posibilitara la movilización de recursos masivos durante un tiempo indefinido cuyo programa financiero de carácter revolvente auspiciara la política integral de vivienda en todas las regiones del país.

69. El cumplimiento de ese ideario constitucional quedaría encomendado a un organismo descentralizado administrador del fondo, integrado por representantes del Gobierno Federal, los patrones y la clase trabajadora, el que, además, atendería la problemática habitacional mediante la construcción de viviendas, la regeneración de las actuales y el mejoramiento permanente de las que se edificaran; se coordinaría con otros entes relevantes de la política del sector; financiaría programas de construcción y tutelaría la justa distribución de los beneficios entre los miembros de la clase laboral.
70. En esa formulación se pretendió que la institución creada fuera “perdurable y de grandes alcances, capaz de hacer frente a los requerimientos del porvenir”.

71. En la discusión de la Cámara de Diputados de esta reforma constitucional el veintiocho de diciembre de mil novecientos setenta y uno, algunos de los deliberantes enfatizaron aspectos de relevancia que se destacan a continuación:
72. El diputado ***** reconoció el grave problema de la vivienda ante el crecimiento acelerado de la población y la carencia de capitales suficientes para atender el déficit habitacional; pero que en esta reforma se contó con el compromiso empresarial de entregar el cinco por ciento de sus nóminas a un fondo permanente para el financiamiento de la vivienda obrera, respecto al cual el Gobierno Federal para su inicio inmediato y acelerar el programa de construcción de viviendas aportaría un capital inicial de dos mil millones de pesos.
73. El parlamentarista ***** señaló que, con esa reforma, la relación obrero-patronal particular originaria, se transformaría en una relación general de clase patronal frente a la clase obrera, cuya atención cubriera a todo el grupo social de trabajadores.
74. En tanto que, el diputado ***** advirtió el problema de acceso al crédito de la banca privada en que se encuentran las personas de escasos recursos; que el sistema de financiamiento a 10 o 15 años, con amortizaciones no mayores del veinte por ciento de sus ingresos, resulta acorde con las normas internacionales, además de que la tasa del cuatro por ciento anual es un interés barato; asimismo, que

con este sistema financiero permitirá “a muchos miles de trabajadores la oportunidad de viviendas que realmente pueden pagar con sus ingresos”.

75. En esa línea, el diputado ***** señaló que *“esta reforma que garantiza, la hace asequibles, real, no imaginaria de que todos los trabajadores, ganen lo que ganen, desde el salario mínimo, hasta el máximo que pudiera lograrse, estén en la posibilidad de obtener un crédito para tener su casa (...)”*³
76. Por su parte, la discusión de la enmienda constitucional en la Cámara de Senadores del día treinta de diciembre de mil novecientos setenta y uno, refleja la participación del senador ***** el que alertó del acentuado déficit de vivienda que afectaba a más del cincuenta por ciento de la población asalariada; que el sistema financiero que alude la reforma sería dotado de una aportación mayor inicial del Gobierno Federal, para que entrara en operación de inmediato, y se integraría con las aportaciones del sector empresarial subsecuentes; con lo cual se pretendía tanto financiar a los asalariados para adquirir una vivienda o restaurar la suya, o financiar programas de construcción para mitigar la carencia de las mismas; y, particularmente, destacó que:

“La creación de sistemas de financiamiento independientes es (sic) un instrumento metodológico excepcionalmente rico (...) al financiarse íntegramente por este medio la vivienda de los trabajadores asalariados quedarán disponibles importantes recursos procedentes de

³ Cfr., Discusión/Origen de la Cámara de Diputados de 28 de diciembre de 1971.

otras fuentes, para ir cubriendo las necesidades de habitación de otros sectores de la población igualmente urgido de lograr un hogar propio como patrimonio familiar⁴”

77. Bajo ese contexto, el derrotero de la enmienda constitucional, al establecer un fondo para la vivienda de los trabajadores, un administrador cualificado del mismo y un sistema de financiamiento, se encuentra en línea de resolver el problema habitacional que aqueja a uno de los sectores más gruesos de la población: la clase trabajadora (asalariados), particularmente, a los de menores ingresos, para que puedan acceder a una vivienda (cómoda e higiénica) en propiedad; facilitar el cumplimiento de las obligaciones de los empresarios con respecto a sus trabajadores en materia habitacional; posibilitar un sistema de financiamiento fincado en la solidaridad social: a) permanente o perdurable (se extienda de una a otra generación); b) con carácter independiente y revolvente (fondeado inicialmente por el Estado, para el inmediato funcionamiento, y posteriormente, por las aportaciones patronales y los abonos de los trabajadores); c) apto para financiar integralmente la vivienda de los asalariados (otorgamiento de crédito al trabajador y los programas de construcción que revire el déficit cuantitativo de vivienda); d) que sea asequible para obtener un crédito para la adquisición de una casa, sin importar los ingresos percibidos; y e) que el crédito sea barato para quedar cubierto con los ingresos de los trabajadores.

⁴ Cfr. Discusión/revisora de la Cámara de Senadores de 30 de diciembre de 1971.

78. Asimismo, el derecho de los trabajadores para tener acceso a una vivienda cómoda e higiénica, constituye una formulación preceptiva y descriptiva que debe comprenderse en concordancia con lo dispuesto por el artículo 4o, párrafo séptimo, constitucional, en cuanto reconoce que toda familia tiene derecho a una vivienda adecuada (digna y decorosa).
79. Al respecto, esta Primera Sala al asumir la Observación General número 4 (E/1991/23) del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas, relativa a la interpretación del artículo 11, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, reconoció que el derecho fundamental a una vivienda adecuada (digna y decorosa), implica que: a) se garantice a todas las personas; b) no debe interpretarse en forma restrictiva; c) se cubra un estándar mínimo de bienestar: infraestructura básica adecuada, que proteja de la humedad, la lluvia, el viento, así como de riesgos estructurales, con instalaciones sanitarias y de aseo, un espacio especial para preparar e ingerir alimentos, un espacio adecuado para el descanso, iluminación y ventilación, acceso al agua potable, electricidad y drenaje; y d) deben estar garantizado con mecanismos judiciales para reclamar el incumplimiento cuando las viviendas no sean adecuada o resulten insalubres.⁵

⁵ Amparo directo en revisión 3516/2013, resuelto el 22 de enero de 2014, por mayoría de cuatro votos.

80. En el plano del derecho internacional⁶, el mencionado Comité sostiene que el acceso a la vivienda adecuada debe ser a “un costo razonable⁷ y que los gastos personales o del hogar destinados a la vivienda no comprometa el logro y satisfacción de otras necesidades básicas, por lo que el Estado debe adoptar medidas para que el gasto en vivienda sea conmesurado con el nivel de ingreso.⁸
81. Por su parte, la Organización Internacional del Trabajo, en mil novecientos sesenta y uno, adoptó la Recomendación sobre la vivienda de los trabajadores (número 115), mediante la cual, como objetivo de la política nacional en materia de

⁶ No debe inadvertirse que el parámetro de regularidad constitucional es comprensiva de los contenidos o alcances de los derechos establecidos en tratados internacionales sobre derechos humanos y la interpretación que de ellos realicen los órganos autorizados. *Cfr.* Tesis de jurisprudencia P./J. 20/2014 (10a.), Tribunal Pleno, Décima Época, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 5, Abril de 2014, Tomo I, Materia Constitucional, página 202, de rubro: “DERECHOS HUMANOS CONTENIDOS EN LA CONSTITUCIÓN Y EN LOS TRATADOS INTERNACIONALES. CONSTITUYEN EL PARÁMETRO DE CONTROL DE REGULARIDAD CONSTITUCIONAL, PERO CUANDO EN LA CONSTITUCIÓN HAYA UNA RESTRICCIÓN EXPRESA AL EJERCICIO DE AQUÉLLOS, SE DEBE ESTAR A LO QUE ESTABLECE EL TEXTO CONSTITUCIONAL.”; Tesis de jurisprudencia Tesis: 1a./J. 29/2015 (10ª), Décima Época, Primera Sala, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 17, Abril de 2015, Tomo I, Materia Constitucional, página 240, de rubro: “DERECHOS HUMANOS RECONOCIDOS TANTO POR LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, COMO EN LOS TRATADOS INTERNACIONALES. PARA DETERMINAR SU CONTENIDO Y ALCANCE DEBE ACUDIRSE A AMBAS FUENTES, FAVORECIENDO A LAS PERSONAS LA PROTECCIÓN MÁS AMPLIA”; y tesis 1a. CCCXLIV/2015 (10a.), Décima Época, Primera Sala, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 24, Noviembre de 2015, Tomo I, Materia Constitucional, página 986, de rubro: “PARÁMETRO DE REGULARIDAD CONSTITUCIONAL. SE EXTIENDE A LA INTERPRETACIÓN DE LA NORMA NACIONAL O INTERNACIONAL.”

⁷Observación General número 4 (E/1991/23) del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas, párrafo 7, parte final: “En segundo lugar, la referencia que figura en el párrafo 1 del artículo 11 no se debe entender en sentido de vivienda a secas, sino de vivienda adecuada. Como han reconocido la Comisión de Asentamientos Humanos y la Estrategia Mundial de Vivienda hasta el Año 2000 en su párrafo 5: “el concepto de “vivienda adecuada”... significa disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable.”

⁸Ibíd. “c) *Gastos soportables*. Los gastos personales o del hogar que entraña la vivienda deberían ser de un nivel que no impidiera ni comprometiera el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas. Los Estados Partes deberían adoptar medidas para garantizar que el porcentaje de los gastos de vivienda sean, en general, conmensurados con los niveles de ingreso.”

vivienda debía garantizarse poner al alcance de todos los trabajadores y de sus familias un alojamiento adecuado y decoroso en un medio ambiente apropiado⁹, por el cual no deberían pagar más que un porcentaje razonable de sus ingresos, ya sea por concepto de alquiler o en forma de pagos que deban hacer para adquirir el alojamiento.¹⁰

82. La Recomendación responsabiliza a las autoridades públicas para que, al formular sus programas de vivienda para los trabajadores, adopten medidas para eliminar los tugurios y se proporcionen nuevos alojamientos.¹¹

83. En cuanto al financiamiento señala que debe garantizarse que la ejecución de los programas de viviendas para trabajadores cuente con un financiamiento regular y continuo necesario; que los préstamos se concedan a tasas moderadas de interés y se otorguen en condiciones razonables (particularmente en economías en vías de desarrollo, debería procurarse una tasa de interés reducido o subvenciones directas para el costo del desembolso inicial); que se estimule el ahorro por los particulares que sirva para financiar viviendas para los trabajadores; que no se especule con las viviendas construidas con apoyo de fondos públicos;

⁹ *Ibíd.* “2. La política nacional debería tener por objetivo el fomento, dentro de la política general relativa a la vivienda, de la construcción de viviendas e instalaciones colectivas conexas, a fin de garantizar que se pongan al alcance de todos los trabajadores y de sus familias 3993 T. VI. Derecho Internacional del Trabajo • Recomendaciones de la Conferencia General de la Organización Internacional del Trabajo un alojamiento adecuado y decoroso y un medio ambiente apropiado.”

¹⁰ *Ibíd.* “4. Los trabajadores no deberían pagar por un alojamiento adecuado y decoroso más que un porcentaje razonable de sus ingresos, ya sea por concepto de alquiler o en forma de pagos que deban hacer para adquirir dicho alojamiento.”

¹¹ *Ibíd.* “b) de formular los programas de vivienda para los trabajadores, que deberían incluir medidas para eliminar los tugurios y para proporcionar nuevos alojamientos a sus ocupantes.”

que las instituciones de previsión y de seguridad social utilicen sus reservas para inversiones de largo plazo para facilitar el préstamo para la vivienda de los trabajadores; que se proteja a los asalariados contra la pérdida del capital invertido en la vivienda, derivado del desempleo, accidente, defunción o causas ajenas de la voluntad del trabajador; y que el beneficiario asuma la responsabilidad financiera por la adquisición de su vivienda hasta donde lo permitan sus recursos.

84. Por otro lado, en la Segunda Conferencia de las Naciones Unidas sobre asentamientos humanos (Habitat II)¹², realizada en mil novecientos noventa y seis en Estambul (Turquía), los Estados asumieron el compromiso de garantizar una vivienda adecuada y asequible.¹³
85. Los parámetros anteriores permiten comprender la dinámica constitucional al que responde el sistema de financiamiento para la adquisición de la vivienda por los trabajadores.
86. En este sistema, las porciones normativas “crédito barato y suficiente” no deben entenderse ni operarse en forma aislada, ya que el propio financiamiento impone que estas dos exigencias o condiciones queden satisfechas, de tal suerte

¹² En 1976 tuvo lugar la primera Conferencia de las Naciones Unidas sobre asentamientos humanos, que dio lugar a la Declaración de Vancouver que reconocía como derecho fundamental el disponer de una vivienda y servicios suficientes, a la cual debían tener acceso todos los habitantes, frente a lo cual los Estados debían eliminar los obstáculos para ello y posibilitar que las capas más desfavorecidas accedieran al mismo.

¹³ *Cfr.*, Golay, Christophe y Melik Ozden. El Derecho a la Vivienda. Un derecho humano fundamental estipulado por la ONU y reconocido por tratados regionales y por numerosas constituciones nacionales; Programa Derechos Humanos del Centro Europa-Tercer Mundo (CETIM), p. 15.

que, sí y sólo sí, ambas resultan operativas en el sistema de financiamiento, habrá concordancia con el ideario constitucional, como se explica a continuación:

87. En efecto, el término “suficiente” tiene una tridimensionalidad en el propio sistema de financiamiento que amerita examinarlo previamente a la porción “barato”. Así, esa triple dimensión tiene operatividad en los elementos sustanciales siguientes: a) beneficiarios; b) vivienda y c) autosustentabilidad.

a) **Beneficiarios.** La clase o grupo de los trabajadores constituye la población en aras de la cual se proyectó el sistema de financiamiento para la adquisición de una vivienda en propiedad, al abandonar la noción originaria en que solamente algunos trabajadores tuvieran acceso a la dotación de habitaciones cómodas e higiénicas, acorde a su ubicación geográfica o el número de empleados. Así, todos los asalariados quedaron comprendidos, cuya protección abarca de una a otra generación. Luego, el sistema de financiamiento debe ser suficiente para atender a todos (con la justa distribución de beneficios entre los miembros de la clase laboral) y no sólo a unos cuantos, para no contrariar el ideario de eliminar obstáculos que limitaban el acceso a todos los trabajadores como en antaño.

b) **Vivienda.** El problema habitacional padece déficits cuantitativos y cualitativos. La reforma tuvo en miras

que el sistema permitiera la adquisición de una vivienda adecuada (que reuniera los requisitos mínimos de bienestar)¹⁴, a la vez de implementar programas para la construcción de las mismas, para atender la demanda creciente por la expansión demográfica ávida de adquirir una habitación en propiedad. Así, la atención de la vivienda exige suficiencia cuantitativa y cualitativa.

c) **Autosustentabilidad.** El diseño del sistema financiero propuesto debe ser permanente o perdurable (por tiempo indefinido, que se extienda de una a otra generación); independiente y revolvente (fondeado inicialmente por el Estado, para el inmediato funcionamiento, y posteriormente, por las aportaciones patronales y los abonos de los trabajadores). Así, la operatividad del fondo mediante la provisión inicial de recursos del Estado, no implicaría que se inyectaran recursos públicos en forma permanente y constante, ya que solamente respondía a acelerar la iniciación de sus operaciones. Por consiguiente, la suficiencia implica mantener la optimización del sistema financiero para permitir que en forma indefinida, el universo de beneficiarios pueda acceder a una vivienda adecuada.

88. De lo anterior, se advierte que no es dable operar aisladamente los términos “crédito barato y suficiente”, al

¹⁴ Infraestructura básica adecuada, que proteja de la humedad, la lluvia, el viento, así como de riesgos estructurales, con instalaciones sanitarias y de aseo, un espacio especial para preparar e ingerir alimentos, un espacio adecuado para el descanso, iluminación y ventilación, acceso al agua potable, electricidad y drenaje.

encontrarse correlacionados en el mecanismo financiero, ya que resultaría estéril aludir a un crédito barato, si no fuera útil para adquirir una vivienda adecuada; no permitiera que se contara con fondos para los programas de construcción de vivienda (para abatir el déficit cuantitativo); o impidiera la continuidad de las operaciones financieras y, con ello, limitara el acceso al crédito que, en suma, provocase el colapso del sistema de financiamiento diseñado para atender el derecho de los trabajadores a una vivienda adecuada.

89. Explicado que no cabe disociar la formulación “crédito barato y suficiente”, corresponde identificar la forma en que opera la expresión “barato” en este sistema financiero para la adquisición de vivienda para los trabajadores.
90. En el contexto internacional, las condiciones del financiamiento a los trabajadores para la adquisición de vivienda, han quedado comprendidas en las expresiones lingüísticas “costo razonable” y “costo asequible”, que aluden a lo siguiente: a) subvención del costo inicial del financiamiento (enganche); b) proporcionalidad en la amortización con los ingresos del trabajador (que no impliquen un gasto que distraiga recursos para la satisfacción de otras necesidades básicas); c) tasa de interés baja, moderada o reducida; d) el financiamiento debe quedar cubierto con los ingresos del trabajador, en la medida de lo posible; y e) no debe existir especulación en esta clase de financiamientos.

91. Los relatados elementos implicados en el costo razonable o asequible del financiamiento para la adquisición de una habitación por parte de los trabajadores, guardan correspondencia con el sistema de financiamiento impulsado en la reforma constitucional analizada que, entre otras cuestiones, atiende a la proporcionalidad de la amortización con relación al ingreso, de tal manera que, en principio, no debe abarcar más del veinte por ciento del salario; además, de que se consideró la aplicación de una tasa de interés del cuatro por ciento; y no se pierde de vista que se deliberó que el crédito “barato” debía permitir que fuera cubierto con los ingresos de los trabajadores y resultara asequible a todo asalariado para la adquisición de una casa.
92. La correspondencia de los elementos de la reforma constitucional con el discurso internacional en materia de adquisición de vivienda digna por los trabajadores, permite afirmar con mayor solidez la equivalencia de las expresiones “crédito barato” con “costo asequible”¹⁵.
93. Así, el crédito barato y suficiente base del sistema de financiamiento para la adquisición de vivienda por los trabajadores, por una parte, comprende que: a) el costo sea asequible: pagable íntegramente con el salario (comprendidas las aportaciones patronales para conformar el ahorro previo y amortizar el saldo durante la vigencia del crédito); b) el descuento o la amortización debe ser

¹⁵ No debe perderse de vista que asequible, barato y moderado, se encuentran identificados como sinónimos.

proporcional al ingreso (no debe absorber recursos para la atención de otras necesidades primarias); c) la tasa de interés no debe ser especulativa. Por otra, que el nivel de suficiencia permita atender a todos los trabajadores (de una a otra generación), para alcanzar una vivienda en términos cuantitativos y cualitativos; y afiance las condiciones de autosustentabilidad y permanencia del propio sistema financiero.

94. Lo anterior es la pauta de regularidad constitucional con relación al cual debe examinarse el mecanismo de financiamiento cuestionado.

2. Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (en adelante Ley del INFONAVIT).

2.1. Contexto originario.

95. En consonancia con la reforma constitucional, la Ley del INFONAVIT se publicó en el Diario Oficial de la Federación el veinticuatro de abril de mil novecientos setenta y dos. En ella se reprodujeron los postulados que inspiraron el diseño del programa de financiamiento para la vivienda de los trabajadores cuya incorporación refleja en términos generales, los siguientes aspectos relevantes:

A. Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (en adelante “el INFONAVIT”). Es el ente que debía administrar el fondo; operar el sistema

de financiamiento para que los trabajadores obtengan crédito barato y suficiente para la adquisición de viviendas cómodas e higiénicas; construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones; pago de pasivos por esos conceptos; coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones para que sean adquiridas en propiedad por trabajadores, entre otras.¹⁶

B. Fondo de Vivienda. Las aportaciones patronales en nombre de los trabajadores, constituían depósitos que no causaban intereses¹⁷ y estaban exentos de todo impuesto.¹⁸

C. Financiamiento. Los titulares de depósitos tenían derecho a la obtención de créditos para la adquisición de una vivienda, modificación o conservación de la misma, o pago de pasivos por esos conceptos; el

¹⁶ Artículo 3 de la Ley del INFONAVIT. (1972) "El Instituto tiene por objeto:

I.- Administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda;

II.- Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para:

a).- La adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas,

b).- La construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones, y

c).- El pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores;

III.- Coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores; y

IV.- Lo demás a que se refiere la fracción XII del Apartado A del Artículo 123 Constitucional y el Título Cuarto, Capítulo III de la Ley Federal del Trabajo, así como lo que esta ley establece."

¹⁷ Artículo 35 de la Ley del INFONAVIT. (1972). "Las aportaciones señaladas en la fracción II del artículo 29, deberán hacerse bimestralmente, a más tardar el día 15 o al día siguiente hábil si aquél no lo fuere, del mes subsecuente al bimestre al que correspondan. Estas aportaciones constituyen depósitos de dinero sin causa de intereses en favor de los trabajadores. La aplicación y entrega de los mismos, se hará conforme a lo dispuesto por el artículo 141 y demás disposiciones aplicables de la Ley Federal del Trabajo y de la presente Ley."

¹⁸ Artículo 36 de la Ley del INFONAVIT. (1972) "Los depósitos constituidos en favor de los trabajadores, estarán exentos de toda clase de impuestos".

cuarenta por ciento de los depósitos acumulados se aplicarían al pago inicial y el cuarenta por ciento de las subsecuentes aportaciones patronales se aplicarían al pago de los abonos¹⁹; el saldo generaría intereses a una tasa del cuatro por ciento anual, para ser cubierto en un plazo no menor de diez ni superior de veinte años²⁰; su otorgamiento y asignación se realizaba tomando en cuenta, entre otros, el nivel salarial individual o conyugal²¹; y estaban cubiertos por un seguro a cargo

¹⁹ Artículo 35 de la Ley del INFONAVIT (1972) "Las aportaciones señaladas en la fracción II del artículo 29, deberán hacerse bimestralmente, a más tardar el día 15 o al día siguiente hábil si aquél no lo fuere, del mes subsecuente al bimestre al que correspondan. Estas aportaciones constituyen depósitos de dinero sin causa de intereses en favor de los trabajadores. La aplicación y entrega de los mismos, se hará conforme a lo dispuesto por el artículo 141 y demás disposiciones aplicables de la Ley Federal del Trabajo y de la presente Ley."

Ley Federal del Trabajo (1972). "Artículo 141. Las aportaciones al Fondo Nacional de la Vivienda son gastos de previsión social de las empresas y se aplicarán en su totalidad a constituir depósitos en favor de los trabajadores que se sujetarán a las bases siguientes: I.- Cuando un trabajador reciba financiamiento del Fondo Nacional de la Vivienda, el 40% del importe de los depósitos que en su favor se hayan acumulado hasta esa fecha se aplicará de inmediato como pago inicial del crédito concedido. II.- Durante la vigencia del crédito, se continuará aplicando el 40% de la aportación patronal al pago de los abonos subsecuentes que deba hacer el trabajador. III.- Una vez liquidado el crédito otorgado a un trabajador, se continuará aplicando el total de las aportaciones empresariales para integrar un nuevo depósito en su favor. IV.- El trabajador tendrá derecho a que se le haga entrega periódica del saldo de los depósitos que se hubieren hecho a su favor con 10 años de anterioridad. V.- Cuando el trabajador deje de estar sujeto a una relación de trabajo y en caso de incapacidad total permanente o de muerte, se entregará el total de los depósitos constituidos al trabajador o a sus beneficiarios en los términos de la ley a que se refiere el artículo 139. VI.- En el caso de que los trabajadores hubieren recibido crédito hipotecario, la devolución de los depósitos se hará con educación de las cantidades que se hubieran aplicado al pago del crédito hipotecario en los términos de las fracciones I y II de este artículo."

²⁰ Artículo 44 de la Ley del INFONAVIT. (1972). "Los créditos a los trabajadores a que se refiere la fracción I del artículo 42 devengarán un interés del cuatro por ciento anual sobre saldos insolutos. Tratándose de créditos para la adquisición o construcción de habitaciones, su plazo no será menor de diez años, pudiendo otorgarse hasta un plazo máximo de veinte años. Para los otros créditos mencionados en la citada fracción I, la Asamblea General podrá fijar plazos menores.

Los financiamientos señalados en la fracción II del artículo 42 se otorgarán a la tasa de interés que fije la Asamblea General y a un plazo máximo de dieciocho meses".

²¹ Artículo 47 de la Ley del INFONAVIT. (1972). "Para otorgar y fijar los créditos a los trabajadores, en cada región o localidad, se tomarán en cuenta el número de miembros de la familia de los trabajadores, el salario o el ingreso conyugal si hay acuerdo por los interesados y las características y precios de venta de las habitaciones disponibles. Para tal efecto, se establecerá un régimen por el Instituto para relacionar los créditos.

Dentro de cada grupo de trabajadores en una clasificación semejante, si hay varios con el mismo derecho, se asignarán entre éstos los créditos individuales mediante un sistema de sorteos ante Notario Público.

del instituto que liberaba del débito, en caso de incapacidad total permanente o muerte.²²

2.2. Reformas de veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y dos y seis de enero de mil novecientos noventa y siete.

96. En la exposición de motivos de diez de febrero de mil novecientos noventa y dos, el Ejecutivo Federal reconoció que el mecanismo de financiamiento originario respondía a las circunstancias prevalecientes a su implementación; sin embargo, el crecimiento poblacional y los cambios económicos exigían actualizar la operatividad del Instituto.
97. Así, frente al aumento demográfico que exigía acceder a una vivienda, se precisaba mitigar el rezago cuantitativo de vivienda y satisfacer los requerimientos futuros de una manera más ágil; en tanto que, ante la imprevisibilidad del entorno de la economía durante los veinte años de operación que provocó (i) la dificultad de recuperar la totalidad de los créditos otorgados, (ii) mantener el poder adquisitivo de los depósitos de los trabajadores y (iii) la insuficiencia del capital del Instituto para cumplir sus objetivos; implicaba asegurar la recuperación de los créditos en condiciones cambiantes;

En los lugares donde haya delegados o comisiones consultivas, el sorteo se realizará con la asistencia de éstos.”

²² Artículo 51 de la Ley del INFONAVIT. (1972). “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 derivadas de los mismos. El costo de este seguro, quedará a cargo del Instituto.”

otorgar rendimientos positivos a los depósitos de los trabajadores y preservar el capital del Instituto para extender una mayor cantidad de créditos.

98. Entre las medidas propuestas se encontraba el establecimiento de bases para acrecentar el número de viviendas disponibles (aumentar la oferta de vivienda); la recuperabilidad de los créditos otorgados; y el pago de rendimientos a cargo del Instituto sobre los depósitos de los trabajadores.
99. Las modificaciones impulsadas con la reforma quedaron enmarcadas en los aspectos sustanciales que siguen:

Fondo de Vivienda. Los saldos de las subcuentas (originariamente depósitos en favor de los trabajadores) originarían réditos en función del remanente de operaciones del Instituto, con la intención de lograr que los ahorros individuales conservaran por lo menos su valor real.²³

Financiamiento. El saldo de la subcuenta se aplicaría como pago inicial; las aportaciones patronales se imputarían al saldo insoluto²⁴; el cual se incrementaría en proporción del

²³ Ley del INFONAVIT. (1992). Artículo 39. El saldo de las subcuentas de vivienda pagará intereses en función del remanente de operación del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. (...) — El Consejo deberá observar en todo momento una política financiera y de créditos, dirigida a lograr que los ahorros individuales de los trabajadores, conserven permanentemente por lo menos, su valor real.”

²⁴ Artículo 43 BIS de la Ley del INFONAVIT. (1992). “Al momento en que el trabajador reciba crédito del Instituto, el saldo de la subcuenta de vivienda de su cuenta individual se aplicará

aumento del salario mínimo general vigente para el Distrito Federal; y ese saldo ajustado devengaría intereses a la tasa que determinara el Instituto, no menor del cuatro por ciento anual sobre saldos insolutos; el crédito se otorgaría a un plazo no mayor a treinta años²⁵; se conservan las prórrogas en caso de desempleo²⁶ y el seguro de liberación del saldo, en caso de fallecimiento, incapacidad permanente total, y se incluye la incapacidad permanente parcial del cincuenta por ciento o más²⁷ (siempre que haya transcurrido un lapso de

como pago inicial de alguno de los conceptos a que se refieren los incisos de la fracción I del artículo 42 de la presente Ley.

Durante la vigencia del crédito concedido al trabajador, las aportaciones patronales a su favor se aplicarán a reducir el saldo insoluto a cargo del propio trabajador.”

²⁵ Artículo 44 de la Ley del INFONAVIT. (1992). “El saldo de los créditos otorgados a los trabajadores a que se refiere la fracción I del artículo 42, se revisará cada vez que se modifiquen los salarios mínimos, incrementándose en la misma proporción en que aumente el salario mínimo general que rija en el Distrito Federal

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

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

²⁶ Artículo 41 de la Ley del INFONAVIT. (1992). “El trabajador tendrá el derecho de elegir la vivienda nueva o usada, a la que se aplique el importe del crédito que reciba con cargo al Fondo Nacional de la Vivienda, misma que podrá o no ser parte de conjuntos habitacionales financiados con recursos de dicho Fondo.

Cuando un trabajador hubiere recibido crédito del Instituto, éste le otorgará a partir de la fecha en que haya dejado de prestar sus servicios a un patrón, una prórroga sin causa de intereses en los pagos de amortización que tenga que hacerle por concepto de capital e intereses. Para tal efecto, el trabajador acreditado deberá dar aviso al Instituto dentro del mes siguiente a la fecha en que deje de prestar sus servicios al patrón. La prórroga tendrá un plazo máximo de doce meses, independientemente de que exista litigio en trámite sobre la subsistencia de la relación de trabajo y terminará anticipadamente cuando el trabajador vuelva a estar sujeto a una relación de trabajo.

La existencia de los supuestos a que se refiere este artículo y el anterior, deberán comprobarse ante el Instituto.”

²⁷ Artículo 51 de la Ley del INFONAVIT. (1992). “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 quedará a cargo del Instituto.

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

dos años sin que entable una nueva relación laboral, supuesto en que además tiene prórrogas de pago durante ese intervalo); y los contratos u operaciones no devengarían impuestos, derechos o contribuciones.²⁸

100. La reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el seis de enero de mil novecientos noventa y siete, fue impulsada con la exposición de motivos presentada el quince de noviembre de mil novecientos noventa y seis por el Ejecutivo Federal, de la cual cabe destacar que, con el objetivo de garantizar un rendimiento real en los recursos de la subcuenta de vivienda de cada uno de los trabajadores, se propuso que la tasa de interés aplicable se incrementara en una proporción mayor al aumento del salario mínimo general vigente en esta ciudad.

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 expresamente su voluntad ante el Instituto, en el acto del otorgamiento del crédito 51o 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.”

²⁸Ley del INFONAVIT. Artículo 42. (1992)

(REFORMADO, D.O.F. 24 DE FEBRERO DE 1992)

“Los contratos y las operaciones relacionados con los inmuebles a que se refiere este artículo, así como el desarrollo y ejecución de los conjuntos de habitaciones que se edifiquen con financiamiento del Instituto, estarán exentos del pago de toda clase de impuestos, derechos o contribuciones de la Federación, de los Estados o del Distrito Federal y, en su caso, el precio de venta a que se refiere el artículo 48 se tendrá como valor de avalúo de las habitaciones. El impuesto predial y los derechos por consumo de agua, así como las donaciones y equipamiento urbano se causarán y cumplirán en los términos de las disposiciones legales aplicables. Tanto las garantías como las inscripciones correspondientes se ajustarán en los términos del artículo 44, sin que se cause impuesto o derecho alguno, ni deban efectuarse trámites de registro adicionales.”

101. Esta reforma dio lugar a algunas modificaciones en el fondo de vivienda y en el financiamiento, cuyos aspectos se destacan a continuación:

102. **Fondo de vivienda.** El saldo de las subcuentas causaría intereses a la tasa determinada por el Instituto, la que debía ser superior al incremento del salario mínimo del Distrito Federal.²⁹

103. **Financiamiento.** Liberación del crédito por el transcurso de treinta años a partir del otorgamiento del mismo, siempre que no se haya incurrido en moratoria o concedido prórrogas.³⁰

²⁹ Artículo 39 de la Ley del INFONAVIT. (1997). “El saldo de las subcuentas causará intereses a la tasa que determine el Consejo de Administración del Instituto, la cual deberá ser superior al incremento del salario mínimo del Distrito Federal.

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

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

El Consejo de Administración procederá, al cierre de cada ejercicio, a calcular los ingresos y egresos del Instituto de acuerdo con los criterios aplicables y ajustándose a sanas técnicas contables y a las disposiciones emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para determinar el remanente de operación. No se considerarán remanentes de operación las cantidades que se lleven a las reservas previstas en esta Ley.

Una vez determinado por el Consejo de Administración el remanente de operación del Instituto en los términos del párrafo anterior, se le disminuirá, la cantidad básica para obtener la cantidad de ajuste resultante. Dicha cantidad de ajuste se acreditará en las subcuentas de vivienda a más tardar en el mes de marzo de cada año.”

³⁰ Artículo 41 de la Ley del INFONAVIT. (1997). “El trabajador tendrá el derecho de elegir la vivienda nueva o usada, a la que se aplique el importe del crédito que reciba con cargo al Fondo Nacional de la Vivienda, misma que podrá o no ser parte de conjuntos habitacionales financiados con recursos de dicho Fondo.

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.

Las prórrogas que se otorguen al trabajador de conformidad con el párrafo anterior no podrán ser mayores de doce meses cada una, ni exceder en su conjunto más de veinticuatro meses y terminarán anticipadamente cuando el trabajador inicie una nueva relación laboral.

104. En vista de la configuración normativa alcanzada por las enmiendas al sistema financiero para la adquisición de una vivienda por parte de los trabajadores, debe examinarse el mecanismo establecido en el artículo 44 de la Ley del INFONAVIT, cuya inconstitucionalidad se examina.

2.3. Adecuación o no del mecanismo del sistema de financiamiento previsto en el artículo 44 de la Ley del INFONAVIT con los parámetros de regularidad constitucional.

105. El precepto legal que se examina³¹ es del tenor siguiente:

“Artículo 44.- El saldo de los créditos otorgados a los trabajadores a que se refiere la fracción II del artículo 42, se revisará cada vez que se modifiquen los salarios mínimos, incrementándose en la misma proporción en que aumente el salario mínimo general que rija en el Distrito Federal.

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

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

106. Esta producción normativa que define el saldo, fija la tasa y establece el plazo, debe ser comprendido dentro del diseño del sistema de financiamiento en que se inscribe el derecho de la clase trabajadora al acceso de un crédito para adquirir una vivienda.

En caso de que hayan transcurrido treinta años contados a partir de la fecha de otorgamiento del crédito, el Instituto lo liberará del saldo pendiente, excepto en caso de pagos omisos del trabajador o por prórrogas concedidas.

³¹ Vigente a la época de la contratación del crédito hipotecario litigioso (abril de 2002).

Modelo de financiamiento de vivienda para los trabajadores adoptado

107. La opción por el diseño del financiamiento que se analiza no es resultado de una improvisada ingeniería financiera, sino que responde a una dinámica imprevisible que se sucedió al ideario originariamente considerado para dar cumplimiento al respectivo mandato constitucional.
108. Los altos índices inflacionarios experimentados durante los primeros veinte años de operaciones del Instituto, dieron cuenta de la insuficiencia del sistema financiero implementado para corregir el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda para toda la población asalariada; lograr la autosustentabilidad y perdurabilidad del sistema para acrecentar sus operaciones y garantizar la asequibilidad del crédito a la clase trabajadora de una a otra generación, como se explica a continuación:
109. Las condiciones primitivas en que se otorgaban los créditos (tasa del cuatro por ciento anual sobre saldos insolutos, a un plazo de hasta veinte años), con la intención de gravar de la menor manera posible al acreditado, ante la alta inflación, provocó un fuerte desgaste patrimonial que puso en riesgo la supervivencia de las instituciones encargadas de los programas de financiamiento de vivienda (la tasa no seguía el ritmo de la inflación) y, con ello, la recuperación en términos reales de los créditos otorgados resultaba residual.

110. Al respecto, debe significarse que la amortización de un crédito puede experimentar distorsiones importantes por la inflación. Por una parte, se ha identificado la amortización real acelerada que implica liquidar el crédito antes del plazo proyectado, ante la desproporcionalidad de los pagos iniciales por la alta inflación que impacta en el monto de los intereses devengados durante el periodo.

111. Por otra, se encuentra la amortización real indirecta que se experimenta mediante los intereses pagados, aunque el capital permanezca por largo tiempo sin amortizarse, con un valor nominal constante; supuesto en el cual, en el horizonte del tiempo la deuda real decrece con el ritmo de la inflación “queda amortizada”, sin hacer una explícita amortización del capital, ante la disociación entre el valor nominal y el valor real del crédito, ya que éste será inferior en relación con el porcentaje inflacionario experimentado durante la vida del crédito.

V. gr. Si se presta un peso para liquidarse en diez años, a una tasa de interés igual a la inflación. Si la inflación es igual a cero, se pagaría cero intereses y al concluir el plazo, solamente se haría un pago de un peso. En cambio, si la inflación es del cien por ciento, entonces, en el primer año, se tendría que cubrir un peso; el saldo al concluir ese periodo sería igual al del capital originario (un peso), sin embargo, el valor real equivaldría a cincuenta centavos.

112. El esquema tradicional o común para liquidar un crédito que considera periodos homogéneos en cada uno de los cuales se cubren los intereses devengados sobre saldos insolutos más la amortización determinada del capital, a un plazo

específico, cuyos réditos se calculan con base en la tasa de interés nominal sobre el saldo insoluto en el periodo, en que operó el financiamiento del INFONAVIT, trajo consigo una grave limitante para recuperar los créditos en términos reales (el capital colocado, con tasas subsidiadas que no siguen el ritmo inflacionario, no permiten recuperar el valor real al momento de liquidarse, cuya expresión nominal no tendría el mismo valor real que al momento del otorgamiento del crédito); y, con ello, limitaba la posibilidad de acrecentar los fondos disponibles para atender a un mayor número de trabajadores en demanda cuantitativa y cualitativa de vivienda.

113. La dificultad para la recuperación del crédito en valores reales, significó la reducción del volumen de recursos complementarios a los asignados inicialmente por el Ejecutivo Federal en este programa de vivienda para los trabajadores, que imposibilitó sostener y expandir sus objetivos, cuya gravedad se acentuaba por el crecimiento demográfico que demandaba más habitaciones, sin que los ahorros de la población de mayor edad fuera suficiente para atender con efectividad sus requerimientos.

114. La tasa del cuatro por ciento aplicada por el INFONAVIT en condiciones inflacionarias incluso por encima del cien por ciento, suponía una recuperación real del diez por ciento del monto prestado, por lo que al no recuperarse plenamente,

implicaba que la asignación de créditos quedara sujeto a la disponibilidad de nuevos fondos aportado cada año.³²

115. Este escenario afectaba igualmente al financiamiento de vivienda de la banca comercial solamente que, en este último caso, experimentó una amortización acelerada, al incorporarse el componente inflacionario a los intereses devengados durante el periodo.³³ Tales circunstancias condujeron a que el Banco de México advirtiera la necesidad de evitar la amortización acelerada en los créditos hipotecarios de interés social.

116. Así, surgió el sistema guía del programa Banca-FOVI o “pagos a valor presente”, inspirado en el modelo de “créditos aficorcados” que operaba el Fideicomiso para la Cobertura de Riesgos Cambiarios (FICORCA), cuyo esquema de liquidación del crédito consistía en un desembolso determinado al momento de la contratación del crédito y se medía en términos reales o a valor presente. El esquema de pago admitía diversas variantes acorde con la tasa de descuento o formas del deflactor (tasa nominal, incremento salarial, tasa de inflación), con lo cual puede referirse a valor presente tradicional, valor presente salarial o valor real. No

³² Maydon Garza, Marín: “La inflación y el financiamiento para la vivienda. Precios relativos y nuevos sistemas de pago.” Revista Comercio Exterior, volumen 38, núm. 10, México, Octubre de 1988 (911-922), pp. 916 y 917.

³³ Sánchez Arroyo, Abdón: “Esquemas de reestructuración de pasivos ante diversos escenarios de tasas de interés y de inflación.” Documento de investigación No. 9503, Banco de México, Julio 1995, p. 8.

solo evitaba la amortización acelerada, sino además aseguraba la recuperación del crédito en valor real.

117. Esquema de pagos constantes a valor presente salarial.

Es un esquema de pagos alternativo para la liquidación de créditos a la vivienda de interés social, adoptado por el Fondo a la Vivienda (FOVI) de Banco de México.

118. El esquema estaba sustentado en que: (i) el pago periódico resultara acorde con la capacidad de pago del acreditado estimado en un veinticinco por ciento, que significó en forma general, un factor de pago mensual al inicio del crédito de 9.5 de los otrora nuevos pesos por millar y, posteriormente, ese factor de pago mensual se redujo a 7.5 nuevos pesos por millar para dar acceso a la vivienda a personas con menores ingresos; y (ii) la actualización del factor de pago inicial con el incremento salarial de cada periodo; así, el monto del pago se mantendría constante en proporción de los ingresos durante la vida del crédito.

119. El monto del pago comprendía los intereses devengados en cada periodo, a la tasa nominal pactada, y la amortización de capital, en su caso, resultaría de la diferencia entre el pago fijado de antemano y el monto de los intereses; sin embargo, si éstos no lograban quedar cubiertos con el desembolso de ese periodo, entonces, se incurría en un crédito adicional por

la diferencia (refinanciamiento), lo que implicaba que el saldo insoluto nominalmente resultara creciente en los primeros años y después decreciente.

120. El plazo de liquidación del crédito no quedaba fijado al momento de la contratación del crédito, porque el plazo es resultado del modelo de pago, por lo cual quedaba indeterminado, al depender de la modificación del factor de pago inicial o del comportamiento de la tasa real de incremento salarial; sin embargo, preveía una garantía para que el crédito no perdurara por tiempo ilimitado, de tal manera que, la existencia de saldo insoluto después de quince años liberaba la deuda y el Fondo absorbía el remanente.

121. De lo expresado, se puede afirmar que la implementación de la metodología del artículo 44 de la Ley del INFONAVIT constituye una adaptación del esquema de pagos a valor presente salarial, sin que vulnere el mandato constitucional del artículo 123, apartado A, fracción XII, de constituir un sistema financiero que permita a todos los trabajadores acceder a un crédito barato y suficiente para adquirir una vivienda, como quedará evidenciado con el análisis de los subsidios o subvenciones, el saldo ajustado al incremento salarial y los beneficios.

122. **Subsidios o subvenciones:** a) Pago inicial; b) tasa de interés reducida; c) exención de impuestos; y d) liberación del saldo insoluto por el transcurso de treinta años a partir del otorgamiento del crédito.

123.a) Pago inicial (enganche). En vista de un determinado ahorro previo en la subcuenta, el otorgamiento del crédito no requiere de un pago específico que adicionalmente deba cubrir el trabajador, lo que configura una modalidad de subvención adoptada, que se encuentra en consonancia con la Recomendación 115 de la Organización Internacional del Trabajo.

124.b) Tasa de interés reducida. El interés representa el fruto civil por el uso de los recursos financieros (el costo del dinero durante la vigencia del crédito), cuya tasa se encuentra subsidiada al oscilar entre el cuatro al nueve por ciento anual, con relación al nivel de ingreso, como aparece en la tabla³⁴ siguiente:

³⁴http://www.infonavit.org.mx/infonavit_ampliado/asesores/Productos_Infonavit/ProductosCredito/nfonavitManual.pdf

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4947/2015

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

125. La tasa aplicable depende del nivel de ingreso y no de la discrecionalidad del INFONAVIT. Esta mecánica responde al principio de proporcionalidad para distribuir con justicia los beneficios entre toda la clase trabajadora, por lo cual para evitar distorsiones en el funcionamiento del sistema, debe distinguirse entre los asalariados de menores ingresos con respecto a los que obtengan mayores recursos, pues el derecho al financiamiento para la adquisición de la vivienda abarca conforme al ideario constitucional al universo de la clase trabajadora. Luego, no resultaría adecuado que la mayor capacidad adquisitiva sea subsidiada de la misma manera que lo asalariados de menores ingresos, ya que los subsidios limitan la disponibilidad de los recursos financieros, lo que condiciona la relación: a mayor subsidio menor equidad en la distribución del crédito.

126.c) Exención de impuestos. Las contribuciones y gastos derivados de los créditos otorgados se encuentran libres de cargas impositivas.

127. d) Liberación del saldo insoluto por el transcurso de treinta años a partir del otorgamiento del crédito. Un elemento del esquema de pagos a valor salarial constituye el componente del plazo indeterminado, cuyo método dio lugar a configurar una garantía al acreditado de quedar liberado del saldo insoluto, si no hubiere quedado amortizado con los abonos efectuados durante la vigencia del crédito. Así, el saldo adeudado queda subvencionado por el propio programa de vivienda al que responde este sistema financiero.³⁵

128. **Saldo ajustado a incremento salarial.** En principio, debe tenerse clara la distinción entre las expresiones nominales de un crédito (saldo, tasa, entre otros), con relación a los valores reales del mismo. El monto del financiamiento al otorgamiento no necesariamente conservará el mismo valor al momento en que se realizan las amortizaciones o cuando se liquida en el horizonte de tiempo pactado.

129. El ajuste implica traer a valor presente el débito, esto es, que en términos de valores reales, significará amortizar un crédito con el mismo valor económico al que tenía al momento de su

³⁵ El artículo 41 de la Ley del INFONAVIT, condiciona la liberación a la inexistencia de mora o concesiones de prórrogas. Lo cual debe entenderse con relación a que, en esos casos, el momento de la aplicación del beneficio se extenderá por el mismo tiempo que haya durado la prórroga o la mora, y no así, en el sentido de que en esos casos se pierda en forma absoluta dicho beneficio.

otorgamiento. No implica una ganancia o fruto civil por el costo del financiamiento, ya que ese objetivo queda satisfecho con las tasas subsidiadas y proporcionales a los niveles de ingresos de los asalariados.

130. Ciertamente, podrá tenerse la percepción de que el saldo nominal no decrece en los primeros años del financiamiento, conforme a un esquema tradicional de financiamiento, sin embargo, la deuda guardará correspondencia con el mismo valor real que la expresión nominal del saldo al inicio del crédito.

131. El esquema de pagos constantes a valor presente ha reflejado que, en condiciones económicas con una inflación alta, su comportamiento es muy similar a la liquidación de un crédito en el esquema tradicional, como se refleja en el cuadro³⁶ que sigue:

CUADRO 3

Datos y supuestos						
Principal		N\$ 1000.00				
Plazo		10 Años				
Tasa de Inflación		60.0% Anual				
Tasa Real de interés		3.0% Anual				
Tasa Nominal		64.8% Anual				
Fecha de Pago de capital e intereses:		al final de cada año				
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
Año	Saldo del Crédito al inicio del año	Pago total del acreditado	Intereses Devengados En el Año	Amortización del Período	Pago total en términos reales	Saldo real del crédito al inicio del año
1	1000.00	164.80	648.00	-483.20	103.00	1,000.00
2	1,483.20	271.59	961.11	-689.52	106.09	927.00
3	2,172.72	447.58	1,407.92	-960.34	109.27	848.72

³⁶ Sánchez Arroyo, Abdón; "Esquemas de reestructuración de pasivos ante diversos escenarios de tasas de interés y de inflación." Documento de investigación No. 9503, Banco de México, Julio 1995, p. 12.

AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 4947/2015

4	3,133.07	737.61	2,030.23	-1,292.61	112.55	764.91
5	4,425.68	1,215.59	2,867.84	-1,652.25	115.93	675.31
6	6,077.93	2,003.29	3,938.50	-1,935.21	119.41	579.64
7	8,013.15	3,301.42	5,192.52	-1891.10	122.99	477.62
8	9,904.25	5,440.74	6,417.96	-977.22	126.68	368.96
9	10,881.47	8,966.33	7,051.19	1,915.14	130.48	253.35
10	8,966.33	14776.52	5,810.18	8,966.33	134.39	130.48

Las columnas (6) y (7) presentan el desembolso periódico del acreditado y el saldo del crédito al inicio del período cuando éstos se miden en términos reales. Se puede observar en la tabla que el comportamiento del saldo del crédito en términos reales, bajo el esquema descrito, es muy parecido al que se presenta cuando el crédito se liquida bajo el Esquema Tradicional en una economía sin inflación (ver columna (1) del cuadro 1). Más importante aún es el hecho de que, al modificar el supuesto de inflación que se presenta en el Cuadro 3, entonces las dos últimas columnas no sufren variaciones, es decir, en términos reales este esquema es insensible a la tasa de inflación.

132. El problema del esquema anterior es que, aunque el sistema sea insensible a la inflación, sí se distorsiona frente a los incrementos de la tasa real de interés³⁷; circunstancia que no ocurre con el sistema de financiamiento del INFONAVIT, ya que la tasa es fija y además subsidiada, por lo cual el mecanismo de esquema de pagos constantes a valor salarial (que comparte la base de la metodología del esquema de pagos a valor presente), se encuentra en consonancia con un comportamiento muy semejante a un esquema de pagos tradicional.

133. Un componente que forma parte de este tipo de esquema de pagos, como se dijo, es el plazo indeterminado del crédito sobre el cual se establece una garantía de liberación del saldo insoluto transcurridos treinta años desde la disposición del mismo. Entonces, el remanente del adeudo (cualquiera

³⁷ *Ibíd.*; Sánchez Arroyo Abdón, pp. 12-14.

que fuera su monto) debe considerarse (descontarse) en términos de valores reales (porque se trata de un saldo ajustado) con respecto a los pagos efectuados durante la vigencia del crédito, para complementar el análisis sobre el monto efectivamente cubierto por el acreditado.

134. El largo plazo para la amortización del financiamiento, además, es un componente necesario estructurante en todo programa de vivienda, especialmente, cuando es comprensivo de personas de muy bajos recursos, ya que permite que con sus ingresos se cubra el crédito, en la medida de sus posibilidades, para diferir la presión que ese concepto ejerce en la economía de las familias, de lo que se sigue la relación: a mayor plazo mayor asequibilidad.

135. Otro elemento distintivo en este esquema de pagos, es el descuento máximo de amortización que puede aplicarse al salario de los trabajadores, pues al evitarse gravar sus ingresos a efecto de que disponga de ellos para cubrir otras necesidades básicas, quedó establecido que no debe rebasar del veinte por ciento de sus percepciones.

136. Esta formulación permite que el financiamiento quede cubierto en forma proporcional a los ingresos, sin que los ajustes del saldo proporcionales tengan una repercusión real en la asequibilidad del crédito.

137. Así, el largo plazo para liquidar el crédito, la subvención final sobre el saldo insoluto (transcurrido el plazo) y el tope de la

amortización salarial, revelan que el ajuste salarial no lo torna inasequible para la adquisición de una vivienda adecuada.

138. En este apartado, debe destacarse que la circunstancia de que en una concreta relación obrero-patronal, no se ajuste el sueldo al incremento del salario mínimo, constituye una razón contingente e individual (ajena a las porciones normativas rectoras del financiamiento) que se centra en todo caso, en la observancia del marco normativo en que se gesta la relación de trabajo.

139. Un último aspecto al que corresponde el incremento de ajuste salarial, en la operatividad del modelo de financiamiento, es que, precisamente, los ajustes salariales permitirán, de un lado, mantener el valor real de los fondos para la vivienda de los trabajadores; de otro, permitirá que las subcuentas reciban rendimientos por encima del porcentaje del aumento salarial. Ambos aspectos que fortalecen el sistema en beneficio de los propios destinatarios del crédito.

140. **Beneficios varios.** El acreditado puede obtener prórrogas en el pago de sus amortizaciones en caso de desempleo y además cuenta con un seguro de liberación del débito, en caso de fallecimiento, incapacidad permanente total o parcial que afecte más del cincuenta por ciento, sin costo alguno.

141. Las anteriores condiciones de asequibilidad del crédito dan operatividad al sistema de financiamiento para la vivienda al que responden, porque cumplen correlativamente con la

tridimensionalidad de suficiencia que constituyen su propio derrotero.

142. Efectivamente, la comprensión del crédito barato y suficiente base del sistema de financiamiento apuntado, se dijo, comprende que: a) el costo sea asequible: pagable íntegramente con el salario (comprendidas las aportaciones patronales para conformar el ahorro previo y amortizar el saldo durante la vigencia del crédito); b) el descuento o la amortización debe ser proporcional al ingreso (no debe absorber recursos para la atención de otras necesidades primarias); c) la tasa de interés no debe ser especulativa. Por otra, que el nivel de suficiencia permita atender a todos los trabajadores (de una a otra generación), para alcanzar una vivienda en términos cuantitativos y cualitativos; y afiance las condiciones de autosustentabilidad y permanencia del propio sistema financiero.

143. Como pudo advertirse, el esquema de pagos, por una parte, se encuentra en simetría con potencializar que el débito quede cubierto con el salario del trabajador³⁸, cuyos descuentos se encuentran limitados al veinte por ciento del ingreso, y la tasa aplicable no es especulativa, antes bien, se encuentra subsidiada conforme al principio de

³⁸ “El ahorro previo abre la posibilidad de que las familias participen en forma activa en la solución de sus propios problemas, lo que lleva a valorar la vivienda como resultado del esfuerzo propio. Por esta razón, los requisitos de ahorro previo requieren de un sistema financiero sólido que asegure rentabilidad, seguridad y liquidez para estos fondos. Esto implica el establecimiento de algún *sistema de indexación de fondos*, o permitir la variabilidad de las tasas nominales de interés, a fin de que reflejen tanto la escasez de fondos como la inflación esperada.” Véase. Szalachman, Raquel. Perfil de déficit y políticas de vivienda de interés social: Situación de algunos países de la región en los noventa. CEPAL/ECLAC, Santiago de Chile, 2000, p. 58.

proporcionalidad (acorde a los ingresos del universo de la clase trabajadora).

144. Por otra, al tratarse de un derecho social, permite que los beneficios se distribuyan con equidad, al garantizar la recuperación en valores reales de los recursos disponibles y otorgar subsidios o subvenciones proporcionales a los niveles de ingresos, con lo cual permite cubrir el universo de trabajadores que demandan vivienda en términos cuantitativos y cualitativos, además de afianzar la autosustentabilidad del propio sistema de financiamiento enfocada a atender a dicho grupo asalariado, de una generación a otra.

145. Bajo ese contexto, resulta inadecuado identificar la asequibilidad del crédito suficiente para la adquisición de vivienda, con respecto a otros actores o sistemas que no responden al mismo objetivo social incorporado en el texto Constitucional.

146. El programa de vivienda para los trabajadores tiene el objetivo social de atender a toda la población asalariada, sin importar el monto de sus ingresos para la adquisición de una vivienda adecuada. Los problemas que han pretendido sortear con este modelo, es eliminar el no acceso al sistema de financiamiento en que esencialmente se encuentran las personas de menores ingresos, los cuales se encuentran excluidas del sistema de banca comercial.

147. Entre los factores que tornan inaccesible el financiamiento bancario³⁹, se encuentran las siguientes: i) insuficiente capacidad adquisitiva; ii) carencia de garantías satisfactorias; iii) el riesgo de incumplimiento en la devolución del crédito es alto, porque con respecto a otros sectores, las personas de bajos recursos cambian su entorno más fácilmente; iv) la exigencia de cuentas de ahorro bancarias, con depósitos mínimos y alto costo de servicio; entre otros.

148. Luego, la atención de los sectores de menores ingresos conforme al principio de solidaridad social en que descansa el sistema que, impone no excluir a los asalariados cuando reúnen las condiciones exigibles para los de su clase; pone de relieve que se asumen riesgos que no corre la banca, al no calificar como sus destinatarios en la colocación de sus recursos.

149. El riesgo de recuperación del crédito no debe confundirse con el costo que representa la recepción de las amortizaciones mensuales correspondientes. Es así, porque el descuento por nómina que se efectúa tiene relación con el abatimiento del costo en la mejoría de los niveles de cobranza en créditos, especialmente, por los montos relativamente bajos;⁴⁰ en cambio, el problema de la recuperación se refiere a la reintegración de los recursos

³⁹ *Cfr.*, Gonzáles Arrieta, Gerardo M. "El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina." CEPAL 85— Abril 2005, p. 119. También véase CEPAL/ILAS/CASS/CAF. Urbanización y políticas de vivienda en China y América Latina y el Caribe. Perspectivas y estudios de caso, Santiago de Chile, 2014, p. 131.

⁴⁰ *Ibid*, CEPAL (...) p.129.

asignados, los cuales se encuentran sujetos a la conservación del empleo y, tratándose de personas de bajo ingreso, tiende a la no permanencia en el mismo, al cambiar más fácilmente de su entorno que las personas atendidas por la banca comercial que, además, califica por sus mayores ingresos.

150. Así, el peso o gravedad del riesgo en la no recuperación de un crédito de vivienda es mayor que en la banca comercial. Esto obedece a que el sistema de financiamiento del Fondo, aunque recibió inicialmente una asignación de recursos públicos para comenzar su funcionamiento, se sustenta esencialmente en las aportaciones patronales y en el carácter revolvente de los créditos otorgados. Es decir, tiene un espectro limitado para la provisión de fondos que su falta de recuperación en términos reales, ya ha dado cuenta del riesgo de autosostenibilidad que los programas de vivienda cursaron en otras épocas. En cambio, la banca comercial tiene un portafolio de productos financieros para captar recursos del público y colocarlos, a su vez, en una multiplicidad de operaciones, propias de la intermediación financiera que, desde luego, no realiza el INFONAVIT; de ahí que el flujo de recursos hacia la banca comercial no depende en la misma magnitud que el Instituto, de la recuperación de los créditos hipotecarios.

151. Además, la banca comercial no tiene el imperativo social de abatir el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda que ha

padecido la población asalariada, a diferencia del INFONAVIT en el que ha residido no solamente financiar individualmente a los trabajadores, sino en distintas etapas ha tenido que coordinar y financiar programas de construcción de viviendas dignas, para que aquéllos puedan adquirirlas, cuyos objetivos no se comparten con la intermediación financiera privada.⁴¹

152. No obstante lo expresado, cabe distinguir que la banca comercial no exime del pago inicial (el cual constituye un fuerte incentivo que rompe el no acceso a la vivienda), ni de cargas impositivas, ni del costo de seguro en caso de fallecimiento o incapacidad permanente total o parcial del más de cincuenta por ciento.

153. Asimismo, que frente a la tasa de interés bancaria aplicable para los créditos hipotecarios (que responden a su propia dinámica, respecto al perfil de destinatarios, captación de cuentahabientes, entre otros), la tasas para el financiamiento por parte del INFONAVIT, en su límite inferior son menores y en su límite superior, aunque pueda tener una concordancia con las bancarias⁴², en sí mismo, no resultaría útil para una comparación integral, al responder a objetivos distintos y sustentarse en relaciones financieras que responden a contextos jurídico-sociales diferentes.

⁴¹ Al margen la intermediación financiera para la construcción y asignación de créditos, que siga conforme a determinadas políticas en materia de vivienda que, sin embargo, no constituyen su fin principal.

⁴² No debe perderse de vista que en las tasas de interés bancarios, se encuentran en correspondencia al monto inicial que debe desembolsarse, el monto a financiar, y al propio esquema de pagos; y la proporción del ingreso.

Un ejemplo actual es el de HSBC: Tasa del 8.45%, monto a financiar 75% del valor del inmueble y exige el 35% de ingresos mensuales; hasta veinte años de plazo; con costos de administración mensual y seguros. www.hsbc.com.mx.

154. Como corolario, debe destacarse que ningún sistema de financiamiento de vivienda, tiene la finalidad o puede exigírsele que contemple un mecanismo para evitar la depreciación o pérdida de la plus valía de la vivienda con relación al monto real por el financiamiento.
155. Particularmente, la relación depreciación/pérdida de plus valía y valor real del financiamiento no constituye una porción normativa del mandato constitucional del derecho a una vivienda adecuada, que consiste en contar con un estándar mínimo de bienestar: infraestructura básica adecuada, que proteja de la humedad, la lluvia, el viento, así como de riesgos estructurales, con instalaciones sanitarias y de aseo, un espacio especial para preparar e ingerir alimentos, un espacio adecuado para el descanso, iluminación y ventilación, acceso al agua potable, electricidad y drenaje.
156. Así, el acceso a una vivienda adecuada no significa ni importa una obligación impuesta al patrón por medio de aportaciones de previsión social, para que garantice la correspondencia entre el valor real pagado y el valor real de la vivienda al final de la vigencia del crédito.
157. Finalmente, debe puntualizarse que la adecuación o no de la norma (sistema de financiamiento para la vivienda de los trabajados mediante créditos baratos y suficientes) debe centrarse en el examen de sus propios méritos, alcances o condiciones, a efecto de establecer si responde o no al mandato constitucional; de otra suerte, la constitucionalidad o

no de una ley, como refleja la sentencia recurrida, podría actualizarse o no acorde a la situación prevaleciente del mercado, circunstancias contingentes o particulares que no encajan adecuadamente en el examen de regularidad constitucional.

158. Todo lo expresado conduce a establecer la incorrección del tribunal colegiado al haber considerado que el crédito que otorga el INFONAVIT incumple con el mandato constitucional establecido en el artículo 123, apartado A, fracción XII.

159. En las narradas circunstancias, debe revocarse la sentencia recurrida y devolverse los autos al tribunal colegiado para que, a partir de lo sostenido en la presente resolución, dicte otra conforme a sus atribuciones.

(...)"