

# **DERECHO HUMANO A UNA VIVIENDA DIGNA: ESTUDIO DEL OTORGAMIENTO DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS ASPECTO CONTABLE DE SU REGISTRO Y CONTROL PERSONAL**

Diana Iveth Suárez Guevara  
Rosa María Cuellar Gutiérrez  
Rafael Gerónimo Moreno Luce

## **CAPÍTULO V**

### **DERECHO HUMANO A UNA VIVIENDA DIGNA: ESTUDIO DEL OTORGAMIENTO DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS ASPECTO CONTABLE DE SU REGISTRO Y CONTROL PERSONAL**

Diana Iveth Suárez Guevara\*

Rosa María Cuellar Gutiérrez\*\*

Rafael Gerónimo Moreno Luce\*\*\*

SUMARIO: I. Introducción; II. Derecho Humano a una vivienda digna; III. Instituciones que otorgan estos derechos; IV. Tipos de créditos hipotecarios y consideraciones laborales para su otorgamiento; VI. Aspecto contable del registro y control personal; VII. Conclusiones; VIII. Lista de fuentes.

#### **I. Introducción**

Los Derechos Humanos son la base fundamental de la convivencia entre las personas, permitiendo el desarrollo en un entorno social en el cual todos tenemos derechos y obligaciones garantizados primordialmente en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Desde la perspectiva de que los Derechos Humanos corresponden al conjunto de normas que reconocen y protegen a las personas por el simple hecho de ser seres humanos, podemos mencionar derechos tales como el derecho a la salud y a la educación. Recordemos que, de conformidad con la Declaración Universal de los Derechos Humanos, en la cual se basa nuestra carta magna para fundamentar sus garantías, entendemos que:

Toda persona tiene todos los derechos y libertades proclamados en esta Declaración, sin distinción alguna de raza, color, sexo, idioma, religión, opinión política o de cualquier otra índole, origen nacional o social, posición económica, nacimiento o cualquier otra condición. Además, no se hará distinción alguna fundada en la condición política, jurídica o internacional del país o territorio de cuya jurisdicción dependa una persona, tanto si se trata de un país independiente como de un territorio bajo administración fiduciaria, no autónomo o sometido a cualquier otra limitación de soberanía (Declaración Universal de Derechos Humanos, 1948).

Asimismo, conocemos que las personas tienen también el derecho a la propiedad, como se menciona en la misma Declaración Universal de los Derechos Humanos en su Artículo 17, el cual nos señala que: “Toda

---

\* Alumna de la Maestría en Estudios Tributarios del Instituto de Investigaciones en Contaduría, Región Xalapa. Correo: sugdi-22@hotmail.com

\*\* Coordinadora de la Maestría en Derechos Humanos y Justicia Constitucional, Región Xalapa y Docente de tiempo completo del Sistema de Enseñanza Abierta del programa Contaduría de la región Veracruz. Correo institucional: rcuellar@uv.mx

\*\*\* Investigador del Instituto de Investigaciones en Contaduría, Región Xalapa. Correo institucional: ramoreno@uv.mx

persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente.” Además, en su Artículo 25, se establece que: “Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la 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.” (Declaración Universal de Derechos Humanos, 1948)

## **II. Derecho Humano a una vivienda digna**

En la actualidad del país, los derechos sociales son una cuestión de importancia primordial, ya que permiten a los seres humanos tener condiciones de vida digna. El Estado, a través de las instituciones, debe comprometerse a garantizar dichas condiciones de vida, en particular la posibilidad de tener acceso a una vivienda digna, la cual está estrechamente vinculada con el ingreso que perciben los trabajadores. Se observa así una brecha salarial que puede resultar en créditos menores.

Sabemos que, aunque la norma busca garantizar de manera general la protección, en la realidad actual del país existen trabajadores cuyas cotizaciones no concuerdan con los ingresos reales que perciben. Como ejemplo, podemos mencionar el sector terciario, donde los ingresos reales difieren de los ingresos base de cotización debido a conceptos como servicios, propinas, bonificaciones y otros que no son contabilizados y que, en muchas ocasiones, son mayores que su sueldo. Esta situación afecta la capacidad de obtener un crédito para comprar una vivienda.

Todas las personas tienen el derecho a tener una calidad de vida adecuada que asegure al individuo o a su familia una vivienda. Sin embargo, en México, este derecho no se cumple de manera idónea, ya que el Estado no asume su papel de garantizar a los individuos su derecho.

Una vivienda adecuada debe brindar más que cuatro paredes. Deben cumplirse ciertas condiciones para determinar si se puede considerar que determinadas formas de vivienda constituyen una “vivienda adecuada”. Estos elementos son tan fundamentales como la oferta y disponibilidad básicas de vivienda.

Según la ONU (sin fecha), para que una vivienda sea adecuada, debe reunir como mínimo los siguientes requisitos:

- Seguridad de la tenencia: la vivienda no es adecuada si sus ocupantes no cuentan con cierta medida de seguridad de la

tenencia que les garantice protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.

- Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura: la vivienda no es adecuada si sus ocupantes no tienen agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, y conservación de alimentos o eliminación de residuos.
- Asequibilidad: la vivienda no es adecuada si su costo pone en peligro o dificulta el disfrute de otros Derechos Humanos por sus ocupantes.
- Habitabilidad: la vivienda no es adecuada si no garantiza seguridad física o no proporciona espacio suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.
- Accesibilidad: la vivienda no es adecuada si no se toman en consideración las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados.
- Ubicación: la vivienda no es adecuada si no ofrece acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, o si está ubicada en zonas contaminadas o peligrosas.
- Adecuación cultural: la vivienda no es adecuada si no toma en cuenta y respeta la expresión de la identidad cultural.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece en el Artículo 123º, apartado A, fracción XII, la obligación de toda empresa de proporcionar a los trabajadores habitaciones. Esta obligación se cumplirá mediante aportaciones que realicen a un Fondo Nacional de Vivienda, el cual constituirá depósitos en favor de las y los trabajadores y establecerá un “sistema de financiamiento que permita otorgar a estos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones”. En consecuencia, se expedirá una ley que “regulará las formas y procedimientos conforme a los cuales los trabajadores podrán adquirir en propiedad las habitaciones antes mencionadas”.

Asimismo, la Ley Federal del Trabajo establece disposiciones jurídicas relacionadas con las “habitaciones para los trabajadores”, destacando igualmente el derecho de los trabajadores a recibir habitaciones. Por lo tanto, se establece la existencia de: a) un sistema de financiamiento para la obtención de un crédito barato y suficiente para adquirir en propiedad habitaciones y b) los procedimientos y formas conforme a los cuales los trabajadores podrán adquirir en propiedad habitaciones.

### III. Instituciones que otorgan estos derechos

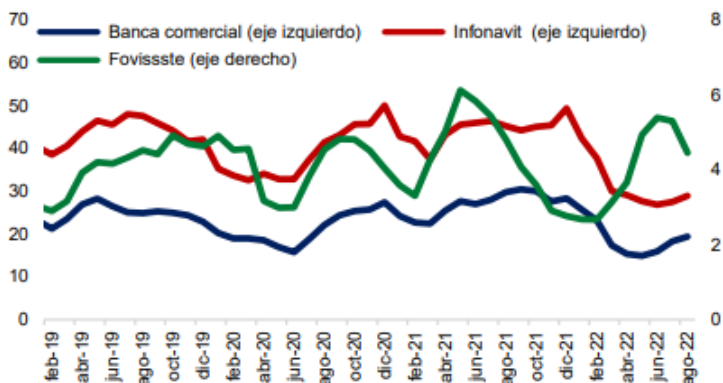
Es necesario analizar la relevancia que tienen los trabajos o actividades económicas que realizan los individuos en la posibilidad u oportunidad que tienen de conseguir un crédito hipotecario que les permita adquirir su vivienda. En la actualidad, existen instituciones como el INFONAVIT (Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores) y el FOVISSSTE (Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado), así como los créditos concedidos por instituciones pertenecientes al sistema financiero como los bancos. No abundaré sobre estos últimos, ya que el presente análisis se centra en las primeras dos instituciones mencionadas.

El tema de la vivienda es de carácter multidimensional y de importancia social, económica y política. Los organismos gubernamentales tienen un papel fundamental en el otorgamiento de la vivienda, ofreciendo atención en todo el país y buscando otorgar financiamiento y créditos para apoyar la producción, adquisición de viviendas, mejoramientos habitacionales y pago de pasivos. Ambos cuentan con la regulación legal que se establece en el caso del INFONAVIT (Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores) y en el caso del FOVISSSTE (Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado).

Las regulaciones por cuanto hacen a los organismos mencionados en el párrafo que antecede encuentran su fundamentación legal en las leyes reglamentarias. Debemos considerar lo que realmente señala la norma jurídica y observar su real aplicación en la práctica actual desde el momento en que se realizan los cálculos para otorgar los créditos hipotecarios, mismos que están estrechamente vinculados con el ingreso de los trabajadores, lo cual tiene repercusiones desde distintos aspectos a valorar, como la legalidad de la operación en el ámbito del derecho laboral, los cálculos contables necesarios y sus efectos fiscales para los trabajadores.

De acuerdo con los informes rendidos por Banxico, la cartera hipotecaria disminuyó en el año 2022 respecto de los créditos otorgados en el año 2021 de 1.6% real anual, se conoció que hubo un *“el Fovissste registró un crecimiento trimestral de 3.2% real anual al cierre del segundo trimestre de 2022 y el Infonavit reportó un decremento de 1.7% real anual en el mismo periodo”*, lo anterior menciona como dato informativo de la situación actual de los créditos hipotecarios concedidos por dichas instituciones a mayor ilustración las siguientes imágenes:

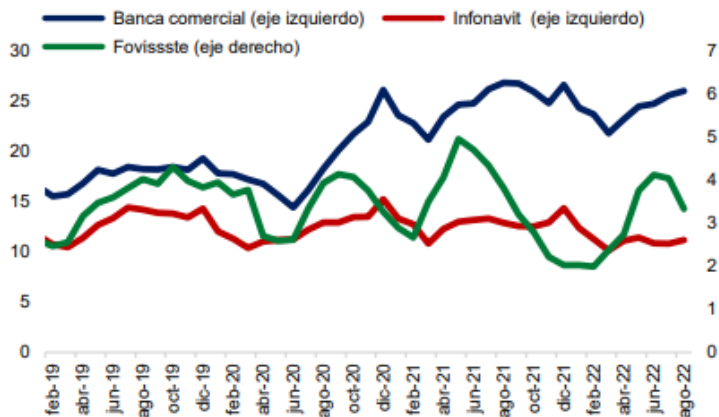
### Número de créditos otorgados por institución (miles de créditos):



Fuentes: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) y Sistema de Información Infonavit (SII).

Nota: Media móvil de tres meses.

### Monto de crédito otorgado por institución (miles de millones de pesos a precios de julio de 2022):



Fuentes: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) y Sistema de Información Infonavit (SII).

Nota: Media móvil de 3 meses.

De lo anterior se desprende que la manera en la que se otorgan los créditos afecta directamente en la adquisición de los mismos toda vez que los créditos hipotecarios otorgados por INFONAVIT (Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores) y FOVISSSTE (Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado) se han otorgado en los últimos años a través de sorteos debido a esto se observa un incremento en los créditos hipotecarios concedidos por las bancas comerciales.

#### **IV. Tipos de créditos hipotecarios y consideraciones laborales para su otorgamiento**

Los créditos hipotecarios otorgados por INFONAVIT (Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores) y FOVISSSTE (Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado) son instrumentos clave en México para facilitar el acceso a la vivienda a trabajadores del sector privado y público, respectivamente.

El Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) ofrece distintas opciones de créditos hipotecarios que se adaptan a las características de sus trabajadores.

En la actualidad, el FOVISSSTE cuenta con los siguientes tipos de crédito:

##### *Crédito Tradicional*

Se concede a los trabajadores activos o pensionados y se calcula en pesos o en unidades de medida y actualización (UMA). El plazo máximo de pago es de 30 años y se puede utilizar para adquirir una vivienda nueva, en una adquisición, construcción de terreno propio, construcción con compra del suelo. También se puede usar para adquirir una vivienda usada, en adquisición, mejoras y reparación o para el pago de adeudos hipotecarios con otras entidades financieras. Como requisito, se solicita tener por lo menos 18 meses de aportaciones.

##### *Construyes tu casa*

Este crédito hipotecario se utiliza para la autoproducción asistida por profesionales en la construcción de la vivienda, lo que permite construir la vivienda de forma más personalizada, con características y detalles más específicos, de acuerdo a las necesidades y presupuesto del solicitante. Este crédito se puede utilizar para la construcción en terreno propio, cubriendo el total del monto necesario para la edificación de la vivienda. También se aplica para la construcción en la adquisición de

suelo, donde el 35% del monto se destina a la compra del terreno y el 65% para la construcción de la vivienda. Como requisitos, se solicita tener por lo menos 18 meses de aportaciones. El importe del crédito puede solicitarse en pesos o en unidades de medida y actualización (UMA).

#### *Crédito Pensionados*

Este crédito es otorgado a las personas pensionadas del ISSSTE, que durante su vida laboral ejercieron o no un crédito. Se calcula en pesos o en unidades de medida y actualización (UMA) y puede ser utilizado para adquirir una vivienda nueva, en una adquisición, construcción de terreno propio o construcción con compra del suelo. También se puede usar para adquirir una vivienda usada, en adquisición. El plazo máximo de pago es de 20 años. Como requisitos al momento de solicitarlo, debes tener una edad entre los 47 y 74 años. Asimismo, deberás haberte pensionado por el régimen del Artículo 10° Transitorio de la Ley del ISSSTE, bajo las siguientes claves: pensión por jubilación (clave 101); pensión por retiro, edad y tiempo de servicio (clave 102); y pensión por cesantía en edad avanzada (clave 634).

#### *Crédito conyugal*

Este crédito permite unificar los financiamientos concedidos por el FOVISSSTE e INFONAVIT siempre y cuando sus derechohabientes estén casados o en concubinato. El cálculo del crédito puede solicitarse en pesos o en unidades de medida y actualización (UMA), el cual podrán utilizar en un financiamiento para la adquisición de una vivienda nueva o usada. Como requisito, se solicita el acta de matrimonio, en caso de ser aplicable; tener un mínimo de 18 meses de aportaciones en la Subcuenta de Vivienda del FOVISSSTE y contar con la precalificación del INFONAVIT del Crédito Tradicional.

#### *Crédito FOVISSSTE para todos*

Este financiamiento unifica el crédito con una Institución Financiera (banco) y se complementa con el saldo del trabajador en la Subcuenta de Vivienda del FOVISSSTE. Puede utilizarse para la adquisición de una vivienda nueva o usada y puede ser calculado en pesos con tasa de interés. Los importes de crédito van desde \$100,000 hasta \$4,800,000, de acuerdo con la capacidad de pago. El plazo puede ser de 5, 10, 15, 20 y 25 años. El FOVISSSTE entrega el 100% del saldo de la Subcuenta de Vivienda del trabajador.

### *Crédito FOVISSSTE-Infonavit Individual*

Este crédito combina los financiamientos del FOVISSSTE e INFONAVIT para sumar la capacidad de crédito de una persona que cotiza simultáneamente en ambas instituciones, con el fin de adquirir una vivienda. El cálculo del crédito puede realizarse en base a pesos o a la unidad de medida y actualización (UMA). Puede utilizarse para la compra de una vivienda nueva o usada, y el plazo máximo de pago es de 30 años. El importe del saldo de la subcuenta de vivienda se aplicará al primer pago, y las aportaciones subsecuentes del 5% de la subcuenta de vivienda se destinarán a amortizar el pago. Se requiere un mínimo de 18 meses de aportaciones en la Subcuenta de Vivienda del FOVISSSTE y contar con la precalificación del INFONAVIT del crédito tradicional.

Hasta aquí los seis créditos ofrecidos por el FOVISSST. A continuación, el INFONAVIT brinda los siguientes tipos de crédito:

### *Crédito Infonavit*

Este es el crédito hipotecario tradicional que otorga el INFONAVIT. Puede prestar al trabajador hasta un monto máximo de \$1,846,165.25 (en caso de tener un salario a partir de \$58,000 mensuales). La tasa anual es del 12%, y los gastos de titulación, financieros y de operación corresponden al 3% del monto del crédito. Además, no se cobran si ganas al mes hasta \$7,395.23. El trabajador puede solicitar el crédito sin importar su salario, y los descuentos se realizan con base en el salario que tengas. Cabe señalar que este crédito es el más solicitado por los derechohabientes del Instituto y también puede utilizarse para remodelar o ampliar una vivienda, construir en un terreno o pagar la hipoteca tramitada con una entidad financiera diferente.

### *COFINAVIT*

Este crédito lo otorgan en conjunto el INFONAVIT y una entidad financiera para que tengas acceso a un mayor monto. El Instituto puede prestarte hasta un importe máximo de \$475,407.36, dependiendo de la capacidad de pago del trabajador, a una tasa anual del 12%, y los gastos de titulación, financieros y de operación equivalen al 5% del monto del crédito; estos gastos no se cobran si los ingresos del trabajador son de hasta 2.8 UMAS mensuales (\$7,395.22). El trabajador puede solicitar el crédito sin importar el salario del trabajador, y los descuentos mensuales se establecen conforme al mismo. El trabajador tiene la opción de solicitarlo con el cónyuge para tener un mayor crédito, y él/ella también debe cotizar al INFONAVIT. Este crédito puede utilizarse para comprar vivienda nueva o usada.

### *COFINAVIT Ingresos Adicionales*

Este crédito lo otorgan el INFONAVIT y una entidad financiera, ante la cual el trabajador puede comprobar ingresos adicionales como propinas o comisiones para que tenga un mayor crédito. El Instituto puede prestarte hasta un monto máximo de \$451,636.99, dependiendo de la capacidad de pago del trabajador y su salario mensual debe ser menor a \$10,300.49. Con una tasa anual del 12%, los gastos de titulación, financieros y de operación equivalen al 3% del monto del crédito, y si los ingresos mensuales del trabajador son de hasta \$7,395.23, no se cobran. El trabajador puede solicitarlo sin importar su salario, y los descuentos mensuales se establecen conforme a su sueldo. Puede utilizarse para comprar vivienda nueva o usada.

### *INFONAVIT Total*

Éste es un crédito que se compone de la capacidad máxima del crédito INFONAVIT, más el saldo de la subcuenta de vivienda del trabajador, más el crédito de otra entidad financiera. El monto máximo del crédito es de \$2,110,000.00, y el trabajador debe tener un salario mayor a 3.9 UMAS mensuales (\$10,300.00), con una tasa anual del 12%. Los gastos de titulación, financieros y de operación corresponden al 3% del monto del crédito, y el trabajador debe tener menos de 65 años de edad al solicitarlo. El Instituto determinará el nivel de riesgo crediticio del trabajador y, de ser positivo, le prestará hasta el 95% del precio de la vivienda, y se sumará íntegramente la subcuenta de vivienda. De no ser positivo, le prestará entre un 80% y 90% del precio de la vivienda, y parte de la subcuenta de vivienda quedará retenida en garantía en caso de pérdida del empleo. El descuento mensual del salario es de hasta el 27%, y puede utilizarse para comprar vivienda nueva o usada.

### *Tu segundo crédito INFONAVIT*

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

cubrirlo, que va de 5 a 30 años, pero no pueden ser mayores del 30% de la percepción mensual del trabajador. La tasa anual es del 10.90%, y los gastos de titulación, financieros y de operación corresponden al 5% del monto del crédito. Si el salario mensual del trabajador no excede los \$9,555.00, no se cobran. Lo solicitan las personas que tienen menos de 65 años, sin importar el salario, y la edad máxima para pagarlo es de 70 años. Este crédito no permite la opción de solicitarlo de manera conjunta con el cónyuge. Puede utilizarse para comprar casa nueva o usada, construir o remodelar.

### *MEJORAVIT*

Este crédito lo otorga una entidad financiera, y el trabajador mantendrá su derecho al crédito hipotecario con el INFONAVIT. En esta modalidad, el Instituto le presta al trabajador entre \$4,225.84 y \$59,161.80; el monto dependerá de su salario y el plazo elegido, y su monto deberá ser menor al 85% de su ahorro en la cuenta de vivienda. La tasa de interés anual será del 17%. Puede solicitarlo sin importar su salario, y los descuentos mensuales se establecen conforme al mismo y al plazo, que puede ser de 12, 18, 24 o 30 meses. No aplica la opción de solicitarlo con su cónyuge, y no hay gastos de titulación, financieros y de operación. Este crédito se utiliza para mejorar la vivienda, y el trabajador recibirá una tarjeta Mejoravit que usará en los comercios autorizados para adquirir materiales de construcción o productos relacionados para la mejora de dicha vivienda. El 20% del crédito se puede usar para pagar la mano de obra, y se depositará en la cuenta bancaria que haya proporcionado el trabajador. Al terminar de pagarlo, dejará pasar un bimestre y podrá solicitarlo nuevamente.

### *CAMBIAVIT*

A partir del año 2018, el INFONAVIT dio a conocer esta modalidad de crédito, cuyo objetivo principal es permitir que los trabajadores con un crédito hipotecario no finalizado puedan cambiar de casa por una más amplia cuando su salario se haya incrementado, sin necesidad de cambiar de crédito o mudar el domicilio de su crédito a otro sector o ciudad para obtener otra vivienda igual o menor que la tenida inicialmente. Este plan de crédito también permite mejorar las condiciones de la vivienda, bien sea reparándola o remodelándola. Es posible hacer el cambio de vivienda bajo tres supuestos: una casa de menor valor, una casa de igual valor o una casa de mayor valor. En los tres supuestos, es necesario que el acreditado cuente con un crédito tradicional vigente con una antigüedad de por lo menos dos años y que esté al corriente en el pago

de su crédito. No debe haber hecho uso de la prórroga en los últimos 24 meses ni del Fondo de Protección de Pago en los últimos 6 meses, y los documentos de la vivienda deben estar inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

### *Unamos Créditos Juntos*

A partir de febrero de 2020, el INFONAVIT dio a conocer este tipo de crédito, donde dos personas que pueden ser parejas en unión libre, familiares o amigos podrán unir sus financiamientos y obtener hasta \$3,323,000 para comprar una casa o departamento, lo cual dependerá de su salario base de aportación y el tiempo de cotización. Las reglas son las mismas que para un crédito INFONAVIT tradicional. La tasa de interés fija será del 12% anual, y la mensualidad será fija durante la vida del crédito. Las dos personas que quieran unir sus créditos deben tener 116 puntos de precalificación, una relación laboral vigente y se evaluarán de forma individual, recibiendo hasta el 90% del monto máximo del crédito también de forma individual. La vivienda se adquiere mediante la figura de la copropiedad, por lo que ambos trabajadores adquieren el derecho de propiedad sobre la casa o departamento. En el supuesto de que alguno de los trabajadores decida cambiarse de residencia, la nueva modalidad contempla cláusulas de salida establecidas en las escrituras.

### *Crédito INFONAVIT Conyugal*

Este crédito les brinda la oportunidad de adquirir una vivienda de forma conyugal para así incrementar el monto del crédito y obtener hasta un aproximado de \$3,600,000 para comprar una casa o departamento, lo cual dependerá de su salario base de aportación y el tiempo de cotización. Las reglas son las siguientes: la tasa de interés fija será del 12% anual, las mensualidades se fijarán en función del salario devengado, las dos personas que quieran unir sus créditos deben tener 116 puntos de precalificación, una relación laboral vigente, estar casados legalmente y tener saldo en la Subcuenta de Vivienda. Al primer titular se le otorgará el 100% del monto del crédito y al segundo titular el 75%.

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

## **VI. Aspecto contable del registro y control personal.**

Es crucial que una persona que adquiere un crédito hipotecario lleve un control del monto por el cual se endeuda, los intereses que debe pagar y el plazo que debe manejar. Analizar estos puntos no es sencillo si no se tiene un adecuado control del crédito. Bajo esta premisa, es importante considerar que para tener un panorama general más amplio del crédito hipotecario y sus obligaciones, es necesario incluir en la contabilidad personal el registro del crédito, lo que facilitará el control estructurado de la deuda contraída.

Los créditos hipotecarios se registran en la contabilidad como un pasivo a largo plazo debido a la naturaleza de la deuda a largo plazo que se contrae con la entidad financiera o hipotecaria que concede el crédito.

En primera instancia, el crédito hipotecario se debe reconocer como un pasivo que se irá disminuyendo a medida que disminuya la deuda mediante los abonos realizados. Es un pasivo no corriente que afecta directamente la solvencia y la liquidez de quien lo contrae. Desde el punto de vista contable, se debe considerar dentro de las “Hipotecas por Pagar” en el pasivo a largo plazo. Además, el monto de interés generado debe registrarse como un gasto que se deriva inherente al crédito y debe contabilizarse en la cuenta denominada “Gasto Financiero”.

Los créditos hipotecarios deben registrarse de acuerdo con los principios contables establecidos. Es decir, se debe realizar el registro contable en el momento en que ocurren las situaciones de hecho que actualizan esos supuestos. Al contraer un crédito hipotecario, se deberá:

- Abonar a la cuenta de Bancos o Efectivo y cargar a la cuenta de Hipotecas por Pagar por el importe total del crédito hipotecario.
- Abonar a la cuenta de Hipotecas por Pagar y cargar a la cuenta de Efectivo o Banco por la parte destinada a la Amortización del Capital.
- Contabilizar los intereses directamente en la cuenta de “Gastos Financieros”, registrando cargo a la cuenta de “Intereses por Pagar” y abonando a la cuenta de “Gastos Financieros”.
- Repetir estos pasos hasta la cancelación total de ambas cuentas por su liquidación.

Para ilustrar lo puntualizado, se mostrará un ejemplo de los registros contables que se señalaron:

### *Ejemplo 1*

Registro Inicial del Crédito Hipotecario

Monto del crédito: \$1,200,000.00

**Tabla 13. Ejemplo 1**

| CUENTA              | DEBE           | HABER          |
|---------------------|----------------|----------------|
| Bancos              | \$1,200,000.00 |                |
| Hipotecas por Pagar |                | \$1,200,000.00 |

Fuente: Elaboración propia

*Ejemplo 2*

Registro del Pago Periódico del Crédito Hipotecario.

Monto del Crédito: \$1,200,000.00

Abono Mensual a Capital: \$250.00

Intereses: \$180.00

**Tabla 14. Ejemplo 2**

| CUENTA              | DEBE     | HABER    |
|---------------------|----------|----------|
| Hipotecas por Pagar | \$250.00 |          |
| Intereses por Pagar | \$180.00 |          |
| Bancos              |          | \$250.00 |
| Gastos Financieros  |          | \$180.00 |

Fuente: Elaboración propia

Llevar registros de contabilidad detallados de tus créditos hipotecarios es fundamental para tener un mayor control financiero que sirva para tener un registros precisos que permite tener un control detallado sobre las finanzas personales esto incluye saber cuánto debes exactamente, cuánto has pagado en capital e intereses, y cuánto te falta por pagar, también sirve para planificar y proyectar considerar un presupuesto a corto y largo plazo, esto te permitirá estimar cuánto tendrás que pagar mensualmente y cuánto te costará a lo largo del plazo del préstamo, lo que facilita la planificación de otras metas financieras, que permite comparar diferentes opciones financieras, como refinanciar el crédito para obtener mejores términos o evaluar si te conviene realizar pagos adicionales para reducir el tiempo de liquidación. Llevar registros detallados de contabilidad de tus créditos hipotecarios no solo es importante para mantener un control financiero efectivo, sino también para facilitar la planificación financiera, cumplir puntualmente con tus obligaciones, y estar preparado para situaciones adversas que puedan surgir en el futuro.

**VII. Conclusiones**

En resumen, el derecho a una vivienda digna es un principio fundamental de los derechos humanos, reconocido internacionalmente en la Declaración Universal de los Derechos Humanos y otros instrumentos

legales, se destaca la importancia del derecho a una vivienda digna, el cual está garantizado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en las leyes del país. El Estado mexicano, a través de instituciones como el INFONAVIT y el FOVISSSTE, se encarga de facilitar el acceso a una vivienda digna para los trabajadores.

Se analizaron los tipos de créditos hipotecarios ofrecidos por el INFONAVIT y el FOVISSSTE, detallando sus características, requisitos y finalidades. Estos créditos buscan apoyar a los trabajadores en la adquisición, construcción o mejora de viviendas.

En lo particular se destacó la importancia de llevar un control y registro contable adecuado de los créditos hipotecarios. Este registro ayuda a tener un panorama general de la deuda contraída, facilitando el seguimiento de pagos, abonos a capital e intereses, permitiendo así una gestión más efectiva de la deuda hipotecaria.

En lo general es importante señalar que en la actualidad el acceso a una vivienda digna, a través de la obtención de un crédito hipotecario proveniente de alguna de las instituciones destinadas para tal efecto está influenciado por una combinación de factores económicos, sociales y políticos, toda vez que se deben cubrir requisitos específicos como un historial crediticio sano, ingresos suficientes, estabilidad laboral, costos adicionales en la adquisición estos elementos crean una brecha entre el derecho humano de tener una vivienda digna y la realidad de la situación actual del país ya que si bien el estado debiera garantizar este derecho para todos se requiere no solo políticas adecuadas y financiamiento suficiente, sino también un compromiso integral con la equidad y la justicia social en todos los niveles de la sociedad y del gobierno.

En conclusión, el acceso a una vivienda digna es un derecho fundamental, respaldado por el Estado y respaldado por instituciones financieras especializadas. El conocimiento y la gestión adecuada de los créditos hipotecarios son fundamentales para asegurar que los trabajadores puedan ejercer plenamente este derecho.

### **VIII. Lista de fuente**

CNDH (2016). *¿Cuáles son los Derechos Humanos?* Recuperado de: [http://www.cndh.org.mx/Cuales\\_son\\_Derechos\\_Humanos](http://www.cndh.org.mx/Cuales_son_Derechos_Humanos)

CONGRESO DE LA UNIÓN (1917). Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Recuperado de: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>

FOVISSSTE (2023) *Reporte con los comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado al 31 de diciembre de 2023.* Recuperado de: [https://www.REPORTE\\_DE\\_ANALISIS\\_ANUAL\\_2023\\_FOVISSSTE\\_-\\_Pag.Int..pdf](https://www.REPORTE_DE_ANALISIS_ANUAL_2023_FOVISSSTE_-_Pag.Int..pdf) ([www.gob.mx](http://www.gob.mx))

- INFONAVIT (2022). *Plan estratégico y financiero 2023-2027*. Recuperado de: <https://www.PEF23-27HAG.pdf> (infonavit.org.mx)
- IMPC (2020). *Modalidades de Créditos Hipotecarios del INFONAVIT*. Recuperado de: <https://imcp.org.mx/wp-content/uploads/2020/05/CROSS-Infom-2020-10.pdf>
- MARTÍNEZ BULLÉ GOYRI, V. (1991), *El Derecho a una Vivienda Digna*. Instituto de Investigaciones Jurídicas. Recuperado de: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/4/1766/8.pdf>
- ONU (1948). *Declaración Universal de Derechos Humanos*. Recuperado de: <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>
- ONU (sin fecha). *El Derecho Humano a una vivienda adecuada*, Alto Comisionado es la principal entidad de las Naciones Unidas, Recuperado de: <https://www.ohchr.org/es/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing>
- SECRETARÍA DE GOBERNACIÓN (2023). *Créditos Hipotecarios*. Recuperado de: <https://www.gob.mx/fovissste/acciones-y-programas/creditos-hipotecarios>