

FUNDACIÓN



CENTRO DE INVESTIGACIÓN
Y DOCUMENTACIÓN DE LA
CASA, A. C.

Estado Actual de la Vivienda en México 2012



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

**Estado Actual
de la Vivienda
en México
2012**

BBVA-Bancomer	Área de Estudios Económicos Grupo BBVA-Bancomer
CIDOC	Fundación Centro de Investigación y Documentación de la Casa, A.C.
CONAVI	Comisión Nacional de Vivienda
FOVISSSTE	Fondo de Vivienda del ISSSTE
HIC	<i>Habitat International Coalition</i>
Infonavit	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores
SEDESOL	Secretaría de Desarrollo Social
SHF	Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

Estado Actual de la Vivienda en México 2012
 Primera edición, septiembre 2012
 DR© CIDOC y SHF



Fundación CIDOC
 Sierra Mazapil # 135
 Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000
 Delegación Miguel Hidalgo
 México, D.F., México



Sociedad Hipotecaria Federal
 Av. Ejército Nacional # 180, piso 10
 Col. Anzures, C.P. 11590
 Delegación Miguel Hidalgo
 México, D.F., México

Se autoriza la utilización de la información contenida en esta publicación, citando la fuente.

Impreso y hecho en México
Printed and made in Mexico

www.cidoc.com.mx
www.shf.gob.mx

Estado Actual de la Vivienda en México 2012

Preparado por la Fundación CIDOC y SHF con el apoyo de CONAVI, SEDESOL, Infonavit y FOVISSSTE, y con la participación de HIC y BBVA-Bancomer; así como otras instituciones relacionadas con el sector vivienda.

Presentación

Los últimos años han estado marcados por una política de vivienda sin precedentes, que ha favorecido la reducción del rezago habitacional, pero también ha generado retos significativos en materia de desarrollo urbano y expansión de las ciudades mexicanas, así como en la relación de la vivienda con su entorno.

La novena edición del *Estado Actual de la Vivienda en México (EAVM)*, al igual que las publicaciones que la antecedieron, recoge las acciones llevadas a cabo en materia de desarrollo urbano y vivienda en México, presentando una imagen del sector con los avances al primer trimestre del 2012, además de una síntesis de las acciones, logros y retos del sexenio.

Sin duda el mayor reto es el derivado de la construcción de desarrollos habitacionales en áreas alejadas de las manchas urbanas que no cuentan con servicios, equipamiento, accesibilidad y conectividad con las ciudades, lo cual propicia la expansión poco controlada de las ciudades, y fomenta el incremento de viviendas desocupadas.

Es evidente que el crecimiento de las manchas urbanas en los últimos años, se ha dado de forma anárquica y sin considerar la aplicación de los instrumentos de la planeación urbana y el ordenamiento territorial.

Sin embargo, hemos sido testigos de un importante cambio generado por algunos actores del sector, conscientes de la relación entre la localización, la conectividad de la vivienda y el equipamiento urbano necesario. Ejemplo de ello, es la modificación de las reglas para la asignación del programa más importante de subsidios a nivel federal “Ésta es tu casa”. Por primera vez, dentro de sus requisitos se establecen puntajes que consideran la ubicación como elemento de sustentabilidad y factibilidad. Así, se dan los primeros pasos para que, más allá de solucionar el reto que implica el rezago habitacional, se asegure la sustentabilidad de las viviendas, no sólo con la aplicación de ecotecnologías en la construcción, sino al considerar estrategias de localización y conectividad de los desarrollos inmobiliarios que fomentan la formación y consolidación del tejido urbano.

Con la finalidad de reducir el crecimiento horizontal y anárquico de las manchas urbanas, la actual política de vivienda en México ha promovido acciones que permiten el aprovechamiento del suelo urbano y la infraestructura. En este sentido, el impulso a la vivienda vertical, contribuirá a redensificar las ciudades mediante el aprovechamiento de vacíos urbanos, pero también, y de ser necesario, al desarrollo de ensanches perimetrales de mayor densidad, que faciliten la introducción de infraestructura y equipamientos urbanos, y con ello se generen menores impactos en el costo de las viviendas y en el deterioro del medio ambiente.

En el último sexenio y como se ha documentado en ediciones anteriores, las instituciones que inciden en el desarrollo urbano y la vivienda en nuestro país han realizado esfuerzos conjuntos a fin de promover iniciativas para “hacer ciudad”. Como ejemplo basta citar la continuidad del Grupo de Promoción y Evaluación de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (GPEDUIS), ahora Grupo de Evaluación, Autorización, Promoción y Seguimiento (GEAPS) de DUIS, y la propuesta de su institucionalización a través de la Comisión Intersecretarial de Vivienda, así como la necesaria certificación de cada uno de los Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS).

El Programa de Competitividad Municipal en Materia de Vivienda (PCMV) originado en 2009 por Infonavit, CONAVI y SHF, promueve el acceso de incentivos a los municipios en donde se concentra la oferta de vivienda para derechohabientes del Infonavit, con base en las mejores prácticas locales en materia de desarrollo urbano y sustentabilidad de la vivienda.

Al reconocer la eficacia de la política de Producción Social de Vivienda (PSV), CONAVI ha caminado hacia la Producción Social de Vivienda Asistida (PSVA), impulsando la asistencia profesional que ayuda a la mejora de la vivienda tanto en aspectos técnicos–constructivos, como sociales, económicos, financieros, etc.

La necesidad de otorgar financiamiento a los no afiliados a Infonavit o FOVISSSTE ha sido reconocida; por ello, en 2011, SHF puso en marcha un crédito para la Autoproducción de Vivienda Asistida, otorgando financiamiento a Intermediarios Financieros (IF), que posibiliten la construcción de viviendas para los más pobres.

Una tarea pendiente a realizar en los próximos años, es la de aplicar estrategias, políticas y programas que favorezcan el acceso a financiamientos a personas de escasos recursos, impulsando y mejorando políticas como la PSV, entre otras.

Otra acción significativa fue la creación del Registro Único de Vivienda (RUV), en octubre de 2011, como organismo independiente, a fin de convertirlo en una herramienta al servicio del sector de la vivienda e incorporando, además de al Infonavit, a instituciones como CONAVI, INEGI, FOVISSSTE y la banca.

El gran desafío de los próximos años será, sin duda, mantener la continuidad de las políticas públicas exitosas, así como la implementación de acciones que fomenten el crecimiento ordenado de las ciudades, integrando a la vivienda como un elemento más, del desarrollo urbano.

La presente publicación estuvo coordinada por la Fundación Centro de Investigación y Documentación de la Casa, A.C., CIDOC, y Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) con el apoyo de un equipo interinstitucional e interdisciplinario representado por: Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (Infonavit), Fondo de la Vivienda del ISSSTE (FOVISSSTE), *Habitat International Coalition* América Latina (HIC-AL) y el Área de Estudios Económicos de BBVA - Bancomer.

Un sincero reconocimiento al Lic. Javier Gavito Mohar y a la Lic. Paloma Silva de Anzorena quienes, gracias a su compromiso y entrega, han hecho posible la publicación anual del estudio *Estado Actual de la Vivienda en México*. Agradecemos también a los especialistas que participaron en la segunda parte del Estudio Delfos que se presenta en esta edición, así como a todo el equipo que elaboró y revisó todos los aspectos del estudio, y a Karla Pagaza quien dio puntual seguimiento en la concentración y revisión del mismo.

Un agradecimiento especial a Erik Belski, Chris Herbert y Nicholas DuBroff del *Joint Center for Housing Studies* de la Universidad de Harvard por la síntesis incluida en esta edición, sobre los avances y retos del estado de la vivienda en México.

Sara Topelson de Grinberg
Subsecretaria de Desarrollo Urbano y
Ordenación del Territorio
SEDESOL

Agradecimientos 2012

Esta publicación fue posible gracias a la participación de las siguientes organizaciones y personas que contribuyeron con su conocimiento, experiencia, tiempo y entusiasmo. Su compromiso permitió la realización de este estudio.

Cementos Apasco, S.A. de C.V.

Eduardo Kretschmer
Gustavo Gastélum Gómez

Consorcio Ara, S.A de C.V.

Germán Ahumada Russek
Germán Ahumada Alduncin

Cemex México, S.A. de C.V.

Mauricio Doehner Cobian

Corporación Geo, S.A. de C.V.

Luis Orvañanos Lascuráin

Desarrollos Inmobiliarios Sadasi, S.A. de C.V.

Enrique Vainer Girs
Isaac Vainer Girs
David Vainer Zonenszain

Grupo ICA, S.A. de C.V.

Diego Quintana Kawage
Luis Urrutia Sodi

Inmobiliaria Came, S.A. de C.V.

Carlos Gosselin Maurel

Sare Holding, S.A. de C.V.

Dionisio Sánchez González
Arturo Sánchez Carbajal

Sociedad Hipotecaria Federal

Javier Gavito Mohar
María Paloma Silva de Anzorena
Antonio Puig Escudero
Marissa González Guzmán
Francisco Gallegos Tovar

SEDESOL

Sara Topelson de Grinberg
Silvia Mejía Reza
Carolina Reyes Aldasoro
Fernando Ham Scott

CONAVI

Ariel Cano Cuevas
Víctor Manuel Santillán Meneses
Margarita Chávez Murguía

Habitat International Coalition

Enrique Ortiz Flores

Infonavit

Víctor M. Borrás Setián
Gerardo Bazán Morante
José Alonso Cortés Jiménez

FOVISSSTE

Manuel Pérez Cárdenas
Alejandro Gómez Cruz
Julio Cordero Jiménez

BBVA-Bancomer

Adolfo Albo Márquez
Eduardo Torres Villanueva

Joint Center for Housing Studies

Eric Belsky
Christopher Herbert
Nicholas DuBroff

Universidad Autónoma Metropolitana Xochimilco

Ángel Mercado Moraga

Fundación CIDOC

Luis de Pablo Serna - Socio fundador CIDOC
Karla B. Pagaza Prado

Nuestro agradecimiento por su apoyo a:

Centro Impulsor de la Construcción y la Habitación, A.C. (CIHAC).

Pablo Álvarez

Desarrolladora Homex, S.A. de C.V.

Eustaquio de Nicolás

Urbanizadora del Bajío, S.A. de C.V.

Jorge Americus

Derex Desarrollo Residencial, S.A. de C.V.

María Aurora García de León

Desarrollos Residenciales Lander, S.A. de C.V.

Gustavo Villarreal Cantú

Espacios Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.

Joaquín Paniagua Solís

Grupo Ritco, S.A. de C.V.

Erick Olvera Silveira

Resumen Ejecutivo

En el *Estado Actual de la Vivienda en México 2012 (EAVM)*, se presenta un recuento de los alcances y logros obtenidos en materia de vivienda en nuestro país en el 2011 y durante el último sexenio, la participación del sector en el PIB nacional, destacando los retos pendientes para los próximos años.

En esta edición se muestra, de manera contundente, a la vivienda como un elemento integral dentro del sistema urbano, se plantea la importancia de planear y edificar la vivienda con los parámetros y requerimientos necesarios para formar parte y consolidar el tejido urbano bajo el concepto de “hacer ciudad”.

La novena edición del *EAVM 2012* se estructura en 6 capítulos: Políticas de financiamiento a la vivienda: 2007-2011, Situación actual del mercado de vivienda, Ciudad y Suelo, Redefinición del modelo urbano de vivienda, Retos del Sector y el Estado de la vivienda en México – Avances y desafíos que persisten. Asimismo, a lo largo de la edición se citan opiniones y propuestas específicas de diversos expertos en temas de suelo urbano, vivienda, retos sociales y financiamiento, las cuales fueron emitidas en el marco del “Coloquio CIDOC-EAVM 2012: Retos en materia de suelo y vivienda”, organizado por CIDOC los días 20 de marzo y 11 de abril del presente año.

En el Capítulo 1 se describe la vinculación institucional de metas y alcances entre el Plan Nacional de Desarrollo (PND), 2007-2012 y el Programa Nacional de Vivienda (PNV), a fin de generar acciones para lograr que en un horizonte de 25 años (2005-2030) se integren en promedio 650 mil viviendas por año. Se reconocen también las externalidades derivadas de la concepción previamente adoptada, de hacer vivienda sin considerar a la ciudad. Por ello, y como se presenta más adelante, a partir de 2009 se concibieron y adoptaron estrategias a fin de comenzar a revertir esta tendencia al apuntar hacia el ordenamiento territorial e impulsando acciones en materia de sustentabilidad.

Se muestra también la evolución de los programas de los institutos de vivienda, particularmente en el caso del Infonavit y CONAVI, así como la de los esquemas de financiamiento en el periodo 2007-2011. Destaca que en 2011, se otorgaron 1 millón 581 mil 183 financiamientos con una inversión de \$251.7 miles de millones de pesos; el 37.4% de estos créditos fueron otorgados por los Organismos Nacionales de Vivienda, donde Infonavit participó con el 84.7%. Asimismo, se describen las opciones, modalidades y destino de los créditos otorgados por las diferentes instituciones de vivienda.

Como en ediciones anteriores, se describe la continuidad en el mercado secundario de vivienda y de los Bonos Respaldados por Hipotecas, y se definen líneas de acción para los próximos años, considerando las expectativas de crecimiento del mercado de vivienda. Se desarrolla también la participación de la empresa HiTo, del producto CEDEVIS, así como el estado del Mercado de capitales de FOVISSSTE.

Se incluye un análisis de los alcances, logros y retos de la vivienda, en el cual se consideran los diversos programas y acciones que han caracterizado al sector en el último sexenio.

El Capítulo 2, denominado “Situación actual del mercado de vivienda”, inicia con una reflexión sobre la evolución del mercado, posterior a la crisis inmobiliaria surgida en 2009, para después describir las

características de la oferta actual. Se hace un recorrido por la historia de la Producción Social de Vivienda Asistida (PSVA), y las acciones previas a su consolidación como política pública.

Como ejemplo de mejores prácticas, se presenta el caso del Centro de Apoyo Mejoremos / Ecatepec de Morelos, empresa formada por diferentes especialistas con la finalidad de generar acciones que respondan a las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos que autoproduce su vivienda. Destaca que este caso logró el reconocimiento de CONAVI de “ahorro en especie”, en materiales por colocar o colocados en obra o en mano de obra aportada en el proceso de construcción.

Se describen y se ofrecen los resultados obtenidos del producto crédito de Sociedad Hipotecaria Federal de Autoproducción de Vivienda Asistida, se da a conocer la visión de los diferentes actores que participaron en la puesta en marcha del Programa de Vivienda Rural en Campeche, que comprenden a: la Comisión Estatal de Desarrollo de Suelo y Vivienda, la Agencia Productora de Vivienda “Échale a tu casa” y del Intermediario Financiero, Cooperativa Acreimex.

En lo referente a la demanda, se muestra el seguimiento realizado a las obligaciones internacionales en materia de derecho a la vivienda en los últimos 12 años, destacando los avances realizados en el último sexenio, así como las recomendaciones pendientes de atención. Aun más importante, se resumen los nuevos retos derivados de la reforma constitucional en materia de derechos humanos, publicada el pasado 10 de junio de 2011. También se desarrolla la demanda de vivienda por componente, característica, entidad federativa y tipo de solución, para finalizar con un análisis de la nueva demografía del mercado de vivienda que incluye la composición de la población por edades, con el correspondiente potencial del bono demográfico.

Se integran diversos indicadores e instrumentos de medición para la vivienda que incluyen, entre otros, la inversión programada a 2012, destacando que para este año se prevé otorgar un poco más de 1 millón de financiamientos, de los cuales el 72% corresponde a créditos, y el restante 28% a subsidios. También se describen, los indicadores que inciden en el desempeño del mercado, una revisión bursátil y financiera de los desarrolladores que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, un análisis del mercado de la vivienda en México y su comparativo internacional, así como un análisis macroeconómico.

Ciudad y Suelo se desarrolla en el Tercer Capítulo, presenta un resumen de los esfuerzos que distintas instituciones del gobierno realizan a fin de lograr un crecimiento planeado de las ciudades. Integra una síntesis de la situación del suelo en México, que parte de la desincorporación de la tierra de propiedad social, para incluirla en la propiedad privada dentro de las manchas urbanas.

En continuidad a los estudios anteriores se describen los avances de los Programas de Modernización de los Registros Públicos de la Propiedad y Catastro Urbano y de Prevención de Riesgos en los Asentamientos Humanos. Adicionalmente, se ofrece una síntesis del estudio realizado por SEDESOL: “La Expansión de las Ciudades: 1980-2010”, que integra 3 ejemplos gráficos del mismo.

Se presentan 2 casos de buenas prácticas sobre las alternativas para la adecuada ocupación del suelo. El primero es el caso de Calgary en Canadá, que muestra la viabilidad económica de reducir el incremento de la mancha urbana que contribuye a optimizar costos de infraestructura y mantenimiento. El segundo caso, denominado “La Carta de Culiacán”, documenta los acuerdos derivados del Primer Foro Mundial de Desarrollo Urbano “Nuestras ciudades, Nuestro Mañana”, celebrado en mayo del presente año, en el que diversas autoridades de los 3 ámbitos de gobierno y representantes de la academia, así como expertos internacionales, firmaron compromisos específicos que promueven el cambio del modelo urbano en el país con el objetivo de construir mejores ciudades.

El Cuarto Capítulo se refiere a las acciones y estrategias que se han llevado a la práctica para redefinir el modelo urbano y de vivienda en México. En éste se presentan los avances en la generación de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS), así como otras estrategias para la promoción de ciudades integrales.

Se desarrollan ampliamente los programas que tienden hacia la sustentabilidad de las viviendas y las ciudades, como: el Programa de calidad, habitabilidad y sustentabilidad, la Guía para el Desarrollo Local Sustentable, Hipoteca Verde, Programa Vivienda Sustentable, Vida Integral Infonavit y Mis vecinos y mi comunidad, aplicados por FOVISSSTE, SEDESOL e Infonavit.

Al concluir este Capítulo se sintetizan las nuevas tendencias en el mercado habitacional y sus esquemas de financiamiento, se describen las modalidades de vivienda en renta, usada, sustentable y vertical, y la generada por la Producción Social de Vivienda Asistida.

En la edición 2011 del *Estado Actual de la Vivienda en México* se aplicó, por vez primera, el Método Delfos para explorar la percepción que expertos e instituciones tienen acerca de 3 grandes temas del sector: vivienda y reserva territorial, producto vivienda, y cultura ambiental, encontrando como uno de los hallazgos más significativos la coincidencia en cuanto a las propuestas y acciones que deben emprenderse para mejorar el sector.

El Capítulo 5 reseña la aplicación 2012 de dicho método; se describen tanto la metodología usada como los resultados obtenidos y los retos del sector. En esta ocasión, al igual que en la pasada edición, contamos con el apoyo del Dr. Ángel Mercado Moraga (UAM-Xochimilco), en coordinación con CIDOC y SEDESOL.

Finalmente, en el Sexto y último capítulo se presenta una síntesis de la evaluación del *Estado Actual de la Vivienda en México* elaborada por el *Joint Center for Housing Studies* de la Universidad de Harvard, la cual se realizó con la finalidad de determinar los logros en materia de desarrollo urbano y vivienda alcanzados desde la primera evaluación que fue llevada a cabo en 2004, así como los retos que persisten al día de hoy.

Índice

Presentación	VI
Agradecimientos	VIII
Resumen ejecutivo	X
Capítulo 1. Políticas de financiamiento a la vivienda: 2007–2011	16
<hr/>	
1.1 Plan Nacional de Desarrollo	16
1.2 Programa Nacional de Vivienda y esquemas de financiamiento	17
1.3 Evolución de las instituciones: Los esquemas de financiamiento	18
1.3.1 Programa anual de financiamientos: 2007-2012	19
1.3.2 Oferta de créditos	23
1.3.3 Crediferente: Crédito de adquisición para no afiliados	24
1.3.4 Contribución a la inversión y el empleo: 2007-2012	25
1.3.5 Evolución de la visión y la agenda estratégica del Infonavit	26
1.4 Situación del mercado secundario de financiamiento a la vivienda	29
1.4.1 Administración maestra: El futuro de las hipotecas hoy	32
1.4.2 CEDEVIS: Situación del mercado primario y secundario	33
1.4.3 Mercado de capitales	36
1.5 Alcances, impactos y retos de las políticas de financiamiento a la vivienda	36
Capítulo 2. Situación actual del mercado de vivienda	42
<hr/>	
2.1 Indicadores económicos	43
2.1.1 Análisis macroeconómico en 6 años	43
2.1.2 Sector de la construcción e indicadores que inciden en el desempeño del mercado	47
2.1.3 Mercado de vivienda y ciclo económico	48
2.1.4 Situación bursátil y financiera de los desarrolladores de vivienda que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores	49
2.2 Oferta	52
2.2.1 La Producción Social de Vivienda Asistida en proceso de consolidación como política pública	52
2.2.1.1 Mejores prácticas: Centro de Apoyo Mejoremos/Ecatepec de Morelos	57

2.2.2	Vivienda rural en Campeche: Experiencias del producto crédito para la Autoproducción de Vivienda Asistida	59
2.2.3	Registro y verificación de la oferta de vivienda	62
2.3	Demanda	64
2.3.1	Seguimiento de las obligaciones internacionales en materia de derecho a la vivienda	64
2.3.2	Demanda de vivienda	67
2.3.3	Necesidades de vivienda	69
2.3.4	Nueva demografía del mercado de vivienda	70
2.3.5	Ingresos de los hogares y asequibilidad a una vivienda medida con el múltiplo de medianas	73
2.3.6	Percepción económica de los hogares	76
2.4	Instrumentos de medición	80
2.4.1	Inversión en vivienda por organismo, programa y entidad federativa	80
2.4.2	El mercado de la vivienda en México y su comparativo internacional	82
2.4.3	Índice de Satisfacción Residencial	88
2.4.4	Registro y evaluación de Entidades Financieras	95

Capítulo 3. Ciudad y Suelo 98

3.1	Situación del suelo en México	98
3.2	Avances en el Programa de Modernización de los Registros Públicos de la Propiedad y Catastro Urbano	100
3.3	La expansión de las ciudades: 1980-2010	104
3.4	Programa de Prevención de Riesgos en los Asentamientos Humanos	105
3.5	Alternativas para la adecuada ocupación	106
3.5.1	Calgary, Canadá: Ciudad en recuperación	106
3.5.2	La Carta de Culiacán	107

Capítulo 4. Redefinición del modelo urbano y de vivienda 111

4.1	Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS)	111
4.2	Estrategias de promoción para la ciudad integral	112
4.3	Acciones en materia de sustentabilidad	114
4.4	Reflexiones y redefinición del modelo de vivienda	119
4.5	Nuevos esquemas de financiamiento	122

Capítulo 5. Retos del Sector. Resultados del Estudio Delfos 124

5.1	Antecedentes	124
5.2	Diseño metodológico	124
5.3	Resultados generales	125
5.4	Resultados por grupo de informante	127
5.5	Observaciones y recomendaciones	129
5.6	Addendum	131

Capítulo 6. Estado de la vivienda en México - Avances recientes y desafíos que persisten 134

6.1	Financiamiento de la vivienda	134
6.2	Uso del suelo, planeación y financiamiento de la infraestructura	136
6.3	Fortalecimiento de la información y la infraestructura legal en el mercado de la vivienda	139

Acrónimos y abreviaturas	142
---------------------------------	-----

Anexo	145
--------------	-----

Índice de tablas, gráficas e ilustraciones	149
---	-----

Referencias bibliográficas	153
-----------------------------------	-----

Ciberografía	154
---------------------	-----

Capítulo 1.

Políticas de financiamiento a la vivienda: 2007–2011

1.1

Plan Nacional de Desarrollo

En materia habitacional, la política del Gobierno Federal ha sido la de mantener como objetivo ampliar el acceso a la vivienda a un número cada vez mayor de mexicanos, procurando atender de manera prioritaria a los grupos de menores ingresos. El análisis de lo realizado en los últimos 5 años, permite a todos los involucrados en este proceso, hacer un balance de los resultados de la política y detectar nuevos fenómenos dentro del sector, a partir de lo programado y alcanzado.

De acuerdo con el Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2007-2012: “La demanda habitacional tiene su origen en el comportamiento demográfico de la población. Las tendencias demográficas en un horizonte de 25 años (2005-2030) apuntan a que se integre un promedio de 650 mil hogares nuevos por año. Con este ritmo, la demanda de vivienda alcanzará una cifra cercana a los 3.9 millones durante la presente administración, sumados a las 2.1 millones de familias que hoy requieren de habitación independiente, representa la necesidad de impulsar la oferta de 6 millones de viviendas”.

El PND, asigna al sector habitacional la responsabilidad de “ampliar el acceso al financiamiento para vivienda de los segmentos de la población más desfavorecidos, así como para emprender proyectos de construcción en un contexto de desarrollo ordenado, racional y sustentable de los asentamientos humanos”.

Es importante reconocer que en los últimos 5 años, se ha trabajado en mejorar las estrate-

gias y programas para hacer vivienda, modificándolas bajo una perspectiva de sustentabilidad e integración al tejido urbano, a fin de reducir el efecto que ejerce la edificación sobre el medio ambiente y sobre todo, garantizar el acceso de las familias a una vivienda.

Cabe destacar que, en la última década, la oferta financiera para atender la demanda habitacional centró sus esfuerzos principalmente hacia la adquisición de vivienda, generando efectos negativos como el crecimiento horizontal anárquico de las principales ciudades del país, la generación de fenómenos sociales y la existencia de un déficit en el abasto de los servicios urbanos básicos, amenazando el éxito del crecimiento del sector.

Como consecuencia del estímulo dado al financiamiento para la adquisición de vivienda unifamiliar, se originó mayor demanda de suelo, servicios urbanos básicos, transporte y vías de comunicación, obligando a los gobiernos a realizar mayores inversiones en infraestructura que, unido al crecimiento anárquico de las ciudades, propició un rezago en la atención de servicios urbanos.

Bajo este panorama, la actual política de vivienda se enfoca a la realización de proyectos y actividades para consolidar la nueva visión sustentable en todo el país, con la participación y colaboración de los sectores, público, privado y de la sociedad organizada.

Con el objetivo de que la edificación de nuevas viviendas, así como el parque habitacional ya existente se integren en un entorno de sustentabilidad que permita el sano desarrollo de la población, mejore la calidad de vida y, a la vez, haga competitivas a las ciudades y regiones del país.

A partir del año 2009, la política de vivienda cambió sus objetivos, al considerar que ya no eran representativos los indicadores del número de créditos otorgados y viviendas construidas, sino que se requería incidir realmente en la mejora de la calidad de vida de los mexicanos, dentro de las ciudades con potencial de desarrollo económico que, efectivamente, impliquen un mayor nivel de bienestar.

Como parte de la política nacional de vivienda, a través de la estrategia de los Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS), se ha impulsado la creación de áreas de desarrollo integralmente planeadas que contribuyan al ordenamiento territorial de los estados y municipios y promuevan un desarrollo urbano más ordenado, denso, justo y sustentable. Igualmente, promueven el desarrollo regional donde la vivienda, infraestructura, servicios, equipamiento, comercio, educación, salud, industria, esparcimiento y otros insumos, constituyen el soporte para el desarrollo de proyectos económicos estratégicos.

Con el propósito de promover los DUIS, en julio de 2008, se creó el Grupo de Promoción y Evaluación de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (GPEDUIS), como una instancia de coordinación transversal del Gobierno Federal que opera en los niveles regional, urbano y local o arquitectónico, y en el cual participan 10 organismos federales.

También, en los últimos años, se han impulsado acciones de sustentabilidad en el sector vivienda, enfocadas a la integración de ecotecnologías en las viviendas. Estas acciones han derivado en la instrumentación de programas como Hipoteca Verde (HV) de Infonavit, apoyados con subsidios federales del programa “Ésta es tu casa”, de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI).

1.2 Programa Nacional de Vivienda y esquemas de financiamiento

La dinámica del sector habitacional, se asocia directamente con los principales retos de la vivienda en México que comprenden 2 procesos:

abatir el rezago habitacional (la precariedad de las condiciones físicas de las unidades existentes, y los problemas de hacinamiento) incluyendo el de la construcción en asentamientos irregulares y satisfacer las necesidades anuales de los nuevos hogares.

Gracias a la generación de diversas alternativas de financiamiento, actualmente es más fácil y transparente solicitar un crédito para vivienda que se ajuste a las necesidades de compra, mejora o autoproducción. Para los asalariados, existen diferentes opciones de financiamiento, cofinanciamiento y uso de las subcuentas de vivienda, en tanto que para los no asalariados, se han creado productos financieros que se ajustan a las características y formas de comprobar ingresos.

Las garantías no pueden ser hipotecarias porque la mayoría de la gente no tiene escrituras, debido a problemas en la regularización ejidal, lo que tenemos que pedirle –y me parece que esa ha sido una política inteligente de CONAVI— es posesión legítima y garantías sociales. Esto lo que permite es construir tejido social en donde la gente se recomienda la una a la otra.

Lic. Elena Solís Pérez

Adicionalmente, a partir del 2007, el Gobierno Federal ha dado mayor atención a los sectores de la población de bajos ingresos que, por este motivo, enfrentan limitaciones para acceder a una solución habitacional con sus propios esfuerzos. Fue así como se creó el programa “Ésta es tu casa” destinado a subsidios para vivienda, para adquirir un lote, una vivienda nueva o usada, edificar, autoconstruir o mejorar una vivienda, como una fórmula para ayudar a consolidar el patrimonio de los hogares más pobres.

Como parte de la política nacional de vivienda, se ha impulsado la construcción y adquisición de vivienda nueva que renueve e incremente el parque habitacional; el desarrollo de esquemas de cofinanciamiento como una forma de combinar el uso de recursos de 2 o más instituciones financieras; la construcción de vivienda vertical en las ciudades, que evite el crecimiento de la mancha urbana y propicie un

uso más racional del territorio; la construcción de vivienda sustentable que comprenda sistemas de reutilización de agua, captación pluvial, así como sistemas ahorradores de energía; impulso a los procesos de autogestión de la vivienda a través del financiamiento y capacitación; y el apoyo a las familias de bajos ingresos mediante esquemas de subsidios, que son al mismo tiempo un instrumento para fortalecer e impulsar la vivienda vertical, la vivienda sustentable y la Producción Social de Vivienda Asistida (PSVA).

1.3 **Evolución de las instituciones: Los esquemas de financiamiento**

Un factor que ha contribuido significativamente en la consolidación del ritmo ascendente de construcción y financiamiento habitacional ha sido el impulso de esquemas novedosos de financiamiento y proyectos de ahorro para vivienda que facilitan la formación de enganches y aportaciones, entre los cuales destacan los siguientes:

En 2007 se crearon los créditos conyugales o mancomunados entre personas que, siendo derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) y del Fondo de Vivienda del ISSSTE (FOVISSSTE), pueden combinar su capacidad crediticia para adquirir su vivienda. También, en este mismo año, se puso en operación el Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda “Ésta es tu casa”.

Los esquemas de cofinanciamiento adquirieron un auge en estos años, ya sea mediante la suma de 2 o más créditos, o a través de la conjunción de 1 crédito y 1 subsidio. El esquema de cofinanciamiento potencia el uso de los recursos de instituciones financieras, como Infonavit, FOVISSSTE y Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), pues les permite atender a la población de forma más amplia y versátil.

Los programas de coparticipación del Infonavit parten de 2 consideraciones, por un lado, que la prioridad del organismo es atender a los trabajadores de menores ingresos y, por el otro, que sus recursos son limitados. En los

créditos que se otorgan con recursos 100% del mismo se tienen definidos valores máximos, tanto en el monto del crédito que se puede otorgar como en el valor de las viviendas que se pueden adquirir.

Por ello, Infonavit instrumentó programas de coparticipación con Entidades Financieras (EF), con el fin de proporcionar alternativas de financiamiento a sus derechohabientes de ingresos medios y altos, así como a quienes cuentan con otras fuentes de ingresos no consideradas como parte de su salario base, lo cual les permite aprovechar toda su capacidad de crédito de acuerdo con sus ingresos y adquirir una vivienda que satisfaga mejor sus necesidades.

Estos programas permiten reducir el riesgo de los créditos que otorgan las EF, ya que los solicitantes deben cumplir con los criterios de elegibilidad del Infonavit; en los cuales se utiliza también el saldo de la subcuenta de vivienda de los trabajadores, como complemento de la capacidad de compra y, una vez liquidado el crédito del Infonavit, las aportaciones patronales se destinan a amortizar el crédito de la EF.

Por su parte, FOVISSSTE opera 3 productos cofinanciados que están destinados a los cotizantes de ingresos superiores a 5 Salarios Mínimos (SM), con montos de crédito mayores a \$1 mdp. En 2007, FOVISSSTE lanzó 3 productos llamados Alia2, Respalda2 y el Conyugal FOVISSSTE-Infonavit. Sus principales ventajas son: a) los derechohabientes pueden ejercer su crédito en el momento que lo requieran sin necesidad de entrar al proceso de sorteo, b) los montos de crédito son mayores a los autorizados bajo el esquema tradicional, lo que les permite adquirir viviendas de mayor valor.

El programa de subsidios “Ésta es tu casa” también ha permitido diversificar y ampliar la cobertura de atención financiera a la vivienda. A partir de 2009, se creó una sinergia entre Hipoteca Verde (HV), de Infonavit y los criterios de elegibilidad del programa, por lo que el subsidio federal para adquisición de vivienda nueva obliga a que ésta cuente con un paquete básico de ecotecnologías para el uso sustentable de agua y el ahorro energético (electricidad y gas).

También, desde el 2008, a través de “Ésta es tu casa” se ha apoyado a la Producción Social de Vivienda (PSV), a fin de lograr edificaciones de mayor calidad, a menor costo y en el menor tiempo. Esta estrategia ha cobrado cada vez mayor importancia, lo que se refleja en el aumento de recursos asignados para este fin.

Con estas adiciones, actualmente se dispone de una amplia gama de opciones para ejercer el crédito, bien sea que se trate de un derechohabiente del Infonavit, quienes pueden acudir al Apoyo Infonavit, al cofinanciamiento, al crédito mancomunado y al programa “Ésta es tu casa”, en tanto que un derechohabiente de FOVISSSTE, además del subsidio, también puede acceder al programa Alia2, Respalda2 o al crédito Conyugal. Otros acreditados, por ejemplo, de la banca, las Sofoles, los organismos estatales, las cajas de ahorro o las financieras populares, encontraron posibilidades financieras que no existían anteriormente.

1.3.1 Programa anual de financiamientos: 2007-2012

Durante los últimos años se ha dado un gran impulso a la construcción y financiamiento habitacional en México. La estabilidad macroeconómica que ha gozado el país, ha permitido que el sector de la vivienda se transforme en una industria segura y moderna, por ello, los resultados obtenidos en años recientes han superado los registrados en décadas anteriores.

Los datos sobre los programas operados por el conjunto de los organismos nacionales, estatales y municipales de vivienda, la banca comercial y de desarrollo, así como de otras entidades que otorgan créditos hipotecarios como prestación a sus trabajadores, recabados por CONAVI, reflejan la dinámica económica observada en el país.

Tabla 1. Financiamientos ejercidos: 2007-2012^{1/}

Grupos Organismo	2007	2008	2009	2010	2011 ^{2/}	2012 ^{3/}	TOTAL
Gran Total	1,268,600	2,009,531	1,663,029	1,738,755	1,581,183	177,460	8,438,558
Total sin SEDESOL	1,225,435	1,447,956	1,145,211	1,142,617	1,045,720	177,460	6,184,399
ONAVIS	591,913	712,593	593,324	606,302	591,905	71,734	3,167,771
FONHAPO	7						7
FOVISSSTE	71,240	90,140	100,082	91,050	75,163	13,869	441,544
Infonavit	458,701	494,073	447,481	475,072	501,292	57,865	2,434,484
SHF	61,965	128,380	45,761	40,180	15,450		291,736
Entidades Financieras	203,102	198,592	156,511	130,497	115,578	26,664	830,944
Banca	82,452	107,309	104,302	93,517	109,808	24,834	522,222
Banjercito	2,231	5,936	8,349	3,543	4,711	1,692	26,462
Sofoles	118,419	85,347	43,860	33,437	1,059	138	282,260
Subsidios Federales	317,288	452,332	340,469	359,901	315,577	76,900	1,862,467
CONAVI	130,931	230,296	159,540	210,704	165,704	70,363	967,538
FONHAPO tu Casa	158,887	158,003	110,742	110,694	76,112	3,165	617,603
FONHAPO Vivienda Rural	27,470	64,033	70,187	38,503	73,761	3,372	277,326
Organismos Estatales	94,628	65,671	37,733	34,833	11,387	128	244,380
OREVIS	94,628	65,671	37,733	34,833	11,387	128	244,380
Otros Organismos	18,504	18,768	17,174	11,084	11,273	2,034	78,837
CFE	1,432	2,223	2,892	2,349	1,544	141	10,581
HABITAT MEXICO	1,940	137	2,789	4,008	3,130	1,113	13,117
ISSFAM	869	1,433	1,776	3,270	5,036	280	12,664
LyFC	4,507	4,765	3,296				12,568
PEFVM	5,894	4,958	5,176				16,028
Pemex	3,862	5,252	1,245	1,457	1,563	500	13,879
SEDESOL	43,165	561,575	517,818	596,138	535,463	0	2,254,159
PDZP SEDESOL	18,142	560,385	517,818	596,138	535,463		2,227,946
PET SEDESOL	25,023	1,190					26,213

Fuente: CONAVI, con información de los organismos de vivienda.

1/ Incluye el total de créditos y subsidios otorgados, así como cofinanciamientos, lo cual significa que una misma vivienda puede estar contabilizada más de una vez.

2/ Cierre preliminar.

3/ Avance al mes de marzo.

El programa anual de financiamientos para vivienda, integra a los diferentes programas crediticios y de subsidios de las diferentes instituciones, y es producto de la concertación al inicio de cada año con todos los organismos que participan en el sector, los cuales dan a conocer sus metas autorizadas por sus órganos de gobierno para cada ejercicio fiscal (recursos propios) o los recursos a ejercer asignados en el Presupuesto de Egresos de la Federación, según sea el caso.

Los avances en el cumplimiento de sus programas, reportados a CONAVI, comprenden los resultados obtenidos durante el ejercicio, los cuales reflejan lo realizado por cada uno de ellos durante el año, sin descontar aquellos que son cofinanciamientos (créditos o subsidios); es decir, se contabiliza el número de financiamientos por institución, los cuales no son equivalentes al número de familias beneficiadas, ni a viviendas.

De esta manera, para el periodo 2007-2012, el 38% de los financiamientos fueron otorgados por los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS); el 10% por Entidades Financieras; el 49% correspondieron a los programas de subsidio federal a la vivienda; el 3% correspondió a los Organismos Estatales de Vivienda (OREVIS); y el 1% restante a otros organismos.

Por su parte, la distribución según el tipo de programa, ubica a la adquisición de vivienda con el 38.8% del total; a la vivienda inicial (o pie de casa) con el 2.6% de los financiamientos; el 11.8% fueron aplicados como financiamientos complementarios; al mejoramiento o ampliación de vivienda se destinó el 46% del financiamiento; para el mejoramiento financiero (pago de pasivos) se aplicó el 0.6%; y a en los programas de infraestructura (adquisición de suelo, compra de insumos, lotes con servicios y urbanización para uso habitacional) se aplicó el 0.3% del total. De

Tabla 2. Financiamientos para vivienda por tipo de programa: 2007-2012^{1/}

Programa Subprograma	2007	2008	2009	2010	2011 ^{1/}	2012 ^{2/}	TOTAL
Gran Total	1,268,600	2,009,531	1,663,029	1,738,755	1,581,183	177,460	8,438,558
Total sin SEDESOL	1,225,435	1,447,956	1,145,211	1,142,617	1,045,720	177,460	6,184,399
Vivienda Completa	684,146	675,066	604,196	643,387	566,363	113,419	3,286,577
Con disponibilidad de terreno	3,157	2,849	2,802	11,253	3,965	295	24,321
En arrendamiento	64	120	323	168	189	32	896
Nueva	671,860	653,420	564,142	509,140	472,479	95,821	2,966,862
Usada	9,065	18,677	36,929	122,826	89,730	17,271	294,498
Vivienda Inicial	64,832	38,633	38,242	40,347	37,332	3,988	223,374
Autoconstrucción	26,440	16,388	15,445	18,179	12,484	2,710	91,646
Con disponibilidad de terreno				15,871	19,561	1,008	36,440
Pie de casa	38,392	22,245	22,797	6,297	5,287	270	95,288
Cofinanciamiento	171,987	248,282	207,036	161,000	172,992	27,474	988,771
Nueva	171,987	248,282	207,036	132,430	133,768	22,844	916,347
Usada				28,570	39,224	4,630	72,424
Mejoramiento físico	287,170	465,581	278,764	288,050	261,253	31,470	1,612,288
Ampliación	13,776	5,303	1,407	57,584	75,389	2,788	156,247
Ampliación y rehabilitación	254,602	456,470	273,139	214,200	181,005	27,720	1,407,136
Rehabilitación	18,792	3,808	4,218	16,266	4,859	962	48,905
Mejoramiento físico (SEDESOL)	43,165	561,575	517,818	596,138	535,463		2,254,159
Ampliación y rehabilitación	43,165	561,575	517,818	596,138	535,463		2,254,159
Mejoramiento financiero	10,314	15,341	14,968	5,112	3,604	531	49,870
Liquidez		4,522	3,952	0	2		8,476
Pago de enganche	7,208	4,973					12,181
Pago de pasivos	3,106	5,846	11,016	5,112	3,602	531	29,213
Infraestructura	6,986	5,053	2,005	4,721	4,176	578	23,519
Adquisición de suelo	0	0	0	0			0
Insumos para vivienda	0	0	0	0			0
Lotes con Servicios	6,986	5,053	2,005	4,721	4,176	578	23,519
Urbanización para uso habitacional		0	0	0			0

Fuente: CONAVI, con información de los organismos de vivienda.

1/ Incluye el total de créditos y subsidios otorgados, así como cofinanciamientos, lo cual significa que una misma vivienda puede estar contabilizada más de una vez.

2/ Cierre preliminar.

3/ Avance al mes de marzo.

manera anticipada, se alcanzó la meta considerada en el Programa Nacional de Vivienda (PNV) 2008-2012, de los 6 millones de financiamientos para el final del sexenio.

Financiamientos por entidad federativa

La distribución de los financiamientos (créditos y subsidios) por entidad federativa, durante el periodo 2007-2012, el 49.2% se encuentra concentrada por orden de importancia en las siguientes 10 entidades: México, Veracruz, Chiapas, Nuevo León, Jalisco, Chihuahua, Distrito Federal, Puebla, Tamaulipas y Oaxaca.

El 12.3% del total de financiamientos durante el mismo periodo, se concentra en Tlaxcala, Baja California Sur, Colima, Nayarit, Zacatecas, Tabasco, Durango, Morelos, Quintana Roo y Querétaro, que son las entidades con menor proporción de financiamientos.

Esto sin considerar la población que en ellas reside, su grado de urbanización o bien establecer algún parámetro sobre la atención a la demanda histórica.

Tabla 3. Programa anual de financiamientos para vivienda: 2007-2012

Acciones ^{1/}							
Entidad Federativa	2007	2008	2009	2010	2011	2012 ^{2/}	Total
Total	1,268,600	2,009,531	1,663,029	1,738,755	1,581,183	177,460	8,438,558
Aguascalientes	33,540	22,291	23,773	22,212	19,398	4,092	125,306
Baja California	39,448	49,646	43,249	46,262	52,748	7,534	238,887
Baja California Sur	6,694	12,304	11,306	12,113	10,910	1,023	54,350
Campeche	10,984	19,810	24,286	19,605	21,440	831	96,956
Coahuila de Zaragoza	38,344	51,524	44,024	37,793	36,259	7,504	215,448
Colima	10,065	11,203	12,813	11,778	11,896	1,437	59,192
Chiapas	62,982	121,592	141,379	109,917	76,859	7,209	519,938
Chihuahua	116,037	68,754	70,462	55,464	53,521	8,135	372,373
Distrito Federal	70,693	79,275	75,702	62,428	48,892	6,364	343,354
Durango	16,403	28,436	21,517	27,081	27,925	3,912	125,274
Guanajuato	37,997	62,606	59,257	60,677	61,709	8,584	290,830
Guerrero	23,700	125,064	40,398	72,660	38,121	1,578	301,521
Hidalgo	26,029	43,040	42,822	44,178	95,891	4,939	256,899
Jalisco	61,003	72,567	66,435	89,659	77,915	13,963	381,542
México	71,089	133,946	116,789	142,527	144,038	12,829	621,218
Michoacán de Ocampo	27,944	52,643	60,528	76,511	71,676	4,707	294,009
Morelos	15,559	25,523	25,145	33,191	31,753	2,904	134,075
Nayarit	14,908	20,406	20,880	13,986	13,040	1,782	85,002
Nuevo León	68,099	96,011	97,164	95,404	87,678	17,095	461,451
Oaxaca	20,135	95,918	78,281	66,987	54,356	1,924	317,601
Puebla	30,576	68,890	73,987	96,281	50,016	6,922	326,672
Querétaro de Arteaga	24,878	28,327	36,768	33,139	35,624	5,075	163,811
Quintana Roo	25,757	32,153	31,158	30,382	27,406	5,498	152,354
San Luis Potosí	20,126	63,146	57,954	43,498	35,948	3,133	223,805
Sinaloa	25,419	38,419	36,296	50,081	62,995	4,027	217,237
Sonora	35,657	51,406	47,559	57,370	61,621	7,477	261,090
Tabasco	16,516	17,303	27,197	28,209	26,879	3,977	120,081
Tamaulipas	50,547	103,159	55,813	59,188	46,091	7,731	322,529
Tlaxcala	6,242	11,434	11,174	9,647	8,075	1,126	47,698
Veracruz de Ignacio de la Llave	45,442	149,780	107,737	131,358	128,561	8,259	571,137
Yucatán	20,122	36,384	30,846	33,688	32,409	4,660	158,109
Zacatecas	22,009	27,507	18,585	14,100	14,421	1,085	97,707
No Distribuido Nacional	173,656	189,064	51,745	51,381	15,112	144	481,102

Fuente: Elaborado por CONAVI: Coordinación General de Tecnologías de la Información y Sistema SAP, con información de los organismos de vivienda.

1/ Incluye el total de créditos y subsidios otorgados, así como cofinanciamientos, lo que significa que una misma vivienda puede estar contabilizada más de una vez.

2/ Avance al mes de febrero (el avance no cuenta con información de FONHAPO y SHF).

Cierre 2011

Los resultados preliminares del ejercicio 2011 muestran que, durante el año, se otorgaron \$1 millón 581 mil 183 financiamientos en sus diversas modalidades, con una inversión de \$251.7 miles de millones de pesos (mdp). El 37.4% de los financiamientos correspondió a los ONAVIS, donde Infonavit destaca con el 84.7% de estos créditos (31.7% del total); el 7.3% del total correspondió a las EF; los OREVIS contribuyeron con el 0.7%; y otros organismos también aportaron el 0.7%.

El conjunto de los programas federales de subsidio a la vivienda aportaron el 53.8% del total de los financiamientos otorgados en el año. De éstos, el 62.9% (33.9% del total) lo aportó el Programa de Desarrollo de Zonas Prioritarias de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL); CONAVI colaboró con el 19.5% (10.4% del total); y el Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO) con el 17.6% que comprende los programas: Tu Casa y Vivienda Rural (9.5% del total).

A través del programa “Ésta es tu casa” se apoyó a más de 165 mil familias que encontraron una solución habitacional. De éstas, el 62%, obtuvieron un subsidio para la adquisición de vivienda; el 7% para un pie de casa; 30% lo destinó a la ampliación o rehabilitación de su vivienda; y cerca del 2% para la compra de lotes con servicios.

Tabla 5. Programa anual de financiamientos para vivienda Cierre preliminar 2011 del programa “Ésta es tu casa”

Grupo Organismo	Subsidios	Monto ejercido ^{1/}
Total	165,704	5,169,915,160
Vivienda completa	102,421	4,073,777,133
Nueva	90,635	3,518,891,436
Usada	11,786	554,885,697
Vivienda inicial	11,066	686,541,231
Autoconstrucción	11,066	686,541,231
Mejoramiento físico	49,161	355,770,153
Ampliación y rehabilitación	49,161	355,770,153
Infraestructura	3,056	53,826,643
Lotes con servicios	3,056	53,826,643

Fuente: Elaborado por CONAVI; Coordinación General de Tecnologías de la Información y Sistema SAP, con información del programa “Ésta es tu casa”.

1/ El monto ejercido se presenta en pesos corrientes.

Tabla 4. Programa anual de financiamientos para vivienda Cierre preliminar 2011

Grupo Organismo	Financiamientos ^{1/}	Monto ejercido ^{2/}
2011	1,581,183	251,748,804,519
Entidades Financieras	115,578	80,316,879,793
Banca	109,808	78,101,421,522
Banajercito	4,711	1,844,828,526
Sofoles	1,059	370,629,745
ONAVIS	591,905	154,185,233,399
FOVISSSTE	75,163	34,404,058,807
Infonavit	501,292	118,509,166,715
SHF	15,450	1,272,007,877
Organismos Estatales	11,387	1,786,989,563
OREVIS	11,387	1,786,989,563
Otros Organismos	11,273	2,963,806,558
CFE	1,544	707,791,725
Fonacot	0	476,567,570
Hábitat México	3,130	58,355,689
ISSFAM	5,036	1,546,829,658
Pemex	1,563	174,261,916
Subsidios Federales	851,040	12,495,895,207
CONAVI	165,704	5,169,915,160
FONHAPO Tu Casa	76,112	1,934,191,475
FONHAPO Vivienda Rural	73,761	1,213,095,882
PDZP SEDESOL	535,463	4,178,692,690

Fuente: Elaborado por CONAVI, Coordinación General de Tecnologías de la Información y Sistema SAP, con información de los organismos de vivienda.

1/ Incluye: total de créditos y subsidios otorgados, así como cofinanciamientos, lo cual significa que una misma vivienda puede estar contabilizada más de una vez.

2/ El monto ejercido se presenta en millones de pesos corrientes.

1.3.2

Oferta de créditos

Como se ha mencionado, el Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, FOVISSSTE, ofrece a sus afiliados 7 diferentes tipos de créditos, que se explican a continuación:

Créditos Tradicionales.- Se otorgan a través del sorteo anual y pueden ser utilizados para vivienda nueva (adquisición o construcción en terreno propio) y vivienda usada (adquisición, reparación o mejoramiento, ampliación o reedificación de pasivos).¹

Créditos con Subsidio.- Están orientados a la población de menores ingresos.² En éste esquema no es necesario participar dentro de un sorteo para la obtención del crédito, sin embargo, la vivienda, ya sea nueva o usada, debe cumplir con las características, requisitos y puntuación que CONAVI establece en las Reglas de Operación del Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda “Ésta es tu casa”, para el ejercicio fiscal 2012.

Créditos Pensiona2.- Fueron diseñados para Pensionados del ISSSTE que no rebasan la edad de 74 años con 11 meses y que no gozaron de un crédito hipotecario de FOVISSSTE. En este esquema, dependiendo del monto de pago, el crédito puede contar con subsidio.

Créditos Alia2.- Al igual que el esquema anterior, no es necesario participar dentro de un sorteo, sin embargo, estos son autorizados por orden de ingreso y sujetos a la disponibilidad del FOVISSSTE, adicionalmente cuenta con las siguientes características generales:

- Sólo podrá ser destinado para la adquisición de una vivienda nueva o usada, pero terminada.
- Solo se podrán ejercer de manera individual, es decir, no se pueden mancomunar.
- El monto máximo de crédito, se obtiene de las tablas de montos máximos publicadas para este producto en el *Diario Oficial de la Federación* (DOF), con base al salario de la pensión y la edad del pensionado.

- El monto máximo de crédito será de hasta \$414,821.17 pesos (218.9224 SMMGVDF).

Créditos Conyugales.- Programa de financiamiento para adquisición de vivienda, denominado Conyugal FOVISSSTE-Infonavit, dirigido a derechohabientes del FOVISSSTE, casados y cuyo cónyuge cotiza al Infonavit.

En este esquema el derechohabiente del FOVISSSTE no estará sujeto a sorteo, puede ser aplicado a la adquisición de vivienda nueva o usada y en cualquier parte de la República y no existe limitación en el valor de la vivienda ni en el monto del crédito.

La garantía hipotecaria será, en primer lugar, para las 2 instituciones en proporción de los montos que otorguen, con la obligación solidaria del cónyuge.

Créditos Alia2 Plus.- Producto pensado y rediseñado para potenciar el saldo de la subcuenta de vivienda del SAR (Sistema de Ahorro para el Retiro) de los servidores públicos, cuyas compensaciones sean superiores a su sueldo básico de cotización, lo que les permite una mayor capacidad de crédito, sin incrementos futuros. En este esquema no se requiere participar en el sorteo y se otorga entre FOVISSSTE y la EF que el derechohabiente elija, puede ser aplicado para adquisición de vivienda nueva o usada. Sin tope en el valor de la vivienda, ni en el monto del crédito con la posibilidad de mancomunación al 100% para ambos cónyuges.

Créditos Respaldaz.- FOVISSSTE aporta los recursos equivalentes al saldo de la subcuenta de vivienda del SAR del cotizante como complemento al crédito que obtenga el derechohabiente de la EF que se elija, y la vivienda en adquisición puede ser nueva o usada. Los créditos otorgados por las instituciones financieras se otorgan en pesos manteniendo la tasa de interés fija a lo largo de la vida del crédito. También se caracteriza por no existir límite en el valor de vivienda y monto del crédito y porque el financiamiento de la EF va del 80 y hasta el 92.5% del valor de la vivienda en plazos desde 5 hasta 30 años.

1 Pago de adeudos con otras Entidades Financieras.

2 Afiliados con ingreso individual menor a 2.6 veces el Salario Mínimo Mensual.

1.3.3

Crediferente: Crédito de adquisición para no afiliados

Dadas las condiciones actuales del mercado laboral, el número de hogares que no están afiliados a Infonavit o FOVISSSTE y que quieren adquirir una vivienda, es cada vez mayor.

Este segmento no había sido atendido por la dificultad de comprobar ingresos. Gracias a Crediferente, la población no atendida podrá tener acceso a un crédito hipotecario y, por consecuencia, a una vivienda.

SHF diseñó un producto con el que Intermediarios Financieros (IF), desarrolladores y acreditados se sintieran cómodos considerando las necesidades de los 3 sectores.

Los hogares prioritarios para atención son los que tienen alguna de estas 3 características:

- No afiliados, que estuvieron afiliados y cuentan con una subcuenta ya sea en Infonavit o FOVISSSTE.
- Trabajadores que al adquirir su crédito eran no afiliados y durante la vida del crédito se afiliaron.
- Hogares que complementan su principal ingreso con alguna actividad la cual cuenta con afiliación.

El esquema de Crediferente propone diversas maneras de comprobación de ingresos, éstas dependen de la EF que otorga el crédito, de los desarrolladores de vivienda y de los subsidios federales y estatales disponibles para el acreditado.

Entre los retos encontrados para el programa Crediferente están:

1. Atraer EF que atiendan a este sector.
- Se cuenta con una Garantía de Primera Pérdida del Portafolio, respaldada por un fondo de contragarantía. Adicionalmente, se ofrece un Seguro de Crédito a la Vivienda (SCV) del 30% del monto del crédito.

- Una proporción de la prima de la Garantía de Primeras Pérdidas la deberán cubrir las EF y éstas, a su vez, cobrarlas a los desarrolladores cuando se trate de vivienda nueva, siempre cubriendo el costo operativo de SHF.
- La prima del SCV la deberán cubrir:
 - El acreditado cuando sus ingresos mensuales son mayores a 5 VSMGVDF.
 - CONAVI o un fondo federal cuando los ingresos mensuales del acreditado no rebasan los 5 VSMGVDF.
- En todos los casos, el desarrollador cubrirá su porción de la prima que ajustará de acuerdo con el comportamiento de los créditos, pudiendo establecer parámetros de deterioro a partir de los cuales ya no se les podrá fondear u otorgar la garantía.

2. Mejorar el perfil del acreditado.

Para tal fin, se otorgará un subsidio adicional al enganche, un subsidio para cubrir la prima del SCV y mejorar las condiciones financieras del crédito.

Criterios mínimos

- Enganche mínimo del 10% con comprobantes de ingresos y estudio socioeconómico tercerizado por la EF.
- Relación pago ingreso hasta el 33%.
- Crédito en pesos o pagos definidos.
- Valor de vivienda máximo 550 SMVDF (\$1,042,056.00 pesos).

Enaltecedores

- Garantía de Primera Pérdida del Portafolio (participando el desarrollador en el costo de la prima).
- Seguro de Crédito a la Vivienda (SCV).

Subsidio

- CONAVI, “Ésta es tu casa”.
- CONAVI, “Subsidio adicional al enganche”.
- CONAVI, prima SCV.
- Subsidio estatal.

Tabla 6. Resumen de producto Crediferente

Características	Con Subsidio	Sin Subsidio
Ingresos acreditado	3 a 5 VSMGVDF (\$5,684 a \$9,474)	Mayor a 5 VSMGVDF
Valor de la vivienda	Hasta 200 VSMGVDF (\$378,966)	Hasta 550 VSMGVDF (\$1,042,156)
Subsidio “Ésta es tu casa”	Hasta 33 VSMGVDF (\$62,529)	No aplica
Denominación del crédito	Pesos y Pagos Definidos ³	
Plazo del crédito	20 y 25 años (Pesos y Pagos Definidos, respectivamente)	
Relación pago-ingreso (PTI)	33% y 30% (Pesos y Pagos Definidos, respectivamente)	
Relación deuda-ingreso (DTI)	40%	
Enganche	10% (antes 5 VSMGVDF)	10%
Cobertura del SCV	5% al 30% a solicitud del IF	

Fuente: Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). Dirección de Promoción.

1.3.4 Contribución a la inversión y el empleo: 2007-2012

Entre 2007 y 2012, la derrama económica producida por FOVISSSTE, equivale a casi el doble de la cantidad concedida durante toda la vida anterior de la institución.

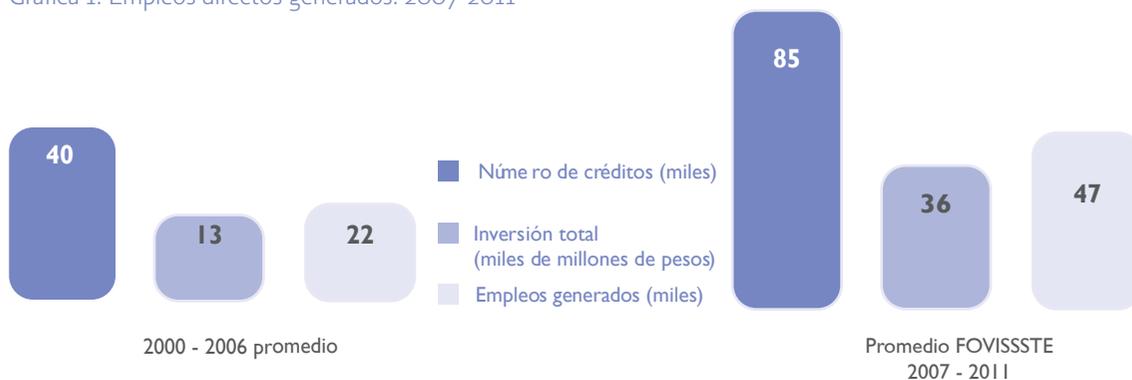
Se pasó de un saldo negativo en las distribuciones a uno positivo, ya que en el periodo mencionado, sumaron aproximadamente \$30 mdp las ganancias que se distribuyeron a las cuentas individuales de los trabajadores sin crédito, lo cual equivale a un rendimiento promedio de 2.2%, por encima de la inflación.

Es de destacarse el incremento de casi 70% que mostró la demanda de crédito cofinanciado en su modalidad Alia2 Plus que, en general, satisfizo una demanda de crédito de mayor valor, con un promedio de \$730 mil pesos.

Se redujo el costo de operación de los activos. Durante el periodo 2001-2011 presentaban en promedio el 0.77% y en 2011 tan sólo el 0.45%. Lo anterior, sin omitir el importante incremento en el número de créditos otorgados, la inversión y los empleos generados, lo que ha contribuido a un mayor monto en la distribución a las cuentas individuales y mayor generación de créditos.

³ Pagos Definidos, nuevo producto de SHF que sustituye a la UDI (Unidad de Inversión) y evita la amortización negativa.

Gráfica 1. Empleos directos generados: 2007-2011



Fuente: Datos propios FOVISSSTE.

1.3.5 Evolución de la visión y la agenda estratégica del Infonavit

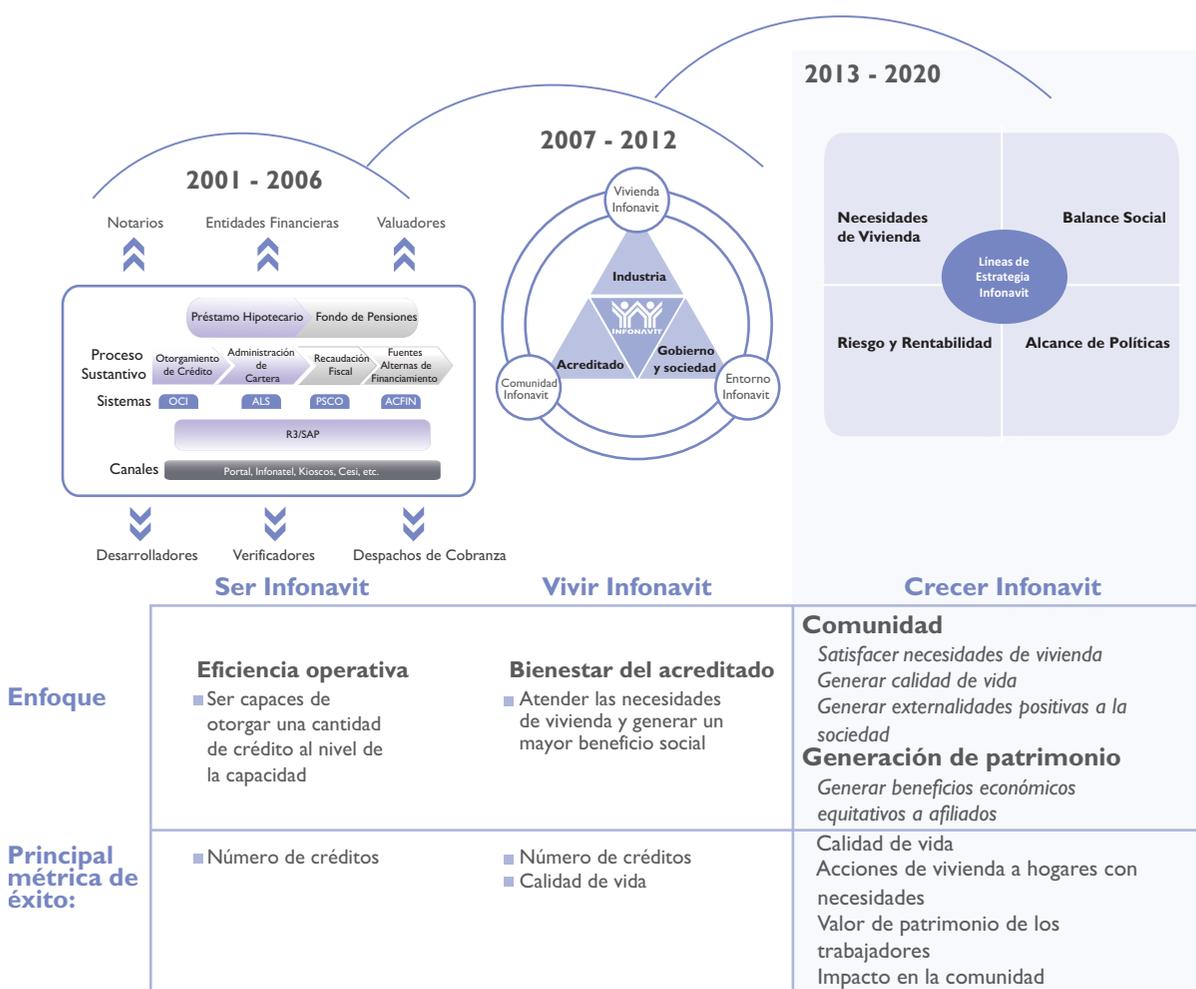
A los 40 años de su fundación en 1972, los retos a futuro que se plantea Infonavit son: la calidad de vida de los acreditados, atender a más segmentos de la población, ampliar las posibilidades para acompañar al trabajador durante su vida resolviendo sus necesidades de vivienda y pensión, coadyuvar en resolver problemas de empleo y mantener el equilibrio entre lo financiero y lo social.

Resalta la oportunidad de un replanteamiento estratégico que encuentre un balance entre los beneficios que otorga a los ahorradores y a

sus acreditados. Por lo que Infonavit ha desarrollado un marco analítico que le permitió hacer un diagnóstico integral de todas las dimensiones relevantes de su acción para la conformación de una agenda estratégica para largo plazo (2020) que en conjunto se le denomina Crecer Infonavit.

Como parte del proceso para integrar una agenda estratégica institucional de largo plazo que refleje la visión tripartita de los sectores que conforman al Infonavit, se llevaron a cabo una serie de entrevistas con miembros del H. Consejo de Administración. En ellas se comentaron los temas que constituyen las principales decisiones estratégicas que deberá tomar en los próximos años para definir el rol que debe jugar en México.

Ilustración 1. Evolución del enfoque del Infonavit en años recientes



Fuente: Infonavit

De esta manera, se definieron 4 ámbitos:

- A. Necesidades de vivienda.
- B. Riesgo y rentabilidad.
- C. Balance social.
- D. Alcance de políticas.

Para cada uno de ellos se plantearon cuestiones a resolver que se presentan en la **Ilustración 2**:

Ilustración 2. Esquema para integrar una agenda estratégica institucional de largo plazo



Dirección estratégica al futuro: Oportunidades y programas

A continuación se señalan las oportunidades derivadas del diagnóstico, las cuales serán aprovechadas mediante 12 programas:

A. Oportunidades respecto a necesidades de vivienda

- * Atender las necesidades del trabajador con productos de créditos innovadores que lo acompañen a lo largo del ciclo de vida.
- * Reducir significativamente el número de hogares afiliados con necesidades básicas de vivienda.
- * Satisfacer las necesidades de vivienda de segmentos no atendidos actualmente.

B. Oportunidades respecto a riesgo y rentabilidad

- * Preservar la continuidad de los programas, protegiendo la solidez financiera del organismo ante factores operativos y económicos.
- * Contribuir a la formación del patrimonio de los trabajadores.
- * Generar beneficios equitativos a los trabajadores, independientemente de sus decisiones patrimoniales.
- * Crear un fondo de ahorro de clase mundial, que permita diferenciar rendimientos a los afiliados.

C. Oportunidades respecto al balance social

Transformar el bienestar social de las comunidades mexicanas:

- * Garantizando la calidad de la vivienda.
- * Mejorando la calidad de vida, a través de: ubicación de la vivienda, dotación de servicios y equipamiento, promocionar el empleo y el desarrollo de comunidades a través de educación para el desarrollo de capacidades de los afiliados.
- * Generar mayor bienestar para los trabajadores ofreciéndoles programas de crédito y ahorro competitivos, y asesorándolos para orientar la toma de mejores decisiones que hagan crecer su patrimonio.
- * Continuar con la contribución positiva al medio ambiente a través de ecotecnologías.

D. Oportunidades respecto al alcance de políticas

- * Generar mejores resultados en los mercados de vivienda a través de un mayor involucramiento en la planeación urbana y la supervisión de la producción de vivienda.
- * Ser un catalizador de la inversión del sector privado en financiamiento de vivienda y del desarrollo urbano.
- * Crear un fondo de ahorro que maneje la liquidez del Infonavit para maximizar rendimiento a la subcuenta de vivienda.

E. Oportunidades de enfoque transversal

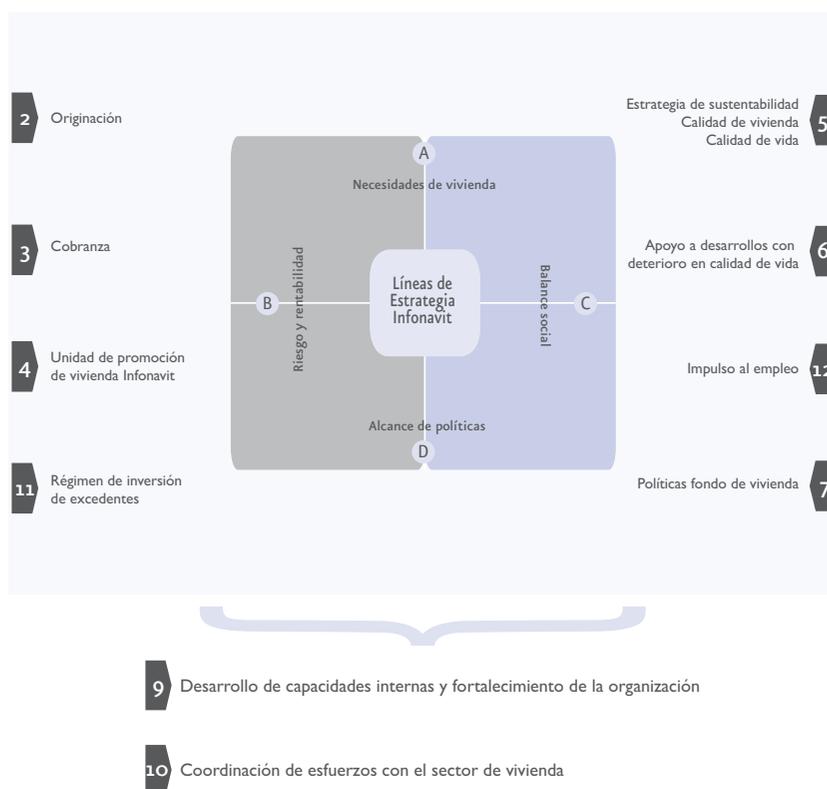
Para apoyar la operación de todas las áreas:

- * Desarrollo de capacidades internas y fortalecimiento de la organización.
- * Coordinación de esfuerzos con el sector de vivienda.

Fuente: Infonavit.

A partir de las oportunidades detectadas, se establecieron los programas que reforzarán la puesta en marcha de la agenda estratégica del Infonavit y el trabajo conjunto con las instituciones públicas y el sector privado. Cabe señalar que, los programas 11 y 12 se integraron a raíz de los recientes cambios a la Ley Infonavit:

Ilustración 3. Programas del Infonavit



Fuente: Infonavit, Plan Financiero 2012-2016.

Repercusiones de la reforma a la Ley del Infonavit

El 12 de enero de 2012 se publicaron en el *Diario Oficial de la Federación* (DOF), las modificaciones a la Ley del Infonavit, aprobadas por el H. Congreso de la Unión en el último periodo de sesiones del año 2011. Los cambios consisten en la reforma a sus Artículos 43, 44 y 47, así como del Artículo 8 Transitorio del Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley, publicado el 6 de enero de 1997.

Estas reformas permitirán que Infonavit cuente con un nuevo modelo de atención para acompañar al trabajador a lo largo de su ciclo de vida, garantizando el acceso a una solución de vivienda.

- **Crédito en pesos a tasa nominal.**- Se abre la posibilidad para que los trabajadores derechohabientes soliciten créditos en pesos a tasa nominal (Art. 44 de la Ley), adicional a la modalidad del crédito expresado en Veces Salarios Mínimos (VSM). Los acreditados accederán a un crédito con mayor certidumbre respecto a los montos de sal-

dos y pagos futuros. Los créditos en pesos ofrecerán condiciones similares a los créditos denominados en VSM, haciendo explícito el apoyo otorgado a los casos de los trabajadores de menores niveles salariales.

- **Segundo crédito.-** Teniendo presente la evolución de las necesidades y recursos de los derechohabientes esta alternativa les da la oportunidad de adquirir una vivienda de mayor valor. Los derechohabientes que hubieran ejercido un crédito Infonavit bajo cualquiera de sus modalidades y lo hubieran liquidado, podrán acceder a un nuevo financiamiento en coparticipación con EF (Art. 47 de la Ley). Los candidatos a acceder a esta posibilidad deberán haber liquidado su crédito con 1 año de anticipación, así como contar con buen registro de pagos y estabilidad laboral. Como se señala en el apartado de necesidades de vivienda, se estima que en los próximos años la demanda de este producto sea de aproximadamente 50 mil créditos al año.
- **El régimen de inversión de excedentes.-** Infonavit contará con alternativas de instrumentos de inversión de largo plazo para lograr un mejor rendimiento de los recursos excedentes del programa de crédito del Fondo Nacional de la Vivienda (Art. 43 de la Ley). Se podrán ofrecer mejores rendimientos a la subcuenta de vivienda de los trabajadores. Los nuevos esquemas reforzarán la viabilidad financiera del organismo frente a la evolución del mercado de vivienda, ya que se robustece la gestión de los activos y pasivos para asegurar el análisis y administración de manera integral de todos aquellos riesgos financieros que pudieran afectar en el mediano y largo plazo el balance del mismo, considerando especialmente lo referente a la calidad del Infonavit como administrador de fondos de pensiones y de retiro.
- **Devolución de la subcuenta de vivienda.-** A través de la reforma al Artículo 8 Transitorio, se permite a los trabajadores que se pensionen, en los términos previstos en la Ley del Seguro Social de 1973, recibir el saldo acumulado en su subcuenta de vivienda 97 sin requerir

un recurso legal. Con esto se facilitará el esquema de reclamación de los recursos para los pensionados, que podrán ser atendidos por Infonavit o por su afore. Se resolverán gran cantidad de juicios de amparo y demandas laborales que habían interpuesto los pensionados con una salida justa y expedita, por lo que se desahogan las instancias de impartición de justicia.

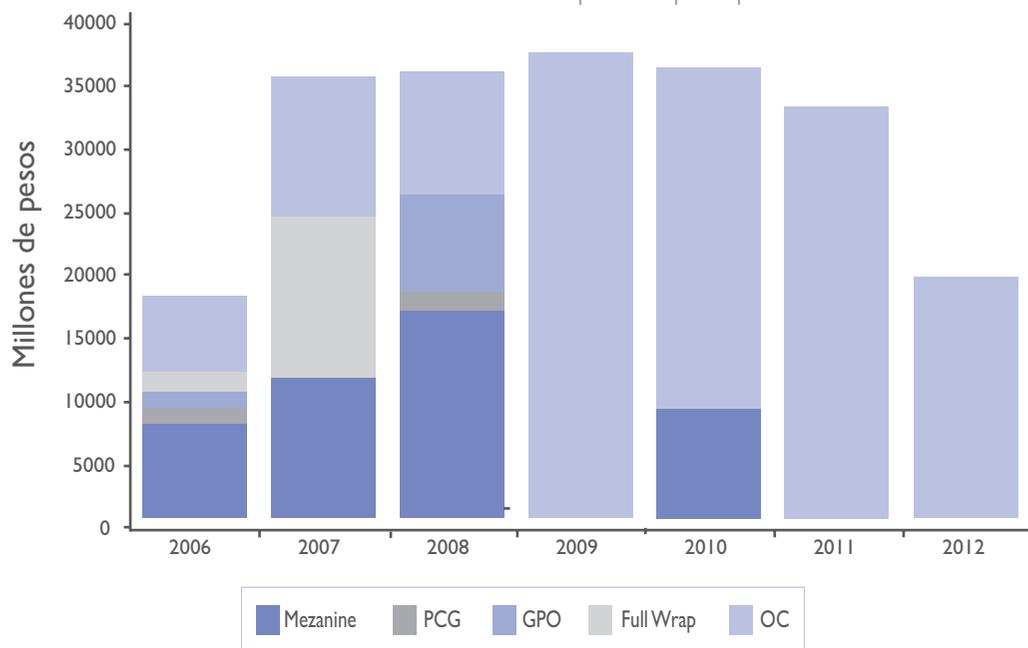
1.4 Situación del mercado secundario de financiamiento a la vivienda

En los últimos 6 años se ha dado continuidad al trabajo de promoción del mercado de Bonos Respaldados por Hipotecas (BRH), que inició en 2003, resaltando la participación relevante del Infonavit, FOVISSSTE y de la banca comercial. En este mercado, se ha logrado cubrir distintos objetivos:

- Acceder a una gran fuente de recursos que permita apoyar el desarrollo del mercado de vivienda, cubrir la creciente demanda y mitigar el rezago habitacional.
- Propiciar el desarrollo de esquemas de financiamiento y mejores condiciones en los créditos hipotecarios (al conectarse el mercado primario y secundario de créditos hipotecarios, permite una reducción en las tasas de interés que pagan los acreditados).
- Crear una especialización en las funciones de diversos participantes en las emisiones, lo que conllevó a la creación de nuevos mercados: originadores de cartera, administradores de cartera, administradores maestros, aseguradoras y garantes, agentes estructuradores, custodios de expedientes, entre otros.

Durante este periodo, el mercado de BRH, evolucionó con el objeto de ampliarse y atender las necesidades de los inversionistas, por lo cual se promovieron nuevos esquemas y estructuras de emisión, cuidando, en todo momento, de cumplir con los estándares que se fijaron desde un inicio.

Gráfica 2. Enaltecedores en las estructuras de Bonos Respaldados por Hipotecas



Fuente: SHF – Dirección de Desarrollo de Mercados y Bursatilización, al 31 de marzo del 2012 con información de los suplementos de las emisiones respaldadas por hipotecas.

PCG: "Partial Credit Guarantee", garantía financiera parcial ofrecida por organismos multilaterales que garantiza el pago oportuno de intereses y capital a los inversionistas de series preferentes, hasta un determinado porcentaje.

GPO: "Garantía de Pago Oportuno", garantía financiera parcial ofrecida por SHF que garantiza el pago oportuno de intereses y capital a los inversionistas de series preferentes, hasta un determinado porcentaje.

Full Wrap: Garantía financiera que garantiza el pago oportuno de intereses y capital a los inversionistas de series preferentes en su totalidad.

OC: "Overcollateral" – Sobrecolateral, exceso del valor de los activos fideicomitidos comparado contra el valor de los títulos emitidos.

Mezanine: Nombre utilizado para denominar a las series subordinadas de las emisiones.

Con el objeto de brindar a diversos participantes del mercado una plataforma de servicios para la bursatilización de cartera utilizando conceptos del modelo danés, a finales del 2006 se crea la empresa HiTo, S.A.P.I. de C.V., (HiTo), que permite:

- Reducir el tiempo entre originación y bursatilización, eliminando costos de almacenaje, riesgo de mercado y liberando cargos de capital.
- Eliminar barreras de entrada al mercado de capitales a IF hipotecarios pequeños y medianos.
- Mantener un acceso continuo y directo al mercado de capitales.
- Crear emisiones de mayor tamaño.

En 2007, HiTo hizo su primera emisión para las Sofoles y en el 2009, Infonavit y FOVISSSTE también aprovechan esta plataforma y logran recabar, en el mercado de capitales, aproximadamente \$8,013 mdp y \$5,517 mdp, respectivamente.

La crisis hipotecaria *subprime* de los Estados Unidos ocasionó condiciones de menor liquidez y de mayor costo para algunos intermediarios financieros, lo cual disminuyó la participación de emisores del sector privado. No obstante, el mercado de BRH en México, desde sus inicios, ha basado su funcionamiento en reglas claramente establecidas e instrumentadas, permitiendo la continuidad de las emisiones que se encuentran actualmente en el mercado.

Tomando en cuenta las lecciones aprendidas en el desarrollo de este mercado y conforme a las necesidades manifestadas, se realizaron diversas acciones que buscaron reforzar las estructuras de emisión para salvaguardar los intereses de los inversionistas y proporcionar mayor información y entendimiento de estos instrumentos:

1. Establecimiento de enaltecedores mínimos que deben cumplir las estructuras y sobre colateral mínimo que los fideicomitentes deben retener durante la vida de la emisión.
2. Sustitución de administrador en diversas emisiones de BRH en cumplimiento con las

- obligaciones establecidas en los contratos de emisión.
3. Inclusión de la figura del administrador maestro, encargado de supervisar la actuación del administrador, la información del colateral y la emisión.
 4. Establecimiento, a través de regulación secundaria de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), de formatos y medios de consulta con información mensual y anual sobre los créditos que respaldan las emisiones.
 5. Establecimiento de diversos sistemas y calculadoras públicas con mayor información sobre el comportamiento de las emisiones (VIGIA-SHF, Calculadora SHF, Calculadora CEDEVIS, HiTo, Bloomberg, Valmer, PIP).
 6. Reforzamiento de las emisiones, a través de la instrumentación de productos básicos de solución, que permitieran mitigar el deterioro de la cartera y minimizar las pérdidas esperadas.
 7. Impartición de cursos básicos de bursatilización (Tutoriales) dirigidos a todos los participantes de este mercado con el objeto de mostrar los conceptos básicos del proceso de una bursatilización.
8. Promoción del sector a través de reuniones con inversionistas y participación en diversos foros nacionales e internacionales en donde se han expuesto, entre otros:
 - La forma en que está conformado el sector vivienda mexicano y factores de demanda y rezago habitacional.
 - Las oportunidades de inversión que pueden presentarse en cada una de las etapas del sector vivienda y alcance de participación en el mercado secundario.
 - Detectar las necesidades de los inversionistas.

Emisiones bursátiles vigentes en el mercado

De enero del 2006 al 30 de junio de 2012, se han realizado emisiones de Bonos Respaldados por Hipotecas por un aproximado de \$213,603 millones de pesos (mdp), que representa cerca de 15% del monto otorgado de crédito para adquisición de vivienda durante el mismo periodo:⁴

Tabla 7. Monto total acumulado de emisiones respaldadas por hipotecas. Cifras al momento de emisión

Año	Monto emitido acumulado (Millones de pesos)						Acumulado
	BORHI	HiTo	Otras emisiones	CEDEVI's	TFOVI	Total	
2006	12,497			5,998		18,495	\$ 18,495
2007	22,420	10	2,792	9,798		35,020	\$ 53,515
2008	15,956	59	4,830	14,443		35,288	\$ 88,804
2009	5,910	7,065		11,327	12,505	36,807	\$ 125,611
2010		3,999		13,681	18,501	36,181	\$ 161,791
2011		4,000	1,203	9,957	17,336	32,497	\$ 194,288
2012				9,971	9,345	19,315	\$ 213,603
	56,783	15,133	8,825	75,175	57,686	213,603	

Fuente: SHF – Dirección de Desarrollo de Mercados y Bursatilización, al 31 de marzo del 2012 con información de los suplementos de las emisiones respaldadas por hipotecas.

Notas:

1. En el 2007, otras emisiones corresponde a la emisión "Cross Border" realizada por Hipotecaria Su Casita (Serie A por USD \$232,532,000 equivalente a \$2,565,665,075 MXP, tipo de cambio al momento de la emisión por 11.0336 y serie B por \$226,501,400 MXP). En 2007, se realizó también, un empaquetamiento de BORHIS conocido como BORHI de BORHIS por un monto cercano a los \$617 mdp, que no se contabiliza en esta tabla. Las emisiones que respaldan el reempaquetamiento si son contabilizados en esta tabla en los años respectivos de emisión.
2. Las emisiones de HiTotal 10U realizadas en forma conjunta entre HiTo e Infonavit, se contabilizan en las emisiones de HiTo.
3. En agosto del 2011 el FOVISSSTE realiza su primera emisión privada entre inversionistas extranjeros por un importe aproximado de \$5,501 mdp.
4. En el 2011 Infonavit y Banamex emiten conjuntamente bajo la denominación CDVITOT, donde los recursos se distribuyen entre ambos emisores de acuerdo a un porcentaje establecido en los documentos de la emisión. Los recursos correspondientes a Infonavit, se contabilizan en este cuadro como CEDEVIS. La parte correspondiente a Banamex, se contabiliza en otras emisiones. En octubre de 2011, Banamex ejerce su derecho conforme a contratos de convertir su constancia preferente de la emisión CDVITOT-11U en un certificado bursátil preferente, bajo la denominación CDVITOT-11U-02 por un monto aproximado de 22,723,500 UDIS, equivalente a \$104 mdp, que también se contabilizan en el rubro de otras emisiones.

4 El monto total de crédito otorgado en el sector, se estima en alrededor de \$1,450,773 mdp en el periodo 2006-2012, considerando los datos disponibles de CONAVI (2007 al primer trimestre del 2012) y estimando que en el 2006 se otorgó un importe similar al 2007.

Próximos Pasos

Dada la expectativa de crecimiento del mercado hipotecario en México, es necesario seguir trabajando en el reforzamiento, promoción y reactivación del mercado de BRH como fuente alterna de financiamiento, principalmente en el sector privado, para lo cual se han detectado diversas acciones a realizar, entre otras:

- Fortalecer los mecanismos de formación de precios por parte de los proveedores de precio.
- Buscar mecanismos adicionales para dar mayor liquidez a este tipo de instrumentos.
- Simplificar las estructuras que se llevan al mercado y que sean una “clase de activo” para los inversionistas.
- Fortalecer la capacidad de análisis y conocimiento del mercado entre los participantes.
- Reforzar las obligaciones y responsabilidades de cada participante en las emisiones.

Además, es necesario seguir explorando nuevos esquemas de financiamiento a la vivienda, que permitan atraer la participación de inversionistas institucionales, tanto a nivel local como internacional.

1.4.1

Administración maestra:

El futuro de las hipotecas hoy

En México, durante los últimos 12 años, la política pública de desarrollo a la vivienda se ha convertido en el mayor logro de la relación gobierno - iniciativa privada. Autoridades en los 3 niveles de gobierno y empresarios, han demostrado que se puede detonar la evolución de un sector en beneficio de la sociedad y el desarrollo del país. Esto debiera ser el principio de una expansión sostenida, al menos durante las siguientes 3 décadas.

Hoy, Infonavit, FOVISSSTE, desarrolladores de vivienda e instituciones de financiamiento, entre otros, han avanzado significativamente

en otorgar mejores condiciones para obtener un crédito hipotecario. Una probable vía para complementar, efectivamente, estos avances es el modelo que HiTo promueve en México.

Al cierre del ejercicio 2011, HiTo ha participado en la colocación acumulada de más de \$15,130 mdp de BRH. Asimismo, ha desarrollado un nuevo producto de negocio: la administración maestra. Hoy, gracias a este nuevo instrumento, HiTo administra más de 110,000 créditos hipotecarios por un monto mayor a los \$30,700 mdp de cartera.

En 2011, HiTo contribuyó a una colocación de \$4,000 mdp con el producto bursátil “HiTotal”, convirtiéndolo en el bono hipotecario más grande en circulación en el mercado mexicano al cierre del periodo, mismo que actualmente es administrado por HiTo. Adicionalmente, administra carteras hipotecarias no bursatilizadas por HiTo, con un monto mayor a los \$11,700 mdp, bajo este nuevo concepto de administración maestra.

Algunos participantes del sector dan testimonio de la transformación de la empresa, por ejemplo, *Fitch Ratings* extendió la ratificación de la calificación de HiTo en su nivel AAFC3(mex) como Administrador Maestro de Activos Financieros de Crédito y al respecto señaló que: “La calificación se fundamenta en la extensa experiencia de su equipo directivo, administrativo y operativo en la estructuración y administración de financiamientos...” y “...las mejoras generales en su condición financiera”.

¿Cuáles son los beneficios que HiTo busca incorporar y el valor agregado que representa para las instituciones financieras de nuestro país?:

- Transparencia en la supervisión y detección de los flujos de dinero y de información.
- Asegurar la eficiencia en el cobro de los créditos.
- Supervisión (comprobación de pagos, procesos basados en políticas del administrador primario).
- Revisión de reportes de cobranza y conciliación con cintas de cobranza.

- Cuadrar reportes de flujos contra cuentas del fideicomiso.
- Mantenimiento y ejercicio de seguros.
- Supervisión de cumplimiento de compromisos con terceros.
- Verificación de estados de cuenta y su cumplimiento con la legislación vigente.
- Supervisión de proveedores del administrador primario.
- Resolución de problemas de créditos vencidos, mediante administradores especializados en este tipo de cobranza.
- Salvaguarda del patrimonio del fideicomiso.
- Asegurar el correcto almacenamiento de la documentación de los expedientes.
- Asignación de administrador sustituto para asegurar la correcta operación.

En el 2012 la estrategia de HiTo, se encuentra enfocada en el desarrollo de este nuevo instrumento llamado administración maestra, la cual busca generar solidez al sistema mediante la detección y solución de problemas a tiempo, optimizando su desempeño. HiTo espera que pronto, bancos e instituciones financieras que otorgan créditos hipotecarios en general, adopten este nuevo instrumento, otorgándole mayor seguridad a todo el sistema hipotecario nacional.

1.4.2

CEDEVIS: Situación del mercado primario y secundario

Desde su inicio en 2004, Infonavit ha realizado 38 emisiones bajo las diversas modalidades que ha tenido el programa de CEDEVIS, considerado como el más exitoso que haya habido en el mercado de BRH,⁵ a la fecha en México.

Durante el 2011, Infonavit emitió 3 diferentes productos, CEDEVIS, CEDEVIS HiTotal y CEDEVIS Total. Cada uno con 2 colocaciones, recaudando \$7,518, \$4,000 y \$2,000 mdp, respectivamente, resultando en un ingreso bruto para el organismo de \$13,957 mdp.

En el periodo 2003-2011, Infonavit, como emisor de BRH, ocupó el primer lugar con 34% del mercado nacional de emisiones CEDEVIS. Al considerarse las emisiones en conjunto con Hipotecaria Total (HiTo) y la banca privada⁶ (CEDEVIS Total), su participación en el mercado nacional se incrementa a 39%.

El mercado mexicano de BRH ha sido afectado desde el 2008, primordialmente, por la crisis de las Sofoles/Sofomes. Debido a la continua ausencia de estos participantes como emisores (incluyendo la banca comercial), FOVISSSTE e Infonavit se mantuvieron como las únicas instituciones que emitieron BRH en el 2011, con 8 nuevas transacciones y 2 reaperturas de una transacción ya existente del Infonavit. A pesar de que la emisión en el mercado doméstico de instrumentos respaldados por hipotecas aumentó 12.8%,⁷ aún está por debajo del nivel máximo observado en 2009.

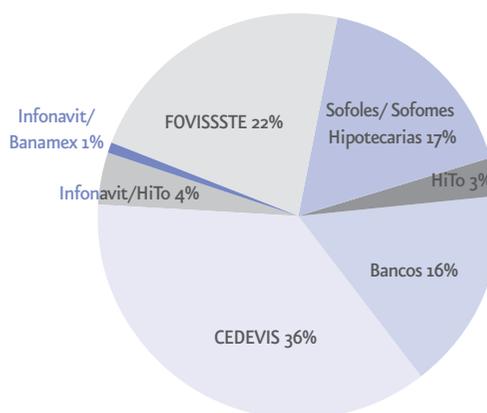
A pesar de que a principios del 2011, las tasas gubernamentales empezaron a incrementar resultante de mayores expectativas de inflación, durante el segundo semestre del año las tasas disminuyeron, provocando un incremento en la sobretasa de las colocaciones. No obstante, las tasas permanecieron estables por el resto del 2011 permitiendo al Infonavit alcanzar la cifra de \$13,957 mdp, similar al nivel alcanzado en el 2009.

5 Conocidos en Inglés por las siglas RMBS (*Residential Mortgage Backed Securities*).

6 Las emisiones CEDEVIS Total se realizan en cofinanciamiento con Banamex y de manera más reciente con Santander.

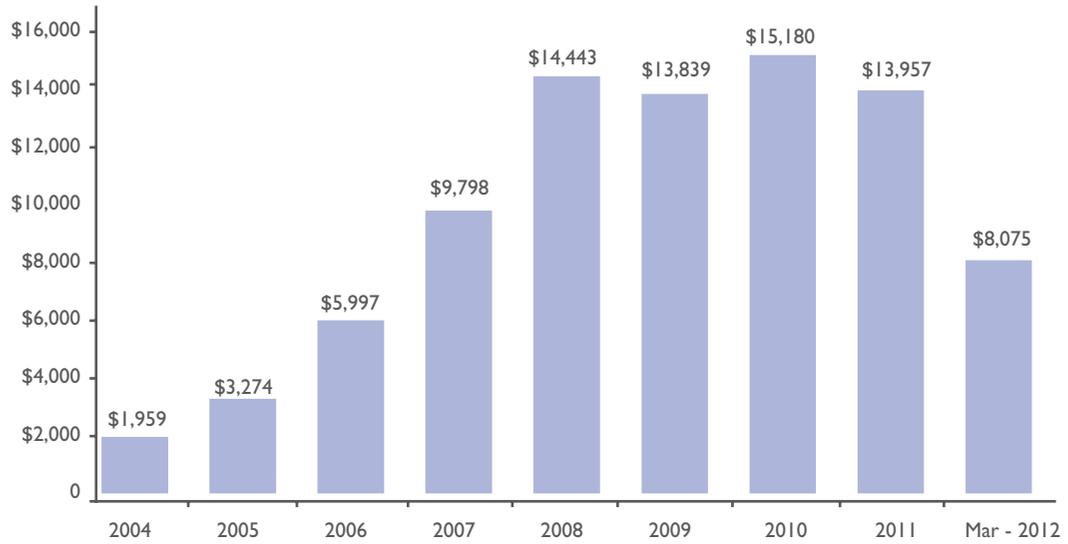
7 S&P. Índice de RMBS mexicanos. Febrero 2012.

Gráfica 3. Emisiones primarias de RMBS mexicanos: 2003-marzo 2012



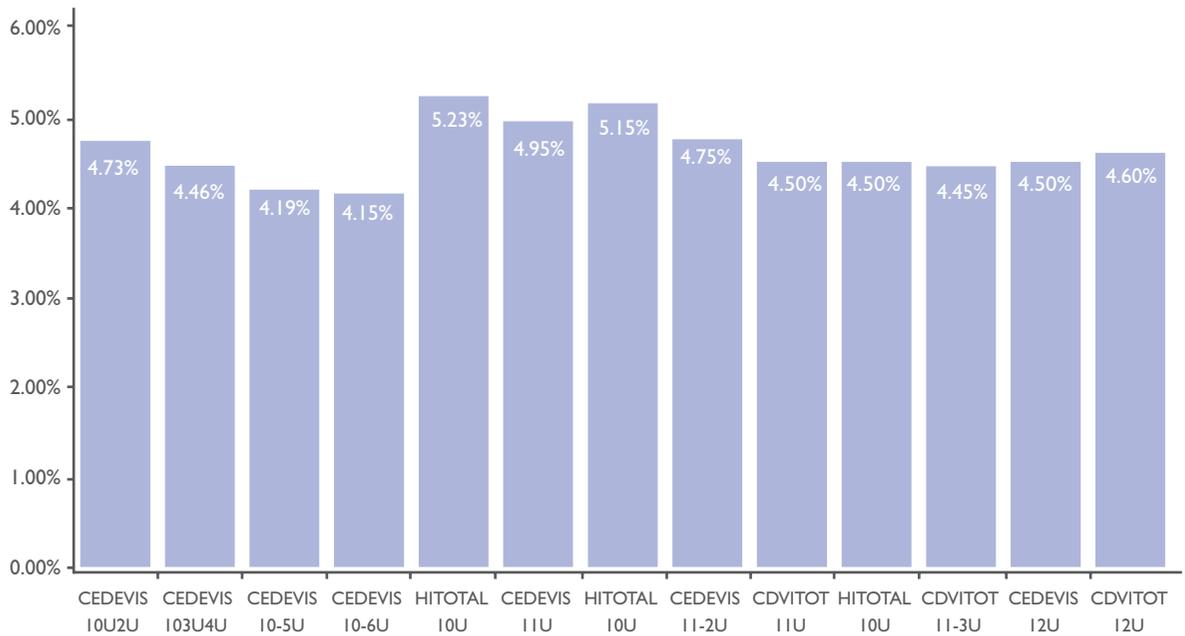
Fuente: Infonavit.

Gráfica 4. Emisiones respaldadas por hipotecas Infonavit (Cifras en millones)



Fuente: Infonavit.

Gráfica 5. Tasa cupón de las emisiones del Infonavit 2012 (Cifras a marzo 2012)



Fuente: Infonavit.

Aunado a las emisiones de CEDEVIS, durante el 2011, se lograron importantes avances en términos de eficiencia, optimización e innovación. Se introdujeron estructuras de BRH más eficientes en términos de uso de capital; se innovó el mercado con emisiones, involucrando a 2 fideicomitentes; y se instrumentó un nuevo esquema de cooperación con una institución multilateral, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID). Todo lo anterior, con diversos beneficios tanto para Infonavit como para sus derechohabientes.

Producto CEDEVIS Total

Actualmente, el Infonavit emite CEDEVIS bajo 2 modalidades: el formato de CEDEVIS tradicional y el formato de CEDEVIS Total, este último emitido por primera vez en 2011.

En julio de 2008, el programa Infonavit Total dio inicio. En dicho programa, una EF participa en una porción de un crédito originado por Infonavit manteniendo, este último, la administración y cobranza del mismo.

Infonavit Total es un producto crediticio bajo el cual el acreditado con ingresos a partir de 4.5 VSM puede utilizar su máxima capacidad de crédito. El programa permite a los derechohabientes adquirir una vivienda de mayor valor, de acuerdo con su capacidad adquisitiva. Prueba de las características de la cartera Infonavit Total, así como de los criterios de selección, es el índice de cartera vencida bursatilizada el cual, actualmente, asciende a tan solo 0.21%.

La primera emisión de CEDEVIS Total se realizó en julio del 2011, por un monto de casi \$2 mdp, teniendo una excelente aceptación entre el público inversionista ya que registró una sobredemanda de 2.55 veces el monto ofertado, la más alta en la historia de las emisiones del Infonavit.

Además de beneficiar potencialmente a más de 7,832 familias con créditos para resolver sus necesidades de vivienda, Infonavit optimizó la estructura financiera al minimizar el monto de capital aportado por el mismo, comparado con otras estructuras bursátiles. Infonavit fue cofideicomitente con un banco privado, asumiendo de manera proporcional el fondeo y riesgo de las hipotecas, quedándose con la administración y cobranza de los créditos que soportaron la cartera.

Otros beneficios inherentes de esta transacción fueron la optimización de costos de estructuración y colocación.

Producto Infonavit-HiTo: HiTotal

Desde el 2010, Infonavit ha realizado de manera conjunta con Hipotecaria Total (HiTo) emisiones de certificados HiTotal, siguiendo un modelo de operación inspirado en el sistema danés, lo que ha contribuido a fortalecer el producto crediticio Infonavit Total.

HiTo funge como estructurador y administrador maestro. Su plataforma tecnológica permite ampliar el número de instituciones que pueden participar en los mercados financieros. Para Infonavit este mecanismo representa un aliado estratégico para impulsar el fondeo de créditos hipotecarios en beneficio de los trabajadores y sus familias.

Las emisiones HiTotal gozan de diferencias importantes de estructuración en comparación con el formato CEDEVIS permitiendo al inversionista diferenciar entre ambos productos, así como facilitando al Infonavit acceder un nuevo nicho dentro de los portafolios de inversión de los inversionistas institucionales.

Durante el transcurso del 2011, se llevaron a cabo 2 reaperturas por un monto agregado de \$4,000 mdp, con lo que la emisión HiTotal 10U llegó a un monto en circulación cercano a los \$5,500 mdp, representando 14,576 créditos bursatilizados.

Perspectivas 2012

La meta de emisión de CEDEVIS para 2012 asciende a \$10,000 mdp; \$6,800 mdp bajo el formato tradicional (en 2 emisiones CEDEVIS) y el remanente \$3,102 mdp en una emisión respaldada por el producto de crédito Infonavit Total. Al mes de marzo de 2012, se ha logrado colocar el 81% de la meta con un cupón promedio ponderado de 4.54%, ligeramente por debajo del promedio del cupón observado en el 2011.⁸ Para mediados de 2012, se planea colocar la tercera y última emisión del 2012.

Acorde con lo presentado en el Plan Financiero 2012-2016 del Infonavit, se espera que la liquidez del mismo vaya aumentando año con

año debido al abatimiento del déficit de vivienda de sus derechohabientes. Ante esto, los montos de colocación de CEDEVIS se mantendrán, acorde con el Plan Financiero 2012-2016, en \$10,000 mdp, entre 2012 y 2017.

1.4.3

Mercado de capitales

Desde 2007 el mercado de capitales es supervisado y evaluado por la CNBV y, a partir de 2009, ha participado con éxito en los mercados financieros, con 13 emisiones de más de \$53,823 mdp, todos ellos con calificaciones 'AAA'. Tal nivel de captación refleja la confianza de los inversionistas aún en momentos de alta incertidumbre económica y, al registrar adecuados niveles de repago, ha merecido la ratificación de las más altas calificaciones de *Standard & Poor's*, *Moody's*, *Fitch Ratings* y *HR Ratings*, así como del mercado. (Tabla 8).

Adicional a las mostradas en la Tabla 8, existen las calificaciones realizadas por Contraparte y Servicer, sumando un total de 47.

1.5

Alcances, impactos y retos de las políticas de financiamiento a la vivienda

La vivienda ha tenido un dinamismo sin precedente en la economía mexicana a lo largo de la última década. Sea que se mida en términos

cuantitativos, como la participación de la edificación de vivienda en el valor total de la construcción o el número de créditos colocados por los institutos públicos; o cualitativos, como el rezago habitacional, el avance ha sido muy importante. Sin embargo, también se han generado algunos problemas, como la falta de infraestructura urbana adecuada, edificación en zonas no aptas para vivienda, y vivienda deshabitada. Haciendo un balance, los resultados sin duda son favorables, aunque es claro que hacia el futuro, los instrumentos de la política deben ser el producto de una adecuada coordinación institucional y planeación de largo plazo.

Una forma de ver la importancia que ha adquirido la vivienda como actividad económica es, a través de su peso, en el valor de la producción de la industria de la construcción. En el año 2000 su participación era de 17%, en tanto que para el periodo 2006-2011 promedió 28%. En 2007, la cifra llegó incluso a 32%, es decir, en tan solo 7 años la vivienda prácticamente duplicó su importancia económica, al punto de que un tercio de lo producido en todo el sector construcción fue específicamente destinado a esta actividad.

El reflejo de este dinamismo está en el número de créditos hipotecarios colocados por los institutos públicos de vivienda. En el periodo 1991-2000, Infonavit y FOVISSSTE colocaron, en forma conjunta, 1.5 millones de créditos, en tanto que en el periodo 2001-2010 la cifra fue de 4.4 millones, es decir, prácticamente triplicaron el volumen de su actividad.⁹

Medido respecto a las necesidades de vivienda, mientras que en el primer periodo, la razón entre formación de hogares y créditos de los

Tabla 8. Mercado de capitales

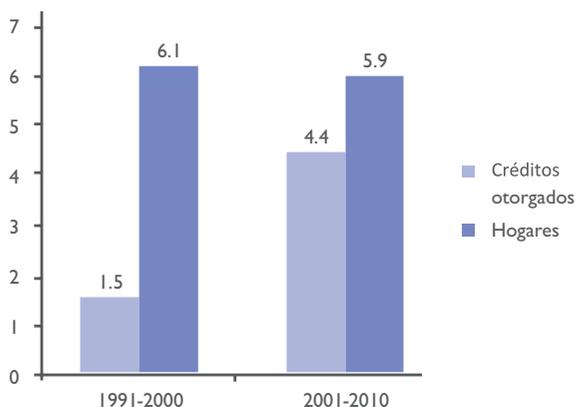
Total emisiones	Periodo de emisiones	Monto ofertado (\$ MM)	Calificaciones FOVISSSTE				
			Total	Fitch	Moody's	Standard & Poor's	HR Ratings
13	2009-2011	53,823	45	13	11	12	9

Fuente: Datos propios FOVISSSTE.

8 El cupón ponderado en el 2011 considerando las emisiones de los 3 diferentes productos, CEDEVIS, CEDEVIS HiTotal y CEDEVIS Total, fue de 4.76%.

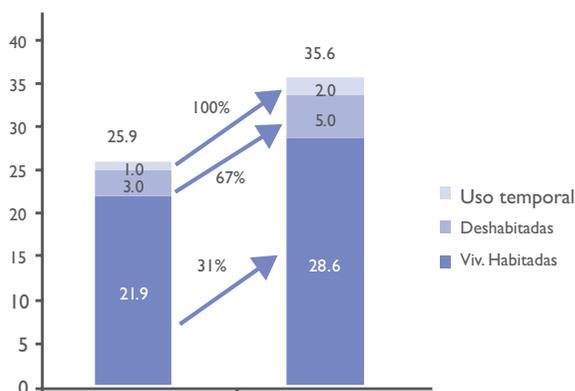
9 Más allá de la importancia que pueda haber tenido la modernización y profesionalización de estas instituciones, su capacidad para alcanzar un volumen de operaciones de más de 500 mil viviendas al año, deriva, por un lado, de las cuentas individualizadas de los trabajadores (resultado de la introducción de la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro); y por otro, de la ampliación en los esquemas de financiamiento. Los recursos administrados por los fondos de vivienda de Infonavit y FOVISSSTE pasaron de \$268 mil mdp en 2000, a \$690 mil mdp al inicio de 2012 (un crecimiento de 2.5 veces), medido todo a precios de este último año. Por su parte, en Infonavit, los créditos en cofinanciamiento se introdujeron en 2004, y para 2010 representaban ya el 20% de todos los créditos del mismo.

Gráfica 6. Créditos hipotecarios institutos públicos formación de hogares (Millones)



Fuente: BBVA Research con datos de Infonavit, FOVISSSTE e INEGI.

Gráfica 7. Parque habitacional (Millones)

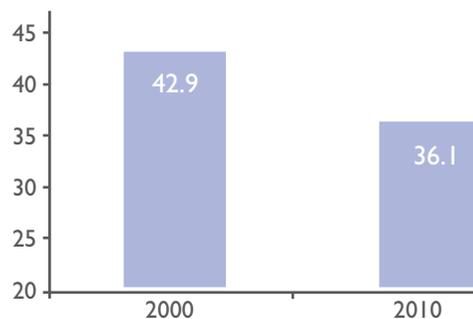


Fuente: BBVA Research con datos de INEGI.

institutos públicos fue de 4 (6.1 millones de hogares vs 1.5 millones de hipotecas), en el segundo la proporción fue de 1.35 (5.9 millones de hogares vs 4.4 millones de hipotecas). Es importante notar que una buena parte de los créditos se destinaron a adquirir segundas viviendas: entre 2001 y 2010 el aumento en el parque habitacional, de 9.7 millones, superó en 3.8 millones a la formación de hogares.

Otro avance fue la reducción en el rezago habitacional. Considerando en éste a los hogares sin vivienda, en hacinamiento, así como a las viviendas que por sus materiales requieren sustitución o remodelación¹⁰ pasó de 43% en 2000 a 36% en 2010. En términos de su composición, el mayor avance se dio en necesidades de sustitución de vivienda, cuya participación en el total, pasó de 26 a 16%.

Gráfica 8. Rezago habitacional (% del total de hogares)



Fuente: BBVA Research con datos de INEGI.

Tabla 9. Rezago habitacional (Estructura %)

	2000	2010
Total		
Nuevas	100.0	100.0
Remodelación y ampliación	74.5	84.5
Remodelaciones	60.7	78.0
Ampliaciones	13.8	6.5

Fuente: BBVA Research con datos de INEGI.

En términos de habitabilidad de las viviendas hay resultados mixtos. En cuanto a avances puede decirse que, entre 2000 y 2010, la proporción de hogares con piso distinto de tierra pasó de 91% a 95% y los que disponen de cocina exclusiva (es decir, destinan un cuarto a esta actividad) pasaron de 90% a 93%. Sin embargo, la proporción de hogares que usa leña como combustible

Tabla 10. Indicadores de habitabilidad: 2000-2010 (%)

Hogares con:	2000	2010
Vivienda propia	76.2	71.1
Cocina exclusiva	89.6	92.7
Paredes de materiales resistentes	91.9	93.2
Piso distinto de tierra	91.0	95.6
Abasto diario de agua de la red pública	70.7	67.8
Leña como principal combustible	14.4	13.9
Crédito por parte de institutos públicos	0.3	8.1

Fuente: BBVA Research con datos de INEGI. Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) 2000 y 2010.

¹⁰ Ver Situación Inmobiliaria, julio 2010. BBVA Research.

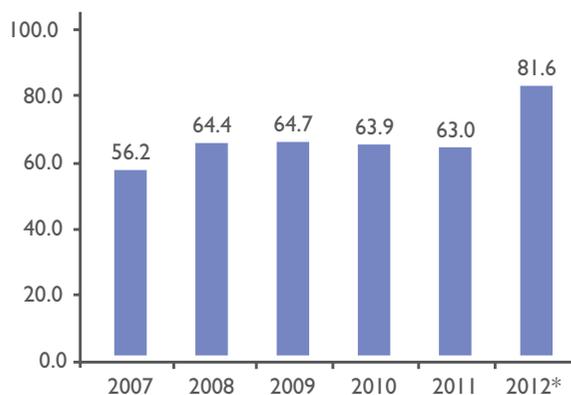
se mantuvo en torno al 14%, y los hogares que reciben agua en forma diaria incluso disminuyeron, de 71% a 68%. Estos indicadores reflejan en parte las características del crecimiento urbano, que ha sido horizontal, disperso y no siempre garantizando la provisión de servicios.

El cambio entre 2000 y 2010 —en la proporción de hogares que es propietaria de su vivienda—, arroja un resultado interesante, pues al contrario a lo que podría pensarse de inicio, ésta se redujo, de 76% a 71%. Ello, a pesar del acelerado crecimiento en la construcción de vivienda y de que, de acuerdo con la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) de 2010, uno de cada 12 hogares declaró haber recibido un crédito hipotecario por parte institutos públicos (Infonavit o FOVISSSTE).

La explicación es simple si se considera la importancia que tuvo la adquisición de segunda vivienda y la orientación de los programas de apoyo hacia la población del sector formal. Entre 2000 y 2010, el número de viviendas de uso temporal aumentó en 1 millón o alrededor de un 10% del aumento en el parque habitacional durante la década.

Por su parte, el enfoque de la política de vivienda, incluso por la parte de los subsidios, tuvo como eje principal la colocación de créditos de los institutos públicos. El programa de subsidios a la vivienda más importante del Gobierno Federal “Ésta es tu casa” se ha ejercido, en más de 60%, a través de créditos otorgados por dichas entidades. Lo relevante aquí es que éstos atienden solo a la población

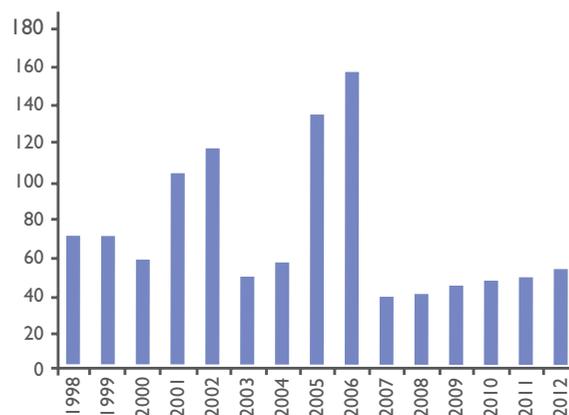
Gráfica 9. Presupuesto del Programa “Ésta es tu casa” vía Infonavit y FOVISSSTE (%)



Fuente: BBVA Research con datos de CONAVI.

*Cifras a abril.

Gráfica 10. Monto promedio del Programa “Ésta es tu casa” (miles de pesos a precios de 2012)



Fuente: BBVA Research con datos de CONAVI.

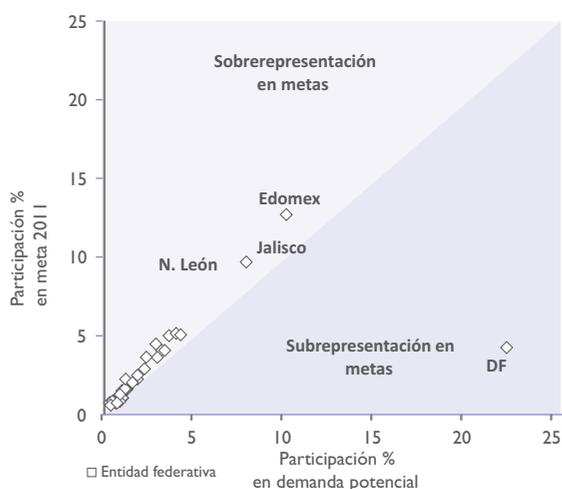
que labora en el sector formal, aunque el tamaño del sector informal es muy significativo. De acuerdo con la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE), al primer trimestre de 2012, la población que labora en el sector informal asciende a cerca de 14 millones, contra 18 millones en el formal. Asimismo, entre 2000 y 2011, la tasa de crecimiento medio anual de la población que labora en el sector informal fue de 2.3%, en tanto que la de la población en el sector formal (público y privado) fue de 1.8%.

Así, una de las debilidades de la política de vivienda es que atendió, primordialmente, a la población con prestación de vivienda. Hace mucho sentido establecer políticas que favorezcan a quienes participan en el sector formal, si bien deben acompañarse de estrategias que faciliten la formalización del empleo y de la actividad económica en general.

Una segunda debilidad es que ha sido conducida fundamentalmente por el lado de la oferta. Los institutos públicos deciden sus metas de financiamiento anual en forma autónoma y bajo criterios no del todo claros. Por ejemplo, de comparar las metas de financiamiento en 2011 contra la demanda potencial de vivienda del Infonavit (definida como los derechohabientes con el número de puntos suficiente para tomar un crédito pero que no lo ha hecho), puede apreciarse que el Distrito Federal participa con menos de 5% en los créditos a pesar de concentrar 23% del mercado potencial. Por su parte, en el Estado de México, Jalisco y Nuevo

León, se aprecia una mayor participación en el número de créditos respecto a lo que el mercado potencial ofrece. Debe decirse que se están haciendo avances en la materia: para 2012, los criterios para establecer las metas de colocación son más transparentes (aparecen en el Plan Financiero 2012-2016) y se calcularon, en el caso de la necesidad de vivienda nueva, junto con el Centro de Estudios Económicos del Sector Privado (CEESP), con base en las estimaciones de rezago habitacional, formación de nuevos hogares y demanda potencial.

Gráfica 11. Infonavit: Demanda potencial de vivienda vs metas de financiamiento



Fuente: Infonavit.

En tanto las cifras de demanda potencial de vivienda sean elevadas (al inicio de 2012 se estimaban en 4.7 millones) y exista un rezago importante por atender, plantear las metas con base en condiciones estructurales de demanda puede hacer sentido. Sin embargo, la realidad muestra que el rezago se ha venido abatiendo, con lo cual, las fluctuaciones de la demanda –vinculadas al ciclo económico– se hacen cada

Habría que buscar un compromiso, una bandera concreta muy específica que es proporcionalidad. Si el 70% de la población tiene menos de 3 niveles de ingreso dediquemos el 70% de los recursos a esa población.

Arq. Roberto Eibenschutz Hartman

vez más importantes a la hora de cuantificar el número de hogares que pueden y quieren adquirir una vivienda en un momento dado.

Para los constructores, la meta crediticia sigue siendo la señal que les marca cuánta vivienda pueden construir y dónde. Al no tomar en cuenta los factores de demanda, significa que se le ha restado importancia a las consideraciones sobre entorno económico o social, así como a los estudios que avalen la capacidad de absorción del mercado para sus viviendas, y que éstas en realidad respondan a las necesidades de sus ocupantes.

Parte de los problemas de exceso de oferta y vivienda abandonada pueden atribuirse a estas debilidades.

Están también los temas de coordinación institucional y la regulación en los estándares de construcción. A partir de 2011, con el cambio en las reglas de operación del programa de subsidios de CONAVI, se tiene un mayor control sobre las zonas donde se edifica la vivienda, así como el tipo y la calidad de las construcciones. Es un buen inicio, aunque el esfuerzo debe ir más lejos. Cabe recordar que, entre los créditos de Infonavit y FOVISSSTE, solo entre 15 y 20% tienen asociado el subsidio federal. En el caso de Infonavit por ejemplo, en 2011, de los 446 mil créditos otorgados, 93 mil contaron con dicho subsidio.

Para el restante 80-85% de las viviendas, financiadas por los institutos públicos, no ha habido requerimientos estrictos en cuanto a los estándares de edificación, más allá de las exigencias de dispositivos ahorradores de energía. Aspectos como la restricción para construir en zonas de riesgo, verificar la disponibilidad de servicios o de infraestructura urbana han quedado en segundo término. No obstante, comienzan a tomarse las medidas adecuadas.

El programa Vida Integral Infonavit implementado a partir de 2011, incorpora –además de las ya conocidas ecotecnologías– criterios en materia de ubicación y entorno urbano (servicios educativos y de salud); asimismo, se limita el acceso al crédito para viviendas ubicadas en zonas con altos niveles de vivienda deshabitada.

Las cifras correspondientes a enero-mayo 2012 revelaban que, el 24% de las viviendas nuevas y usadas financiadas por Infonavit corresponde a viviendas sustentables, que cumplen con 16 atributos referentes a dichos criterios. Es un buen inicio, y lo importante será garantizar que estos criterios apliquen en forma obligatoria a todos los créditos que otorgan los institutos de vivienda, independientemente de si ésta tiene o no subsidio o si es nueva o usada.

Los Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS), ofrecen una visión más integral de las necesidades de vivienda, aunque su alcance se limita a los 8 proyectos que se han certificado a la fecha y los que están en proceso de certificación (Ver [Capítulo 4.1](#)), y en todo caso, habrá que ver sus resultados con el tiempo.

Es cierto que la facultad de decidir acerca del desarrollo urbano recae en las autoridades municipales, y ahí reside uno de los factores que explican el desordenado crecimiento de las ciudades en los últimos años. Sin embargo, con me-

Es un reto el establecer una estrategia para generar financiamiento al desarrollo urbano, qué elementos debemos integrar en una propuesta de generación de crédito y por qué no, también subsidio al desarrollo urbano.

Arq. Sara Topelson de Grinberg

canismos adecuados de coordinación entre los institutos públicos y el Gobierno Federal pueden solucionarse una buena parte de los problemas. Incluso los IF pueden y deben sumarse a este esfuerzo. El financiamiento podría ser la clave para alinear la construcción a las políticas de desarrollo urbano del Gobierno Federal.

Está por último la necesidad de una mejor planeación de largo plazo. Hacia delante, es importante considerar no solo las tendencias del crecimiento urbano sino también los cambios en las necesidades de vivienda y las ciudades que se perfilan para tener el mayor desarrollo. Habrá que poner especial atención a que el crecimiento es cada vez más un fenómeno metropolitano no municipal.

En síntesis, el impacto de la política de vivienda sobre la economía mexicana ha sido significativo y se manifiesta de diversas formas, desde el peso de la edificación de vivienda en el total de la actividad productiva, hasta el crecimiento en el parque habitacional y sus características, y desde luego, el entorno urbano. Ha habido avances, aunque igualmente se han generado diversos desafíos. A futuro, es claro que el crecimiento seguirá siendo importante, pero los retos de la política serán, por un lado, permitir un mayor equilibrio entre las fuerzas de oferta y demanda y, por otro, supeditar la política a la coordinación institucional y la planeación de largo plazo.

Capítulo 2.

Situación actual del mercado de vivienda

¿Cómo ha evolucionado el mercado de la vivienda luego de la crisis del 2009? Sin duda que esta crisis detuvo el fuerte crecimiento en la edificación y comercialización de viviendas a través del sistema financiero; aunque por otra parte, al poner a prueba a las entidades que participan en la actividad, reveló las debilidades que aquejaban a algunas de ellas y que era urgente corregir.

Previo a la crisis, en 2008, el número de créditos hipotecarios otorgados por el sistema financiero llegó a 635 mil. Aunque las primeras señales de desaceleración comenzaron en la parte final del año, puede decirse que la actividad estaba cerca de sus niveles máximos, con un ritmo de crecimiento durante la década del 11% anual. Durante la crisis del 2009 el mercado se contrajo cerca del 8%, medido por el número de créditos y cerca del 13% en el monto, medido a precios constantes. La recuperación a partir del 2010 ha sido gradual, y no exenta de complicaciones. Al cierre de 2011, el número de créditos otorgados llegó a cerca de 580 mil (9% por debajo de lo observado en 2008) y el monto de financiamiento llegó a cerca de \$240 mil mdp (17% menos que en 2008, medido a precios constantes).

El impacto sobre los participantes del sector fue distinto y sus estrategias para superar la crisis así lo reflejaron. Comenzando por los institutos públicos, FOVISSSTE fue la entidad que mejor libró la crisis, probablemente debido a la estabilidad en el empleo de sus trabajadores afiliados. Salvo por el encarecimiento en el costo de fondeo para las colocaciones de cartera, en su caso, los llamados TFOVIS, el impacto de la crisis fue marginal. De hecho 2009, es el año donde más créditos ha logrado colocar, poco más de 100 mil (siendo que en promedio, entre 2006 y 2008 colocó 77 mil).

Por la parte de Infonavit, la crisis limitó su capacidad de acceso a los mercados financieros para las colocaciones de cartera, incrementó la tasa de morosidad y redujo la demanda de créditos. Así, de 500 mil créditos otorgados en 2008, en 2009 hizo solo 447 mil. Aunque la solidez financiera de Infonavit favoreció su rápida recuperación (en 2010 hizo 475 mil créditos), cambió el enfoque de su operación, para orientarse más a la población de menores ingresos.

Las Sofoles venían registrando altas tasas de crecimiento hasta 2008, pero bajo un modelo de negocio difícil de sostener. Durante la crisis del 2009 se combinaron: el deterioro en las condiciones financieras de su base de clientes (hogares con ingresos volátiles en el segmento medio-bajo), laxitud (por decir lo menos) en sus políticas de otorgamiento de créditos, escasas fuentes de financiamiento (con un fuerte desbalance en los plazos de sus activos y pasivos) y encarecimiento del costo de fondeo. El resultado fue un fuerte aumento en la morosidad, falta de liquidez y dificultades para cubrir sus pasivos de corto plazo. Basta con decir que, de los cerca de 23 mil créditos que otorgaron en 2008, para 2011 la cifra pasó a cerca de 3 mil. Es decir, en un lapso de 3 años, estos intermediarios prácticamente habían desaparecido.

Por lo que hace a la banca, la crisis redujo la demanda en forma significativa y obligó a plantear nuevas estrategias. El número de créditos otorgados en 2008 (incluyendo cofinanciamientos) llegó a 157 mil, en 2009 se redujo a 128 mil, y en 2010 y 2011 se ha mantenido en torno a 115 mil. Influye un menor número de cofinanciamientos por parte de Infonavit (de 87 mil créditos bajo este esquema en 2008 a 63 mil en 2011 excluyendo lo realizado por HiTo y que no pasa por la banca), así como también una estrategia

basada en incrementar el monto promedio de cada crédito. Entre 2008 y 2011, éste aumentó 11%, a precios constantes.

2.1 Indicadores económicos

2.1.1. Análisis macroeconómico en 6 años

Al primer trimestre del 2012, el Producto Interno Bruto (PIB) total aumentó 4.6%, las actividades primarias 6.8%, secundarias 4.5% y terciarias en 5 por ciento (Gráfica 12). Se espera que la economía mantenga su ritmo de expansión en

La rentabilidad de los socios se consigue con 2 cosas: una de ellas, las prácticas que permitan disminuir los costos de operar la hipoteca. Los costos más altos de la operación son el nivel de riesgo y la tasa de interés. La tasa de interés la tenemos cubierta, el país tiene estabilidad macroeconómica; hoy en día no tenemos un problema de tasa ni de fondeo, lo que tenemos es el riesgo, prestarle bien a quien le debemos prestar para que nos pague, en este sentido lo importante para todas las entidades financieras es la calidad de la garantía, para un prestador de recursos, el hecho de que la garantía sea mejor, se conserve, tenga plusvalor y valor de reventa es algo fundamental.

Lic. Daniel Leal Díaz-Conti

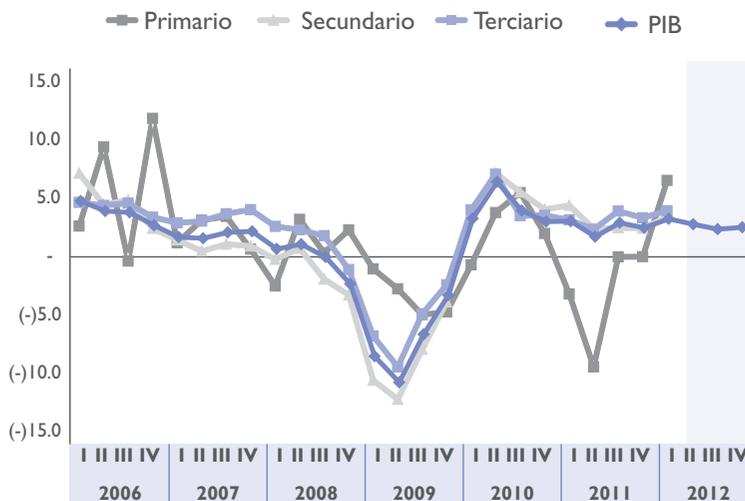
el resto del 2012, creciendo alrededor del 4% en el año. Se prevén trayectorias positivas para las actividades secundarias y terciarias como se aprecia en Tabla 11.

Tabla 11. Variación porcentual real anual

	2011					2012				
	I	II	III	IV	Anual	I	II	III	IV	Anual
PIB	4.4	3.1	4.3	3.9	3.9	4.6	4.2	3.7	3.9	4.1
Primario	(-2.9)	(-9.2)	0.3	0.3	(-0.6)	6.8	3.5	1.9	(-0.1)	2.9
Secundario	5.4	3.5	3.5	3.5	3.8	4.5	4.2	4.5	4.5	4.4
Terciario	4.2	3.4	4.9	4.4	4.2	5.0	4.2	3.9	4.3	4.3

Fuente: Elaborado por SHF, con datos de INEGI.

Gráfica 12. Producto Interno Bruto trimestral: Total y por sectores económicos (Variación % real anual)



Fuente: Elaborado por SHF, con datos de INEGI. El área sombreada corresponde a datos estimados.

Al primer trimestre de 2012, el PIB per cápita asciende a \$16,077 dólares corrientes ajustados por Precios de Paridad de Compra (PPC),¹¹ cifra superior a la observada en 2006 (Tabla 12).

Tabla 12. PIB per cápita en PPC

	Tipo de cambio promedio (peso por dólar en PPC)	PIB per cápita en PPC
2006	\$7.19	\$13,752
2007	\$7.38	\$14,372
2008	\$7.47	\$15,014
2009	\$7.68	\$14,014
2010	\$7.92	\$14,690
2011	\$8.15	\$15,414
2012	\$8.00	\$16,077

Fuente: Elaborado por SHF con el cálculo del PIB en dólares con datos del INEGI. Tipo de cambio de Paridad de Compra de la OCDE.¹²

El crecimiento del PIB se ha dado en un ambiente de relativa baja inflación, el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) aumentó 4.4% a tasa anual promedio desde el 2006 a marzo de 2012. Por su parte, el Índice de Precios al Productor, para el mismo periodo lo hizo en 6.0 por ciento. En el ámbito internacional, la inflación promedio para los países de la OCDE fue de 2.35%.

La tasa de interés nominal para hipotecas pasó de 13.0% en el primer trimestre de 2006 a 12.5% al primer cuarto del 2012.¹³ En términos reales, para los periodos antes mencionados, la tasa de interés hipotecaria fue de 8.9% a 8.3 por ciento.¹⁴ Estos resultados permitieron mantener la estabilidad financiera que propició una mayor demanda de créditos hipotecarios.

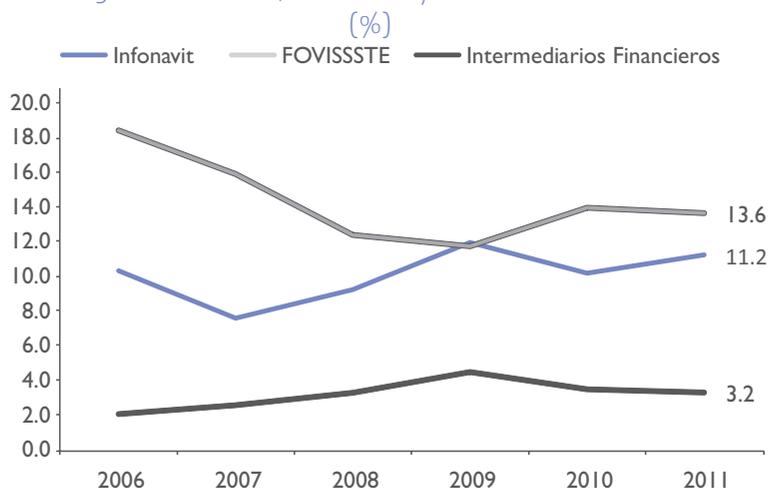
La Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a 28 días, que es la tasa base que se utiliza para los créditos puente y revolventes, fue de 8.0% nominal en el primer trimestre de 2006 y 4.8% en el primer trimestre de 2012.

Las tasas de morosidad de los créditos hipotecarios al mes de diciembre de 2011 se ubicaron en 13.6% para FOVISSSTE, 11.2% para Infonavit –considerando la cartera en prórroga– y 3.2% para la banca comercial¹⁵ (Gráfica 13). El Índice de Morosidad (IMOR) de FOVISSSTE se mantiene en niveles elevados, al fluctuar en alrededor del 14.3% en lapso de 2006-2011.

En lo que respecta a la cartera vencida de créditos hipotecarios, de 2007 a 2011 aumentó 10.7% promedio anual; para Infonavit el au-

11 Para obtener el PIB en dólares: PPC, se utiliza un tipo de cambio pesos por dólar PPC que elimina las diferencias en niveles de precios entre los países. La conversión del PIB per cápita de los países en dólares PPC, permite una comparación más adecuada pues expresa el ingreso de los países en una medida homogénea de poder de compra.
12 Disponibles en <http://www.oecd-ilibrary.org/previwsites/ppp-gdp-table-2012-2-en/index.html>
13 Banco de México.
14 Es decir, eliminando el efecto inflacionario sobre la tasa de interés.
15 Incluye bancos, Sofoles y Sofomes.

Gráfica 13. IMOR Infonavit, FOVISSSTE y banca comercial: 2006-2011



Fuente: Elaborado por SHF, con información de Infonavit, FOVISSSTE, Banxico y CNBV.

mento fue de 16.2%, la banca comercial creció su cartera vencida en 12.2%, mientras que FOVISSSTE la disminuyó (-) 5.1%.

La cartera vencida manifiesta una tendencia ascendente desde 2006 hasta 2009, para posteriormente reducirse y aumentar nuevamente (Gráfica 14). El ritmo de deterioro de la cartera vencida del Infonavit, que representa prácticamente el 60% de los créditos hipotecarios del mercado, es muy acelerado y significativamente mayor al de la banca comercial. Aun cuando ésta muestra cifras estables durante 2011, su nivel de cartera vencida es elevado comparado con años anteriores.

Empleo

En los últimos 6 años el personal ocupado en la economía pasó de 42.7 millones en 2006 a 47.1 millones de ocupados al primer trimestre de 2012, es decir, 4.4 millones más de personas ocupadas en alguna rama de actividad económica. (Tabla 13).

El número de ocupados se ha incrementado desde 2006, pero también lo ha hecho el empleo con bajas remuneraciones. Aumentó la proporción de trabajos con ingresos de 1 hasta 3 Salarios Mínimos (SM) y se redujeron las actividades con sueldos y salarios pagados de más de 3 SM (Tabla 14). La proporción de trabajos con acceso a la Seguridad Social se ha mantenido estable desde el 2006.

Tabla 13. Personas ocupadas y su distribución por rama de actividad económica (%)

	Ocupados	Primaria	Rama Secundaria	Terciaria
2006	42,717,062	14.3	25.9	59.8
2007	43,714,109	13.7	25.9	60.4
2008	44,482,269	13.4	25.3	61.3
2009	44,964,353	13.4	24.1	62.6
2010	45,599,961	14.1	24.1	61.8
2011	46,609,483	13.8	23.9	62.2
2012	47,147,240	13.5	23.9	62.6

Fuente: Elaborado por SHF con datos de INEGI.

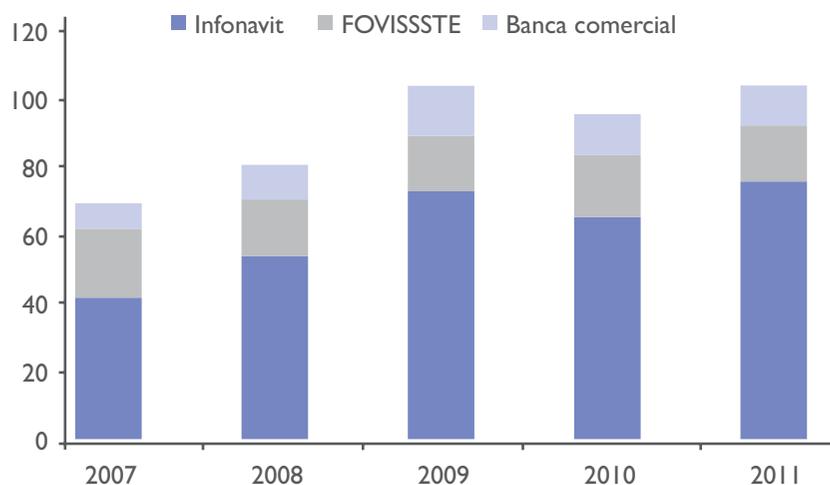
El número de ocupados es un promedio anual, el dato de 2012 corresponde al primer trimestre.

Las proporciones son sobre promedios anuales.

La Tasa de Desocupación Abierta (TDA) se ha mantenido relativamente elevada los últimos 3 años (Gráfica 15). Asimismo, la tasa de subocupación es de 8% y continúa siendo elevada respecto a los datos observados en 2006. También en la Gráfica 15 se nota que, tanto para el desempleo abierto como para la subocupación, hubo un aumento en el año 2009, cuando la actividad económica en México se contrajo.

Se espera que la tasa de desempleo abierto permanezca en un promedio del 5.0 por ciento.

Gráfica 14. Cartera vencida Infonavit, FOVISSSTE y banca comercial: 2006-2011 (Miles de millones de pesos a precios constantes)



Fuente: Elaborado por SHF con información de Infonavit, FOVISSSTE, Banxico y CNBV.

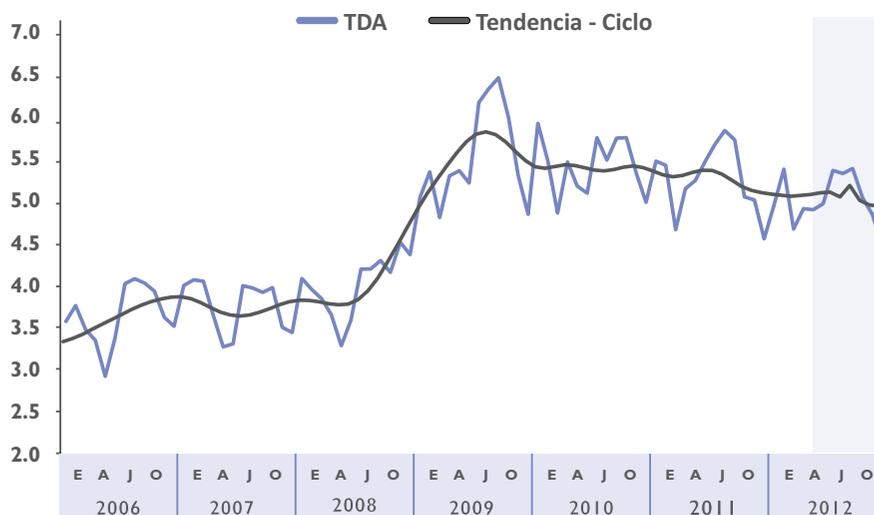
Tabla 14. Ingresos en salarios mínimos de la población ocupada y acceso a Seguridad Social (%)

Hasta 1 SM	De 1 a 2 SM	De 2 a 3 SM	De 3 a 5 SM	Más de 5 SM	No recibe ingresos	Con Acceso a Seguridad Social	Sin Acceso a Seguridad Social
15.3	23.8	20.5	19.2	11.0	10.2	35.5	64.5
14.0	22.0	23.4	18.8	12.4	9.4	36.3	63.7
12.9	21.8	25.2	18.4	12.5	9.2	36.7	63.3
14.3	24.6	21.9	19.0	11.0	9.2	35.6	64.4
14.5	25.2	23.0	18.4	9.4	9.5	35.0	65.0
14.4	25.2	23.8	18.1	9.3	9.2	35.2	64.8
15.0	26.5	24.2	16.6	9.0	8.7	35.1	64.9

Fuente: Elaborado por SHF con datos de INEGI.

Nota: Las proporciones son sobre promedios anuales, el dato de 2012 corresponde al primer trimestre.

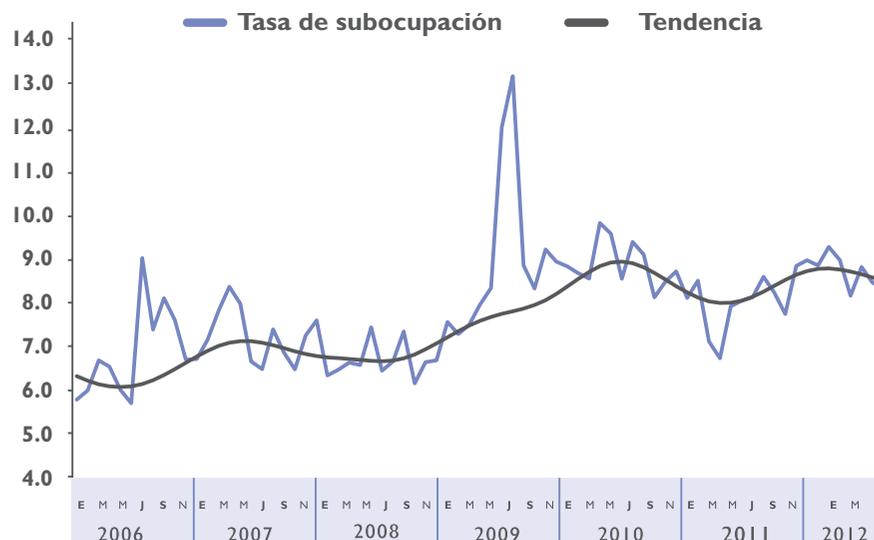
Gráfica 15. Tasa de Desocupación Abierta (% respecto a la Población Económicamente Activa)



Fuente: Elaborado por SHF con datos de INEGI.

El área sombreada del gráfico de la TDA corresponde a datos estimados.

Tasa de subocupación (% respecto a la Población Económicamente Activa)



Fuente: Elaborado por SHF con datos de INEGI.

2.1.2

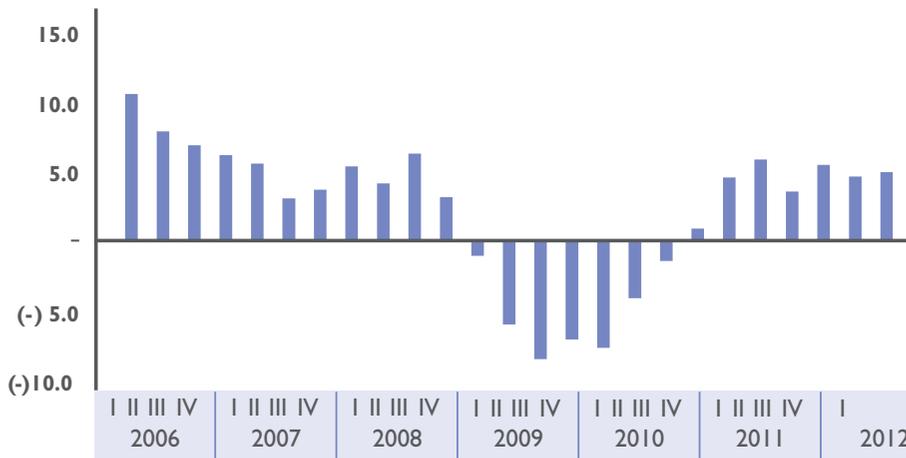
Sector de la construcción e indicadores que inciden en el desempeño del mercado

En 2011 la Industria de la Construcción (IC), aumentó 4.8% y al primer trimestre de 2012 4.9% a tasa real anual (Gráfica 16), derivado de más obras de edificación no residencial como naves y plantas industriales, inmuebles comerciales,

institucionales y de servicios; obras de ingeniería civil u obra pesada, y trabajos especializados para la construcción. De esta forma, después de varios trimestres recesivos, el sector acumula 7 trimestres con tasas de crecimiento anuales positivas.

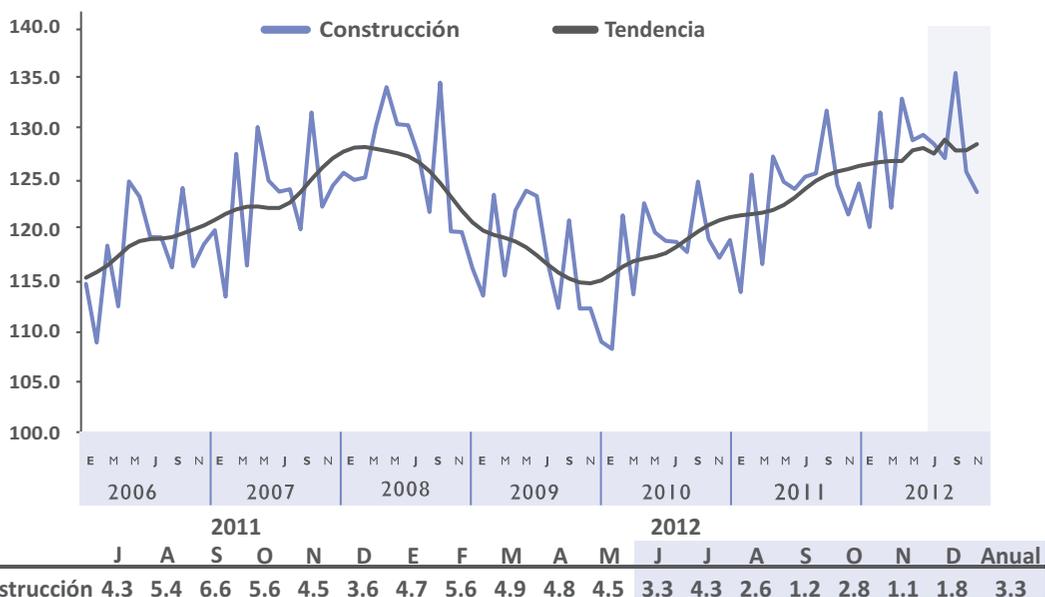
Se estima que el sector de la construcción mantendrá su dinamismo debido, principalmente, a la obra civil y en menor medida a la edificación residencial (casas solas, en condominio y departamentos), llegando a crecer al cierre del 2012 en 3.3% (Gráfica 17).

Gráfica 16. Industria de la Construcción – Variaciones anuales (%)



Fuente: Elaborado por SHF con datos de INEGI.

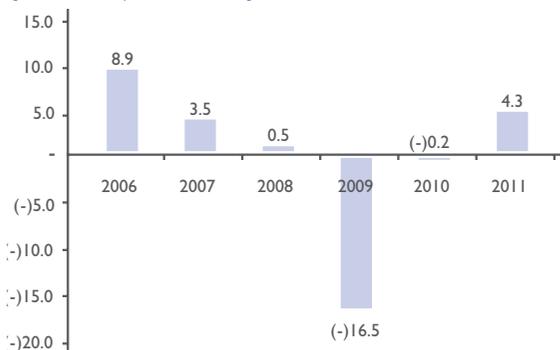
Gráfica 17. Industria de la Construcción: Tendencia (Índice Base 2003=100)



PIB de la vivienda

Hace 6 años el PIB del sector de la vivienda crecía a tasas por arriba del promedio de la economía en su conjunto. En los siguientes años se aprecia una desaceleración que culmina con la fuerte contracción del sector en 2009 (Gráfica 18). El PIB de la vivienda, que representa el 36%

Gráfica 18. México: PIB de la vivienda (Variación % anual real)



Fuente: Elaborado con datos de INEGI. Datos de 2011 estimados por SHF.

del PIB de la IC tuvo mayor contracción durante la crisis del 2008-2009, cuando se desplomó (-) 16.5% a tasa real anual. Para el 2011 creció 4.3%, sin embargo, la edificación residencial aún no ha recuperado los niveles previos a la crisis (Tabla 15) más aún, muestra niveles similares a 2004.

Situación similar se observa en el personal ocupado. De 2009 a 2010, cayó en poco más del (-) 3%, tendencia que se mantiene en 2011.

Tabla 15. México: PIB y nivel de ocupación sector de la vivienda

	PIB en mdp constantes de 2003	Personal ocupado
2006	\$229,668	2,207,201
2007	\$237,601	2,274,292
2008	\$238,834	2,345,038
2009	\$199,510	1,915,511
2010	\$199,140	1,880,484
2011	\$207,697	1,910,989

Fuente: Elaborado con datos de INEGI. Datos de 2011 estimados por SHF.

2.1.3

Mercado de vivienda y ciclo económico

Los ciclos económicos se definen como fluctuaciones observadas en la actividad económica agregada. Un ciclo se representa por expansiones que ocurren muy posiblemente al mismo tiempo en varias actividades económicas, seguidas por desaceleraciones igualmente generales, recesiones y recuperaciones; estas últimas preceden la fase de expansión del próximo ciclo.

Son recurrentes pero no periódicos y su duración es variable. El ciclo económico puede dividirse en las siguientes 4 fases:

1. **Expansión:** El componente cíclico del indicador se ubica por arriba de su tendencia de largo plazo y continúa creciendo. Se presenta en color verde en la Gráfica 19.
2. **Desaceleración:** El componente cíclico del indicador se localiza por arriba de su tendencia y está decreciendo (color naranja).
3. **Recesión:** El componente cíclico del indicador se encuentra por debajo de su tendencia y está decreciendo (color rojo), y
4. **Recuperación:** Cuando el componente cíclico se ubica por debajo de tendencia y está creciendo (color amarillo).

La línea horizontal (en el valor de 100) en la Gráfica 19 (Ver Anexo) atañe a la tendencia de largo plazo de esta industria y los picos y valles corresponden a las expansiones, desaceleraciones, recesiones y periodos de recuperación que ha registrado la IC del país en los últimos 6 años. Se aprecia que, en 2005, la IC pasaba por una recesión seguida por un periodo de expansión. Esta fase de expansión (mayor producción) alcanza su punto máximo en el mes de marzo del 2008 para, posteriormente, entrar en un periodo recesivo (contracción de la producción).

¿En qué fase del ciclo se encuentra actualmente la Industria de la Construcción?

La IC transita por una etapa de expansión relativamente moderada, seguida inmediatamente por una desaceleración, igualmente moderada, en la producción. Los niveles de recuperación y de expansión se ubican muy por debajo de los registrados antes de la crisis de la Gran Recesión que afectó negativamente no sólo a la IC sino también al sector de la vivienda (Véase introducción al [Capítulo 2](#), pp. 42 y 43).

2.1.4

Situación bursátil y financiera de los desarrolladores de vivienda que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV)

Índice Habita e IPC, una revisión de mediano plazo

El Índice Habita (IH), compuesto por 6 desarrolladores de vivienda –Ara, Geo, Hogar, Homex, Sare y Urbi–, muestra una brecha importante respecto del Índice de Precios y Cotizaciones (IPC) a partir de 2009. Entre 2006 y 2008 el IPC

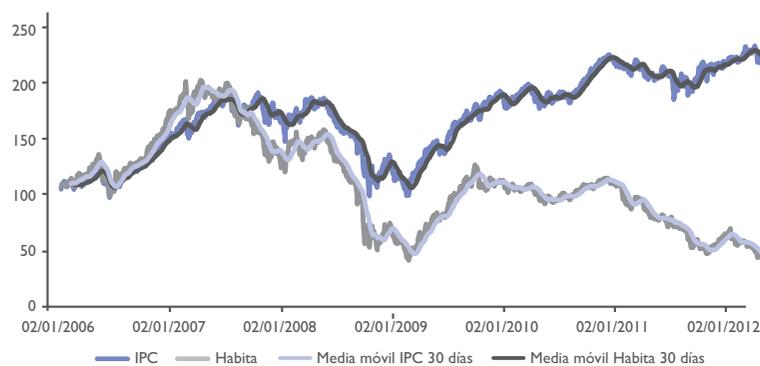
y el IH presentaban una correlación de 72.1%, mientras que para el resto del periodo el paralelismo se redujo hasta el 18.4% ([Gráfica 20](#)).

La crisis *subprime* causó una caída en el PIB del sector de la vivienda 2.4 veces más severa que la del resto de la economía, ocasionando, entre otros factores, caídas en los precios de las acciones del IH, generando falta de liquidez, así como desconfianza e incertidumbre entre los inversionistas. La tasa de crecimiento anual del IH fue de (-) 9.2% de 2006 al cierre de 2011. La mayor caída la mostró Hogar con (-) 29.2%, mientras que Urbi tuvo la menor con (-) 4.3%, en el periodo señalado.

Índice Habita, una revisión de corto plazo

Los resultados del IH al primer semestre de 2012, respecto al mismo semestre del año anterior, muestran una caída considerable como consecuencia de una mayor necesidad de capital para hacer frente a nuevas políticas gubernamentales enfocadas a la construcción de vivienda vertical, redensificación en zonas urbanas, y desarrollos con especificaciones sustentables con apoyo del subsidio de CONAVI.

Gráfica 20. Índice Habita e IPC: 2006-2012 (Índice base enero 2006=100)



Fuente: Elaborado por SHF con información de Bloomberg al 15 de mayo de 2012.

Tabla 16. Precio por acción desarrolladores de vivienda: 2006-2011 (Pesos por acción y tasa de crecimiento anual en %)

Fecha	Ara	Geo	Hogar	Homex	Sare	Urbi	Habita
2006	13.1	42.6	35.5	68.9	12.3	29.3	653.0
2007	16.3	54.6	59.0	104.0	17.6	42.7	907.5
2008	8.9	29.3	31.5	86.1	10.4	30.7	608.9
2009	6.3	25.8	13.2	62.9	3.7	21.0	439.2
2010	8.1	37.2	10.1	63.4	3.6	27.1	537.7
2011	5.7	27.1	6.3	45.6	2.4	23.5	403.3
Tasa de crecimiento promedio anual	-15.3	-8.6	-29.2	-7.9	-27.8	-4.3	-9.2

Fuente: Elaborado por SHF con información de Bloomberg al 15 de mayo de 2012.

El IH presentó un decremento de (-) 42.4% en el semestre. Todas las empresas que constituyen el índice presentaron caídas en el precio de sus acciones (Tabla 17): Geo disminuyó (-) 17.4%, seguido por Homex con (-) 30.7% y Ara con (-) 39.1%, descensos todos ellos inferiores a la caída del IH. Urbi, por otro lado, tuvo un retroceso del orden del (-) 45.8%, mientras que Sare y Hogar cayeron (-) 56.7% y (-) 58.9%, respectivamente.

A partir del día 15 de mayo del presente año, las acciones de Urbi se excluyeron del Índice *Morgan Stanley Capital International* (MSCI) México, el cual es un referente para los inversionistas en América Latina. Esta medida por parte de la correduría puede traer consigo un descenso más pronunciado del precio de las acciones en los siguientes meses. Urbi formaba parte del índice MSCI desde mayo de 2005.

Razones financieras al primer trimestre de 2012¹⁶

Se presenta el análisis de la información comparable de 3 indicadores (Tabla 18):

Rendimiento: El promedio ponderado –volumen de transacción bursátil por precio de acción– fue de 3.2% para las empresas señaladas en la Tabla 18. El desarrollador con el mayor ROE¹⁷ es Homex (6.1%), mientras que Sare mostró un resultado negativo de (-) 1.4%, el ROA¹⁸ promedio de los participantes fue de 1.1% y el margen UAFIDA¹⁹ fue de 22.6 por ciento.

Apalancamiento: La razón promedio de pasivo a capital fue de 2.1 veces, teniendo Geo el mayor apalancamiento con 3.1 veces y Ara el menor (0.7 veces). La utilidad neta como porcentaje de los gastos financieros fue, en promedio, 2.0 veces.

Liquidez: La relación del efectivo al pasivo circulante promedio fue 46.2%, donde Urbi tuvo el mayor índice con 78.4%, mientras que Sare el más bajo (10.6%). Por su parte, la razón del activo circulante al pasivo circulante promedio para los desarrolladores fue 3.3 veces.

¹⁶ La información financiera de Consorcio Hogar no se presenta al no estar publicada en su página oficial.

¹⁷ Rendimiento sobre capital.

¹⁸ Rendimiento sobre activos.

¹⁹ Utilidad antes de ingresos netos financieros, impuestos, depreciación y amortización.

Tabla 17. Precio por acción desarrolladores de vivienda, primer semestre: 2011-12^{1/}
(Precios por acción y %)

	Ara	Geo	Hogar	Homex	Sare	Urbi	Habita
Ier. Semestre 2011	6.8	24.9	7.6	53.3	3.1	26.8	477.4
Ier. Semestre 2012	4.1	20.5	3.1	37.0	1.3	14.5	274.8
Var. Semestral Anual	-39.1	-17.4	-58.9	-30.7	-56.7	-45.8	-42.4

Fuente: Elaborado por SHF con información de Bloomberg al 15 de mayo de 2012.

^{1/} Información estimada a partir del 15 de mayo de 2012.

Tabla 18. Principales razones financieras al primer trimestre de 2012
(% y número de veces)

	Razón financiera	Unidad	Ara	Geo	Homex	Sare	Urbi	Promedio ponderado
Rendimiento	ROE	%	2.0	2.7	6.1	-1.4	3.0	3.2
	ROA	%	1.1	0.7	1.9	-0.7	1.3	1.1
	Margen UAFIDA	%	19.5	22.0	22.8	n.c.	27.6	22.6
Apalancamiento	Pasivo a capital	Veces	0.7	3.1	2.2	1.2	1.3	2.1
	Utilidad neta a gastos financieros	Veces	23.9	1.3	-2.0	-1.3	2.5	2.0
Liquidez	Efectivo y equivalentes de efectivo a pasivo circulante	%	57.6	18.4	49.2	10.6	78.4	46.2
	Activo circulante a pasivo circulante	Veces	7.2	1.2	3.8	3.0	4.8	3.3

Fuente: Elaborado por SHF con información de los Reportes Trimestrales.

n.c./ no calculable

Los resultados al primer trimestre del año se deben a un incremento en el precio de las viviendas y al rubro de otros ingresos del estado de resultados, que incluyen equipamiento de viviendas, venta de terrenos y construcción de cárceles, en el caso particular de Homex. El flujo operativo muestra un incremento de 20% en comparación anual. Ahora bien, si se incluyen sólo los ingresos del negocio principal de las empresas –construcción de vivienda–, el flujo operativo presentaría un descenso de (-) 0.1 por ciento.

Estructura de ingresos por tipología de vivienda, 2012

Los ingresos que obtuvieron las desarrolladoras, según la tipología de viviendas que construyeron, tuvieron el siguiente comportamiento (Tabla 19): 3 de las 5 empresas están enfocadas a la edificación de vivienda de interés social, el 91.6% de los ingresos de Urbi provino de viviendas de este tipo, en Homex fue de 87.7% y en Geo de 68.5%, mientras que Ara y Sare presentaron ingresos de 43.0% y 21.6%, en ese orden. Cabe destacar el cambio que mostraron las últimas 2 constructoras mencionadas, disminuyendo la producción de vivienda de interés social en (-) 11.6% en el caso de Ara y (-) 19.7% para Sare, lo cual podría apuntar a un cambio en la estrategia de negocio.

Al primer trimestre del presente año, Geo es la desarrolladora con más viviendas vendidas con 13,555, seguida por Homex con 8,738 y Urbi con 6,984 unidades, agrupando, entre las 3, cerca del 90% del total. Por lo demás, Ara y Sare, vendieron 3,647 y 97 viviendas, respectivamente (Tabla 20).

Tabla 20. Número de viviendas vendidas, 1T12 (Incluye todas las tipologías)

Desarrollador	2012
Ara	3,647
Geo	13,555
Homex	8,738
Sare ^{2/}	85
Urbi	6,984

Fuente: Elaborado por SHF con información de los reportes trimestrales.
2/ Dato estimado al no presentarse en el reporte trimestral.

Estructura de las fuentes de financiamiento de los desarrolladores que cotizan en la BMV

Analizar los recursos que utilizan los desarrolladores para financiar sus proyectos desde una perspectiva del origen del financiamiento tiene relevancia para el sistema financiero del país, y en particular en los créditos puente, otorgados para construir viviendas.

Las 2 principales fuentes de financiamiento de los desarrolladores del IH son el capital propio y la deuda bursátil, seguidas de las cuentas por pagar a proveedores, crédito bancario, créditos puente e instituciones extranjeras, en ese orden. Lo anterior sugiere que los recursos que proveen los créditos puente no están dirigidos hacia los grandes desarrolladores de vivienda, sino a los de un tamaño menor, quienes gestionan modelos de negocio diferentes a aquellos que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV).

Consideraciones

Como una consecuencia de la crisis, la situación bursátil de los desarrolladores se vio severamente afectada, reflejándose en el precio de sus acciones, que descendió en promedio (-) 9.2% por año, entre 2006 y 2012.

Tabla 19. Composición del ingreso por tipología de vivienda al 1T 2012 (% y variación trimestral anual en %)

Tipo de vivienda	Ara	Geo	Homex	Sare	Urbi
Interés social	43.0	68.5	87.7	21.6	91.6
Media y Residencial	57.0	31.5	12.3	78.4	8.4
Var. IT11 - IT12^{1/}	-11.6	4.1	-3.4	-19.7	0.3

Fuente: Elaborado por SHF con información de los reportes trimestrales.

1/ Se presenta la variación de ingresos por viviendas de interés social ya que la variación de media y residencial es la misma pero con signo opuesto.

El comportamiento del precio de los títulos bursátiles al primer semestre de 2012²⁰ mantiene caídas para todas las empresas que conforman el IH: en conjunto presentan un descenso semestral anual de (-) 42.4%.

Al analizar la estructura del financiamiento de los desarrolladores que cotizan en bolsa, se observa que los créditos puente no representan gran parte de su fondeo y esto apunta a un incremento en la exposición y límites de la deuda bursátil.

2.2 Oferta

2.2.1 La Producción Social de Vivienda Asistida en proceso de consolidación como política pública

En julio de 2006, con la aprobación de la Ley de Vivienda se da reconocimiento explícito a la Producción Social de Vivienda (PSV) y se le define como aquella que se realiza bajo el control de autoprodutores y autoconstructores que operan sin fines de lucro y que se orienta prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos, incluye aquella que se realiza mediante procedimientos autogestivos y solidarios que dan prioridad al valor de uso de la vivienda por sobre la definición mercantil...(Art. 4 VIII).

A partir de ese momento tanto al interior del Comité, entonces llamado de Apoyo a la Vivienda Social del Consejo Nacional de Vivien-

da, como desde las organizaciones de la sociedad civil que venían trabajando en este campo se impulsó la creación, dentro de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), de un espacio administrativo encargado de promover la implementación de un sistema de instrumentos de apoyo, adecuados y específicos a la PSV²¹ y de coordinar las actividades necesarias para posicionar, fortalecer y consolidar esta forma de producción como componente y parte estratégica de la política nacional de vivienda. Diferente en sus objetivos, estrategias y prácticas operacionales a la producción empresarial de mercado pero complementaria y convergente con ella dentro del sistema nacional de vivienda.

En 2008 se creó, al interior de CONAVI, la Oficina de Coordinación de la PSV. Desde el inicio de sus actividades se planteó impulsar esta forma de producción como política y evitar limitarla al desarrollo de un programa. Se basó, para hacerlo, en la complejidad y diversidad de modalidades y variantes que la caracterizan;²² en su orientación social que la lleva a atender diferentes culturas, formas de vida y condiciones regionales y a impulsar, en consecuencia, diferentes mecanismos de atención; también en la escala potencial que puede adquirir como la más indicada para apoyar a los sectores de la población ubicados por debajo de la línea de pobreza.

Todo ello con la mira de contribuir a la realización plena del derecho humano a la vivienda que, por su carácter universal, obliga a los Estados adherentes al Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) de Naciones Unidas a atender, en el caso de nuestro país, a todos los mexicanos, sin discriminación alguna.

La producción social te permite tres cosas fundamentales: partes de la gente, partes del rostro de gente concreta que existe en este mundo, no de estadísticas, no está en esta marginalidad, la escala se da con múltiples iniciativas y esto demanda muchos profesionales y de arquitectos que sepan trabajar con la gente.

Arq. Enrique Ortiz Flores

²⁰ Información estimada a partir del 15 de mayo.

²¹ El Capítulo Séptimo de la Ley dedicado a la PSV instruye al Gobierno Federal a apoyar a Producción Social de Vivienda en sus diversos tipos y modalidades mediante el desarrollo de instrumentos jurídicos, programáticos, financieros, administrativos y de fomento (Art. 85).

²² De acuerdo al Art. 5° de la Ley de Vivienda, las políticas y los programas públicos de vivienda, así como los instrumentos y apoyos a la vivienda deberán considerar los distintos tipos y modalidades de producción habitacional, entre otras: la promovida empresarialmente y la autoproducida o autoconstruida, en propiedad, arrendamiento o en otras formas legítimas de tenencia.

Sólo dentro de una política capaz de integrar las 3 formas de producción del hábitat –social, privada mercantil y pública- es posible avanzar hacia la consolidación de una política de Estado sólida, incluyente y de largo aliento.

La voluntad política de impulsar la PSV, ampliamente recogida en la Ley, los avances y procesos en marcha dentro del Comité de PSV del Consejo Nacional de Vivienda y la existencia de experiencias emblemáticas demostrativas del impacto social y de gestión territorial de esta forma de producción, constituyeron los fundamentos en los cuales sustentar la construcción de una estrategia que lleve a la institucionalización y consolidación de esta forma de producción.

La primera constatación que se hizo en 2008 fue la existencia de pocas entidades y organismos consolidados trabajando en este tema, la inexistencia de instrumentos institucionales de apoyo adecuados a la lógica con la que opera la PSV, destacando la carencia de esquemas adecuados de financiamiento.

También se detectó resistencia en diversos actores del sector vivienda por considerar que se pretendía apoyar a la vivienda de los irregulares. Resistencia, por la misma razón, al nombre mismo de productores sociales de vivienda que identificaban con grupos de invasores o de presión y manipulación política. Todo esto en gran parte se debía al desconocimiento del concepto mismo de producción social, que se confundió y aún confunde con producción de vivienda social o de interés social y con la autoconstrucción.²³

A partir de sus características, la formulación de una estrategia de posicionamiento, fortalecimiento y consolidación de la Producción Social de Vivienda Asistida (PSVA), como política pública partió de las siguientes premisas:

- Reconocimiento de su carácter progresivo, diverso, flexible y participativo; de la imposibilidad de atenderla en su complejidad mediante un único programa y, en consecuencia, de la necesidad de garantizar su permanencia y sostenibilidad en el largo plazo.

- Reconocimiento de la PSV espontánea y sus largos tiempos de consolidación.
- Necesidad de desarrollar instrumentos capaces de responder a la diversidad de mecanismos y tipos de actores que la realizan y atienden.
- Importancia de realizar su diseño a partir de las características mismas de la PSV; participativa, interdisciplinaria, interactoral e intersectorial.
- Limitación del papel de las instituciones públicas al desarrollo e implementación de los instrumentos, dejando su aplicación en manos de los actores sociales.

La única manera de que la PSV tenga permanencia, progresividad y avancemos en serio, es que hagamos e impulsemos políticas públicas que queden en manos de la sociedad, pero eso sí, reguladas, por lo menos impulsadas desde el Estado.

Lic. Margarita Chávez Murguía

Se planteó como objetivo lograr mayor calidad, menor costo, menores tiempos y una mayor cobertura mediante capacitación, asesoría integral y la aplicación de tecnologías sociales y constructivas adecuadas. De ahí la decisión de impulsar la PSVA como política pública.

También se planteó la necesidad de avanzar en la construcción de un sistema de instrumentos de apoyo, priorizando los de financiamiento y los jurídicos, administrativos y operativos, necesarios para fomentar e impulsar inicialmente su desarrollo.

Para precisar la estrategia de largo plazo, se dio inicio al posicionamiento de la PSV a nivel nacional y se invitó, a partir de 2009 y a títu-

²³ Autoconstrucción, de acuerdo con el Art. 4 II de la Ley de Vivienda, es el proceso de construcción o edificación de la vivienda, realizado directamente por sus propios usuarios en forma individual familiar o colectiva. Término restringido a una sola fase del proceso habitacional que de ninguna manera refleja la diversidad de actividades cubiertas por la PSV.

lo honorario, a diferentes actores interesados y conocedores de los diversos temas estratégicos a participar en grupos interdisciplinarios e intersectoriales de trabajo.

Con objeto de dar coherencia conceptual a su participación y al desarrollo de su trabajo, el de CONAVI y los demás actores interesados en el tema, se partió de la formulación participativa de un glosario de términos.

Se creó una mesa de financiamiento que diseñó un programa piloto para valorar, en la práctica, mecanismos adecuados a la PSV, mismo que no se realizó por restricciones en las atribuciones de CONAVI. También fue necesario plantear modificaciones al esquema de otorgamiento de los subsidios, diseñado para instituciones financieras y para la adquisición de vivienda en el mercado, lo que dificultaba su aplicación a los procesos de producción social. Se logró con ello que el subsidio se convirtiera en detonador importante tanto para las instituciones que lo otorgan como para ampliar el número de actores involucrados en la PSV, su cobertura social y territorial y mejorar la calidad de sus acciones. Pasando de 2 instituciones que aplicaron subsidio mediante la PSVA en 2007, a 59 ejecutores sociales en junio del 2012.

En 2010, para posicionar el tema, se realizó un primer programa de capacitación básica, a través de talleres regionales dirigidos a los OREVIS y otros actores.

Se creó, posteriormente, una mesa encargada del diseño de los programas de capacitación destinados al fortalecimiento de los diversos actores en los diferentes campos de trabajo implicados en la PSV. Sus actividades se han concretado, a partir de 2011, en un primer encuentro de capacitación inicial y en 4 talleres de capacitación básica: administración, contabilidad y finanzas; técnica: diseño y construcción; construcción de modelos de atención; diseño de productos microfinancieros para vivienda, este último, en alianza con el Fondo Nacional de Apoyo a Empresas Sociales (FONAES).

En coordinación con la Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco (UAM-X), se prepara un diplomado dirigido a asesores en diversos campos que dará inicio a mediados de

octubre de 2012. Se apoya también la iniciativa de esta universidad de abrir una especialidad en PSV, en 2013.

Sin dejar de reconocer las diversas modalidades y variantes de la PSV, CONAVI enfoca su política al impulso y desarrollo de la PSVA, esto es, de aquella que cuenta con asistencia profesional tanto en los aspectos técnicos como en los sociales, financieros, legales, administrativos y contables.

Es de destacar también el trabajo que al respecto realizó la mesa de acreditación de desarrolladores sociales de vivienda en la formulación de la metodología –probada y ajustada mediante un piloto realizada en 2010- que culminó con el establecimiento de un procedimiento para la acreditación de los desarrolladores sociales de vivienda y la acreditación de 11 desarrolladores sociales en 2011, considerando la acreditación de, por lo menos 11 instituciones más en el segundo semestre del 2012, esperando el involucramiento de por lo menos 5 OREVIS.

CONAVI ha impulsado alianzas con otros organismos públicos integrados al Comité de Producción Social de Vivienda como FONAES, el Instituto Nacional de Desarrollo Social (Indesol), FONHAPO, Conorevi y desarrolladores sociales.

Destaca la alianza con FONAES que abrió camino a la participación de las cajas solidarias en el financiamiento de la PSV, lo que ha permitido canalizar mayores subsidios, apoyar a un número creciente de familias y ampliar la cobertura territorial de los procesos de PSVA.

Con la participación del Fondo Nacional de Garantías para la Vivienda Rural (FONAGAVI), de FONHAPO, se ha abierto el camino para dis-

Una forma de apoyar a la Producción Social de Vivienda es, precisamente, a través de los fondos de garantías que acerquen al sector hipotecario con el sector de producción social y que lo que pide el sector hipotecario pueda darse, que las garantías comiencen a funcionar y que lo que pide el sector de producción otorgue un mayor número de recursos.

Arq. Sara Topelson de Grinberg

minuir los costos del financiamiento y ampliar la cobertura social hacia los sectores económicamente más débiles.

Se cuenta ya con una estrategia mediante la cual se considera se podrá medir el impacto, en términos de calidad y costo, de las acciones de vivienda realizadas mediante la PSVA, principalmente en lo que se refiere a la asistencia técnica. Instrumento que se probará en el segundo semestre del presente año (Tabla 21).

En 2012 se trabaja en la recuperación y sistematización de las experiencias acumuladas para evaluar resultados y avanzar en la consolidación de la PSV como política de Estado. Así como en el impulso de alianzas regionales entre diferentes actores: OREVIS, municipios, desarrolladores sociales, sociedades cooperativas de ahorro, productores de materiales, universidades, profesionistas, etc.

Tabla 21. Líneas de acción PSV: 2008-2020

Año	Líneas de acción	Nivel de avance
2008	Programa	Detección y Propuesta
2009	Definiciones, difusión, pilotos	Posicionamiento
2010	Capacitación, financiamiento: profesionalización	Fortalecimiento
2011	Alianzas y cobertura	Consolidación
2012	Calidad, cobertura y focalización	Política pública
2015	Focalización, opción	Institucionalización
2020	Opción	Oportunidad

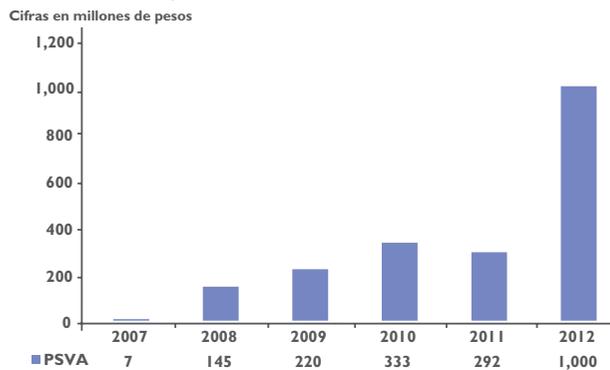
Fuente: Datos propios CONAVI.

Principales logros

En términos cuantitativos los resultados alcanzados a junio de 2012 son los siguientes:

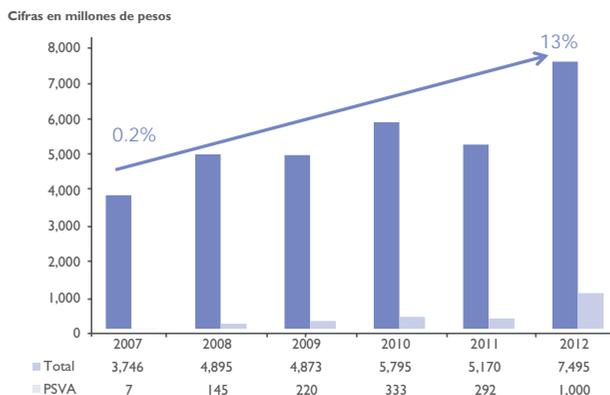
Si bien su participación es aún minoritaria dentro del programa, su crecimiento se ha multiplicado 150 veces y con bases sólidas (Gráfica 22).

Gráfica 21. Presupuesto PSVA en "Ésta es tu casa"



Fuente: CONAVI.

Gráfica 22. Incremento del presupuesto PSVA "Ésta es tu casa": 2007-2012



Fuente: CONAVI.

En términos de política habitacional, entre los principales logros alcanzados en el periodo 2008-2012, de acuerdo con los diversos actores convocados al Encuentro de Recuperación y Sistematización de Experiencias en la PSVA, realizado en Contepec, Michoacán, en junio de 2012, destacan los siguientes:

- Reconocimiento de la PSV por el organismo rector como política pública y no como programa.
- Reconocimiento de su carácter progresivo y de las modalidades de financiamiento social –como el ahorro en especie y el trabajo solidario- y su traducción en las reglas de operación de los subsidios de CONAVI.
- Reconocimiento de la diversidad de actores que participan en esta forma de producción y de la importancia de estimular alianzas que complementan y fortalecen sus capacidades, cobertura y calidad de sus servicios.
- Generación de diversos apoyos institucionales, entre los cuales destacan la asignación creciente de una bolsa anual de subsidios y los programas de capacitación.
- Reconocimiento de los diversos modelos de atención apoyados por los desarrolladores sociales.
- Haber alcanzado presencia en 31 de las 32 entidades del país, tanto en el ámbito urbano como en el rural y el posicionamiento del tema en organismos del sector, tanto a nivel nacional como estatal.
- Haber avanzado hacia esquemas deliberativos en la operación del Comité de PSV del Consejo Nacional y el depositar, la presidencia del mismo, en un representante de la sociedad civil organizada.
- Haber instaurado un procedimiento riguroso de acreditación de los desarrolladores y ejecutores sociales y haber puesto en manos del Comité su aprobación.
- Reconocimiento, en suma de que la PSV no debe concebirse como la acción de un organismo por lo que se apoya la conformación de un interlocutor integrado por los diversos actores participantes en la perspectiva

de consolidar la PSV como parte sustantiva de una, ya necesaria, política de Estado en materia de vivienda.

Principales retos

La consolidación de la PSVA como sistema y su posicionamiento como sector estratégico de la política de vivienda del país, plantea a la siguiente administración y a los actores sociales involucrados los siguientes retos:

- Consolidar y profundizar los logros alcanzados en términos de reconocimiento, apoyos y gestión democrática de esta forma de producción.
- Avanzar en la construcción coherente del sistema de apoyo a la PSV, mediante el desarrollo de instrumentos jurídicos, programáticos, financieros, administrativos y de fomento necesarios en base a lo establecido en el Artículo 85 de la Ley de Vivienda.
- Aunque se reconoce que la producción social no depende de los subsidios, sería conveniente mantenerlos por las siguientes consideraciones:
 - Como parte de la política redistributiva del Estado en virtud de que la PSVA atiende a sectores de bajo y muy bajo ingreso y promueve su participación activa y responsable, construye tejido social y fortalece sus capacidades productivas.
 - Como apoyo necesario a la capacitación de los diversos actores y al fortalecimiento y ampliación del número de desarrolladores sociales, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 19 XXII de la misma Ley.
 - Como instrumento de inducción que lleve a consolidar la asistencia técnica integral como derecho de los sectores sociales que asumen la responsabilidad de participar activa y organizadamente en la producción y la gestión de su hábitat, dando vigencia a los Artículos 19 XXIII y 91 de la Ley.
- Consolidar la participación de la banca social, en particular de las cajas solidarias en el financiamiento de la PSVA y generar mecanismos y presupuestos específicos en los ONAVIS para ampliar la cobertura social

y territorial de esta forma de producción, y atender la producción de vivienda nueva progresiva y terminada en conjuntos urbanos y rurales gestionados por organizaciones comunitarias.

- Implementar los Artículos 70 y 86 de la Ley de Vivienda para garantizar el acceso legal de los productores sociales de vivienda a suelo asequible, accesible y servido.
- Fomentar la inclusión de actividades productivas y generadoras de ingreso en los proyectos de PSVA, orientadas al fortalecimiento económico de la población participante, de acuerdo con el Artículo 88 de la misma Ley (Tabla 22).

2.2.1.1

Mejores prácticas: Centro de Apoyo Mejoremos /Ecatepec de Morelos²⁴

El Centro de Apoyo Mejoremos se constituye en 2007 como iniciativa de un grupo de profesionales con una larga trayectoria en el ámbito de la vivienda, especializados en Producción Social de Vivienda, que se interesan por crear una empresa que opere un programa que responda

a las necesidades habitacionales y condicionantes socio-económicos de la población de bajos ingresos que autoproduce su vivienda.

Inician operaciones en 2008 en el municipio de Ecatepec de Morelos, Estado de México. Su elección como zona de intervención estuvo motivada por una gran y diversificada demanda. Tiene zonas de expansión recientemente lotificadas; franjas de “desdoblamiento”, en las que segundas generaciones están formando su propia familia y construyen en una fracción del lote familiar o un segundo piso; y también tiene zonas consolidadas en términos urbanos, pero que requieren mejorar la vivienda.

Mejoremos inició su actividad con una clara vocación de futuro y con la pretensión de alcanzar una escala significativa de actuación como medio para lograr la sostenibilidad financiera y social. En 2008 estableció una alianza con Hábitat para la Humanidad México (HPHM), para desarrollar un modelo de microfinanciamiento a la vivienda que permita incrementar

²⁴ Contacto Centro de Apoyo Mejoremos

Lic. Elena Solís Pérez: elena.solis@mejoremos.com.mx

Tabla 22. Líneas de acción y nivel de avance del PSVA: 2011-2012

Año	Líneas de acción					Nivel de avance
2011	Alianzas y cobertura					Consolidación
Acciones realizadas	Incorporación del tema en universidades y con académicos que participan en diversas mesas de trabajo, así como en el Comité de PSV.					
	Incorporación de ejecutores sociales, en su mayoría cajas solitarias, que actúan como brazo financiero.					
	Se establece un Convenio marco para las alianzas entre instituciones en acciones realizadas mediante la PSVA.					
	Con esta incorporación se logra más alcance en la cobertura de acciones con PSVA. Teniendo la siguiente información:					
	2007	2008	2009	2010	2011	2012
	258 acciones 4.2 mdp 2 Ejecutores 2 Estados	1,892 acciones 36.6 mdp 7 Ejecutores 11 Estados	10,002 acciones 211.0 mdp 21 Ejecutores 27 Estados	13,688 acciones 326.8 mdp 18 Ejecutores 6 Cajas 11 DVS 32 Estados	14,000 acciones 292 mdp 32 Estados Impulso de alianzas Impulso esquema viable	30,000 acciones 1,000 mdp 32 Estados Fortalecimiento de alianzas Recuperación de experiencias
2012	Calidad, cobertura y focalización				Política pública	
	Con la profesionalización, a través de las diversas capacitaciones básicas dadas en este 2012 a instituciones sociales, se pretende que los servicios que se otorgan sean de calidad, a la vez que puedan alcanzar mayor cobertura (escala).					

Fuente: CONAVI.

la escala de respuesta. En esta alianza, Hábitat otorga el crédito sin interés y Mejoramos aporta los gastos de operación.

El número creciente de actuaciones: 27 en 2008, 173 en 2009, 443 en 2010 y 425 en 2011, confirma el, cada vez mayor, grado de aceptación del programa.

Objetivos

El programa se inicia con el objetivo principal de contribuir a mejorar la calidad de vida de las familias que autoproducen su vivienda otorgando préstamos accesibles, asesoría técnica y apoyo a la organización social para facilitar y acelerar la mejora progresiva de la vivienda e impulsar el crecimiento de las personas y su comunidad.

La metodología de trabajo contribuye, además, a fomentar una cultura de responsabilidad en las personas a través de su participación y la gestión corresponsable del proceso, así como a fortalecer las relaciones sociales dentro de la comunidad mediante la promoción de grupos en los que sus miembros se respaldan unos a otros.

Alcance territorial

Han actuado en 210 colonias, cuenta actualmente con créditos activos en 165 de ellas.

Además de Hábitat para la Humanidad México, Mejoramos estableció alianzas con 2 sociedades cooperativas de ahorro y préstamo, FESolidaridad y la Caja Depac Poblana. Las sociedades otorgan el préstamo a sus socios y Mejoramos la asesoría técnica. Con FESolidaridad se actúa en Ixmiquilpan y Chapantongo en el Estado de Hidalgo y se iniciarán proyectos en Chalco y Valle de Chalco, Estado de México. Con la Caja Depac Poblana las intervenciones han sido en comunidades de Acatzingo y se empezará a trabajar en Tepeaca y en el municipio de Puebla.

Aspectos innovadores

En lo financiero destaca el logro que supone el reconocimiento por parte de CONAVI del ahorro “en especie”, en materiales por colocar o colocados en obra o en mano de obra aportada en el proceso de construcción.

El primer reto es mejorar la calidad de la vivienda que autoproduce la población de bajos recursos. Ese es el reto fundamental.

- *Proporcionar, de manera creciente, créditos y servicios técnicos de gran calidad, ambos accesibles a la población objetivo, tanto el crédito como los servicios técnicos.*
- *Institucionalizar un sistema de apoyo que favorezca la Producción Social de Vivienda Asistida.*
- *Crear un programa de financiamiento acorde a las necesidades y requerimientos a baja escala.*

Lic. Elena Solís Pérez

En este último caso, los técnicos de Mejoramos realizan una valoración de lo construido, por ejemplo los cimientos o los muros en los que se colocará la losa, y el valor obtenido se abona a la cantidad de ahorro exigida como condición para obtener el subsidio. Esta fórmula contribuye, sin duda, a aliviar la carga económica de las familias y tiene también el valor de reconocer el trabajo y esfuerzo ya realizado.

En lo socio-organizativo, uno de los aspectos destacables del programa es el hecho de que, desde el inicio hasta el final del proceso, Mejoramos es el único interlocutor para las familias y el mediador con el resto de actores participantes. Esta circunstancia, además de ayudar a fomentar una relación de confianza entre Mejoramos y las familias, contribuye, sin duda, a descargarlas de un gran peso y, por tanto, a facilitar su proceso.

La metodología de trabajo hace que Mejoramos esté presente, realizando una labor de acompañamiento y asistencia integral pero que sean las familias quienes mantienen en todo momento el control de las decisiones; desde el diseño de la vivienda, pasando por la gestión de los recursos económicos hasta la ejecución de la obra (si optan por autoconstrucción o no, a qué proveedor compran los materiales, etc.).

Resultados y logros

- Contribución al mejoramiento de la calidad de vida de familias de muy escasos recursos mediante un sistema específicamente pensado para adaptarse a sus necesidades y condicionantes socio-económicos.

- Modelo de trabajo basado en un sólido fundamento metodológico, que busca la eficiencia pero que mantiene en su centro y como razón de ser a la persona y sus necesidades.
- Consolidación de un modelo de asistencia integral de gran eficiencia y alcance, que apoya y acompaña al autoprodutor y no cae en la sustitución de éste en el proceso.
- Ejemplo visible de que la participación y la co-gestión, además de contribuir a producir soluciones diversas y de calidad, no es cara ni ineficiente.
- Modelo basado en la corresponsabilidad, la alianza y el reparto inteligente de funciones entre los distintos actores. En un contexto donde los recursos económicos son escasos, la contribución de diversos actores —bajo un esquema que sistematiza y valora el trabajo de la gente—, se revela como uno de los elementos clave para alcanzar los objetivos planteados.
- Uso inteligente de nuevas tecnologías para ganar eficiencia y facilitar la participación y la comunicación.
- Construcción de una metodología y un sistema de trabajo con claro potencial de crecimiento y replicabilidad.

2.2.2

Vivienda rural en Campeche: Experiencias del producto crédito para la Autoproducción de Vivienda Asistida

El 33%²⁵ de las viviendas en México fueron auto-construidas por las personas de los hogares que las habitan, principalmente financiadas con el ahorro de las familias y con préstamos de familiares, amigos o prestamistas. Esto implica largos periodos de construcción (entre 10 y 15 años), aumento en los costos (materiales, transporte y almacenamiento) y en muchos casos, viviendas de baja calidad por falta de asesoría técnica.

Alrededor del 20% de los hogares en rezago requieren una solución de autoproducción de vivienda asistida en lote propio. SHF desarrolló un producto crédito para la Autoproducción de Vivienda Asistida, donde participa SHF otorgando fondeo a IF que, actualmente, atienden a población de bajos recursos en comunidades rurales o semiurbanas, además de Agencias Productoras de Vivienda (APV), que coordinan los esfuerzos de las comunidades y ofrecen las soluciones de vivienda.

La solución podrá estar acompañada de subsidio del Gobierno Federal a través de CONAVI y su programa “Ésta es tu casa” y/o subsidios o garantías con recursos de los gobiernos estatales y municipales.

El programa atiende a hogares no afiliados a Infonavit o FOVISSSTE que cuentan con un lote propio y pueden comprobar la posesión del mismo, tienen necesidades de vivienda para las cuales la adquisición o renta no son una alternativa, buscan permanecer en sus comunidades, sin abandonar sus raíces y costumbres, además se involucran en el proceso de desarrollo de su vivienda, y habitan en comunidades rurales o semiurbanas, principalmente.

Forma de operar del producto

Las APV proponen a las comunidades una solución de vivienda adecuada a sus necesidades y presupuesto, y proporcionan asistencia técnica en el diseño, materiales e insumos necesarios para construir las viviendas. Las familias solicitan un crédito a algún IF que evalúa su capacidad crediticia y, en su caso, otorga el crédito. SHF otorga el fondeo al IF. CONAVI y/o los gobiernos estatales y/o municipales pueden otorgar subsidios para hacer más asequible la solución de vivienda. Una vez completados estos pasos las APV llevan a cabo el proceso productivo de las soluciones de vivienda con la participación de la comunidad, mientras los acreditados pagan el crédito al IF.

²⁵ Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares, ENIGH, 2010, INEGI. Se refiere a las personas que contestaron en la pregunta 22, que el dueño o propietario de la vivienda, la construyó el mismo.

Resultados

En el 2011 arrancó el programa piloto de Autoproducción de Vivienda Asistida, concretándose las primeras acciones en Campeche y Puebla, con la participación de los gobiernos de ambos estados, a través de sus OREVIS, además de Oaxaca. Se contó con la participación de 3 IF: Alianza Financiera Social, Alternativa 19 del Sur y Cooperativa Acreimex, y 4 APV: Échale a tu Casa, Habita, Mexvi y Cemex, además de subsidios del programa “Ésta es tu casa” de CONAVI.

Para 2012 se contempla la edificación de al menos 3,500 viviendas, así como la incorporación de nuevos IF que ofrezcan el producto y realicen proyectos en coordinación con las APV, buscando extender la cobertura a más regiones del país. Al cierre de junio ya se tienen 1,128 acciones por un monto de \$21 mdp.

A continuación presentamos la visión que diferentes actores tienen sobre los que se ha realizado a la fecha, los retos y las oportunidades sobre la Autoproducción de Vivienda en México.

Vivienda rural en Campeche, desde la perspectiva de la Comisión Estatal de Desarrollo de Suelo y Vivienda

Para el gobierno de Campeche la vivienda es trascendental. Existe el compromiso para la construcción de 20 mil viviendas en toda la entidad durante la presente administración. Esta meta representa un reto, debido a que 9 de los 11 municipios del estado son eminentemente rurales; 3 de ellos (Calakmul, Escárcega y Candelaria) se encuentran en condiciones de alta y muy alta marginación, y el suelo urbanizado para edificar vivienda en las ciudades es escaso. Aunado a ello, un sector muy importante de la población cuenta con bajos ingresos, lo cual deja a miles de familias campechanas con poca o nula posibilidad de tener acceso a una vivienda nueva, si no es con el apoyo del gobierno.

El Gobierno del Estado -a través de la Comisión Estatal de Desarrollo de Suelo y Vivienda (Codesvi)- se planteó una serie de alternativas: financiar localmente la inversión, cofinanciarla con algún Organismo Nacional de Vivienda, y

hallar tecnologías constructivas de bajo costo y rápida edificación. Además, se busca cofinanciar la vivienda con instancias dedicadas a la ejecución de proyectos de alto impacto social impulsando la participación directa de los beneficiarios; desconcentrar la edificación de las ciudades y aprovechar los terrenos propios de los beneficiarios en el medio rural.

Codesvi coparticipa con SHF y CONAVI, para poner en práctica un novedoso programa de Autoproducción de Vivienda Asistida en el medio rural. Bajo este esquema, los gobiernos, federal y estatal, otorgan subsidios para la adquisición de vivienda en esas zonas de la entidad, al mismo tiempo que el beneficiario hace una aportación inicial correspondiente al 5%. El resto es un microcrédito que otorga un IF a un plazo de 3 a 5 años, por un porcentaje bajo del valor de la solución.

Con estos instrumentos ha sido posible ofertar vivienda digna, acorde al entorno cultural, físico y económico de cada región, con tecnologías constructivas modernas y eficientes; además de aumentar la superficie construida de 25 a 34 metros cuadrados. En 2 años, con este proyecto, se han edificado más de 2,000 viviendas, en beneficio de igual número de familias que habitan en más de 80 localidades rurales de 7 municipios del estado.

A pesar de este esfuerzo de concertación multidimensional, aún quedan fuera de esta opción muchas familias que necesitan una vivienda. Reducir tasas de interés sobre el crédito residual o ampliar periodos de pago, o una combinación de ambas, son opciones dignas de explorarse. Así, podrá reducirse el subsidio e incrementar el crédito para vivienda.

Vivienda rural en Campeche, desde la perspectiva de la Agencia Productora de Vivienda: Échale a tu casa

Para el año 2030 la población mundial se estima en 9 mil millones de personas, 40% de las cuales vivirán en condiciones precarias y un 25% de éstas no tendrán refugio alguno. Millones de mexicanos viven en condiciones de pobreza patrimonial, habitando casas insalubres, construidas

con materiales precarios y nulo valor comercial. Las comunidades rurales particularmente, debido a los problemas de tenencia de la tierra, no han contado con modelos de financiamiento para vivienda.

A través de la edificación de vivienda digna se promueve el desarrollo sustentable del hábitat en las comunidades, generando con ello la reestructuración del tejido social, protección del medio ambiente, empleos locales, riqueza económica y progreso. Esta práctica se basa en los principios de inclusión social y acceso al financiamiento; tecnología y asistencia con las mejores prácticas de construcción. Se realizaron 3 cambios estructurales:

CONAVI: Cambio en la política pública que permite la dispersión de los recursos a través de entidades no gubernamentales. Ahora los subsidios pueden llegar a las familias de menores ingresos a través de la figura de ejecutor social: ONG, empresas, instituciones y organismos certificados por CONAVI con capacidad técnica y/o financiera para dar servicio a la población no atendida.

SHF: Ofrece una línea de crédito para dotar de fondos a los IF que demuestren su solvencia y capacidad de brindar microcrédito a la población no atendida. Aunado a la anterior, dio forma a la figura de APV, empresas que también demuestren su capacidad tecnológica y de servicio a los no afiliados.

Propiedad de la tierra: Ahora las familias que deseen participar en los programas de ahorro, crédito y subsidio lo pueden hacer demostrando su derecho sobre el predio a edificar. Son aceptados documentos como acta ejidal, propiedad comunal, posesionarios y diversas formas amparadas por la Ley.

Más del 40% de las personas tienen posesión de sus terrenos pero no tienen propiedad, por lo que no están accediendo a los mercados tradicionales.

Lic. Paloma Silva de Anzorena

La población no atendida posee el 53% de la tierra con vocación de vivienda y representa el mayor mercado para el desarrollo inmobiliario de nuestro país. La demanda de prácticamente 6 millones de hogares requiere recursos superiores a los \$301 mil mdp, creando una muy atractiva industria que requiere todo tipo de productos para la construcción, así como la presencia de técnicos, desarrolladores, profesionistas, IF y servicios.

Un buen ejemplo de lo anterior es el programa de vivienda de Calakmul, Campeche. El proceso generó miles de empleos locales y una derrama económica de millones de pesos por el uso de insumos locales y adquisición de materiales de construcción industrializados como: cemento, varilla, muebles de baño, cancelería, tinacos, instalaciones hidrosanitarias y eléctricas y, en sí todo insumo para la edificación.

Es importante notar que el modelo de intervención presenta grandes ventajas. La más atractiva es que no se necesita reserva territorial, porque los moradores de las viviendas a ser construidas ya cuentan con ella. El modelo de inclusión social permite una participación plena en el proceso de la población atendida, lo cual reduce el rechazo y abandono de la vivienda prácticamente a cero. Esta modalidad coadyuva a la realización de una inversión y recuperación de los créditos de forma segura.

México ha distinguido la política de vivienda como uno de los principales ejes de desarrollo. Ahora tomando nuevamente el liderazgo en el tema, estructura un modelo alterno.

La visión de un Intermediario Financiero: Cooperativa Acreimex

Acreimex es una sociedad cooperativa de ahorro y préstamo,²⁶ con 10 años de trayectoria en el sector financiero, y presencia en los estados de Oaxaca, Veracruz, Guerrero, Puebla, Chiapas y Quintana Roo. Es una de las 13 mejores a nivel nacional, de acuerdo a la información publicada en la página de la CNBV,²⁷ ganando la confianza

²⁶ Sujeta a la normativa y disposiciones de la Ley para Regular las Actividades de las Sociedades Cooperativas de Ahorro y Préstamo (LRASCAP) por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

²⁷ Clasificación CNBV, septiembre 2011. <http://portafoliodeinformacion.cnbv.gob.mx/eacp>

de diversos sectores del mercado, así como de la banca de desarrollo como Fideicomisos Instituidos en Relación con la Agricultura (FIRA), Financiera Rural, Banco Nacional de Obras y Servicios Financieros (Bansefi), Fondo de Microfinanciamiento a Mujeres Rurales (Fommur), de las cuales somos dispersores directos, antecedente que nos permitió operar de manera directa con SHF.

La puesta en marcha de programas de Autoproducción de Vivienda Asistida, con líneas de fondeo de SHF, ha sido uno de los logros más importantes de la institución, porque nos permite cumplir con un compromiso social, al ayudar a las familias a mejorar las condiciones de su vivienda o a obtener una nueva. Nuestra experiencia en el sector rural nos ha permitido definir esquemas de financiamiento acorde a las necesidades de las personas que no pueden comprobar ingresos o que desarrollan diversas actividades de comercio, servicios o producción agrícola, ajustamos los pagos acorde a sus flujos de efectivo sin afectar sus propiedades en esquemas de garantías, les ofrecemos tasas accesibles que pueden ser cubiertas sin dañar sus economías o su patrimonio familiar.

El incursionar en programas de financiamiento enfocados a la Autoproducción de Vivienda Asistida nos ha permitido tener acceso a mercados nuevos como el azucarero, forestal; cooperativas, empacadoras y procesadoras rurales, donde pocas instituciones han prestado especial atención al financiamiento de sus trabajadores. A su vez, nos ha abierto las puertas para poder colocar en las mismas empresas o industrias el resto de nuestros productos financieros, obteniendo un crecimiento adicional del 18.78% en el ejercicio 2011, en comparación con el 2010, incrementando de esta manera nuestra captación de socios, colocación y rentabilidad en toda la institución.

Además, colaboramos en programas de vivienda con los gobiernos estatales y municipales, optimizando con ello los recursos de los organismos de vivienda y aumentando la cobertura, ha sido un grato aprendizaje pero sobre todo la satisfacción de ayudar a quienes menos tienen.

2.2.3

Registro y verificación de la oferta de vivienda

Los avances en 2011, en el rubro de viviendas aprobadas para dar seguimiento al balance entre la oferta y la demanda de vivienda terminada, para los trabajadores acreditados del FOVISSSTE contó con un registro de viviendas, de las cuales 59.8% obtuvieron verificación en el Registro Único de Vivienda (RUV).

Como resultado del convenio de colaboración suscrito en octubre de 2009 con la Asociación Nacional de Unidades de Valuación, A. C. (ANUVAC), en el que se establece trabajar de manera conjunta la sistematización de diferentes procesos, entre los que destaca el avalúo en coordinación con las unidades de valuación, Entidades Financieras, y agentes que intervienen, FOVISSSTE, con el objeto de dar certidumbre a la originación de los créditos, decidió actualizar y modernizar los procesos ineficientes y antiguos, mediante la eliminación de procesos triangulados y retrasos que producen costos innecesarios a todos los actores en la cadena del otorgamiento de crédito.

Con la participación de ANUVAC, a partir del 1 de agosto de 2011, todo avalúo con que se vincula el crédito FOVISSSTE y la vivienda, es electrónico. De esta forma se garantiza al trabajador que obtiene un crédito del FOVISSSTE, un proceso transparente, eficiente y la seguridad de que está adquiriendo una vivienda a precio justo.

Mediante este sistema es posible:

- Validar a las unidades de valuación, al valuator y al controlador.
- Validar la información de la ubicación de la vivienda.
- Validar las características de la vivienda y su entorno.
- Enviar información oportuna a los usuarios.
- Elaborar estudios de mercado, comparati-

vos necesarios para FOVISSSTE y el sector inmobiliario, con la consecuente estandarización del valor de la vivienda en características y costos.

- Las ventajas del sistema del avalúo electrónico son:
 - No habrá interacción de personas con la información del avalúo en todo el proceso de originación, hasta la escrituración.
 - Habrá certidumbre en la ubicación de la vivienda.
 - Validará automáticamente el avalúo para su aceptación o rechazo como garantía hipotecaria.
 - Validará las unidades de valuación, al controlador y valuador, en línea con SHF.
 - Habrá control de valuadores que hagan malas prácticas.
 - Confrontará los valores de vivienda.
 - El sistema fortalecerá los controles y el monitoreo de malas prácticas en materia de valuación, lo que permitirá establecer un sistema de evaluación de unidades de valuación para que, en el mediano plazo, trabajemos con las mejores.
 - Generará estadísticas del comportamiento inmobiliario.
- Cada una de las unidades de valuación firmó una carta compromiso ante FOVISSSTE para asignar una clave y contraseña de vinculación al avalúo electrónico
- Al cierre de 2011, existen 82 unidades de valuación registradas en el Sistema de Oferta de Vivienda (SIOV), que en los últimos 5 meses de 2011 generaron 49,399 avalúos electrónicos.

Convenio Profeco-FOVISSSTE: Contratos de adhesión

Como resultado de las reformas a la Ley Federal de Protección al Consumidor (LFPC) y a que la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor (Profeco) da a conocer que el sector vivienda es el segundo con mayor número de quejas, el 31 de agosto de 2010 se suscribió el convenio con esta Procuraduría,

con el fin de establecer las bases para que en el ámbito de sus respectivas competencias, ambas instituciones protejan a los derechohabientes del FOVISSSTE que tengan interés de adquirir viviendas, así como procurar una pronta solución de las controversias que pudieran surgir entre los derechohabientes-consumidores y los desarrolladores de vivienda.

Los 5 anexos de ejecución de este convenio establecen que:

1. Contratos de adhesión y verificación: Para que a más tardar el 30 de mayo de 2011 los desarrolladores registraran sus contratos.
2. Atención de quejas y denuncias: Intercambio de información mensual entre ambas instituciones en materia de quejas y comportamiento comercial de empresas.
3. Capacitación: Llevar a cabo la capacitación a desarrolladores de vivienda en materia de contratos de adhesión.
4. Monitoreo y análisis de publicidad: Manual con recomendaciones en materia de publicidad para la venta de viviendas.
5. Difusión y canales: Definición de canales de difusión para dar a conocer recomendaciones a derechohabientes y desarrolladores: Centros de contacto ciudadano, páginas electrónicas de ambas instituciones, oficinas de atención a derechohabientes-consumidores, publicaciones de Profeco (Revista del Consumidor), correo electrónico y servicios vía SMS.

De esta forma:

- El 28 de marzo de 2011 se dio un plazo de 60 días para que los desarrolladores hicieran el registro de sus contratos.
- El 1 de junio de 2011 entró en forma obligatoria el uso del modelo de contrato de adhesión para compra – venta de vivienda nueva sin enganche.
- Al cierre de 2011, 96.7% de la oferta de vivienda del FOVISSSTE se opera con un contrato de adhesión, lo que implica 231,692 de un total de 239,599 viviendas.

2.3 --- Demanda

2.3.1 Seguimiento de las Obligaciones Internacionales en Materia de Derecho a la Vivienda

En marzo de 2010 se cumplieron 10 años de la primera visita oficial a México del Relator Especial sobre el Derecho a una Vivienda Adecuada de las Naciones Unidas.

En esa ocasión el Relator, Sr. Miloon Kothari, recomendó al gobierno “reorientar la política nacional de vivienda para atender las necesidades de los pobres, que constituyen la mayoría de la población, destacando los aspectos sociales de la vivienda y considerando menos a la vivienda como un sector económico”.²⁸

En este sentido, recomendó también apoyar las distintas modalidades que puedan conducir a la producción social de viviendas y comunidades, en particular en lo que se refiere a:

- A. Las viviendas construidas por personas o familias;
- B. La producción de viviendas organizada (...) como las cooperativas, y otros tipos de asociación;
- C. Otras opciones sin fines de lucro (...).²⁹

Otra de las recomendaciones más importantes del Relator se refirió a la necesidad de dar mayor protección contra los desalojos forzosos, pues la mayoría de las familias pobres, los campesinos y comunidades indígenas afectadas no recibe protección jurídica. Al respecto propuso al gobierno constituir “un grupo de trabajo sobre cuestiones relacionadas con los desalojos a nivel nacional y local (...) con la participación de los diversos actores involucrados, cuyo principal objetivo sería elaborar mecanismos para llevar un registro público de los desalojos realizados e impartir formación permanentemente a jueces y magistrados federales y locales en lo

que respecta a la aplicación de los tratados internacionales³⁰(...) tomando en cuenta la Observación General No. 7.”³¹

Asimismo, en su informe recomendó: “desarrollar opciones de vivienda de alquiler a precios asequibles,³² prestar especial atención a la identidad colectiva de los indígenas (...) en particular cuando la venta o la privatización (de la tierra) puedan tener por resultado la pérdida de su identidad,³³ dar una mayor importancia a las necesidades particulares de las mujeres en la política y programas nacionales de vivienda”.

Al revisar el proyecto de Ley de Vivienda que se discutía en esos días, recomendó que se incorporaran en ella las obligaciones internacionales contraídas por México en relación con el derecho a una vivienda adecuada y otros derechos humanos que (como el derecho al agua) resultaban ausentes.³⁴

Finalmente, ante “las condiciones precarias en las que viven muchos pobres”, recomendó crear un “fondo humanitario nacional para la vivienda” a fin de solucionar problemas urgentes, no sólo en casos de desastres sino de personas que carecen de vivienda o son víctimas de desalojos o desplazamientos forzados.³⁵

En gran medida estas recomendaciones del Relator reafirman las observaciones del Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales, respecto al tercero y cuarto informe periódico presentado por México sobre el cumplimiento de sus obligaciones internacionales, en tanto país adherente al Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales (PIDESC).³⁶

28 Párrafo 26 del Informe presentado ante la Comisión de Derechos Humanos del Consejo Económico y Social de las Naciones Unidas el 27 de marzo de 2003.

29 Párrafo 46 del informe.

30 Párrafos 35 y 51 del informe.

31 Se refiere a la Observación General No. 7 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas, sobre desalojos forzados.

32 Párrafo 46.

33 Párrafo 33.

34 Párrafos 18, 32 y 34.

35 Párrafo 49.

36 Los países adherentes al PIDESC se obligan a presentar un informe, cada 5 años, sobre la situación y los progresos logrados en la implementación y realización de los derechos económicos, sociales y culturales. México ha presentado 4 informes (1989, 1993, 1999 y 2006), mismos que son confrontados por el Comité con informes alternativos solicitados por éste a organizaciones de la sociedad civil y con las observaciones provenientes de las visitas oficiales de los Relatores Especiales sobre los diversos derechos incluidos en el Pacto.

Avances y recomendaciones pendientes de atención: 2006-2012

En el examen sobre el último informe periódico presentado por México ante el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales en mayo de 2006, “El Comité observa con preocupación que los programas de vivienda existentes no responden adecuadamente a las necesidades de vivienda de los pobres. Reitera su preocupación por la falta de información estadística en el informe del estado. En lo relativo al número de desalojos forzados y de personas sin vivienda en el país”.³⁷

Insiste, en sus recomendaciones, en la necesidad de adoptar una legislación nacional completa sobre la vivienda, (incluida una ley de control de alquileres), también en su reiterada petición sobre los desalojos forzados incluyendo las medidas correctivas que se adopten en consonancia con la Observación General No. 7 del Comité y en que, para su próximo informe (que debiera haberse presentado en 2011), México “comunique información estadística sobre la amplitud del problema de la falta de vivienda (...), desglosado por edad, sexo, población urbana y rural, y grupo étnico”.³⁸

La promulgación de la Ley de Vivienda en 2006, a pesar de no haber incorporado en forma precisa la definición y contenidos del derecho humano a la vivienda adecuada, tal como lo establece la legislación internacional en la materia, abrió curso a la implementación de un sistema de apoyo a la Producción Social de Vivienda, enfocada fundamentalmente a dar atención a los sectores de bajo ingreso, estimulando su participación activa y responsable.³⁹

La Comisión de Política Gubernamental en materia de Derechos Humanos coordinada por la Secretaría de Gobernación, a raíz del último informe presentado por México en 2006, creó el grupo de trabajo Desarrollo e Implementación de un Registro Nacional de Desalojos, para dar cumplimiento a las reiteradas recomendaciones del Comité DESC. No se conocen aún los resultados de su trabajo.

No se han abordado con decisión las recomendaciones, tanto del Relator como del Comité, respecto a la vivienda de alquiler y a la creación de un fondo humanitario para atender

a quienes viven situaciones extremas que les impiden satisfacer su derecho a la vivienda.

A partir del informe EAVM 2008 hemos venido dando cuenta de los avances del país en relación a sus obligaciones internacionales en materia del derecho humano a la vivienda, pero también de los impactos negativos de una política que, a partir de 1992, privilegió los aspectos económicos y financieros de la producción habitacional y limitó en mucho su consideración como proceso social y cultural de alto impacto en la construcción de ciudadanía, en la (re)construcción de tejido social y en el fortalecimiento de la capacidad productiva de nuestro pueblo.

Nuevos retos derivados de la reforma constitucional en materia de derechos humanos

El 10 de junio de 2011 fue publicada, en el *Diario Oficial de la Federación*, la reforma constitucional en materia de derechos humanos, reforma que deja atrás el concepto de garantías individuales para dar paso al de “derechos humanos y sus garantías”, abriéndose con ello al derecho internacional en este tema.⁴⁰

El Artículo Primero señala que todas las normas relativas a los derechos humanos deberán interpretarse de acuerdo con la Constitución y los tratados internacionales, lo que obliga a resolver los casos judiciales que se presenten, utilizando ambos ordenamientos. Esto necesariamente impactará en la exigibilidad y justicia de los derechos sociales entre los que se encuentra la vivienda.

En el párrafo segundo del Artículo Primero, se señala que cuando se den diferentes interpretaciones de una norma jurídica, se deberá aplicar el principio “*pro personae*”, que plantea elegir aquella que de mayor protección a los titulares de un derecho humano.

³⁷ Examen de los informes presentados por los Estados Partes de conformidad con los artículos 16 y 17 del Pacto. México, junio, 2006, párrafo 25. Ver mayores detalles en el informe sobre el *Estado Actual de la Vivienda en México* 2008.

³⁸ *Ibid.* Párrafo 43.

³⁹ En el inciso 2.2 de este informe se hace un recuento detallado de los logros alcanzados respecto a este tema de 2008 a la fecha y de los principales pendientes y retos a enfrentar para su consolidación como componente estratégico de la Política y del Sistema Nacional de Vivienda.

⁴⁰ Capítulo I del Título Primero de la Constitución.

En el párrafo tercero de ese mismo Artículo se determina que: “todas las autoridades en el ámbito de sus competencias tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos”. Queda claro con ello que todo derecho humano reconocido por la Constitución y los tratados internacionales, como es el caso de la vivienda, genera obligaciones para todas las instancias de gobierno con respecto a garantizar su cumplimiento bajo los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad.

También establece, este Artículo, la obligación del Estado de prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones de derechos humanos (como es el caso de los desalojos forzados) y recomienda, en los artículos transitorios, que en el plazo de un año se emita una ley sobre reparación de las violaciones a los derechos humanos.

Todo ello deberá impactar positivamente tanto en la plena realización del derecho a la vivienda y otros derechos vinculados estrechamente con el hábitat como en la disminución y sanción de aquellas acciones que violenten su realización o su disfrute.

Entre otros avances importantes que es posible esperar de los cambios constitucionales en materia de derechos humanos se encuentran los siguientes:

- La aplicación, al mismo nivel que la Constitución, de los contenidos de los tratados y otros instrumentos jurídicos internacionales como lo son las Observaciones Generales, que establecen los contenidos de los diferentes derechos humanos como lo es la Observación General No. 4, que define el derecho a la vivienda;
- De esta forma el derecho a la vivienda hoy limitado por la Constitución a la familia, deberá entenderse como el derecho de toda persona a una vivienda adecuada (entendida como aquella que garantiza seguridad de tenencia, acceso a servicios y equipamientos, accesibilidad, habitabilidad, lugar y cultura adecuados); muy lejos todo ello de la vivienda concebida como objeto mercantil regulado por la oferta y la demanda;

- La posibilidad de hacer valer en la política de vivienda del país el carácter universal de los derechos humanos, construyendo los instrumentos, programas y acuerdos intersectoriales e interactoriales que permitan hacer efectivo progresivamente este derecho a todos los habitantes del país;
- La revisión a fondo de las políticas e instrumentos que violan el acceso universal a este derecho en términos de asequibilidad, habitabilidad, lugar adecuado, adecuación cultural e incluso en seguridad de tenencia y disfrute en proximidad de los servicios y equipamientos necesarios;
- El establecimiento de bases más sólidas para avanzar en la justiciabilidad de estos derechos, lo que, en primer término puede facilitar la atención de los casos de violaciones y situaciones humanas críticas y,
- El hecho de que ante los conflictos de intereses y las interpretaciones a la ley que favorecen a una u otra parte, los jueces quedan obligados a considerar tanto el principio *pro personae* en sus fallos, como el espíritu mismo de los cambios constitucionales y de los instrumentos internacionales.

Finalmente, es importante considerar que los principios de interdependencia e indivisibilidad de los derechos humanos cuestionan el que la satisfacción del derecho a la vivienda se resuelva mediante su producción masiva sin considerar su articulación con la ciudad y con el conjunto de otros derechos humanos que concretan su realización en el territorio y en la vivienda misma. Ignorarlos ha significado que la vivienda mínima, sin ciudad, no sólo impida el disfrute de otros derechos sino que sea causa de violencia doméstica y alimento de la delincuencia organizada. Por ello se plantea el reto de implementar cambios importantes en la política de desarrollo urbano y vivienda del país.

Uno de los temas pendientes que al respecto será necesario enfrentar en el corto plazo es el del acceso a suelo legal, asequible y servido para la población ubicada debajo de la línea de pobreza. Este reto requiere de una política inclu-

yente de suelo y avanzar en el reconocimiento del acceso a éste como derecho humano y su traducción en instrumentos y programas que lo hagan efectivo.

Otro de los grandes desafíos que estos cambios plantean es la superación de la conceptualización y las prácticas institucionales vigentes dentro de una perspectiva de derechos humanos, lo que exige realizar campañas de información, difusión y formación de los diversos actores involucrados, principalmente de quienes establecen y aplican las normas jurídicas en la materia.

2.3.2 Demanda de vivienda

Fundamentado en las particularidades sociales, demográficas y económicas relevantes de los hogares se calcula que durante el presente año se demanden 1'071,241 soluciones de vivienda, poco más de 4 millones de personas. En la demanda de vivienda se consideran los siguientes cuatro componentes (Tabla 23).

- **Rezago habitacional:** El ingreso de estas familias es inferior al promedio nacional; éstos reciben 3.4 Salarios Mínimos (SM), mientras que el nacional es de 5.5 SM. Este componente tiene el mayor peso relativo con 59.7% de la demanda. En 2012 se atenderá 7.2%⁴¹ del stock de Rezago Habitacional (RH).
- **Formación de nuevos hogares:** El aumento de la edad promedio para formar un hogar y la mejora en el nivel educativo de este segmento se traduce en mejores condiciones

económicas para las familias. Por cada 10 acciones de vivienda 3 se darán para este rubro. Se pretende atender durante 2012 al 53.3%.⁴²

- **Movilidad habitacional:** 81,708 familias demandarán una vivienda con mejores atributos en relación a su vivienda actual. Este componente de la demanda se focalizará en viviendas de tipo medio, residencial y residencial plus.
- **Curas de originación:** Es el componente que aporta el menor número de hogares a la demanda, se estima sea de 27 mil.

Características de la demanda de vivienda, 2012

- El 52.3% de la demanda se distribuirá en localidades urbanas, 31.6% en zonas rurales y 16.1% se localizará en zonas en transición.
- Aquellas familias que cuentan con subcuenta de vivienda representan 36.5% de la demanda, mientras que las familias sin afiliación ascienden al 63.5 por ciento.
- Los hogares que están pagando una hipoteca no son considerados en la adquisición de vivienda nueva o usada, aunque sí pueden demandar mejoramientos.
- Los que tienen ingreso disponible ajustado⁴³ insuficiente no están en la demanda, porque no tienen capacidad de endeudamiento.

41 Para estimarlo se realizó un análisis de correlación, así como un modelo de regresión múltiple con datos de los últimos 10 años del rezago habitacional con PIB, ingreso de los hogares entre otras variables.

42 Considerando las proyecciones de Conapo, así como determinantes de las características de los hogares y la dinámica demográfica.

43 Es el ingreso monetario menos los gastos que realizan los hogares en alimento, vestido, transporte, educación y energía.

Tabla 23. Necesidades y demanda de vivienda 2012 (Soluciones y %)

Componente	Total de viviendas con necesidad	Porcentaje de atención, 2012	Demanda de vivienda, 2012
Rezago habitacional	9'037,960	7.1	639,753
Formación de hogares	603,508	53.5	322,780
Movilidad habitacional	81,708	100	81,708
Curas de originación	27,000	100	27,000

Fuente: Elaborado por SHF.

- El 93.7% de la demanda está constituida por población que recibe alguna remuneración por trabajo o negocio (económicamente activos), mientras 6.3% son económicamente inactivos, lo que significa que no realizan actividades orientadas al mercado.

Demanda por entidad federativa

A continuación se presenta la demanda para el 2012 desagregada a nivel estatal, (Tabla 24):

- 8 entidades federativas concentran el 52.1% de la demanda con 557 mil soluciones: México, Veracruz, Distrito Federal, Chiapas, Baja California, Chihuahua, Oaxaca y Jalisco.
- Por su parte, Puebla, Michoacán, Guanajuato, Tabasco, Nuevo León, Guerrero, Tamaulipas y Sonora concentran 27.7 % de la demanda.
- 10 estados agrupan el 15.7% de la demanda: Coahuila, San Luis Potosí, Hidalgo, Durango, Morelos, Sinaloa, Zacatecas, Querétaro, Quintana Roo y Campeche.

- Por último, 6 entidades federativas demandarán menos de 10 mil soluciones: Nayarit, Tlaxcala, Yucatán, Colima, Aguascalientes y Baja California Sur.

Demanda de vivienda por tipo de solución

Con base en la capacidad de pago, nivel de ingreso, así como las características sociodemográficas de los hogares, se estimó el número de acciones necesarias (Tabla 25).

- Adquisición: Concentra la mayor cantidad de acciones de vivienda, con 601,254, es decir, 56.1% de la demanda total para el presente año.
- Mejoramiento: Se estima que esta solución ascienda a 236,285, que significa 22.1% del total.
- Autoproducción: Representa 21.8% de la demanda y totaliza 233,704 soluciones de vivienda. Esta atiende principalmente a las familias localizadas en zonas rurales y en transición de rurales a urbanas.

Tabla 24. Demanda de vivienda por entidad federativa: 2012

Entidad federativa	Demanda de vivienda	Entidad federativa	Demanda de vivienda
México	113,298	Coahuila	25,728
Veracruz	107,668	San Luis Potosí	20,210
Distrito Federal	64,545	Hidalgo	19,290
Chiapas	60,574	Durango	18,125
Baja California	55,304	Morelos	15,839
Chihuahua	55,088	Sinaloa	15,813
Oaxaca	50,657	Zacatecas	14,572
Jalisco	50,550	Querétaro	14,386
Puebla	45,224	Quintana Roo	12,882
Michoacán	45,205	Campeche	11,598
Guanajuato	42,482	Nayarit	9,853
Tabasco	36,896	Tlaxcala	8,607
Nuevo León	34,692	Yucatán	7,927
Guerrero	31,729	Colima	7,243
Tamaulipas	30,987	Aguascalientes	7,136
Sonora	30,033	Baja California Sur	7,100
		Nacional	1,071,241

Fuente: Elaborado por SHF.

Tabla 25. Número de soluciones: 2012

Concepto	Número de soluciones
Adquisición	601,254
Mejoramiento	236,285
Autoproducción	233,702
Demanda total	1,071,241

Fuente: Elaborado por SHF.

Consideraciones

- Para el año en curso se estima una demanda inferior a la de 2011 en (-) 3.2%, la cual se explica principalmente por la disminución del ingreso de los hogares en rezago habitacional.
- Entre los factores de riesgo, que pueden reducir la demanda, se encuentran la posible recesión de Estados Unidos (EUA) o la Unión Europea (UE), que enfrenta un año de incertidumbre financiera debido al endeudamiento de algunos integrantes y la baja en las calificaciones a IF.
- El mercado laboral mostró una mejoría en los últimos meses de 2011; la Tasa de Desocupación Abierta cerró en 4.51%, el nivel más bajo desde 2009, lo cual podría impulsar la demanda. Sin embargo, la población en el sector informal de la economía sigue siendo elevado.

2.3.3

Necesidades de vivienda

Las necesidades anuales de vivienda pueden clasificarse en:

1. Necesidades actuales:
 - Rezagó habitacional: hogares con hacinamiento, mala calidad o poca durabilidad de los materiales de la vivienda.
 - Aspiración de propiedad: hogares que no son dueños de sus viviendas y quisieran adquirir una propiedad.
2. Formación anual de nuevos hogares.
3. Usos secundarios: renta, inversión, uso vacacional.

Con base en las cifras de la ENIGH 2008 y 2010 se observa que, dado que se atendió la formación de nuevos hogares derechohabientes de Infonavit, aquellos con necesidades de vivienda se mantuvo en 3.3 millones. Asimismo, que el mayor reto en materia de necesidad de vivienda en México corresponde a segmentos no afiliados al Infonavit: aproximadamente 78% de los hogares con necesidades de vivienda.

En lo que se refiere a la formación de hogares, los resultados del Censo 2010 implican atender una demanda anual adicional de crédito de 70 mil nuevos hogares (suponiendo que se mantienen las tasas de formalidad del empleo). Por su parte, la demanda por usos secundarios se mantuvo similar debido al número importante de créditos que se destinaron hacia este propósito.

Así, teniendo en cuenta que en los siguientes 5 años y bajo el modelo actual, se espera abatir el rezago, de 2012 a 2016 la demanda anual total de Infonavit ascendería a 580 mil créditos. Ya una vez abatido el rezago, la demanda se reduciría a 380 mil, del 2017 al 2031. Adicionalmente, se estima que se podrían otorgar 50 mil créditos anuales por motivo del segundo crédito.

Evaluación cualitativa

Las preferencias de soluciones habitacionales de los derechohabientes son distintas y varían por región y nivel socioeconómico. Aunque el crédito para adquisición de vivienda es la preferencia más alta, representa sólo el 50%, aproximadamente. Por otra parte, se prefiere seguir ahorrando, hacer mejoras a la casa, autoconstrucción, rentar con opción a compra o adquirir un terreno. En la estrategia institucional de crédito se contempla la diversificación de la oferta de soluciones con base en estas preferencias, como está siendo ahora el caso con Renueva Tu Hogar (RTH).

Retos de la atención de las necesidades de vivienda

Infonavit puede contribuir a atender las necesidades de vivienda de otros segmentos de derechohabientes que no han sido atendidos, como aquellos de menores ingresos sin capacidad de ahorro; en localidades de menos de 15 mil habitantes; de mayor edad que no están interesados

en comprar una casa, y trabajadores eventuales que no califican para obtener un crédito. Lo anterior, a través del desarrollo de nuevos canales, soluciones habitacionales y productos de crédito.

Oferta de vivienda nueva

Para determinar la Necesidad de Vivienda Nueva Urbana (NVNU) en 2012, se llevó a cabo un estudio junto con el Centro de Estudios Económicos del Sector Privado (CEESP). Las conclusiones muestran que, en México, se requieren construir aproximadamente 650 mil casas nuevas cada año en zonas urbanas para atender tanto los nuevos hogares que se forman en consecuencia de la dinámica demográfica, como las necesidades de vivienda asociadas al rezago habitacional. De éstas, Infonavit debería financiar como máximo 300 mil viviendas, tanto para satisfacer la necesidad primaria de sus derechohabientes, como para usos secundarios (renta, principalmente). Por encima de este número se podrían generar excesos de inventario.

En el corto plazo, la necesidad de vivienda nueva determina en buena forma cómo debería ser la oferta de crédito de Infonavit. A largo plazo, en la medida en que se construya un inventario de vivienda suficiente en el país, es posible que un mayor porcentaje del programa de crédito del Instituto vaya a otro tipo de soluciones, como es la adquisición de vivienda usada. De hecho, a partir de 2008 el número de créditos para vivienda nueva ha disminuido, no

así el correspondiente a vivienda usada: en 2011 junto con los créditos de RTH, impulsaron el financiamiento total, manteniendo su tendencia a la alza. Debido a lo anterior, la participación de créditos para vivienda nueva se redujo de 80% en 2008 a 66% en 2011.

2.3.4 Nueva demografía del mercado de vivienda

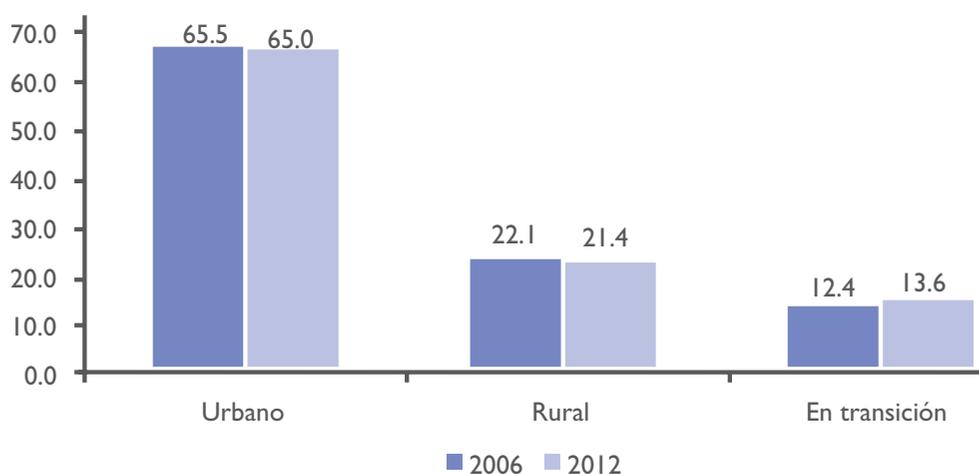
El número de viviendas particulares habitadas en México pasó de 25.9 millones en 2006 a 28.5 en 2010, aumentando 9.8% de punta a punta con una tasa promedio anual de 2.4%, ritmo superior al de la población. La antigüedad modal⁴⁴ de las viviendas se ubica en los 20 años de construcción y agrupa 26.0% del stock.

Por tamaño de localidad,⁴⁵ las viviendas se concentran en zonas urbanas (65.0%), seguidas por las rurales (21.4%) y por último en localidades en transición (13.6%).

Entre 2006 y 2012 se observa un incremento de 1.2 puntos porcentuales (Gráfica 23) en el número de viviendas en localidades en transición entre lo urbano y lo rural. Con base en

⁴⁴ Se refiere a la antigüedad que más se repite entre todas las viviendas del país.
⁴⁵ Se definen tres categorías: urbana: más de 15 mil habitantes; rural: menos de 2,500 habitantes y en transición entre 2,500 y 15 mil habitantes.

Gráfica 23. Viviendas por tamaño de localidad: 2006-2012 (%)



Fuente: SHF con información de ENIGH 2006 y ENOE 2012, INEGI

esta distribución, las ciudades o zonas urbanas generan el 86.5% del PIB del país, mientras que las zonas rurales el 13.5% restante.

Para atender eficazmente la demanda por viviendas es fundamental establecer el tipo de hogares o familias que las habitan. Así, el 65% son habitadas por hogares nucleares, es decir, los padres e hijos, mientras que los hogares ampliados (nucleares más otras personas sin parentesco) ascienden al 24.1%, los hogares unipersonales 9.7% y los compuestos o corresidentes⁴⁶ significan el 1.1 por ciento.

Las 2 tipologías de hogares de mayor concentración muestran descensos entre 2006 y 2012, mientras que los unipersonales, compuestos y corresidentes tuvieron incrementos (Gráfica 24). Estas tendencias muestran la necesidad de construir vivienda para personas que residen solas (generalmente mayores de edad) y para familias grandes que dispongan de suficientes dormitorios y baños.

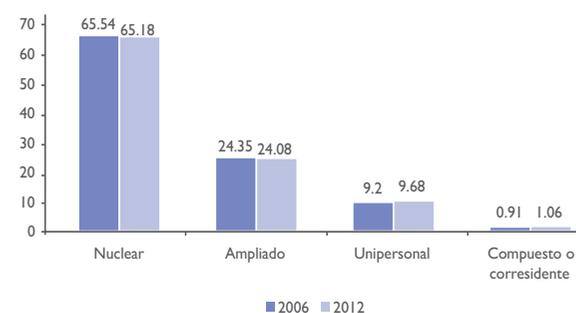
Tabla 26. Distribución por decil de viviendas urbanas pagándose: 2012

Decil	Porcentaje de viviendas propias pagando
I	1.9
II	4.8
III	3.3
IV	6.7
V	8.4
VI	9.2
VII	10.5
VIII	12.4
IX	12.2
X	14.1
Nacional	8.4

Fuente: SHF estimación con información INEGI.

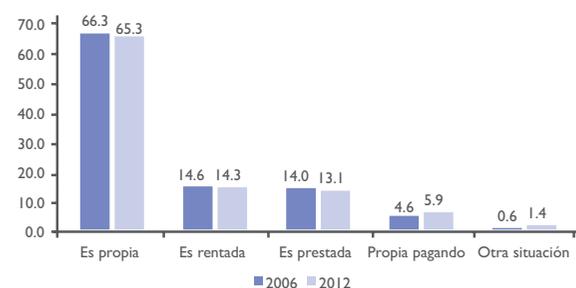
Por otro lado, al presente, 65.3% de las viviendas son propias; 14.3% son rentadas; 13.1% son prestadas, mientras que aquellas que son propias pero las están pagando y en otra situación, concentran 5.9% y 1.4%, respectivamente (Gráfica 25). Al considerar sólo las zonas urbanas el porcentaje de viviendas propias pagando aumenta a 8.4%. Desde una perspectiva del ingreso del hogar este porcentaje muestra una tendencia positiva conforme aumenta el ingreso de los hogares por decil (Tabla 26).

Gráfica 24. Distribución de viviendas por tipología de hogar: 2006-2012 (%)



Fuente: SHF con información de ENIGH 2006 y ENOE 2012, INEGI.

Gráfica 25. Posesión legal de las viviendas: 2006-2012 (%)



Fuente: SHF con información de ENIGH 2006 y ENOE 2012, INEGI.

Al interior de los hogares las principales características son las siguientes (Tabla 27):

- De 2006 a 2012 la jefatura masculina en el hogar aumentó marginalmente de 75.0% a 75.4%, mientras que los hogares encabezados por mujeres descendieron.
- En promedio, el número de residentes por hogar se mantuvo en 3.9 personas durante el periodo referido. Asimismo, el número de cuartos⁴⁷ continuó en 3.8 por vivienda. Por su parte, el número de residentes por cuarto y dormitorio se acrecentó al pasar de 1.3 a 1.6 y de 2.3 a 2.6, en ese orden.
- La edad del jefe del hogar promedio, en 2012, fue de 48.3 años, mientras que en 2006 era de 47.0 años, resultados de la transición demográfica hacia una población de mayor edad.
- El número de perceptores de ingreso por hogar aumentó de 2.1 a 2.3 personas de 2006 a 2012.

⁴⁶ Los hogares compuestos se forman de un hogar nuclear o ampliado con personas sin parentesco con el jefe del hogar, mientras que los corresidentes son el jefe del hogar y otra(s) persona(s) sin parentesco con éste.

⁴⁷ No se consideran baños ni pasillos.

Por último, el nivel de educación modal⁴⁸ mostró una mejoría: en 2006 el jefe del hogar tenía primaria completa, mientras que en 2012 alcanzó el nivel de secundaria incompleta.

Tabla 27. Principales características de los hogares: 2006-2012 (% y promedio)

		2006	2012
Género del jefe del hogar	Masculino	75.0	75.4
	Femenino	25.0	24.6
Residentes por hogar		3.9	3.9
Número de cuartos		3.8	3.8
Personas por cuarto		1.3	1.6
Personas por dormitorio		2.3	2.6
Edad del jefe del hogar		47.0	48.3
Perceptores de ingreso corriente		2.1	2.3
Educación modal de jefe del hogar		Primaria completa	Secundaria incompleta

Fuente: SHF con información de ENIGH 2006 y ENOE 2012, INEGI.

Composición de la población por edades, potencial del bono demográfico

Una consecuencia de la transición demográfica es que la población en edad laboral se incrementa a una tasa más acelerada que aquella población que es económicamente dependiente, lo que ofrece un potencial productivo para el país a través del bono demográfico.⁴⁹

De esta forma, la razón de dependencia⁵⁰ disminuyó de 0.59 a 0.55 entre 2006 y 2012, este cambio se debe al aumento de la población entre 15 y 64 años, así como a la de más de 65 años y a la reducción de la población menor de 14 años.

En resumen, la demografía del sector de la vivienda está cambiando a ritmos acelerados. Si estas pautas del mercado no son incorporadas en los planes estratégicos de las desarrolladoras de vivienda se arriesgan a quedar fuera del mercado.

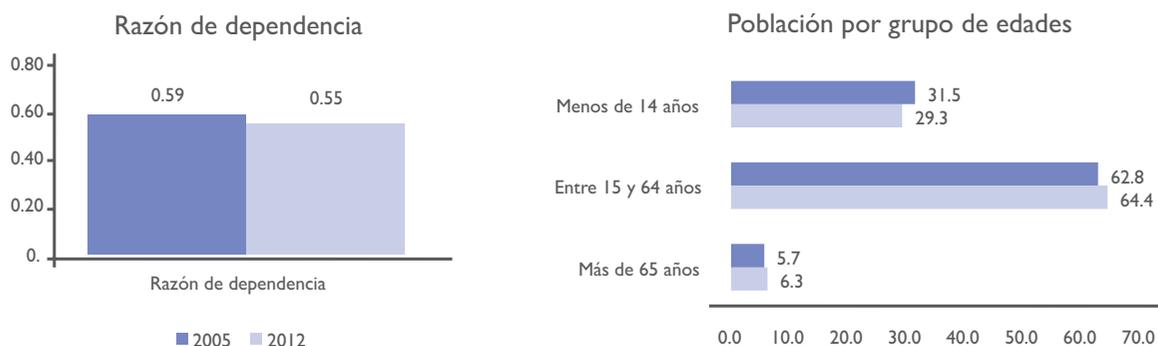
48 Véase llamada 44 pp.70

49 Para mayor información, ver *Estado Actual de Vivienda en México 2011*, apartado 2.3.1 Bono demográfico: impactos en el mercado de vivienda", pp. 36-38.

50 Se calcula de la siguiente manera:

$$RD = \frac{(\text{Población de 0 a 14 años} + \text{población mayor a 65 años})}{(\text{Población de 15 a 64 años})}$$

Gráfica 26. Razón de dependencia y población por grupos edad: 2006-2012 (Razón y %)



Fuente: SHF con información de INEGI y estimaciones propias.

2.3.5

Ingresos de los hogares y asequibilidad a una vivienda medida con el múltiplo de medianas

Desde 2009 se ha observado una recuperación a nivel macroeconómico de la producción, sin embargo, esta mejoría no se ha reflejado enteramente en los ingresos de los hogares. Con datos de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) se encuentra que las percepciones de las familias ajustadas por la inflación han disminuido de 2008 a 2010, incidiendo negativamente en la posible adquisición de una vivienda y en las tasas de morosidad. ¿Cuál ha sido la trayectoria de la desigualdad del ingreso entre los hogares? El coeficiente de Gini⁵¹ pasó de 0.457 en 2008 a 0.435 en 2010, en tanto que en 2004 el valor de este indicador fue de 0.455. Es decir, estos resultados indican una relativa menor desigualdad pero en niveles de ingresos más bajos.

Ingresos mensuales de los hogares

Todos los rubros del Ingreso Corriente Monetario (ICM) de los hogares, con excepción de “otros ingresos corrientes” se redujeron en 2010 con relación a 2008. En efecto, el ICM se contrajo (-) 13.6% en términos reales comparado con 2008, los sueldos y salarios (remuneraciones) disminuyeron (-) 6.4%, el ingreso por trabajo independiente y otros ingresos por trabajo se redujeron en (-) 34.6%, la renta de la propiedad en (-) 18.8% y las transferencias en (-) 4.1% (Véase [Tabla 28](#)). Es de hacer notar que con estas caídas, el ICM de los hogares se ubica en niveles incluso inferiores a los observados en 2004.

⁵¹ Cuando toma valor de 0 expresa igualdad total y con el valor de 1 máxima desigualdad.

Tabla 28. Ingresos mensuales de los hogares

	Precios de diciembre de 2010 (\$)				Variación (%)		
	2004	2006	2008	2010	2006	2008	2010
Ingreso Corriente Monetario	10,050	10,936	10,971	9,477	8.8	0.3	(-)13.6
Remuneraciones	8,683	9,261	8,948	8,372	6.6	(-)3.4	(-)6.4
Ingreso por trabajo independiente	3,455	5,085	5,416	3,713	47.2	6.5	(-)31.4
Otros ingresos del trabajo	1,373	1,415	1,816	1,020	3.1	28.3	(-)43.8
Renta de la propiedad	8,595	8,107	7,813	6,342	(-)5.7	(-)3.6	(-)18.8
Transferencias	2,818	2,993	2,747	2,635	6.2	(-)8.2	(-)4.1
Otros ingresos corrientes	2,121	2,919	1,351	1,383	37.6	(-)53.7	2.4

Fuente: Elaborado por SHF con datos de la ENIGH 2004, 2006, 2008 y 2010, INEGI.

Ingresos por decil de hogares

Si se agrupan los 29 millones de hogares existentes en la República Mexicana en conjuntos del 10% (deciles) en orden ascendente de acuerdo a su ingreso, se tiene que en 2010 el ICM de los hogares en los 10 deciles disminuyó, siendo la caída más severa a partir del VI decil lo que explica la reducción (menor desigualdad relativa) del índice de Gini (Véase [Tabla 29](#)).

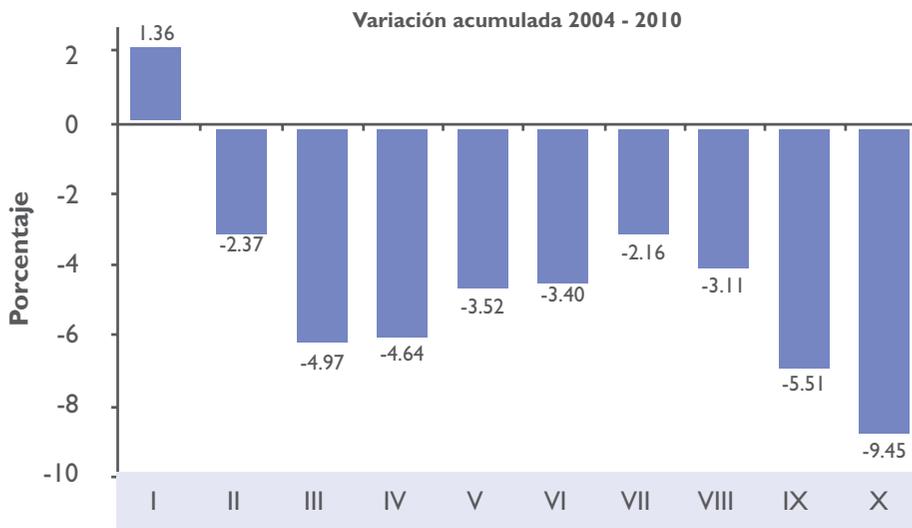
Desde una perspectiva de mediano plazo, la demanda por vivienda y la cartera vencida pudieron verse afectadas por la disminución en el poder adquisitivo de las familias. En la [Gráfica 27](#) se presentan las variaciones reales acumuladas 2004-2010 del ICM de los hogares por decil. Así, con excepción del primero, el ingreso disminuyó en todos los demás, siendo el más afectado el último decil, el de los hogares de mayores ingresos.

Tabla 29. Variación del ingreso por decil (%)

Decil	2006	2008	2010
I	0.27	10.15	-8.23
II	9.28	-1.96	-8.87
III	6.58	-3.09	-8.00
IV	6.93	-3.08	-7.99
V	8.13	-2.86	-8.14
VI	9.44	-0.98	-10.86
VII	9.16	0.83	-11.10
VIII	9.22	-1.11	-10.29
IX	8.09	1.59	-13.95
X	10.26	1.36	-18.98

Fuente: SHF estimación con información INEGI.

Gráfica 27. Variación porcentual, ingreso corriente monetario de los hogares por deciles de ingreso (Precios constantes)



Fuente: Elaborado por SHF con datos de la ENIGH 2004, 2006, 2008 y 2010, INEGI.

Asequibilidad a una vivienda: medida con el múltiplo de medianas

En la 7ª *Annual Demographia International Housing Affordability Survey, 2011* se considera la asequibilidad a la vivienda con base en el “múltiplo de medianas”, que se define como el cociente entre el precio mediano de la vivienda y el ingreso anual mediano del hogar.⁵² La capacidad económica de un hogar para adquirir una vivienda puede analizarse de formas diferentes.⁵³ El indicador múltiplo de medianas se eligió debido a que permite la comparabilidad, no sólo en una misma ciudad a través del tiempo sino también internacional. De acuerdo al valor del indicador se identifican 4 niveles de

asequibilidad para mercados específicos. Los valores y grados de acceso a una vivienda son los siguientes:

El múltiplo de medianas indica que un mercado es asequible cuando dicho indicador es menor o igual a 3, es moderadamente asequible de 3.1 a 4.0, seriamente no asequible de 4.1 a 5.0, y, severamente no asequible si es mayor a 5.1.

⁵² Se considera el total del ingreso corriente monetario.

⁵³ Acerca de este tema SHF publicó un artículo en su sitio web:

<http://www.shf.gob.mx/estadisticas/EstudiosVivienda/Paginas/default.aspx> y en el Estado Actual de la Vivienda en México 2010. Capítulo 5.8, pp. 118-120, “Acceso, Asequibilidad y Carga Hipotecaria”. Estas 3 formas de estimar la asequibilidad más la mencionada “múltiplo de medianas” deben revisarse de manera conjunta para una interpretación más precisa.

Con base en el Índice SHF de Precios de la Vivienda en México 2011 y con los microdatos del Módulo de Condiciones Socioeconómicas⁵⁴ de INEGI, se obtuvo la información para determinar el múltiplo de medianas para las 32 entidades federativas y el global nacional.

De esta forma, en 2011, el múltiplo de medianas para la República Mexicana es de 3.9, indicando un mercado moderadamente asequible, resultado que apunta hacia las mismas conclusiones que arrojan las Razones (Precio de la vivienda/Ingreso del hogar, y precio de la vivienda – renta PER)) en el Apartado 2.4.2 de esta publicación. Por entidad federativa, Chiapas, Distrito Federal, Guerrero y Tlaxcala,

son mercados severamente no asequibles; Campeche, Chihuahua, Hidalgo, México, Morelos, Oaxaca, Puebla, Veracruz, Yucatán y Zacatecas, son seriamente no asequibles. Baja California Sur, Coahuila, Colima, Durango, Guanajuato, Nayarit, Querétaro, San Luis Potosí, Sinaloa, Tabasco y Tamaulipas, son moderadamente asequibles, quedando Aguascalientes, Baja California, Jalisco, Nuevo León, Quintana Roo y Sonora, como asequibles (Ilustración 4) con base en el múltiplo de medianas.

54 Disponible en: <http://www.inegi.org.mx/sistemas/microdatos2/defaultmcs.aspx>

Ilustración 4. Entidades federativas según niveles de asequibilidad



Fuente: Elaborado por SHF con datos de INEGI e Índice SHF de Precios de la Vivienda en México.

Comparando con 2008, el mercado nacional sigue siendo moderadamente asequible pero Baja California Sur, Colima, Guanajuato, Michoacán, Querétaro, Sinaloa y Tamaulipas, pasaron de asequibles en 2008 a moderadamente asequibles en 2010. Campeche, Hidalgo, Oaxaca, Veracruz, Yucatán y Zacatecas, transitaron de moderadamente asequibles a seriamente no asequibles. De seriamente a severamente no asequible pasaron Chiapas y Tlaxcala. De asequible a severamente no asequible pasó Chihuahua. Mejoró su razón, es decir, aumentó el ingreso más que el precio de las viviendas en Morelos. Las 15 entidades federativas restantes permanecieron en la misma categoría.

Los resultados se resumen en la [Tabla 30](#):

Tabla 30. Asequibilidad de vivienda por entidad federativa

Año	2008	2010
Nacional	3.4	3.9
Asequible	13	6
Menos de 3.0		
Moderadamente asequible	12	11
De 3.1 a 4.0		
Seriamente no asequible	4	11
de 4.1 a 5.0		
Severamente no asequible	3	4
Más de 5.0		

Fuente: Elaborado por SHF con datos de la ENIGH 2008 y 2010, INEGI e Índice SHF de Precios de la Vivienda en México.

Observaciones

- La disminución en asequibilidad responde a la baja en los ingresos.
- Implica pérdida de competitividad en las ciudades, pues si el valor de los múltiplos de medianas se incrementa, con este también, los montos hipotecarios, es decir, una mayor proporción del gasto de los hogares se destinaría a pagar capital e intereses, reduciendo el consumo de otros bienes y servicios.

2.3.6

Percepción económica de los hogares

En este apartado se analiza la percepción del entorno financiero, por parte de las familias que tienen crédito hipotecario, utilizando información de la Encuesta de Satisfacción Residencial de SHF y el Índice de Confianza del Consumidor (ICC) del INEGI. La percepción de los hogares se mide a través de 6 indicadores para el periodo 2008-2011.

Personas promedio en la vivienda y con ingresos

Las viviendas adquiridas con crédito hipotecario están habitadas por 4.1 personas en promedio hacia el 2011 y el número de perceptores de ingresos por hogar asciende a 2.3, el mayor en el periodo de estudio ([Tabla 31](#)).

Tabla 31. Personas promedio en la vivienda y con ingresos

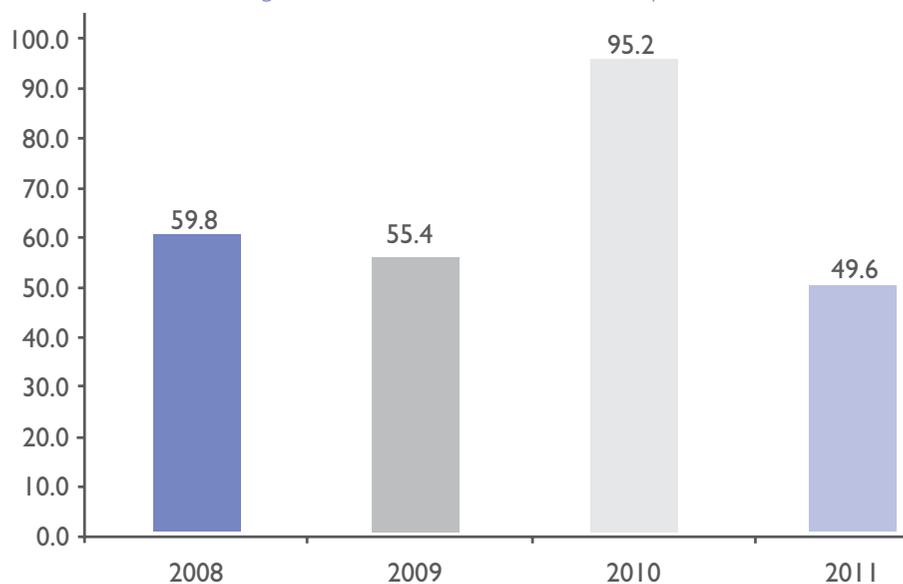
	Habitantes en vivienda	Perceptores de ingresos
2008	4.0	2.0
2009	3.8	1.5
2010	3.8	1.6
2011	4.1	2.3

Fuente: Elaborado por SHF, Encuesta de Satisfacción Residencial, 2008, 2009, 2010 y 2011.

Reducción de gastos en consumo

En la **Gráfica 28** se presenta el porcentaje de familias que disminuyeron los gastos en consumo de diversos bienes y servicios. En la **Tabla 32** se muestra la magnitud de la reducción en los gastos. Así, por ejemplo, en 2011 el gasto en renta de vivienda y pago de algún crédito se redujeron en (-) 42% y (-) 29%, respectivamente.

Gráfica 28. Reducción de gastos en consumo: 2008-2011 (% respecto al total de la muestra)



Fuente: Elaborado por SHF, Encuesta de Satisfacción Residencial, 2008, 2009, 2010 y 2011.

Tabla 32. Magnitud de la reducción según rubro (%)

	2008	2009	2010	2011
Renta de vivienda	33	33	56	42
Entretenimiento	48	42	55	37
Telefonía celular	45	40	46	32
Ropa y calzado	37	20	56	31
Colegiaturas	40	28	35	29
Pago de algún crédito	45	29	40	29
Transportes	31	38	60	26
Alimentos	30	27	38	26
Servicios ^{1/}	32	28	47	26
Productos para el aseo del hogar	31	43	65	25
Artículos de higiene personal	36	50	85	25

Fuente: Elaborado por SHF, Encuesta de Satisfacción Residencial, 2008, 2009, 2010 y 2011.

1/ Agua, luz y gas.

Nota: Los porcentajes no suman 100% porque los hogares reducen el gasto en uno o más rubros.

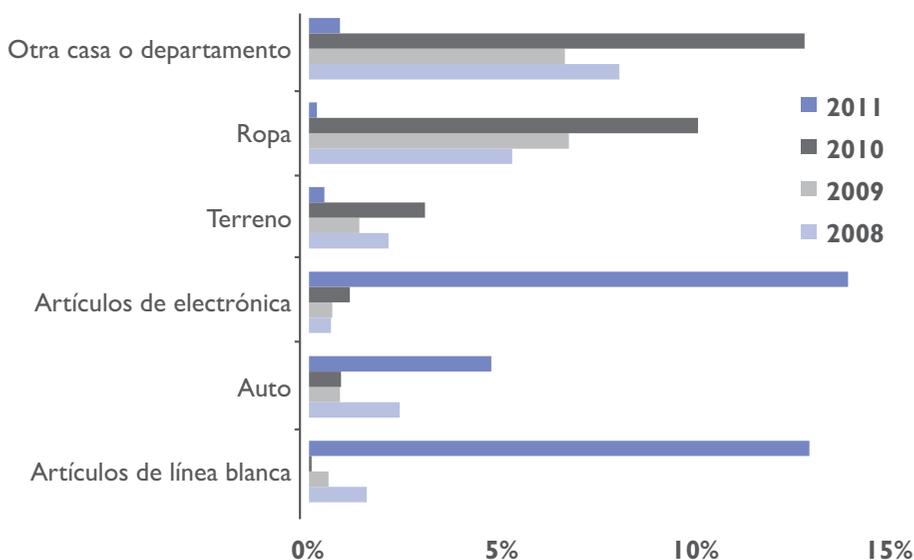
Créditos adicionales

En 2011 el 28.3% de los perceptores de ingreso en hogares con hipoteca adquirió un crédito, porcentaje mayor al de 2010 (27.8%), 2009 (16.5%) y 2008 (17.6%). No obstante, se reorientó el destino de los financiamientos, anteriormente, se utilizaban para la compra de una casa o departamento, actualmente se usan para la adquisición de artículos de electrónica, de línea blanca y/o automóviles (Gráfica 29).

Retrasos en pagos hipotecarios

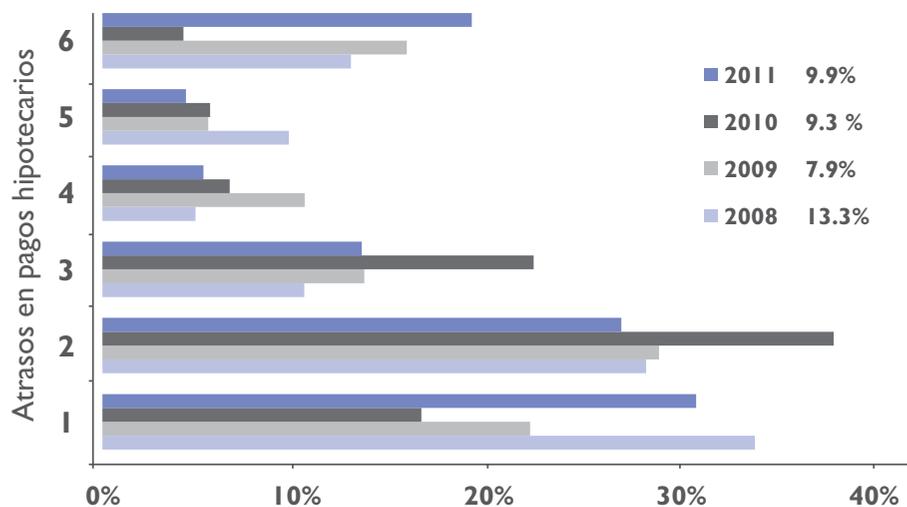
Con respecto a 1 año antes, en el 2011 los acreditados aumentaron la proporción de no pago a 9.9 por ciento. El 28.8% de los hogares con mensualidades vencidas tienen más de 3 vencimientos, lo cual no les permitirá reestructurar su gasto y ponerse al día en su hipoteca (Gráfica 30).

Gráfica 29. Créditos adicionales: 2008-2011 (% respecto al total de la muestra)



Fuente: Elaborado por SHF, Encuesta de Satisfacción Residencial, 2008, 2009, 2010 y 2011.

Gráfica 30. Número de retrasos en las mensualidades: 2008-2011 (% respecto al total de la muestra)



Fuente: Elaborado por SHF, Encuesta de Satisfacción Residencial, 2008, 2009, 2010 y 2011.

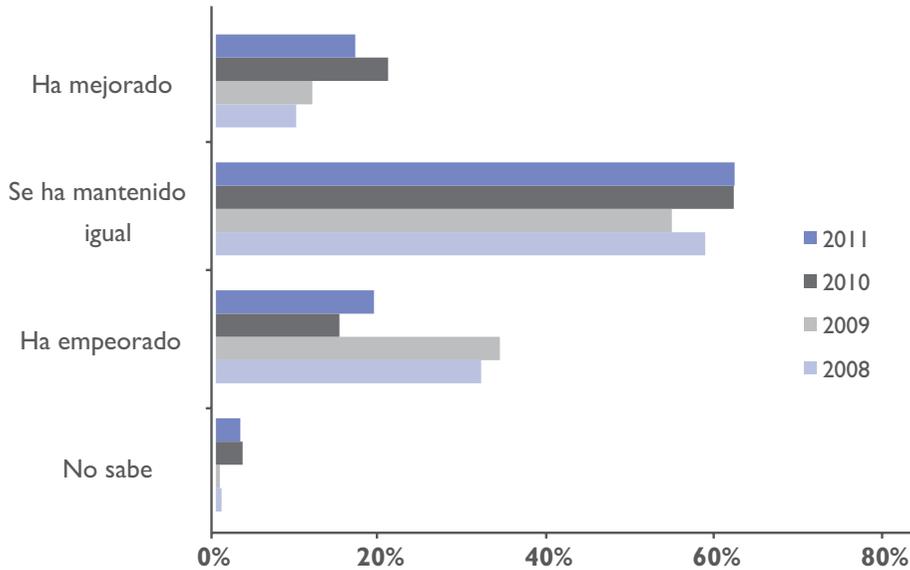
Posibilidad de no pago

Comparado con 2010, en el año 2011, más hogares consideraron que no dejarían de pagar su hipoteca (Gráfica 31): 70.8% en 2011, 53.2% en 2010, 2010, 2009 de 70.8% y 2008 de 74.9 por ciento.

Percepción sobre la economía familiar

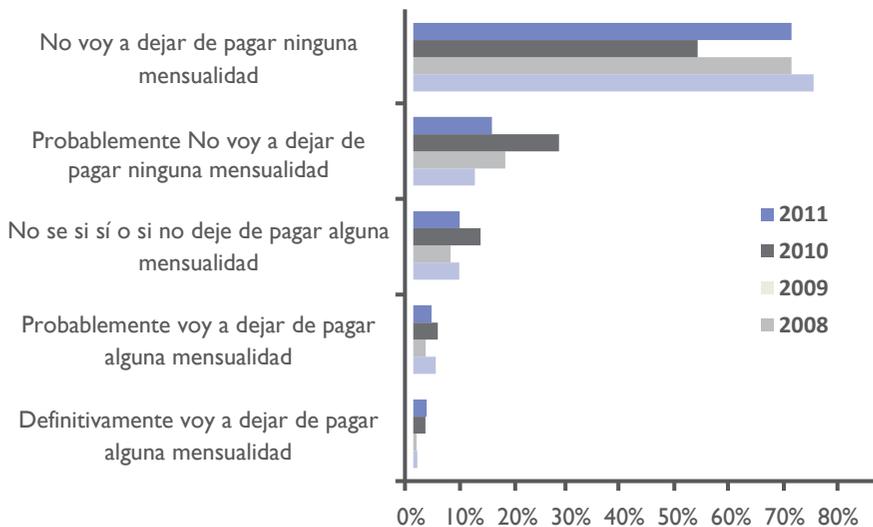
Como se observa en la Gráfica 32, en opinión de los acreditados, para el 2011 su situación financiera ha mejorado menos (e incluso empeorado), respecto un año antes. Si bien para 6 de cada 10 familias ha significado estabilidad.

Gráfica 31. Posibilidad sobre el no pago: 2008-2011 (% respecto al total de la muestra)



Fuente: Elaborado por SHF, Encuesta de Satisfacción Residencial, 2008, 2009, 2010 y 2011.

Gráfica 32. Percepción de la economía familiar: 2008-2011 (% respecto al total de la muestra)



Fuente: Elaborado por SHF, Encuesta de Satisfacción Residencial, 2008, 2009, 2010 y 2011.

• Índice de Confianza del Consumidor (ICC)

Para comparar las percepciones de las familias con hipoteca de las expectativas del total de hogares del país, se revisan las opiniones sobre la situación económica actual y esperada que recoge el ICC.

- A. Al igual que los resultados de la Encuesta de Satisfacción Residencial, ESR, el 2011 significó relativa estabilidad.
- B. La situación económica esperada dentro de 12 meses presenta una mejora que, en la ESR, se refleja en la disminución de la expectativa de no pago de alguna mensualidad.
- C. El indicador que compara la situación económica de los integrantes del hogar en el momento actual, con la que tenían hace 12 meses, es estable en 2011, al igual que en el caso de las familias con hipotecas.
- D. Las posibilidades en el momento actual, comparadas con las de hace 1 año, de comprar bienes durables, tales como muebles, televisor, lavadora u otros aparatos electrodomésticos, crecieron en 2011. En el caso de los hogares con crédito hipotecario, se vieron reflejadas estas expectativas con una mayor demanda de los residentes por financiamientos para compra de artículos eléctricos y de línea blanca.

Consideraciones

De los hogares con crédito hipotecario se aprecia que ha aumentado la preferencia por financiamientos de menor monto y plazo.

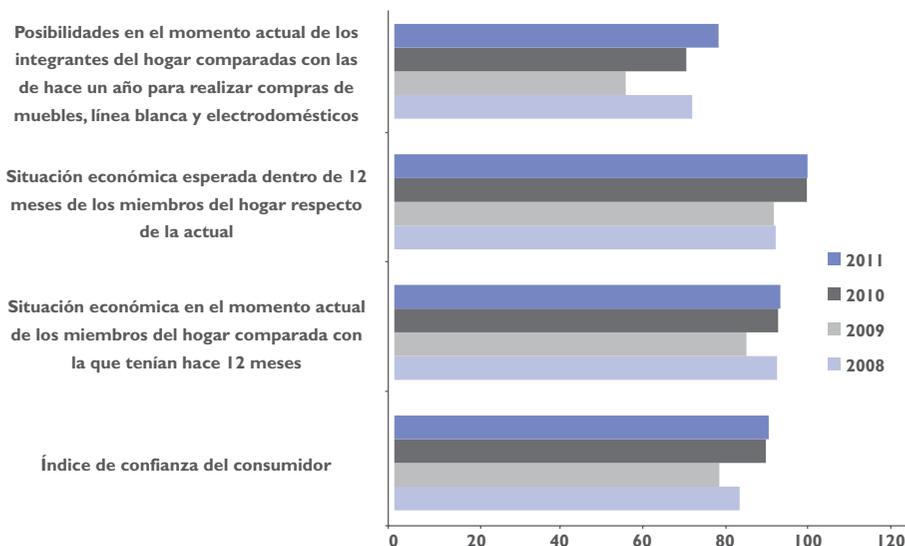
De acuerdo con la opinión de los acreditados, en el 2012 el índice de morosidad hipotecario podría mantenerse estable si las condiciones económicas no se deterioran.

2.4 Instrumentos de medición

2.4.1 Inversión en vivienda por organismo, programa y entidad federativa

Ante la coyuntura de crisis económica mundial, el sector de la vivienda registró una desaceleración en su dinámica, por lo que fue necesario defender sus fortalezas y adoptar medidas que permitieran mantener su crecimiento, y al mismo tiempo, aprovechar el impacto de esta actividad sobre la planta productiva y el empleo.

Gráfica 33. ICC, promedios cuarto trimestre: 2008-2011 (Índice: enero de 2003=100)



Fuente: Elaborado por SHF con datos del INEGI.

Las medidas emprendidas por el Ejecutivo Federal, propiciaron una recuperación de la producción, que implicó el regreso del financiamiento y sobre todo, de la confianza de los inversionistas en el futuro del sector. Además, del incremento de los financiamientos (créditos y subsidios) existen 2 indicadores que en los primeros meses de 2012 registraron una recuperación: el inventario de viviendas y el número de inicios de obra en el Registro Único de Vivienda (RUV).

El inventario de viviendas listas para venta se ubicó en 470 mil unidades al mes de febrero de este año, lo que representó una variación anual de 26.0%. La recuperación de inventarios se dio principalmente en las viviendas con valor de hasta \$250 mil pesos (36.8%), mientras que las de mayor valor se mantuvieron aun deprimidas.

Adicionalmente, a nivel regional se observó un dinamismo distinto en la generación de vivienda nueva. En las plazas con una actividad económica altamente dependiente de la demanda externa, se observó una menor recuperación. Tal es el caso de algunas ciudades fronterizas del norte del país, donde se tiene un desempeño todavía lento en materia de vivienda.

Vale la pena destacar que esta recuperación —aunque sin llegar a los niveles observados en el 2008— ha mostrado una tendencia ascendente. Resulta justo reconocer que ésta no ha sido homogénea en todos los tipos de vivienda. Los programas de financiamiento que atienden fundamentalmente a la población de menores ingresos, como el de Infonavit y CONAVI, han detonado la recuperación en la vivienda de interés social, lo que no ha ocurrido con la vivienda de tipo medio y alto, por lo que la mayor dinámica se registró en las de tipo económico y de interés social, de este modo la recuperación del mercado ocurre de abajo hacia arriba.

De esta manera, el sector mantuvo durante los últimos años un dinamismo que incidió positivamente en la reactivación de la demanda interna y, al mismo tiempo, propició una clara evolución hacia una política pública de vivienda sustentable. Actualmente, se puede decir que el sector de la vivienda comercial en México se encuentra en plena recuperación y ha sido un factor importante ante la crisis, dado que

fue una de las industrias que mejor resistió los embates económicos. Habiendo dejado atrás este proceso, el sector vivienda mexicano quedó fortalecido, demostrando que los aspectos fundamentales siguen vigentes y que cuenta con instituciones consolidadas que operan ya bajo mejores prácticas internacionales.

Programa 2012

Para el año 2012, en conjunto, los organismos nacionales, estatales y municipales de vivienda, la banca comercial y de desarrollo, así como otras entidades que otorgan créditos hipotecarios como prestación a sus trabajadores, estiman brindar 1'001,212 financiamientos en sus diversas modalidades. De estos, 721,885 son créditos y 279,327 corresponden a subsidios.

Asimismo, durante este año, a través del conjunto de organismos y entidades que financian vivienda, se ejercerá una inversión estimada en \$246,105 mdp. Del total programado a ejercer el 95.8% serán aplicados a créditos en sus diferentes modalidades: 43.9% corresponde a Infonavit; 10.7% a FOVISSSTE; 39.5% a las Entidades Financieras, principalmente. El 4.2% restante de los financiamientos corresponden a subsidios: 3.3% del programa “Ésta es tu casa” de CONAVI; y el 0.9% a FONHAPO.

Para 2011, se estableció la meta de financiar 1,109,432 créditos y subsidios con una inversión de \$259,413.9 mdp. Los resultados preliminares del ejercicio muestran que la meta de financiamientos se superó en 42.5%, lo mismo se espera para el 2012, donde el Programa Anual de Financiamientos estableció una meta inferior al año anterior, sin embargo, cabe señalar que el programa para 2012 no se considera lo presupuestado por Sociedad Hipotecaria Federal.

Costos indirectos

Otros indicadores de la actividad habitacional en el país son los relativos a los costos indirectos, los cuales elabora CONAVI conjuntamente con el apoyo de los OREVIS, mediante éste indicador se mide y da seguimiento a los costos indirectos en todo el país. Los resultados de este esfuerzo se difunden en la página electrónica de CONAVI con el objeto de apoyar a los

Tabla 33. Programa anual de financiamientos para vivienda 2012

Organismo	Adquisición de vivienda		Mejoramiento e Infraestructura		Total	
	Financiamientos	Monto	Financiamientos	Monto	Financiamientos	Monto
Infonavit	480,393	106,100.3	9,607	2,008.4	490,000	108,108.7
FOVISSSTE	70,000	26,332.0	0	0.0	70,000	26,332.0
Banjercito	6,592	411.4	0	0.0	6,592	411.4
ISSFAM	2,673	712.8	427	145.2	3,100	858.0
Entidades Financieras	130,688	89,136.5	7,547	8,161.5	138,235	97,298.0
Otras entidades	4,043	1,783.1	9,915	907.9	13,958	2,691.0
Total créditos	694,388	224,476	27,497	11,223	721,885	235,699
CONAVI	124,047	7,579.0	56,953	656.0	181,000	8,235.0
FONHAPO	19,993	1,070.6	78,334	1,100.4	98,327	2,171.0
Total subsidios	144,040	8,650	135,287	1,756	279,327	10,406
total	838,428	233,126	162,784	12,979	1,001,212	246,105

Fuente: Elaborado por CONAVI, Coordinación General de Tecnologías de la Información y Sistema SAP, con información de los organismos de vivienda.

Nota: La inversión está representada en millones de pesos.

Otras Entidades: Proyección CONAVI, suponiendo originación real 2011. Incluye: CFE, Fonacot, Habitat, OREVIS y Pemex.

sectores público, privado y social, relacionados con la planeación, el desarrollo urbano y la edificación de vivienda.

La información, evaluación y actualización de los registros y conceptos, particularmente de aquellos que se refieren a cobros por derechos de: permisos, licencias e impuestos para la producción de vivienda de interés social, son actualizados anualmente.

Con los resultados obtenidos de esta información, en cada uno de los municipios que se evalúan dentro de las 32 entidades federativas, se proponen estrategias y medidas tendientes, según sea el resultado entre la diferencia del costo promedio ponderado y la sugerencia del 4% sobre el costo final de la vivienda de interés social, para cada una de las etapas que componen el cálculo que se realiza: I.- adquisición de suelo; II.- fraccionamiento y urbanización; III.- edificación; y IV.- titulación de la vivienda, como pueden ser, reducción de impuestos en algunos conceptos que implican mayores cargas fiscales; decretos de exención de impuestos; además de indicarles los beneficios que se aportarían para el impulso de la industria en las entidades al ser competitivos en esta rama y la consecuente generación de empleos (Véase [Tabla 34](#)).

2.4.2

El mercado de la vivienda en México y su comparativo internacional

Se analizan las características relevantes del mercado de vivienda en México, así como en algunos países miembros de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), considerando como variable de referencia los precios de las viviendas, el ingreso del hogar y el precio del alquiler (renta). Además, se presenta la ampliación en la cobertura del Índice SHF de Precios de la Vivienda.

Los precios de las viviendas en México

El Índice SHF⁵⁵ registró, en el 2011, una apreciación nominal de 5.0% (Véase la primera columna [Tabla 35](#)) con respecto al año anterior, mostrando así un crecimiento positivo y moderado acorde a las condiciones prevalecientes en la economía. De hecho, en todas las entidades federativas se registró un crecimiento en el precio de la vivienda. En 17 entidades aumentó por arriba del promedio nacional, en 14 lo hizo por debajo, y en Baja California el aumento fue el mismo.

⁵⁵ Índice agregativo de calidad constante.

Tabla 34. Relación de costos indirectos por entidad y etapa productiva: 2011

Estado	Etapas %				Total
	I	II	III	IV	
México	0.4199	1.0031	2.4412	2.783	6.64
Jalisco	0.5022	1.1187	1.1257	4.6562	7.40
Nuevo León	0.6201	0.6601	1.3301	1.3501	3.96
Distrito Federal	0.37	3.16	0.27	3.4	7.20
Quintana Roo	0.3429	3.46	3.1	2.68	9.58
Puebla	0.5615	3.1717	1.787	3.1576	8.69
Veracruz	0.2227	0.9279	2.0028	2.4243	5.58
Baja California	0.5837	1.4373	0.5187	3.4632	6.0
Guanajuato	0.4576	2.814	1.3737	1.214	5.86
Chihuahua	0.5835	1.7227	0.3151	3.0284	5.65
Sonora	0.568	0.7774	0.541	3.5642	5.45
Hidalgo	0.7486	2.0521	0.8297	4.8886	8.52
Tamaulipas	0.2795	1.7705	0.6582	1.8516	4.57
Coahuila	0.3082	1.7958	0.7354	1.7008	4.54
Morelos	0.4834	1.7864	2.0627	3.868	8.20
Querétaro	0.5598	2.0565	1.1419	1.8502	5.61
Yucatán	0.2735	1.2393	0.62	3.3707	5.50
Sinaloa	0.6929	1.9355	0.3125	2.1	5.04
Michoacán	0.6781	2.4449	0.7418	1.6212	5.49
San Luis Potosí	0.4696	2.8402	0.9846	1.49	5.78
Aguascalientes	0.3969	2.2629	2.1514	1.7424	6.56
Guerrero	0.8165	1.6194	0.6829	4.492	7.62
Chiapas	0.3869	1.6303	0.5063	2.9756	5.49
Baja California Sur	0.6863	3.1554	2.4381	2.0316	8.31
Nayarit	0.631	2.3795	0.7273	2.28	6.02
Colima	0.5275	1.4	0.211	4.3333	6.47
Durango	0.9256	0.8296	0.3743	2.0932	4.22
Oaxaca	0.8556	0.6625	0.6969	4.2671	6.49
Tlaxcala	1.518	2.8676	1.1088	3.7922	9.29
Tabasco	0.7748	0.17	0.14	2.64	3.73
Zacatecas	0.7202	2.0601	0.6644	2.5598	6.01
Campeche	0.5756	0.4	0.23	3.48	4.69
				Promedio CIN	6.09
				Mínimo	3.73
				Máximo	9.58

Descripción de las etapas		Códigos de colores	
I	Adquisición de suelo		Valor más alto
II	Fraccionamiento y urbanización		Por encima del promedio
III	Edificación		Por debajo del promedio
IV	Titulación de la vivienda		Valor más bajo

Fuente: CONAVI. Sistema Nacional de Costos Indirectos.

El precio medio nacional de las viviendas con crédito hipotecario garantizado en el primer trimestre de 2012 fue de \$512 mil pesos corrientes, correspondiente a viviendas de tipo económico. La distribución de los precios por cuartiles muestra que el 50% de las transacciones se realizaron por debajo de los \$356 mil pesos y la otra mitad por arriba. Asimismo, el coeficiente de variación⁵⁶ a nivel nacional es 82.12, mostrando la dispersión de los precios debido a las diferencias en la composición entre los mercados locales (Véase [Tabla 37](#)).

Con el propósito de profundizar en el análisis del mercado mexicano, se consideraron los siguientes indicadores de asequibilidad a la vivienda de los hogares:

- A. Razón precio de la vivienda – ingreso del hogar,⁵⁷ y la
- B. Razón precio de la vivienda – renta (PER).

Razón precio de la vivienda–ingreso del hogar⁵⁸

El precio mediano de las viviendas (\$355 mil pesos al cierre de 2011) para el ámbito nacional representa 3.6 veces el ingreso de las familias, mostrando que para adquirir una vivienda de ese monto, las familias mexicanas deben invertir cerca de 4 veces la totalidad de su ingreso monetario anual.

Hay diferencias significativas entre las entidades federativas, 15 estados tienen indicadores mayores al nacional y 17 inferiores. Por ejemplo, en el Distrito Federal se requerirían poco más de 6 años de ingreso monetario del hogar para adquirir una vivienda, mientras que en Nuevo León este indicador es de 2.3. La razón precio-ingreso varía por las preferencias en cada mercado local según sea el tipo de vivienda (casa sola, en conjunto y departamento), y valor (social, económica, media y residencial).

En la medida en que el Índice SHF de Precios de la Vivienda aumente a un ritmo mayor que el de los ingresos, la asequibilidad a una vivienda será menor. Como se mencionó, en 2011 el Índice SHF creció 5.0% a tasa anual, mientras que los ingresos reales en 4.8 por ciento.

Razón precio de la vivienda–renta (PER)

El PER contempla 2 importantes interpretaciones: la primera de ellas hace referencia al número de años que es necesario esperar para recuperar la inversión en vivienda (precio de adquisición) dado su rendimiento anual (alquiler). La segunda sugiere si es conveniente comprar o rentar dado el valor numérico del PER. Los resultados del PER para el total nacional y para cada una de las entidades federativas se presentan en la quinta columna de la [Tabla 35](#).

Tabla 35. Indicadores del precio de las viviendas

	Variación % Anual		Razón	
	2010 - 2011	Promedio 2005 - 2011	Precio Viv. - Ing. Hogar	Precio Viv. - Renta
Nacional	5.0	5.5	3.6	23.1
Ags.	4.5	4.9	2.7	21.2
BC	5.0	4.0	2.6	16.5
BCS	5.4	4.8	3.5	22.0
Camp.	6.9	7.6	3.7	30.4
Coah.	6.9	5.2	3.0	27.2
Col.	3.5	5.9	2.9	25.4
Chis.	6.7	6.5	5.0	34.0
Chih.	6.0	4.9	3.8	26.3
DF	3.4	6.2	6.2	30.1
Dgo.	4.7	5.2	3.4	31.1
Gto.	4.9	4.8	3.2	26.2
Gro.	2.3	5.7	5.0	41.5
Hgo.	7.2	7.2	3.6	23.1
Jal.	4.4	4.2	2.8	18.0
Mex.	3.8	5.8	3.8	27.1
Mich.	6.6	5.3	3.7	24.3
Mor.	5.3	6.2	4.8	35.3
Nay.	4.3	5.9	3.2	30.5
NL	5.3	5.0	2.3	14.3
Oax.	6.6	6.4	4.0	36.1
Pue.	7.0	7.0	4.0	26.1
Qro.	4.2	5.2	3.5	21.3
QRoo	3.1	5.9	2.8	20.5
SLP	7.5	6.9	3.7	29.8
Sin.	3.0	5.5	3.1	27.1
Son.	5.8	5.0	2.6	20.1
Tab.	8.1	8.0	3.2	20.7
Tamps.	6.4	5.0	3.4	20.9
Tlax.	5.7	5.6	5.7	38.0
Ver.	6.6	7.2	3.8	27.4
Yuc.	4.3	6.0	4.1	31.8
Zac.	4.3	4.4	4.0	33.0

Fuente: Elaborado por SHF.

⁵⁶ Es una medida de variación. Si se acerca a 1 los precios son más heterogéneos, más cercano a 0 los precios son más homogéneos.

⁵⁷ Se refiere al ingreso monetario que incluye remuneraciones por trabajo, negocio, ingresos por trabajo independiente, rentas de la propiedad, transferencias y otros ingresos.

⁵⁸ El cálculo considera la razón de la mediana del precio y la mediana del ingreso monetario para el ámbito nacional y por entidad federativa.

De acuerdo con la primera interpretación del PER se requerirían poco más de 23 años para recuperar la inversión en viviendas para renta. Así, mientras que en Nuevo León se necesitarían más de 14 años para recobrar el monto invertido, en Guerrero, el lapso sería de 41 años. En 10 entidades el indicador se encuentra por debajo del nivel nacional mientras que en 21, es mayor.

Por su parte, la decisión de comprar o rentar dependerá del valor del PER. Si la razón precio de la vivienda – renta es menor o igual a 15, es indicativo que conviene comprar la vivienda, si es mayor o igual a 25 la decisión es rentar. Cuando el PER se encuentra entre 15 y 25, el dictamen entre comprar o rentar una vivienda es indistinto. Con estos elementos, se advierten 3 grandes tendencias en los mercados estatales.

En 11 entidades federativas la decisión entre adquirir o rentar una vivienda resultó indiferente, mientras que en los 20 estados restantes es preferible la opción de alquiler (la renta mediana

anual en el país es de \$14,439). El PER en Nuevo León señala que conviene comprar la vivienda (Véase [Tabla 35](#)).

En la [Ilustración 5](#), en color lila se encuentran las entidades federativas donde ambas Razones se ubican por arriba del indicador nacional, es decir, son estados donde la vivienda se hace menos asequible y hay una marcada tendencia a los mercados de renta. En color blanco están aquellas entidades en las cuales la asequibilidad para comprar una vivienda es mayor y los datos parecen señalar que el aumento de los alquileres estaría motivando a reducir el inventario de viviendas sin vender.

En suma, el mercado de la vivienda medido por el Índice SHF, sigue expandiéndose. Entre mayor sea la razón precio de la vivienda–ingreso del hogar, la vivienda se hace menos asequible a las familias, y el PER marca directrices entre los mercados de compra y de renta en la República Mexicana.

Ilustración 5. Indicadores del precio de las viviendas



Fuente: Elaborado por SHF.

Mercado de vivienda usada

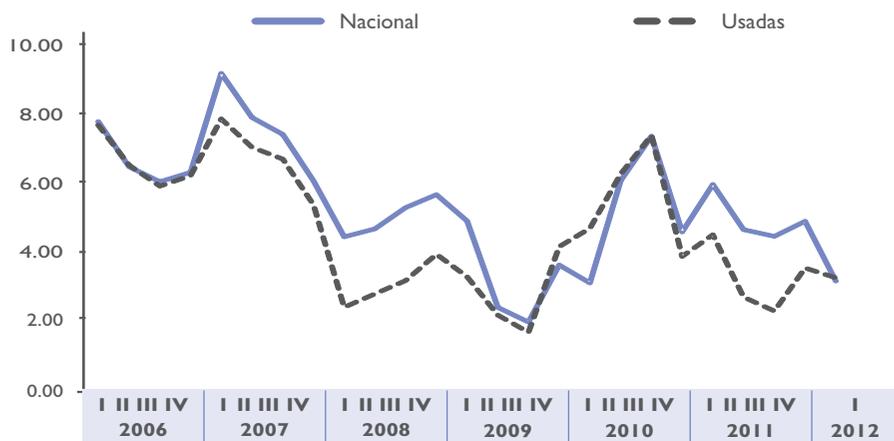
El Índice SHF proporciona información del mercado de la vivienda (casas solas, en condominio y departamentos) con crédito hipotecario garantizado en el país, así como en mercados inmobiliarios residenciales locales para un total de 70 índices individuales de periodicidad trimestral con sus respectivas variaciones anualizadas: 1 nacional, 32 estatales y 37 municipales o delegacionales.

A partir de mayo del año en curso se amplió la cobertura temática del Índice SHF generando indicadores de la vivienda usada para el mercado nacional.⁵⁹ De 2005 al primer trimestre de 2012 el mercado de la vivienda usada representó el 35.7% del total de viviendas con crédito garantizado. Dicha participación se eleva al 57.6% si

el tipo de vivienda es residencial o residencial plus. La antigüedad media es de 8.23 años y la desviación estándar de 9.28 años, es decir, en este mercado hay viviendas con poco más de 18 años. El 38.6% de las casas solas son usadas, 22.8% en condominio y 55.9% son departamentos. Además, el 67.3% de la vivienda usada es geográficamente céntrica comparada con la vivienda nueva que en su gran mayoría (82.2%) se ubica en zonas de expansión o rurales en transición a urbanas. Algunos atributos estructurales de este mercado comparado con el de vivienda nueva se presentan en la [Tabla 36](#). Por su parte, el precio presentó una tasa de crecimiento promedio anual de 4.8% en el periodo arriba señalado.

⁵⁹ Los índices para la vivienda usada así como su apreciación o depreciación pueden consultarse en el sitio: www.shf.gob.mx/estadisticas/IndiceSHFPreciosViv/Paginas

Gráfica 34. Índice SHF de Precios de la Vivienda: 2006-2011
(Variaciones % nominales trimestrales anuales)



Fuente: Elaborado con información de SHF.

Tabla 36. Características principales de la vivienda usada

		Media	Cuartiles		
			25%	50%	75%
USADA	Sup. construida (m ²)	87.07	52.92	68.50	102.60
	No. Recámaras	2.31	2.00	2.00	3.00
	No. Baños	1.32	1.00	1.00	1.00
	No. Niveles	1.46	1.00	1.00	2.00
	No. Estacionamientos	1.00	1.00	1.00	1.00
	Antigüedad	8.23	0.00	5.00	15.00
NUEVA	Sup. construida (m ²)	59.03	39.65	49.31	65.62
	No. Recámaras	1.95	1.00	2.00	2.00
	No. Baños	1.16	1.00	1.00	1.00
	No. Niveles	1.38	1.00	1.00	2.00
	No. Estacionamientos	1.05	1.00	1.00	1.00
	Antigüedad	0.76	0.00	0.00	0.00

Fuente: Elaborado con información de SHF.

Consideraciones mercado mexicano

1. Los indicadores de la [Tabla 35](#) muestran que los mercados habitacionales estatales responden a las diversas condiciones económicas, sociales y de infraestructura de cada entidad federativa.
2. El seguimiento de las razones precio de la vivienda-ingreso del hogar y la del precio de la vivienda-renta (PER), es importante para el conocimiento de la asequibilidad y la preferencia entre los mercados de compra o de renta.
3. Los mercados estatales muestran más variabilidad siendo los más homogéneos: Guerrero y Tlaxcalay, los más heterogéneos: Jalisco, México, Nuevo León y Puebla.

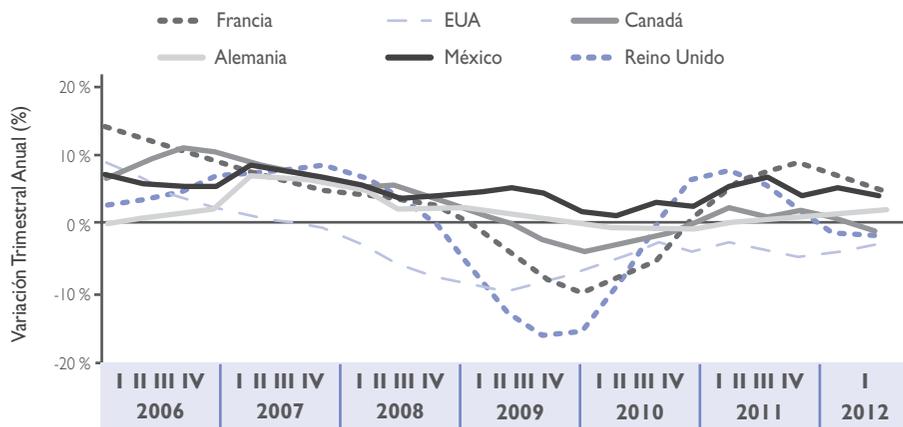
Los precios de las viviendas en el ámbito internacional

La crisis *subprime* de 2006 se extendió a mercados sobrevalorados. Los efectos fueron diversos en las naciones integrantes de la zona euro. Mientras que los precios de inmuebles

residenciales en Irlanda y España se desplomaron, en otros mercados como los de Alemania y Francia, los precios de la vivienda disminuyeron su ritmo de apreciación. Los mercados de vivienda también se han enfriado en economías relativamente más saludables como la de Hong Kong. El gobierno de China pasó gran parte del año anterior controlando la construcción del sector de la vivienda, limitando las compras de inmuebles residenciales (particularmente de las segundas viviendas), elevando las tasas de interés y endureciendo los requisitos de reserva de los bancos.

Con respecto al mercado inmobiliario de Estados Unidos (EUA), las condiciones económicas están mejorando, y la tasa de desempleo es más baja que hace un año. Empero, la venta de viviendas y la construcción residencial siguen contraídas. En efecto, el Índice *S&P-Case Schiller (HPI-S&P/CS)* continúa con una trayectoria negativa iniciada desde el cuarto trimestre de 2006, mientras que el índice publicado por la *Federal Housing Finance Agency (HPI-FHFA)* también presenta variaciones negativas pero con un año de rezago (Véase [Gráfica 35](#)).

Gráfica 35. Trayectoria de los precios de las viviendas en países seleccionados: 2006-2011
(Variaciones % trimestrales anuales)



Fuente: Elaborado con información de SHF.

Tabla 37. México: Características de los mercados estatales según los precios de la vivienda: 2012.1
(Pesos corrientes)

	Precio Medio (\$)	Cuartiles*			Vivienda		Clase			Tipo		CV**
		25%	50%	75%	Nueva	Usada	Económica	Social	Media y Residencial	Casa Sola	En Condominio y Depto.	
Nacional	512,135	284,080	356,340	563,600	431,244	646,369	389,209	348,034	961,682	540,348	475,100	82.12
Ags.	435,682	265,340	301,198	451,868	392,734	544,013	267,911	317,767	942,230	423,049	454,079	77.43
BC	425,831	266,132	313,056	483,304	369,068	516,112	322,906	316,986	787,862	516,048	379,346	66.49
BCS	487,361	318,292	410,827	517,406	476,848	499,205	343,923	348,806	638,198	482,025	532,144	62.32
Camp.	677,820	396,289	536,242	855,298	688,387	672,781	418,126	402,316	917,401	665,433	1,090,392	60.24
Coah.	478,519	290,915	329,808	497,508	412,372	559,377	375,957	338,920	987,971	494,611	340,945	77.04
Col.	488,725	288,126	340,346	514,470	410,468	609,552	325,446	341,273	922,989	484,492	512,990	78.20
Chis.	489,244	286,029	356,004	498,297	391,351	599,025	447,032	333,460	921,272	534,517	364,593	76.37
Chih.	501,481	280,358	352,565	598,333	448,175	549,519	339,649	353,375	896,560	501,267	507,455	74.38
DF	1,032,621	586,244	760,755	1,141,397	849,556	1,069,741	1,167,052	533,578	1,188,033	1,766,930	879,526	73.05
Dgo.	427,529	275,472	302,987	437,492	379,036	474,863	346,571	314,832	831,654	427,961	399,991	70.76
Gto.	477,049	261,013	308,799	527,832	373,644	660,329	342,273	322,453	1,002,611	606,423	374,055	84.57
Gro.	516,394	332,615	415,468	563,149	486,903	608,565	449,238	367,170	743,234	682,291	490,594	59.83
Hgo.	436,549	307,332	348,640	436,666	392,645	590,670	583,439	353,604	775,375	471,902	293,656	63.92
Jal.	481,271	272,476	330,758	511,308	405,482	690,667	371,783	318,683	963,780	497,505	469,719	83.09
Mex.	599,598	362,869	451,138	650,296	528,206	702,758	911,995	413,935	1,061,886	853,660	554,423	82.52
Mich.	464,596	260,555	295,388	511,776	386,668	670,273	408,186	304,061	896,476	653,011	358,939	81.63
Mor.	681,905	390,558	472,596	797,446	605,912	777,486	498,648	436,251	871,420	1,045,021	591,423	73.59
Nay.	485,428	309,439	358,309	521,052	428,561	599,162	451,574	362,331	973,477	523,620	436,637	69.38
NL	511,779	280,155	337,480	570,514	440,651	746,650	287,978	345,830	1,031,401	556,158	326,393	85.51
Oax.	536,431	295,418	408,903	623,752	450,574	597,173	436,436	364,973	816,055	609,429	383,225	69.13
Pue.	512,483	275,967	331,677	549,712	434,096	681,809	326,366	333,512	1,067,304	871,403	433,343	85.84
Qro.	636,883	316,601	460,112	780,319	529,860	893,488	474,978	388,139	1,161,912	878,102	564,964	75.12
QRoo	446,663	285,883	329,059	472,591	400,374	651,717	295,728	343,813	862,855	590,074	403,705	68.66
SLP	535,382	288,354	363,372	613,673	455,823	653,979	312,796	365,597	1,049,272	542,494	517,042	81.33
Sin.	487,467	290,752	348,159	523,791	466,475	508,867	330,626	353,004	956,702	451,920	678,177	74.66
Son.	416,024	268,538	313,258	431,552	381,853	453,159	336,539	316,148	768,360	419,913	386,527	70.48
Tab.	518,759	271,797	319,638	578,118	418,268	697,885	415,636	333,253	1,059,835	765,949	326,461	80.71
Tamps.	415,309	269,958	309,691	443,416	346,665	546,867	282,831	331,086	784,338	422,862	392,419	67.99
Tlax.	439,665	298,803	365,399	473,506	432,477	445,172	673,453	333,607	570,443	485,141	332,364	54.28
Ver.	478,369	279,228	327,427	517,543	417,433	560,361	373,200	337,661	983,735	580,808	335,324	78.00
Yuc.	513,732	302,049	364,960	556,544	439,877	617,235	329,671	374,139	936,825	531,497	380,452	77.44
Zac.	410,694	275,609	309,679	421,071	354,402	549,314	349,309	322,204	805,870	437,597	321,817	65.42

Fuente: Elaborado por SHF.

Nota: *Medidas estadísticas de posición que tienen la propiedad de dividir la serie estadística en el 25%, 50% y 75% de la distribución.

** CV se refiere al coeficiente de variación de los precios.

2.4.3 Índice de Satisfacción Residencial

La Encuesta de Satisfacción Residencial (ESR), que SHF ha realizado desde 2006, tiene como propósito evaluar el grado de satisfacción de la población adquirente de vivienda nueva en conjuntos habitacionales, donde al menos una tiene seguro de crédito a la vivienda, y que han sido individualizadas a través de Sofoles/Sofomes, bancos, Infonavit y FOVISSSTE. Para tal fin, del 2006 al 2011, se han entrevistado un total de 24,752 viviendas, en 1,329 conjuntos, en 340 municipios de las 32 entidades federativas.

En 2011, más del 80% de las viviendas en muestra fueron de tipo social o económica, teniendo el acreditado promedio una edad de 37 años, casado y con un ingreso de \$8,781 pesos mensuales.

La ESR es probabilística de tipo diferencial semántico.⁶⁰

Satisfacción con la Vivienda

La primera medición del Índice de Satisfacción con la Vivienda (ISV) en 2006 fue de 6.08, para 2011 se incrementó a 7.04 (Tabla 38) como re-

⁶⁰ El residente de la vivienda califica sobre un rango del 1 al 10, donde 1 es la calificación más baja y el 10 la más alta. Para los componentes de cada índice véase el Estado Actual de la Vivienda en México 2010.

sultado de una mejor calificación de los residentes a las características físicas de la construcción, a las espaciales y funcionales, y a la posibilidad de hacer ampliaciones y remodelaciones (Gráfica 36).

En 25 entidades el ISV aumentó, en siete disminuyó pero en ninguna se mantuvo constante. El aumento promedio fue de 1.16 puntos y la disminución de (-) 0.56 puntos.

El aumento de la calificación en la satisfacción con la vivienda se respalda por el crecimiento de los 4 componentes siendo el más importante adaptaciones y transformaciones que aumentó casi 3 puntos.

Satisfacción con el Conjunto y la Ciudad

Para 2011 el Índice de Satisfacción con el Conjunto y Ciudad (ISCC) fue de 6.72, ligeramente superior a lo observado en la primera medición realizada en 2006, cuando éste fue de 6.34. El incremento se debió a una mejora en la localización y equipamiento social y comunitario (Ilustración 6). Por el contrario, los residentes de las viviendas califican negativamente la urbanización y servicios y en menor medida la percepción del conjunto habitacional.

Se hacen los desarrollos de vivienda sin servicios sociales, sin servicios comerciales, no hay espacios en donde la gente se encuentre y se conozca, son desarrollos urbanos en donde viene gente de todos lados con culturas muy distintas y no se genera ningún esfuerzo por crear tejido social.

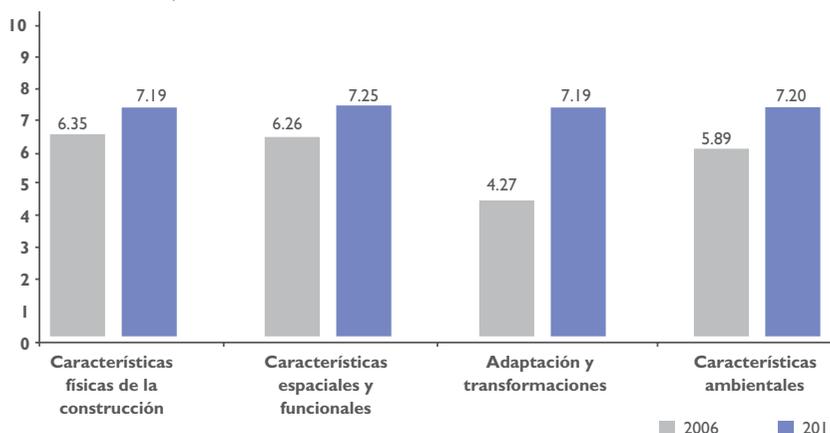
Lic. Clara Jusidman Rapoport

Tabla 38. Índices de Satisfacción con la Vivienda

Estado	2006	2011
Nacional	6.08	7.04
Aguascalientes	6.47	7.42
Baja California	4.54	6.69
Baja California Sur	4.61	8.02
Campeche	5.52	7.21
Chiapas	5.87	7.17
Chihuahua	5.59	7.85
Coahuila	6.22	6.04
Colima	6.28	7.06
Distrito Federal	5.52	6.27
Durango	5.29	7.20
Guanajuato	6.78	6.88
Guerrero	6.66	6.14
Hidalgo	6.48	6.92
Jalisco	6.88	7.36
México	6.48	6.37
Michoacán	6.26	6.72
Morelos	7.23	6.41
Nayarit	6.61	7.05
Nuevo León	7.01	7.45
Oaxaca	5.45	6.13
Puebla	6.06	6.80
Querétaro	8.10	6.80
Quintana Roo	5.97	7.25
San Luis Potosí	6.62	8.08
Sinaloa	6.42	7.98
Sonora	6.86	7.11
Tabasco	5.63	6.36
Tamaulipas	5.26	6.79
Tlaxcala	4.59	6.52
Veracruz	5.31	6.67
Yucatán	7.81	6.98
Zacatecas	6.79	6.62

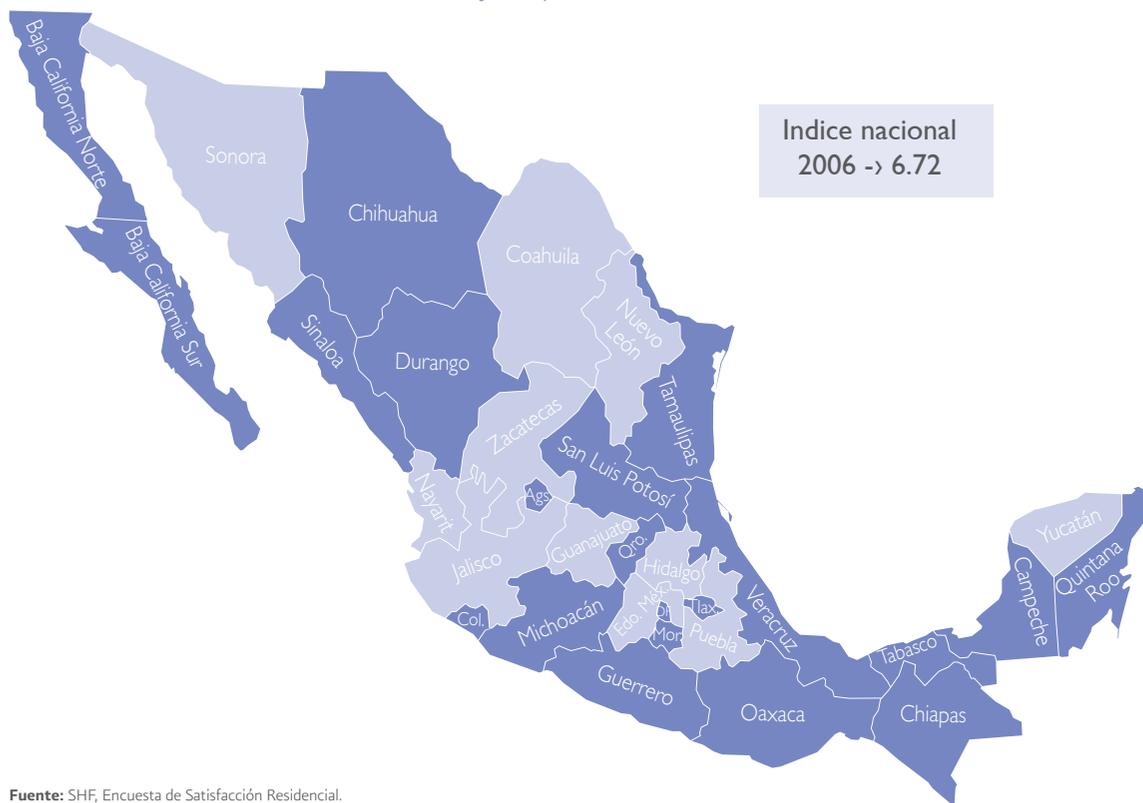
Fuente: Elaborado por SHF.

Gráfica 36. Componentes del Índice de Satisfacción con la Vivienda



Fuente: Elaborado con información de SHF.

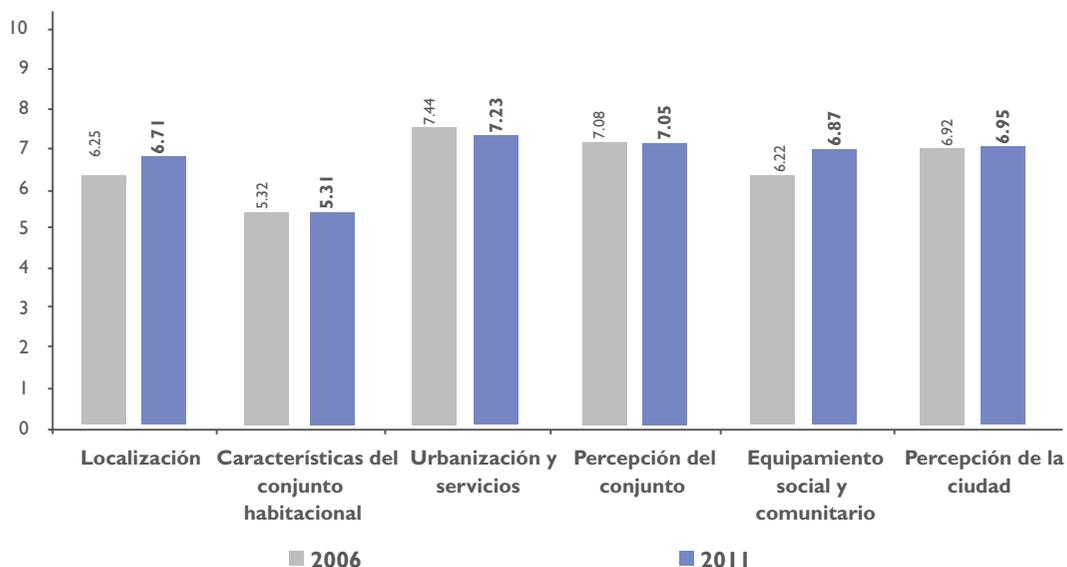
Ilustración 6. Índice de Satisfacción con el Conjunto y la Ciudad



Fuente: SHF, Encuesta de Satisfacción Residencial.

En color lila sobre la Ilustración 6 se pueden observar las 21 entidades federativas donde aumentó el ISCC, mientras que en color gris las 11 donde disminuyó. En ninguna se mantuvo constante. El aumento promedio fue de 1.12 puntos y la disminución de (-) 0.41 puntos.

Gráfica 37. Componentes del Índice de Satisfacción con Conjunto y Ciudad 2007 - 2011



Fuente: SHF, Encuesta de Satisfacción Residencial.

Tabla 39. Índices de Satisfacción con el Conjunto y la Ciudad

Estado	2006	2011
Nacional	6.34	6.72
Aguascalientes	6.47	7.27
Baja California	5.08	6.07
Baja California Sur	5.07	7.64
Campeche	5.23	7.31
Chiapas	6.02	6.87
Chihuahua	6.20	6.27
Coahuila	6.77	6.53
Colima	5.77	7.28
Distrito Federal	5.09	5.94
Durango	5.52	6.95
Guanajuato	7.21	6.67
Guerrero	5.59	5.90
Hidalgo	6.83	6.53
Jalisco	7.21	6.74
México	6.94	5.79
Michoacán	5.21	6.55
Morelos	5.24	6.02
Nayarit	6.74	6.55
Nuevo León	7.34	7.11
Oaxaca	4.33	5.97
Puebla	6.66	6.54
Querétaro	5.01	6.59
Quintana Roo	6.57	7.22
San Luis Potosí	6.59	7.76
Sinaloa	6.84	7.81
Sonora	7.15	7.09
Tabasco	5.90	6.33
Tamaulipas	5.61	6.57
Tlaxcala	5.48	5.69
Veracruz	4.20	6.58
Yucatán	8.03	7.42
Zacatecas	6.71	6.07

Fuente: Elaborado por SHF.

Tabla 40. Índices en el apartado de Satisfacción Financiera

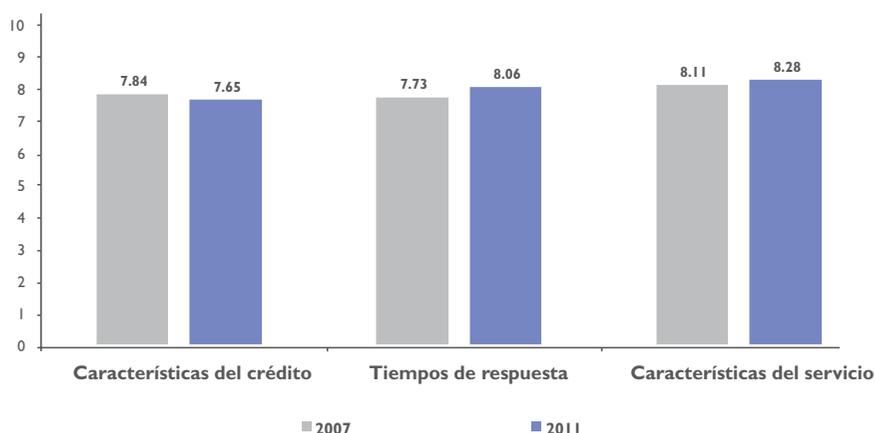
Estado	2007	2011
Nacional	7.54	8.00
Aguascalientes	8.09	7.97
Baja California	7.58	7.60
Baja California Sur	7.23	7.85
Campeche	8.01	8.66
Chiapas	7.23	8.28
Chihuahua	7.55	8.38
Coahuila	8.60	7.82
Colima	7.84	7.85
Distrito Federal	4.32	7.52
Durango	7.31	8.23
Guanajuato	7.69	7.87
Guerrero		7.52
Hidalgo	7.12	7.80
Jalisco	8.07	8.07
México	6.38	7.59
Michoacán	6.73	7.67
Morelos	6.5	7.86
Nayarit	8.2	8.30
Nuevo León	7.34	8.50
Oaxaca		7.01
Puebla	7.82	7.93
Querétaro	7.66	7.96
Quintana Roo	7.7	8.40
San Luis Potosí	7.43	8.45
Sinaloa	7.42	8.88
Sonora	7.41	8.39
Tabasco	7.44	7.08
Tamaulipas	7.21	7.96
Tlaxcala	7.78	7.28
Veracruz	6.35	8.19
Yucatán	7.61	8.48
Zacatecas	8.38	8.08

Fuente: Elaborado por SHF.

Satisfacción Financiera

El Índice de Satisfacción Financiera (ISF), ha mejorado ligeramente. Los tiempos de respuesta y las características del servicio han contribuido a que el grado de satisfacción se haya incrementado en la mayoría de las entidades federativas (Gráfica 38).

Gráfica 38. Componentes del Índice de Satisfacción Financiera



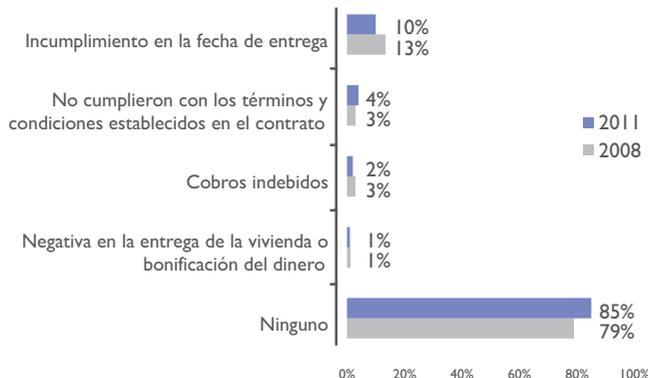
Fuente: SHF, Encuesta de Satisfacción Residencial.

En 25 entidades el ISF aumentó, en 5 disminuyó y en 2 no hubo variaciones. El aumento promedio fue de 0.84 puntos y la disminución de (-) 0.41. Es de hacer notar que, para la encuesta de 2011, las personas acudieron, en promedio, a 4 IF para conocer los productos hipotecarios. Esta cifra era de 2 en 2006, lo que muestra un mayor interés por parte del demandante de un crédito hipotecario para obtener información y comparar los diferentes productos en el mercado.

Módulo legal

Ha sido una constante que alrededor de 2 de cada 10 entrevistados manifiesten alguna queja al recibir su vivienda, principalmente por incumplimiento en la fecha de entrega y por no respetarse los términos del contrato (Gráfica 39). La mayoría acude al promotor para solucionar su inconformidad.

Gráfica 39. Quejas con la entrega de la vivienda 2008 - 2011

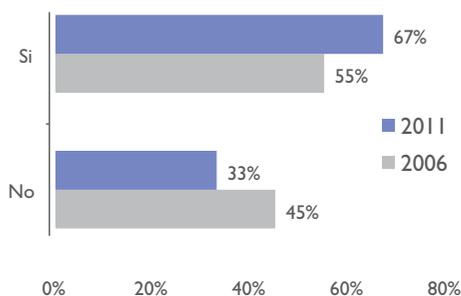


Fuente: SHF, Encuesta de Satisfacción Residencial.

Ampliaciones y remodelaciones

Desde el 2006, más de la mitad de los hogares entrevistados desean realizar una ampliación o remodelación en sus viviendas (Véase Gráfica 40).

Gráfica 40. Ampliaciones y remodelaciones



Fuente: SHF, Encuesta de Satisfacción Residencial.

En 2011, los principales motivos que los residentes argumentan para no hacer ampliaciones o remodelaciones se incluye que así les gusta su vivienda, no tienen dinero, no lo necesitan o no es su casa (la rentan o es de un familiar).

Organización vecinal

No obstante que hay mayor propensión a organizarse y pagar cuotas, aun no es suficiente. Las cuotas ascienden anualmente, en promedio, a \$2,616 pesos.

En lo que concierne a las reparaciones de áreas comunes, éstas ascienden en promedio a \$2,302 pesos anualmente.

Gráfica 41. Organización vecinal

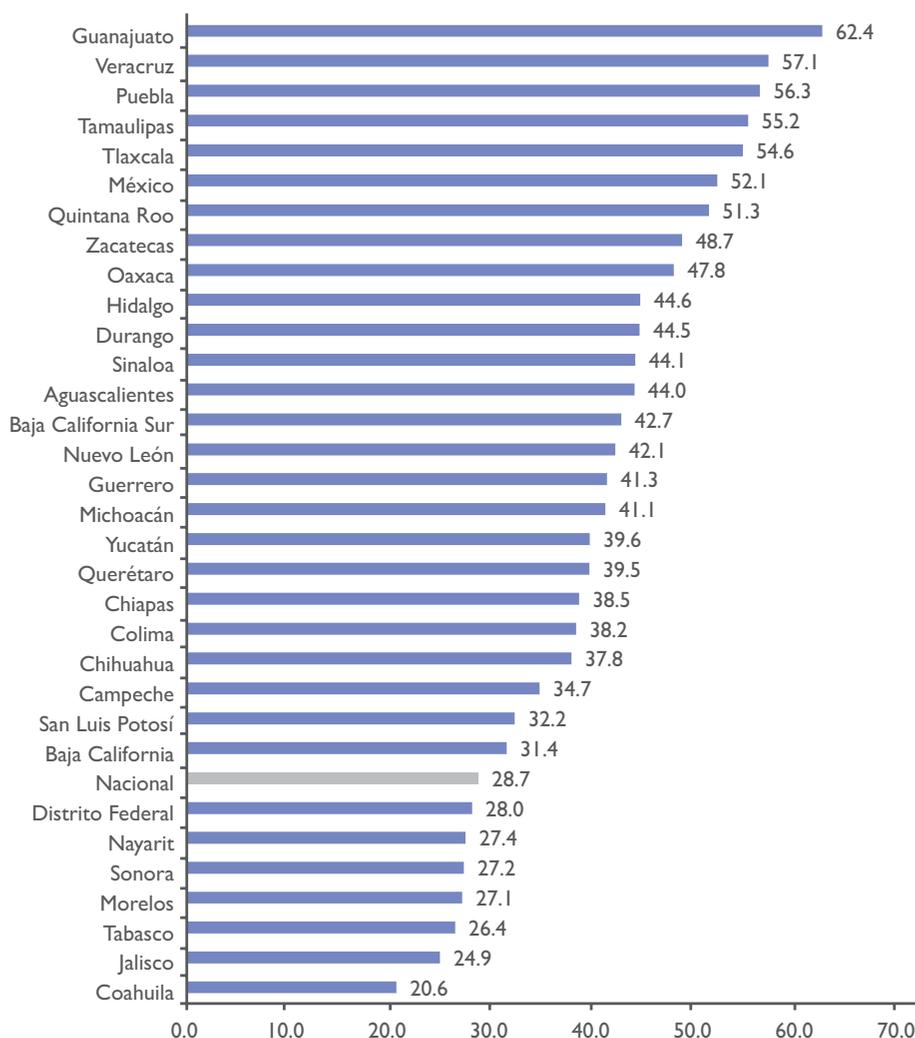


Fuente: SHF, Encuesta de Satisfacción Residencial.

Principales motivos SI	Porcentaje
Ampliar	34.9
Comodidad	19.8
Para que se vea mejor la casa	15.8
Hacer una recámara más	4.5
Familia numerosa	3.2
Mejorar la fachada	2.1
Para conservación de buen estado	1.9
Por su seguridad	1.1
Cochera	1.1
Porque mi casa se está deteriorando	1.0

Principales motivos NO	Porcentaje
Así me gusta	30.7
Porque no tiene dinero	19.9
No es necesario	19.7
Por que no es su casa / Es rentada	7.6
Ya no tiene espacio	6.6
Ya las hice	3.5
No lo permite el contrato de compra	2.9
Se perdería la forma de la casa	1.1
Tal vez después	1.0
Hasta que termine de pagarla	0.8

Gráfica 42. Porcentaje promedio de gastos de transporte respecto al ingreso total



Fuente: SHF, Encuesta de Satisfacción Residencial.

Para 2011 el gasto promedio en transporte al trabajo, escuela, centros de abastecimientos, salud y esparcimiento, equivale poco más o menos al 30% de las percepciones mensuales. Las primeras 7 entidades federativas de la [Gráfica 42](#) fueron las entidades donde los hogares gastaron más en transporte como porcentaje de su ingreso. En estos casos convergieron al menos 2 factores: el primero de ellos se relaciona con la ubicación periférica del conjunto habitacional, y el segundo a que la proporción de hogares extensos fue relativamente alta, es decir, en la vivienda residen, además de la familia nuclear (padres e hijos), otras personas con algún parentesco que también utilizan servicios de transporte.

Evaluación 2006-2011

- La satisfacción con la vivienda ha mejorado desde el primer levantamiento en 2006, pasando de 6.2 a 7.0.
- Aun cuando ha mejorado la satisfacción con las viviendas, los inmuebles presentan signos de deterioro, ya sea en techos o muros, indicativo de la baja calidad de los materiales de construcción.
- Otra constante dentro del estudio ha sido el interés de los residentes en realizar ampliaciones y remodelaciones.

- En contraste, el ISCC se ha mantenido prácticamente sin cambios.
- El número de conjuntos organizados para mantener áreas comunes se ha mantenido invariable (30%), hecho que influye en el rápido deterioro y pérdida de plusvalía de las viviendas.
- El ISF se incrementó debido a que los acreditados están más informados. Asimismo, la estabilidad financiera de la economía en general y los esquemas crediticios en particular han contribuido a esta mejoría.

2.4.4

Registro y evaluación de Entidades Financieras

Desde el año 2008, se aprobaron los requisitos de elegibilidad que habrán de cumplir las sociedades financieras para ser sujetas de contratación por parte del Fondo de Vivienda del ISSSTE para participar en los procesos de originación y formalización de los diversos esquemas de crédito.

En la evaluación, para admitirlas como mandatarias, se examinan criterios como: estructura financiera sólida y solvente, con un capital social que soporte las operaciones a realizar, objeto social congruente con los objetivos institucionales, con experiencia en el mercado inmobiliario, capacidad tecnológica, personal capacitado, planes y metas de colocación de créditos hipotecarios, así como garantías que otorgan.

Han firmado convenio 30 Entidades Financieras (EF), con FOVISSSTE hasta el 2011. Para la evaluación del desempeño de las EF, se consideran sólo operaciones originadas durante 2011.

La evaluación se integra con 4 indicadores y 2 factores; cada indicador o factor tiene un grado de importancia para la evaluación, y en todos

se utilizó un criterio comparativo entre las EF, ponderando su desempeño en cada uno de los indicadores evaluados.

Los indicadores son los siguientes:

1. Operaciones contra el número de sucursales de cada EF.
2. Aclaraciones por incremento salarial no resueltas en tiempo y forma.
3. Créditos no escriturados con fecha de disponibilidad de recursos vencida.
4. Expedientes de créditos escriturados no entregados al guarda-valores.

Los factores son los siguientes:

1. Créditos formalizados contra el número de operaciones asignadas.
2. Quejas recibidas.

Cada indicador tiene un índice de evaluación, el cual está catalogado en 4 niveles.

A cada índice se le asigna un valor distinto para cada indicador, esto con base en su importancia, que se considera en la operación.

La puntuación obtenida con los indicadores se multiplica por 2 factores:

1. Factor de número de créditos formalizados contra el número de operaciones asignadas (CF vs OA).
2. Factor número de quejas recibidas (QR).

Se obtiene el porcentaje de quejas recibidas de cada EF con respecto al total recibidas, así como su importancia o gravedad y el tiempo de atención ó respuesta.

Posteriormente, se obtiene un porcentaje ponderado otorgando los mayores porcentajes a la que tiene el menor número de quejas, y/o de menor gravedad y/o su pronta atención. La evaluación de las EF se observa en la **Ilustración 7**.

Ilustración 7. Evaluación 2011 de las Entidades Financieras

Entidad Financiera						
Crédito Para Ti	★	★	★	★	★	★
Equípate	★	★	★	★	★	★
ING Hipotecaria	★	★	★	★	★	★
Fincasa Hipotecaria	★	★	★	★	★	★
SofHomex	★	★	★	★	★	★
Banco Amigo (Antes ABC Capital)	★	★	★	★	★	
Abancom	★	★	★	★		
City Home del Centro	★	★	★	★		
Hipotecaria Casa Mexicana	★	★	★	★		
Hipotecaria y Banco Bajío	★	★	★	★		
LI Financiera	★	★	★	★		
GAMU Consultores	★	★	★	★		
Hipotecaria Crea Más	★	★	★	★		
HIR Soluciones	★	★				
Crédito Inmobiliario	★	★				
Hipotecaria Vértice	★	★				
Patrimonio	★	★				
Apoyo Integral Inmobiliario	★	★				
Facicasa	★	★				
Fina	★	★				
Hipotecaria Nacional / BBVA	★	★				
Sensa	★	★				

Fuente: Datos propios FOVISSSTE.

Capítulo 3.

Ciudad y Suelo

Para garantizar una mejor calidad de vida de la gente que habita en las ciudades, resulta indispensable que la asignación de suelo para vivienda esté vinculada estrictamente a los planes de desarrollo urbano, los cuales habrán de estar diseñados con una visión social de mediano y largo plazo, con la participación ciudadana y revisión de experiencias internacionales exitosas, así como tener en cuenta la optimización del suelo ya urbanizado y el elemento de conectividad. Una sobreoferta de suelo en ubicaciones inadecuadas puede generar su ocupación con impactos negativos en la calidad de vida.

Lo importante no es participar, sino poder participar, eso tiene que ver con organización, capacidades personales y grupales y capacidad en la toma de decisiones.

Arq. Gustavo Romero Fernández

Actualmente, se realizan los esfuerzos necesarios para fortalecer la legislación en la materia, pieza clave para lograr el sano crecimiento de las ciudades.

Por su parte, las distintas instituciones involucradas en la vivienda y desarrollo urbano realizan esfuerzos conjuntos hacia esta misma dirección, entre los que se pueden enlistar los siguientes:

- Nuevas reglas de operación del programa “Ésta es tu casa”.
- Criterios de elegibilidad, lineamientos y proceso de evaluación técnica y financiera, establecidos por el Grupo de Promoción y Evaluación de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (GPEDUIS), ahora Grupo de Evaluación, Autorización, Promoción y Seguimiento (GEAPS) de DUIS.

- Estrategia Vida Integral Infonavit.
- Inventario de vivienda por parte de INEGI.
- Atlas de Riesgos, identificación en RUV de la cercanía a escuelas, hospitales, parques, entre otros. Registro de viviendas sólo si cuentan con ecotecnologías.
- Localización y conectividad.
- Programa de Modernización de los Registros Públicos de la Propiedad y Catastro Urbano.
- Programa de Prevención de Riesgos en los Asentamientos Humanos.
- Clave Única del Registro del Territorio (CURT).
- Asesoría para el financiamiento y compra de vivienda.

3.1.

Situación del suelo en México

La incorporación, al desarrollo urbano, de tierra de propiedad social (ejidos y comunidades) ha presentado grandes problemas para el desarrollo urbano del país. A pesar que en el marco legal ha existido la figura de la expropiación como medio para desincorporar las tierras del régimen legal de propiedad social, para así incorporarlas al desarrollo urbano, desde hace décadas la falta de una política pública clara y dinámica en esta materia provocó que más del 50% del desarrollo urbano se haya dado como consecuencia de los procesos de ocupación irregular segui-

dos por la regularización; lo cual constituye en la actualidad un círculo vicioso que se ha venido desarrollando con un dinamismo superior al de la ocupación formal de terrenos, especialmente en los sectores de menores ingresos. Esta incorporación se ha dado y sigue dándose por 2 vías: informal y formal.⁶¹

Es una reafirmación que el suelo es factor estratégico para el ordenamiento de nuestras ciudades y de nuestro país.

Arq. Sara Topelson de Grinberg

La ocupación irregular de terrenos de origen social, surge como una consecuencia natural de la falta de planeación urbana, y de un divorcio inexplicable e injustificable entre el marco legal agrario y el marco legal urbano, que se tradujo en una inexistencia de oferta de tierra y vivienda dentro del mercado formal, en la cantidad y precio que la sociedad demandaba. La renuncia de las autoridades a aplicar y adecuar el marco legal, se tradujo en la legitimación sistemática de conductas ilícitas que, desafortunadamente, han determinado el crecimiento de gran parte de las zonas urbanas del país a un costo económico y social sin precedentes en la historia nacional.⁶²

En México existen 29,942 núcleos agrarios propietarios de 103.5 millones de hectáreas;⁶³ de ellos 27,664 son ejidos con 86.5 millones de hectáreas y 2,278 son comunidades con 17.0 millones de hectáreas.

El acelerado crecimiento poblacional de las principales ciudades del país, ha propiciado el incremento en la demanda de suelo legal para el desarrollo urbano. Durante los próximos 25 años se requerirán de 553,000 hectáreas para satisfacer la demanda habitacional, lo que significa generar un promedio de 22,121 hectáreas anuales. En el periodo 2006-2012, la industria de la vivienda demanda 137,000 hectáreas de suelo urbanizado.

Se estima que aproximadamente el 65% del suelo potencialmente urbanizable será de origen ejidal o comunal. Lo anterior se explica por la localización de un importante número de ejidos y comunidades en áreas cercanas a los grandes

centros poblacionales, lo que impulsa al requerimiento natural de suelo de propiedad social para el desarrollo y crecimiento controlado.⁶⁴

La incorporación informal de tierra ejidal al desarrollo urbano ya era una realidad aun mucho antes de la reforma de 1992. Sin embargo, ahora la adopción del dominio pleno permite que los ejidatarios puedan recibir un mayor precio por su tierra y el país se favorece de un proceso de urbanización legalizado.

La demanda por utilizar el dominio pleno como un mecanismo para incorporar tierra ejidal al crecimiento urbano es facilitada por las condiciones favorables de oferta y demanda que existen en este mercado. La oferta de tierras del sector social es considerable en las zonas periurbanas. A diferencia de ofrecer la tierra como garantía, la venta de la tierra trae consigo una remuneración a corto plazo, generalmente en efectivo, lo cual hace la transacción más atractiva, sobre todo considerando la baja rentabilidad de la actividad agrícola. Los ejidos periurbanos se encuentran más asimilados a la vida urbana, por lo que la percepción de la tierra como un patrimonio social puede ser menor que en los ejidos rurales. A la vez, la demanda por tierra ejidal para el crecimiento urbano es bastante alta. SEDESOL estima que 70% de la tierra que se necesita para la expansión urbana durante las próximas décadas va a provenir del ejido (Seyde, 2000).⁶⁵

Pese a la intervención gubernamental en los procesos de incorporación de suelo para uso urbano, la irregularidad de la tierra continuó siendo uno de los problemas principales en las zonas periurbanas del país. Las reformas al Artículo 27 Constitucional y la promulgación de una nueva Ley Agraria a inicios de la década de 1990 estuvieron orientadas, entre muchas otras cosas, a dar certidumbre jurídica a la propiedad social en el campo. Sin embargo, existen estudios (González y Vargas, 2000, citados por Ávila,

61 Hernández Gutiérrez, Alejandro. "Mecánicas de incorporación de suelo de origen social al desarrollo urbano". Ponencia presentada en el Primer Congreso Nacional de Suelo Urbano, México, D.F. 2005.

62 *Ibid.*

63 *Ibid.*

64 Sheffield Padilla, Ricardo. "La incorporación de tierras de propiedad social al desarrollo urbano". Ponencia presentada en la Reunión Nacional del Sector Empresarial Infonavit, 2007.

65 Galeana Rodríguez, Fernando. "Demanda del dominio pleno en el ejido: derechos de propiedad y crédito rural", en Revista "Estudios Agrarios", Núm. 29 de la Procuraduría Agraria, pp. 19-28, México, 2005.

2001) que muestran cómo las modificaciones a la legislación han provocado en muchas regiones que se incremente la especulación del suelo. Aunque existen actualmente organismos como el Programa de Incorporación del Suelo Social (PISO), cuyo objetivo es inducir el cambio de propiedad en las tierras ejidales ubicadas en las periferias de las ciudades, la ocupación ilegal o irregular de estas tierras que circunvalan a las ciudades sigue siendo una constante. Al respecto, Seyde (s/f), señala que la irregularidad en la tenencia de la tierra representa más de 65% del crecimiento urbano nacional y de este universo, cerca de 80% es producto de la necesidad de vivienda de sectores marginados, cuyas familias subsisten con ingresos menores a los 3 SM.⁶⁶

Crear opciones legales de acceso al suelo urbano para la población de menores recursos es el reto fundamental. Cuando hablo de cuestiones legales, no me refiero exclusivamente en términos de legalidad en propiedad del suelo, sino me refiero a legalidad en términos urbanísticos, de planeación y usos de suelo.

Arq. Roberto Eibenschutz Hartman

Los procedimientos jurídicos, que actualmente permiten a las asambleas cambiar el régimen de propiedad del suelo de origen ejidal o comunal para incorporarlo al desarrollo urbano, son fundamentalmente 2: la aportación de tierras de uso común a una sociedad mercantil inmobiliaria y la adopción del dominio pleno sobre tierras parceladas. Adicionalmente, la expropiación por causa de utilidad pública, como acto de autoridad que rebasa la voluntad de la asamblea ejidal, es otra de las alternativas que la ley contempla para el mismo objetivo.⁶⁷

3.2 Avances en el Programa de Modernización de los Registros Públicos de la Propiedad y Catastro Urbano

En los últimos 6 años, se han registrado acciones encaminadas a garantizar la continuidad del Programa de Modernización de los Registros Públi-

cos de la Propiedad y Catastros del país, a efecto de contribuir al mejoramiento de los servicios registrales y catastrales a favor de la ciudadanía, ofrecer soluciones destinadas a garantizar la certidumbre jurídica de las operaciones inmobiliarias y propiciar el acceso a fuentes formales de financiamiento a la vivienda.

Uno de los objetivos primordiales del referido programa es la homologación y vinculación de la información registral y catastral para su posterior visualización y consulta. Por ello, se encomendó al Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), desarrollar un visualizador que permitiera integrar la información de las bases de datos del Registro Público de la Propiedad (RPP), de los Catastros y del Registro Agrario Nacional (RAN), sobre su plataforma denominada mapa digital de México, con la finalidad de que las entidades federativas puedan visualizar la información sobre los predios dentro de sus límites geográficos y consultar la cédula catastral que contiene la clave catastral, folio real, entre otros datos, de las zonas urbanas y rurales.

Esta información, para la Federación, constituye un insumo importante, sobre todo en los temas de planeación urbana, ordenamiento territorial, protección civil, entre otros.

Entre los resultados destacables del ejercicio 2011, se pueden mencionar los siguientes:

Vertiente catastral

En 2011, se firmaron los acuerdos de coordinación con 30 de las 32 entidades federativas, para su integración al programa, donde se establece el compromiso de realizar los diagnósticos catastrales en aquellas que se adhieran al mismo. Dichos diagnósticos miden el grado de apego que tienen los catastros del país respecto al modelo de referencia. A la fecha, se han concluido un total de 26 diagnósticos. Considerando como insumo estos documentos, se desarrollaron Proyectos Ejecutivos Catastrales (PEC), donde las entidades

66 Hernández Flores, José Álvaro, et al., "Rurales y periurbanos: una aproximación al proceso de conformación de la periferia poblana. Papeles de Población", Vol. 15, Núm. 61, julio-septiembre, 2009, pp. 275-295, Universidad Autónoma del Estado de México, México, 2009.

67 Setién Fernández, Juan Manuel, et al., "Estrategias de política pública para incorporar suelo de origen ejidal y comunal al desarrollo urbano y la vivienda". Revista "Estudios Agrarios", Núm. 13 de la Procuraduría Agraria, septiembre-diciembre, pp. 115-138, México, 1999.

federativas solicitan el apoyo a la Federación para fondear sus proyectos de modernización; se han otorgado recursos a Colima, Morelos y Campeche, quienes constituyen los estados “modelo” del programa catastral.

El monto del recurso asignado a estos 3 estados en la vertiente catastral asciende a un total de \$107.84 mdp, de aportación federal y que, con la mezcla de recurso estatal, conforman proyectos por un total de \$176.28 mdp.

Para el ejercicio fiscal 2012 en esta vertiente, se han asignado recursos a Zacatecas, Distrito Federal, Puebla, Yucatán, Tlaxcala, Oaxaca, Veracruz, Sinaloa y Aguascalientes, por \$194.28 mdp, aportando los estados la misma cantidad, para proyectos por un monto total de \$388.36 mdp.

Sistema de gestión catastral

Durante el año 2011 se desarrolló un sistema de gestión catastral como apoyo a los programas de modernización, apegado al modelo óptimo de catastro y de distribución ilimitada para municipios con un menor avance en materia de tecnologías de la información, poniendo a su disposición un conjunto de Servicios de Gestión Catastral Municipal (SGCM), favoreciendo la vinculación de su información con la contenida en el RPP. Durante este 2012 se realizará la entrega del sistema a los estados para su distribución a los municipios que así lo soliciten, sin costo alguno.

Se pretende que en el transcurso del año corriente se concluya con los diagnósticos de Nuevo León, Coahuila, Baja California, Jalisco y Nayarit, así como con la elaboración de los proyectos ejecutivos catastrales de Baja California Sur, Chihuahua, México, Quintana Roo, Tamaulipas y Zacatecas.

Vertiente RPP

Al igual que en los catastros, la modernización de los RPP es crucial para el desarrollo económico del país, toda vez que, al impulsar las acciones de innovación de esta índole, se generan condiciones de certeza jurídica en la titularidad de las inscripciones y, con ello, el acceso a la vivienda destinada a la población de menores ingresos, entre otros objetivos.

Con la instauración del programa federal y cuya ejecución ha estado a cargo de diversos responsables programáticos designados por la Presidencia de la República: Secretaría de Gobernación (2007), Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal (2008-2009) y Secretaría de Desarrollo Social (2010 en adelante), el Ejecutivo Federal ha dispuesto importantes apoyos hacia la modernización registral en el país, contando con el apoyo del comité de evaluación de dicho programa integrado, actualmente, por SEDESOL, la Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal, SHF, CONAVI e INEGI.

Durante el año 2011, en la vertiente del RPP se apoyó a los estados de Aguascalientes, Campeche, Chiapas, Colima, Distrito Federal, Durango, Guanajuato, Morelos, Puebla, Querétaro, San Luis Potosí, Sonora, Tabasco, Tamaulipas y Yucatán, con recursos federales por \$231.8 mdp, que sumada a la aportación estatal resultó en un total de \$422.02 mdp.

En el transcurso del año 2012, se han asignado recursos a los estados de Tabasco, Oaxaca y Yucatán en la vertiente del RPP, con una aportación federal que asciende a \$46,747,424.00 mdp, para detonar proyectos por un total de \$93,494,848.00 mdp, en combinación con el recurso estatal.

En buena medida, los avances y resultados alcanzados en esta vertiente no habrían sido posibles de no contar con la aceptación y difusión del modelo integral de RPP formulado en 2005, así como con los apoyos destinados en sus distintas etapas y responsables por las dependencias federales y por los gobiernos de los estados a los proyectos de modernidad registral, los cuales han sentado las condiciones y el rumbo que ha tomado en la actualidad la política pública promovida por el Ejecutivo Federal para su modernización.

Con la aplicación del modelo antes referido y, en paralelo, con la ejecución de la metodología de diagnósticos, línea de base y mediciones periódicas, a cargo de Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, se han fijado los pasos a seguir para mejorar el nivel de modernidad funcional y operativa de las instituciones

registrales, consolidando los análisis de brecha y las recomendaciones que deben atender los RPP para lograr dicha modernización.

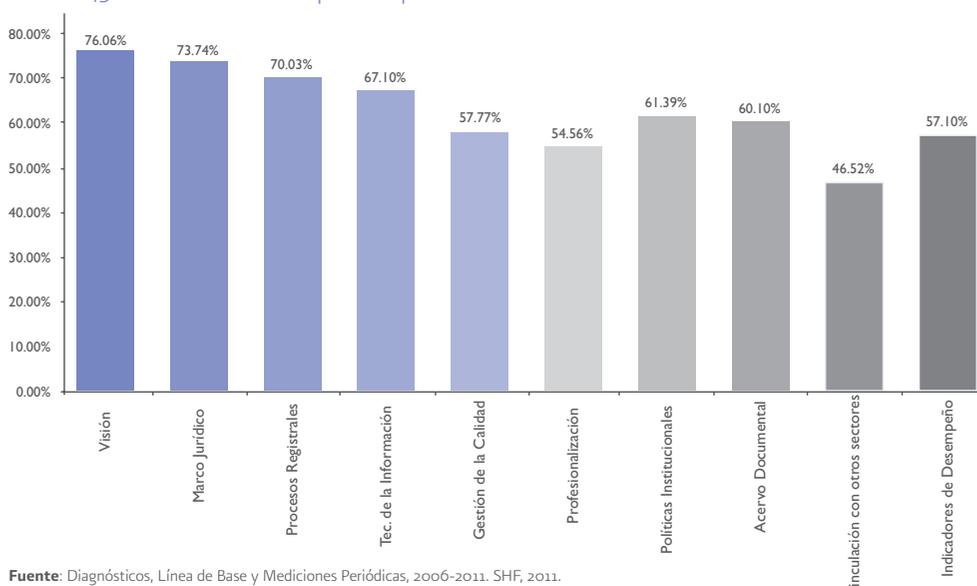
Con la aplicación de las recomendaciones emanadas de esta metodología, en un total de 232 mediciones realizadas en el lapso 2006-2011, se han conducido no solamente los esfuerzos en los RPP para apoyar acciones de modernización e impulsar sobretodo la actualización del marco jurídico, el reforzamiento de los procesos, la actualización de infraestructura informática, la preservación del acervo documental y la vinculación con otros sectores, especialmente con el catastro, sino también acumular experiencia en su comportamiento nacional y,

con ello, establecer mejores prácticas para la consolidación de los avances de modernidad registral.

Derivado de su aceptación para ser aplicada la metodología en los estados participantes, se ha logrado avanzar en el promedio nacional en las entidades a diciembre de 2011 por componente del modelo integral, como se muestra a continuación en la [Gráfica 43](#).

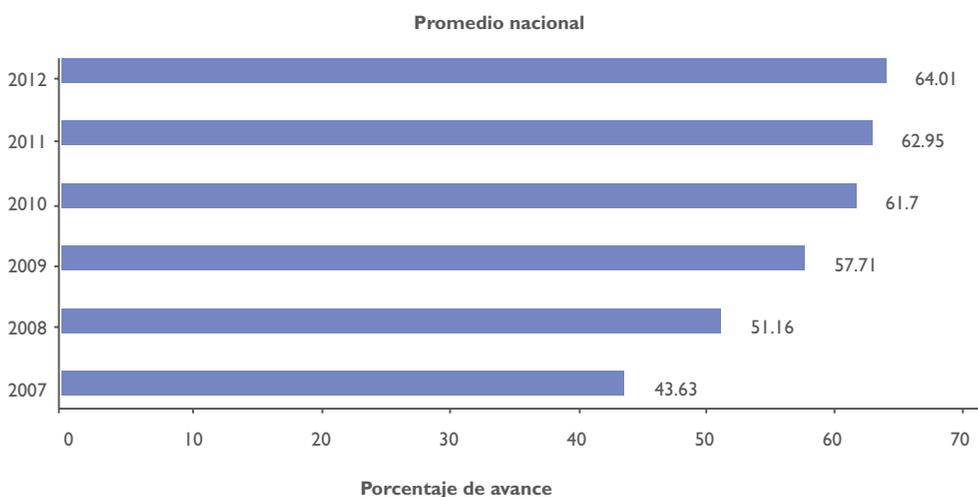
Al cierre del mes de diciembre de 2011, el estatus de modernidad nacional registró un avance de 62.9% sobre un nivel máximo de 100%, tal y como se aprecia en la [Gráfica 44](#).

Gráfica 43. Promedio nacional por componente



Fuente: Diagnósticos, Línea de Base y Mediciones Periódicas, 2006-2011. SHF, 2011.

Gráfica 44. Estatus de Modernidad Registral Nacional



Fuente: Diagnósticos, Línea de Base y Mediciones Periódicas, 2006-2012. SHF, 2012.

La ejecución de esta metodología ha contribuido a identificar áreas de oportunidad para promover acciones de modernización por componentes del modelo, entre ellas destacan las siguientes:

- Actualización de marcos jurídicos contemplando la incorporación de la firma y folio electrónicos en las operaciones registrales.
- Fortalecimiento de los procesos sustantivos de los RPP, enfocados al análisis y rediseño de los flujos de trabajo, a través de los cuales se otorgan los servicios que demandan los usuarios.
- Actualización y mantenimiento de las plataformas tecnológicas y sistemas registrales que permitan la certeza jurídica de las transacciones inmobiliarias, lo cual beneficia directamente al usuario en cuanto a tiempos de respuesta a solicitudes y costos de operación.
- Profesionalización de las funciones registrales, dirigidas principalmente al reforzamiento cultural, académico y ético del personal registral, con el objetivo de evitar prácticas indebidas.
- Conservación de los acervos documentales a través de la digitalización y captura de la información registral, así como la restauración de libros y legajos.
- Sentar las bases para el proceso posterior de vinculación del RPP con el catastro a fin de compartir y ligar información estratégica generada por ambas funciones (folio real o electrónico con clave catastral).

Finalmente, y como resultado de la instrumentación de las recomendaciones derivadas de las mediciones periódicas y orientadas al alineamiento de los planes de modernización de los registros de la propiedad al modelo integral y a la canalización de recursos, se han obtenido interesantes resultados y buenas prácticas en el país, que se traducen principalmente en las siguientes:

1. Compromiso de las entidades federativas del país para participar en la modernización de los RPP, al alinear sus esfuerzos atendiendo a los preceptos del modelo registral referido.
2. Actualización de marcos jurídicos en diversas entidades federativas en los que se incorpora formalmente la firma y el folio real electrónico en las operaciones registrales.
3. Institutos registrales con carácter de organismos descentralizados con autonomía y recursos propios, destacan los constituidos en Tamaulipas, Estado de México, Tabasco, Morelos, Nuevo León, Puebla y Yucatán.
4. Agilización de procesos y sus consecuentes tiempos de atención a usuarios.
5. Reducción significativa de trámites, orientada a instrumentar el concepto de “oficinas sin papel”.
6. Mejores niveles de profesionalización del personal registral para orientar las demandas que les son presentadas por la ciudadanía.
7. Acercamiento geográfico (más oficinas) de servicios registrales hacia los usuarios, a fin de evitar desplazamientos en distancia a las sedes centrales de los registros.
8. Acervos registrales digitalizados con lo que se evita la manipulación y el deterioro de los archivos documentales de propiedad.
9. Esquemas de bursatilización de ingresos futuros derivados de contraprestaciones de servicios registrales como el establecido en el Estado de México.
10. Avances importantes en los conceptos de vinculación de la información entre registro y catastro.

3.3

La expansión de las ciudades: 1980-2010

En numerosas ocasiones el estudio *Estado Actual de la Vivienda en México (EAVM)* ha informado sobre las consecuencias que ha generado el actual modelo de crecimiento de las ciudades mexicanas. La construcción masiva de viviendas, la desvinculación entre el crecimiento poblacional y la expansión excesiva de las manchas urbanas, que han acarreado una gran diversidad de problemas como la falta de equipamientos y servicios suficientes, una conectividad deficiente, la incentivación del uso del automóvil particular y su prioridad sobre el transporte público y la movilidad no motorizada, que ha resultado en la marginación del ciudadano, la disminución en la calidad de vida y una menor cohesión social.

La falta de aplicación de los instrumentos de planeación, la incorporación desordenada de suelo y la autorización de desarrollos habitacionales cada vez más alejados de las zonas urbanas, genera también altos costos económicos, sociales y ambientales, no solo para los 3 órdenes de gobierno, sino también para los ciudadanos.

SEDESOL realizó una publicación “La expansión de las ciudades: 1980-2010 en México”, que registra y compara de manera gráfica y cuantitativa la relación población-territorio que han guardado nuestras ciudades durante las últimas 3 décadas.

Con datos del Censo de Población y Vivienda 2010, la publicación presenta un análisis detallado de 93 ciudades de más de 100,000 habitantes, un comparativo del crecimiento poblacional y de superficie en los años 1980, 2000, 2005 y 2010.

La población en estas zonas urbanas ha crecido un promedio nacional de 2.60 veces, mientras que la extensión de las manchas ha sido de 11 veces.

Por citar algunos ejemplos de crecimiento de las ciudades, el Valle de México aumentó 1.42 veces su población en 30 años, mientras que la superficie creció 3.57 veces. La Zona Metropolitana de Toluca aumentó 3.25 veces, y la super-

ficie de su territorio 26.28 veces. Estas cifras alcanzan niveles preocupantes en ciudades como Cabo San Lucas, donde la población creció 2.66 veces, pero el territorio lo hizo 76.38 veces.

Entre las ciudades que han tenido un crecimiento más moderado podemos mencionar Mexicali, cuya población aumentó 1.83 y su territorio 3.73 veces; Tijuana, con cifras de aumento de población 3.56, y superficie 4.37 veces; o Culiacán, donde la población creció 2.22, contra 4.54 veces de la superficie.

La publicación también presenta gráficas con índices sobre aspectos relacionados con vivienda para cada ciudad (número de cuartos, condición de habitación, disponibilidad de bienes, servicios y tecnologías de la información).

En el **Anexo** de la presente edición se integran 3 ejemplos gráficos: las ciudades de Guadalupe, Tuxpam y Tuxtla Gutiérrez.

¿En dónde está el problema?

1. El mercado inmobiliario especulativo es el motor fundamental del crecimiento de las ciudades;
2. Enorme producción en el otorgamiento de los usos de suelo;
3. Una localización inadecuada de la oferta, lo que se oferta como vivienda está fuera de las mínimas normas de localización;
4. La oferta de suelo solo se da con vivienda no hay oferta de suelo para la población de bajos recursos, solamente si se da junto con la vivienda;
5. Hay una carencia de financiamiento al suelo;
6. Hay ausencia de normas federales que obliguen a una cierta localización;
7. Asentamientos irregulares como consecuencia;
8. Manipulación y activismo político sobre todo en este tipo de asentamientos irregulares;
9. Impactos urbanos y ambientales muy significativos;
10. Impunidad e ignorancia de la ley y
11. Regularización como una salida falsa para resolver problemas estructurales que son de fondo.

Arq. Roberto Eibenschutz Hartman

3.4 Programa de Prevención de Riesgos en los Asentamientos Humanos

En nuestro país, el impacto de los fenómenos naturales como sismos, erupciones volcánicas, huracanes e inundaciones han hecho que los desastres sean un tema cotidiano. Por las características geográficas del territorio nacional existe una gran diversidad de amenazas naturales a las que la población se encuentra expuesta, cabe señalar que, diferentes científicos, coinciden en que la tendencia se agudizará en los próximos años debido al Cambio Climático global y al deterioro ambiental existente en el país.

Una parte importante del problema está relacionada con una inadecuada apropiación del territorio, sin considerar las características físicas que determinan la aptitud del suelo para los asentamientos humanos. Por tales motivos, SEDESOL ha reforzado sus acciones a favor de la reducción de riesgo de desastres implementando el Programa de Prevención de Riesgos en los Asentamientos Humanos (PRAH), en 2011 y ha comenzado a perfilar como una exigencia en las políticas de ordenamiento territorial y del desarrollo urbano-regional, la vinculación con los instrumentos que determinan las zonas de peligros o riesgos naturales.

Al diseñarse el PRAH se consideró que sería un programa con un impacto favorable a escala municipal, sin embargo, una de las principales problemáticas fue la sobre demanda que se generó, debido al trabajo de difusión y al interés que los gobiernos locales tuvieron sobre las acciones incluidas en el programa, por ello fue necesario ponderar las acciones que fueron aceptadas por su nivel de peligro y la capacidad de respuesta de las autoridades.

El principal objetivo planteado del programa fue fortalecer la cultura de la reducción de riesgos, a través del conocimiento de las amenazas naturales a escala local, para ello, se impulsó la elaboración de Atlas de Peligros o Riesgos. Estos instrumentos requieren, para su elaboración, rigor científico y metodológico, un reto para la unidad responsable encargada de dar el seguimiento técnico, pues se consideró necesario

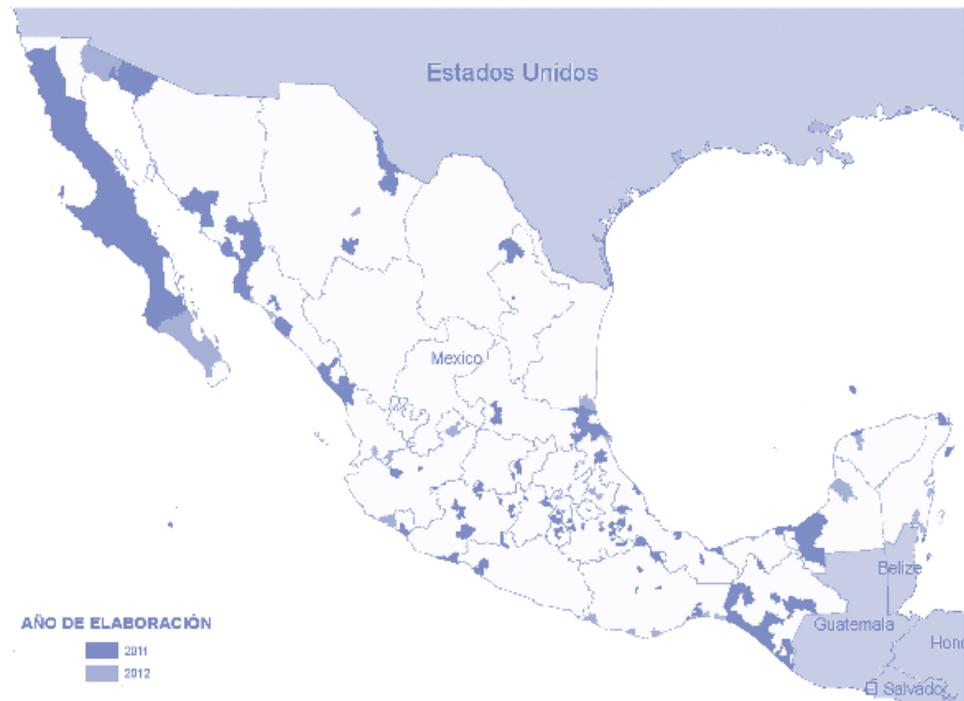
asegurar que todos los instrumentos cumplieran con los estándares establecidos.

El PRAH ha tenido resultados exitosos en el primer año de su implementación, a continuación se mencionan los principales:

- Elaboración de 132 Atlas de Riesgos en las principales zonas expuestas ante los fenómenos naturales del país.
- Los estados con mayor participación en la elaboración de Atlas fueron: Veracruz con 23, Chiapas con 19, Michoacán con 13, Sonora con 8, México y Sinaloa con 6 y el Distrito Federal con 4.
- Los Atlas de Riesgos realizados cuentan con los estándares establecidos en sus alcances, desarrollo y metodologías.
- Se ha trabajado con funcionarios de los gobiernos locales para que impulsen la incorporación de los Atlas de Peligros y Riesgos en los Programas de Desarrollo Urbano.
- Se realizaron más de 300 reuniones de acompañamiento técnico con las autoridades locales para elevar la calidad de los instrumentos.
- Se dio financiamiento en coparticipación a 25 obras de mitigación en los estados de Oaxaca, Jalisco, Veracruz, Quintana Roo, Zacatecas, Durango y Guerrero.
- Las obras realizadas están vinculadas con la reducción de riesgos como: muros de contención, protección marginal de arroyos, encauzamientos de ríos y estabilización de taludes.

A un año de la creación del PRAH, los resultados obtenidos son favorables, la cultura de la reducción de riesgos tuvo eco en más de 150 municipios del país, donde se realizaron obras y acciones a favor del conocimiento y reducción del riesgo (*Ilustración 8*). Sin embargo, pese a la respuesta favorable, para el 2012 el PRAH tuvo un recorte presupuestal del 75%, no obstante, se continuará con el fortalecimiento de la política de reducción de riesgos para evitar la expansión de los asentamientos humanos hacia zonas de peligro, reducir la vulnerabilidad de la población e incrementar la resiliencia ante los efectos de los fenómenos naturales.

Ilustración 8. Municipios que realizaron su Atlas de Riesgos



Fuente: Dirección General de Desarrollo Territorial 2012

3.5 Alternativas para la adecuada ocupación

3.5.1 Calgary, Canadá: Ciudad en recuperación

La zona metropolitana de Calgary tiene una superficie de 5,083 km². Con una densidad promedio de 1.2 habitantes por hectárea, lo que la hace la ciudad más grande de Canadá. El crecimiento de Calgary se debió a 3 factores; el auge de la industria petrolera de la década de los cincuentas, cuando se descubren importantes reservas, lo que propició un crecimiento poblacional muy importante pasando de 403 mil habitantes en 1971 a 675 mil habitantes en 1989; y a 992 mil habitantes para 2006. Aunado al *boom* petrolero, la ciudad se planeó en torno al automóvil como

medio de transporte dominante propiciando la expansión urbana derivado de la incorporación de suburbios en las periferias; y finalmente la falta de regulación y planeación de la ciudad en un momento de auge que generó la necesidad de dar vivienda mensualmente a 3,000 personas que ingresaban a los empleos generados en la ciudad. La consecuencia fue la construcción simultánea de hasta 30 desarrollos de vivienda en los suburbios, lo cual provocó una expansión incontrolada de la mancha urbana.

De continuar con este ritmo de crecimiento, se esperaría que en los próximos 60 años, la ciudad pasaría de 1 millón de habitantes a 2.3 millones. Para definir el futuro de la ciudad, en 2005, surge una iniciativa llamada “Imagina Calgary”,⁶⁸ con la participación de más de 18 mil agentes incluyendo a las autoridades para crear un plan de largo plazo que garantizara la sustentabilidad de la ciudad y una mejor calidad

68 <http://www.imaginecalgary.ca>

de vida para los futuros habitantes. La meta fue generar una visión a 100 años. En 2007, el consejo de la ciudad formuló el Plan Municipal de Desarrollo y el Plan de Transporte de Calgary, llamados “*Plan it Calgary*”,⁶⁹ con la misma visión y metas de “*Imagina Calgary*”.

El papel del gobierno es poner orden en los mercados, no quiero decir que se deba expropiar ni estatizar si no poner orden donde sí y donde no se puede urbanizar, esto implica reformar el modelo de planeación, hacer del plan un instrumento verdaderamente útil para esta decisión y para que sea útil debe de estar en la ley.

Dr. Alfonso Iracheta Cenecorta

“*Plan it Calgary*”, motivó la necesidad de hacer un reporte de “Las implicaciones de patrones de crecimiento alternos y los costos de infraestructura”⁷⁰ ya que era necesario demostrar que el nuevo patrón de crecimiento sugerido era el más apropiado para la ciudad, en comparación a un modelo de ciudad dispersa. Los hallazgos del reporte resultaron fundamentales para tomar la decisión de adoptar el plan; se demostró que la ciudad compacta permitía una reducción del 25% en las reservas de suelo necesarias para el crecimiento futuro; una reducción de 33% en los costos de construcción de infraestructura y equipamientos; y una reducción del 14% en los costos de operación de la ciudad.

Las estimaciones de reducción en los costos de calles y avenidas del 36%, y 55% en agua y drenaje. Los costos que menos impacto tuvieron en la comparación fueron los de tránsito (mayor densidad implica mayores viajes) y en los centros de recreación como parques o centros comerciales (mayor densidad implica incorporar más servicios).

Con los resultados de este estudio, “*Plan it Calgary*” fue aprobado por las autoridades. Hoy la ciudad cuenta con un plan de trabajo a largo plazo con miras a albergar a 1.3 millones de personas que se esperan en los próximos 60 años. La visión se basó en un crecimiento inteligente y sustentable; el consejo de la ciudad adoptó los principios de optimización del uso de suelo y la movilidad, enfocados en la ciudad compacta que promoverá la peatonalización, el ciclismo, la preservación del espacio abierto y los parques.

Ambos planes definirán el crecimiento y desarrollo de la ciudad de Calgary para los próximos 60 años incluyendo las estrategias y políticas para lograr el modelo de ciudad óptimo en los siguientes 30 años.

3.5.2 La Carta de Culiacán

En el marco del Primer Foro Mundial de Desarrollo Urbano, “Nuestras ciudades, Nuestro Mañana”, que se llevó a cabo en Culiacán, Sinaloa, el 17 y 18 de mayo del 2012 se firmó La Carta de Culiacán, con la finalidad de establecer compromisos puntuales entre autoridades federales, estatales, municipales, entidades involucradas en los temas urbanos y académicos para transformar el modelo urbano en el país, promoviendo un modelo urbano integral, sustentable, sostenible e incluyente.

En la firma participaron la Subsecretaria de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio de SEDESOL, secretarios de Desarrollo Urbano de diversas entidades, incluyendo Sinaloa, el presidente municipal de Culiacán, directores de los Institutos Municipales de Planeación (Implanes), autoridades en materia de desarrollo urbano de diversas entidades del país, académicos, presidentes de Colegios y los ponentes magistrales del evento, expertos en los temas urbanos.

La Carta Culiacán es un precedente en nuestro país. Nunca antes se había firmado un documento de estas características y con la participación de autoridades, comprometidas al cambio en el paradigma urbano.

La Carta representa un compromiso por la ciudad y sobre todo los habitantes. Es un llamado a la autoridad para frenar el crecimiento disperso, desarticulado y buscar estrategias y políticas que permitan alcanzar los objetivos que se plantean en su contenido que se presenta a continuación:

⁶⁹ <http://www.calgary.ca>

⁷⁰ City of Calgary; *The implications of Alternative Growth Patterns on Infrastructure Costs Report*, Abril, Canadá, 2009.

La Carta de Culiacán

Los signatarios reunidos en Culiacán, Sinaloa, México; los días 17 y 18 de mayo de 2012 con motivo del Foro Mundial de Desarrollo Urbano: “Nuestras ciudades, Nuestro Mañana...”, manifestamos lo siguiente:

Primero.- Repensar y replantear la forma de desarrollar nuestras ciudades es impostergable. La planeación urbana es fundamental para lograr ciudades competitivas y sustentables que mejoren la calidad de vida de nuestros habitantes y sean motores de nuestra economía.

Segundo.- Es necesario actualizar nuestro marco jurídico institucional en materia urbana; contar con una agenda urbana nacional que considere el desarrollo urbano, su gestión y operación a largo plazo. Actualizar o generar los instrumentos de planeación para contar con herramientas técnicas que propicien y estimulen la consolidación y delimiten los crecimientos, prevengan la expansión urbana, ordenen la ciudad, puntualicen estrategias a corto, mediano y largo plazo; garantizando la continuidad de los mismos en el futuro, en la toma de decisiones y en la forma de desarrollar la ciudad.

Los planes urbanos deberán considerar la necesidad de incorporar a su marco normativo elementos para la prevención de desastres ante la presencia de fenómenos naturales, así como estrategias para reducir los efectos del calentamiento global.

Tercero.- Resulta prioritario contar con una oferta legal de suelo acorde al crecimiento poblacional y a la actual disponibilidad de zonas intraurbanas y en la primera periferia de la ciudad.

Cuarto.- La continuidad en la agenda de desarrollo urbano es fundamental, así como la transversalidad intersectorial, sólo así se logrará la consolidación de una agenda que permita el desarrollo de la ciudad a corto, mediano y largo plazo bajo un eje estructural.

Quinto.- Para lograr un desarrollo óptimo de las ciudades se deberá contar con la participación de la sociedad civil, quienes recibirán todo el apoyo de los 3 órdenes de gobierno, así como de los involucrados en el desarrollo de

la ciudad. La ciudad es de los ciudadanos y son ellos quienes deberán participar en la elaboración de los planes, conocerlos y adoptarlos, para dar seguimiento a los compromisos adquiridos entre sociedad y gobierno.

Sexto.- Es necesario vislumbrar el desarrollo desde una perspectiva campo-ciudad. En las ciudades se presentan ventajas económicas y operativas para ofrecer satisfactores especializados, concentrar actividades de transformación productiva, difundir conocimientos, cultura y tecnología, así como conectividad con el mundo exterior. Sin dejar de considerar las zonas de cultivo, los recursos naturales, materiales de construcción, espacios recreativos, servicios ambientales y muchos otros insumos que aportan las áreas rurales.

Séptimo.- Una estrategia integral de crecimiento ordenado plantea que, todas las ciudades con población mayor a 15 mil habitantes, combinen procesos de uso intensivo e incorporación selectiva de suelo con infraestructura y servicios existentes, y que adopten criterios relacionados con densidades más altas y usos mixtos del suelo, para integrar las zonas de empleo, recreación y vivienda. Asimismo, que cuenten con una adecuada accesibilidad vial, y que los espacios públicos, verdes y recreativos, óptimos para la cohesión social, estén a una distancia máxima de 15 minutos a pie de cualquier vivienda y sean los articuladores del tejido social. En especial, deben impulsar un desarrollo sustentable, que implica usar racionalmente los recursos naturales, particularmente el agua, y respetar la capacidad de carga de los sumideros locales y globales.

Octavo.- Resulta fundamental incorporar una estrategia integral en el diseño de la ciudad que incluya un plan de movilidad que promueva el transporte público eficiente y sustentable y priorice la movilidad no motorizada; peatonal y ciclista; vivienda de calidad y usos mixtos compatibles desestimulando el uso del automóvil; densidades medias y ocupación de predios intraurbanos.

Noveno.- El derecho a la ciudad es de todos sus ciudadanos, por lo tanto deberá haber accesibilidad universal. La ciudad debe proveer de oportunidades de empleo y desarrollo para

todos sus habitantes, por ello deberá definirse su vocación y accionar a favor de la innovación tecnológica y educativa protegiendo sus raíces culturales.

Décimo.- El fenómeno del Cambio Climático es hoy una realidad que condiciona las estrategias de desarrollo urbano de nuestras ciudades y motiva la consolidación de las mismas evitando el crecimiento expansivo actual. Por lo tanto, la ocupación de zonas protegidas, con servicios ambientales, agrícolas o de riesgo, para evitar la mayor incidencia de desastres naturales, deberán ser áreas de uso restringido y condicionadas a la permisividad expresada en las cartas urba-

nas de los planes o programas de desarrollo urbano de los centros de población.

Como resultado de este Foro Mundial de Desarrollo Urbano exhortamos a nuestros órganos legislativos a hacer todas las gestiones necesarias para publicar la Nueva Ley General de Asentamientos Humanos y Ordenación del Territorio.

En virtud del trascendente valor en materia de planeación planteado en la carta, exhortamos a todas las entidades estatales y locales y a todos los actores involucrados a tomarla como base y guía de todos los planes y programas urbanos.

Capítulo 4.

Redefinición del modelo urbano y de vivienda

4.1

Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS)

Hace más de 3 años, Sociedad Hipotecaria Federal, promovió con SEDESOL, Banobras y Fonadin, la creación del Grupo de Promoción y Evaluación de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables, GPEDUIS, al cual, fueron integrándose la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (Semarnat), CONAVI, Infonavit, FOVISSSTE, Secretaría de Energía (Sener), Secretaría de Economía (SE), ProMéxico, Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) y, recientemente Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT), Secretaría de Salud (SS) y la Secretaría de Educación Pública (SEP).

Este grupo se ha dedicado a integrar las estrategias del Gobierno Federal en una política para la generación de desarrollos urbanos integrales con criterios de sustentabilidad en lo económico, ambiental y social.

En este sentido y en el marco de la colaboración que existe entre el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y SHF para la expansión del acceso al financiamiento de vivienda, esta última solicitó una Cooperación Técnica No Reembolsable por el BID, que permitió la evaluación técnica, medioambiental y social de propuestas de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS), y el seguimiento de los proyectos apoyados por el GPEDUIS. Durante el 2011 se consolidaron las siguientes acciones:

- I. Diseño de la metodología de evaluación DUIS desde los puntos de vista técnico y financiero.
- II. Automatización de la evaluación a través de una herramienta en Internet, que permitirá atender de manera más rápida y expedita la evaluación de DUIS.
- III. Diseño de la metodología de evaluación DUIS para proyectos de redensificación intraurbana.
- IV. Elaboración de metodología de evaluación para vocaciones y equipamientos de los DUIS para que estos se conviertan en verdaderos polos de desarrollo regional.
- V. Marco legal para institucionalizar a los DUIS.

A través de este esfuerzo conjunto, se generaron políticas públicas en México desde el ámbito del Gobierno Federal, estatal y municipal que promueven integralidad, usos mixtos, planeamiento urbano, esquemas de gestión y apoyos financieros para el desarrollo de los proyectos, privilegiando la verticalidad y ciudades compactas; redensificación eficiente de centros de población; regeneración urbana; generación de suelo servido y el crecimiento ordenado de las ciudades, principalmente al interior de las mismas o como ensanche de ciudad.

Los DUIS ya son una realidad, se certificaron 8 de ellos, y en conjunto con los que se están evaluando, representan más de 500,000 viviendas para 2 millones de personas beneficiadas. En Sonora, Tabasco, Baja California, Guanajuato y Jalisco, ya se han individualizado viviendas y hay gente viviendo en éste nuevo concepto de ciudad. La mayoría de los gobernadores del país trabajan en la construcción o conceptualización de sus DUIS y los principales desarrolladores de vivienda del país ya tienen certificados o en proceso de certificación.

Institucionalización de los DUIS

Dado que los DUIS son proyectos de largo plazo, se requiere ejecutar un plan de transición, que los acompañe en las siguientes décadas y permita que el modelo se convierta en un estándar mínimo a nivel nacional para el desarrollo urbano y de vivienda.

En ese sentido, el C. Presidente de la República, Lic. Felipe Calderón Hinojosa como Presidente de la Comisión Intersecretarial de Vivienda, contemplada en la Ley de Vivienda, delegó en el secretario de Hacienda y Crédito Público la titularidad de la Comisión Intersecretarial de Vivienda, para llevar a cabo, entre otras cosas, la institucionalización de los DUIS.

De esta manera, el Grupo Intersecretarial de Evaluación y Seguimiento de los DUIS, se institucionalizó y forma parte de las acciones que realizará la Comisión Intersecretarial, con el fin de robustecer, a través de un marco legal, la política pública diseñada y coordinar a las dependencias federales que la integran.

Lo anterior, con el objeto de continuar la certificación y derrama de la canasta de incentivos de los DUIS para los siguientes años y asegurar que se cumplan los compromisos establecidos en los proyectos certificados, tanto de parte del patrocinador del mismo, como de las dependencias y agencias federales a nivel federal, estatal y municipal comprometidas con el proyecto.

Asimismo, se instauró el Grupo de Evaluación, Autorización, Promoción y Seguimiento, GEAPS de DUIS, coordinado por Sociedad Hipotecaria Federal con las siguientes misión y visión:

Misión: Propiciar que el desarrollo urbano y de vivienda en el país ocurra en condiciones que permitan mejorar la calidad de vida de la población y una mayor competitividad, gobernanza e impartición de justicia de las ciudades y comunidades del país.

Visión: Ejecutar un plan de transición que permita que el modelo DUIS se convierta en un estándar mínimo a nivel nacional para el desarrollo urbano y de vivienda, y sus lineamientos sean incorporados a la planeación urbana y a la normatividad federal, estatal y municipal.

Es de destacarse que los DUIS certificados a la fecha por el Grupo de Promoción citado representan la generación de 312,000 viviendas aproximadamente, en una superficie cercana a las 9,242 hectáreas, 1'250,000 personas beneficiadas y una inversión estimada de \$61.6 mil mdp. Asimismo, se evalúan 11 proyectos potenciales DUIS en 9 estados del país, que representan 202,657 nuevas viviendas.

Es fundamental integrar la vivienda al desarrollo urbano, el asunto no es hacer casas, el asunto es hacer ciudad, pero esto implica todo un cambio en la legislación, implica un cambio en la estructura de la Administración Pública Federal (AFP); implica un cambio mental que parece que ya existe, todo el mundo está de acuerdo, lo que pasa es que no ocurren las cosas.

Dr. Alfonso Iracheta Cenecorta

El énfasis de los DUIS es hacia los proyectos intraurbanos y periurbanos, que fomenten el aprovechamiento de las infraestructuras y servicios existentes, promuevan la densificación de las ciudades y un crecimiento ordenado.

Como parte de las acciones de difusión, también se participa en un Diplomado impartido por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), en el que han tomado parte autoridades federales, estatales, municipales, desarrolladores de vivienda, académicos, y otros agentes interesados en el desarrollo urbano.

4.2

Estrategias de promoción para la ciudad integral

Para fortalecer el desarrollo de comunidades integrales, este año se aprobaron nuevas estrategias que dan prioridad a las iniciativas como los DUIS, la redensificación urbana y las ecotecnologías dentro de la vivienda.

En los criterios de asignación de los recursos, se consideran las necesidades de vivienda de la población en pobreza, según la definición del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL).

En este sentido se dará prioridad a la asignación de recursos para:

1. Vivienda vertical.
2. DUIS.
3. Vivienda usada.

Dentro de estas nuevas prácticas, en las reglas de operación 2012 del programa “Ésta es tu casa”, se incorporan los criterios de ubicación, sustentabilidad del entorno, equipamiento, redensificación y competitividad.

En estas reglas se contempla un esquema de obtención de puntaje. Para obtener el monto máximo de subsidio federal, equivalente a 33.0 veces el SMGVM,⁷¹ los proyectos serán calificados mediante un puntaje, en el que la ubicación, el equipamiento y la sustentabilidad del entorno y de la vivienda recibirán mayor o menor calificación de acuerdo a lineamientos establecidos, y sobre esta base se establece el subsidio que puede obtener el beneficiario.

El solicitante podrá alcanzar un máximo de 1,000 puntos por ubicación y sustentabilidad del entorno, distribuido de la siguiente manera: ubicación 30%, equipamiento 25%, redensificación 23%, competitividad 22%.

Con este esquema se observa que, el puntaje más alto será para la vivienda intraurbana, ya que se le otorgan 300 puntos por estar en una ubicación adecuada, fomentando así la cercanía de la vivienda a las fuentes de trabajo, servicios y equipamientos.

El monto de subsidio será de acuerdo al puntaje alcanzado. El S1 se otorgará cuando el proyecto alcance un rango entre 750 y 1,000 puntos en el caso de vivienda nueva, S2 de 450 a 749 puntos y S3 de 200 a 449 puntos. Estos valores son para la adquisición de vivienda nueva y autoproducción.

Los desarrollos podrán recibir mayor puntaje considerando temas como cercanía a planteles escolares, tipología de vivienda, densidad bruta, superficie total habitable, equipamientos (centros comunitarios, canchas deportivas, parques infantiles con juegos, ciclovías), distancia a paradero de transporte público, así como ecotecnologías (alumbrado público LED con celdas

fotosensibles, azoteas verdes, alturas a plafón de 2.70 metros, envolventes térmicos, número de árboles por vivienda, entre otros).

A partir de estas nuevas estrategias, se fomentará la redensificación de las ciudades, una mejor ubicación de los predios y reservas territoriales, un mayor control de la expansión urbana y sobre todo, una mejoría en la calidad de vida de los habitantes.

⁷¹ Salario Mínimo General Vigente Mensual. Resulta de multiplicar por treinta punto cuatro (30.4) el salario mínimo general diario definido por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos para el área geográfica “A”.

Caminos de solución

Constitución de reservas territoriales y bolsa de tierra.

Estímulos a la densificación, es un tema en que todos coincidimos pero no hay estímulos claros y cuál es la ventaja de meterse en programas de densificación.

La creación de fondos para proyectos inmobiliarios, con la intención de capitalizar las reservas que existen dentro de las ciudades pero que están muy atomizadas, es decir, hay mucho espacio vacío mal utilizado y no hay mecanismos que permitan acceder a él de manera ágil.

El condominio familiar que permitiría densificar en zonas servidas con equipamiento e infraestructura y dando facilidades para generar segundas, terceras viviendas en los mismos lotes.

Subsidio al suelo, dentro de la política de subsidios a la vivienda, no se contempla subsidio al suelo y resulta que éste es probablemente el elemento que más lo requiere.

Lotes con proyecto, que es un elemento previo a lo que todos conocemos como lotes con servicios, la población en las ciudades urbanizadas no tienen para pagar lotes con servicios pero sí podría acceder a lotes con proyecto, lotes que estén básicamente bien ubicados y con un proyecto adecuado.

Crédito para suelo, crédito para proyecto que es algo también inédito; crédito para servicios progresivos, precisamente para apoyar los programas de asentamiento legal en zonas que todavía no están desarrolladas.

Como política, la no regularización para terminar con el estímulo a la irregularidad ya que en la medida de que sigamos regularizando, seguimos incentivando que haya asentamientos irregulares.

La expedición de normas nacionales para localización, sabemos que hay un esfuerzo por parte de SEDESOL para iniciar la expedición de normas nacionales, pero desafortunadamente todavía no hay normas en ese sentido.

Tipificación de delitos de especulación, de venta ilegal, es decir, elementos que permitan a la autoridad actual, actuar cuando la gente esté en situaciones de corrupción, infrinja la ley ó deje de cumplir con los lineamientos.

Información pública, el acceso a la información y transparencia en la comunicación de los planes de la localización del suelo y posibilidades de acceso al mismo.

Asesoría y capacitación, tanto a grupos sociales como a funcionarios públicos en todos los niveles.

Empoderamiento social, entendido como la capacidad de la población de organizarse y de obtener, por los conductos legales, satisfacción a sus necesidades.

Arq. Roberto Eibenschutz Hartman

4.3 Acciones en materia de sustentabilidad

Programa de calidad, habitabilidad y sustentabilidad

La misión del programa de FOVISSSTE es propiciar la construcción y adquisición de viviendas en ciudades competitivas, que incrementen su valor en el tiempo, al permitir una alta calidad de vida basada en la participación, en el desarrollo, el uso responsable de recursos y la preservación del entorno natural. Se propone un modelo progresivo de implementación de innovaciones sustentables y concibe a la sustentabilidad como eje fundamental y compromiso de largo plazo.

Con el fin de regular las condiciones mínimas que debe reunir una vivienda o un recinto no únicamente habitable, sino sustentable, FOVISSSTE diseñó, en 2011, un paquete técnico de ecotecnologías que estarán vinculadas al sistema de Registro Único de Vivienda (RUV) a partir de abril 2012. Esto quiere decir que las viviendas tendrán que cumplir con el número de ecotecnologías y características que exige FOVISSSTE para poder ser vinculadas, teniendo en cuenta que existen diferencias por región bioclimática y que el desarrollador puede escoger entre una ecotecnología y otra, según

el tamaño de la vivienda y la región donde se encuentre.

Este esfuerzo se hace en paralelo con las demás instituciones de vivienda del país que han implementado las hipotecas verdes, al igual que FOVISSSTE para los créditos con subsidio, y han aumentado progresivamente las exigencias en materia de ahorro energético y de agua. Las características de sostenibilidad que FOVISSSTE exige a partir de abril de 2012, cubren el uso racional del agua, el ahorro energético (electricidad y gas) y contemplan la implementación de materiales aislantes y térmicos en muros y techos, que previenen el gasto excesivo de energía en climas extremos. También incluyen el mejorar las condiciones del entorno y la calidad de vida de los acreditados.

Las viviendas nuevas tienen, desde mediados de 2012, todas las especificaciones que a continuación se enlistan en cada segmento:

Agua:

- (Regadera con obturador) regadera compensadora de flujo.
- Prueba hidrostática de la instalación intradomiciliaria.
- Toma domiciliaria conforme NOM-002-CNA.
- (Llaves ahorradoras de agua) válvulas para uso doméstico.
- Válvulas de seccionamiento para alimentación en lavabos, inodoros, fregadero, calentador de agua, tinaco y cisterna.
- Inodoro con consumo certificado menor a 5.

Energía:

- Aislantes térmicos conforme NOM-018-ENER en muro de mayor insolación.
- Aislantes térmicos en techos conforme NOM-018-ENER.
- (Lámparas compactas fluorescentes) lámpara de uso residencial que cumpla con la NOM-017 ENER/SCFI, fluorescente compacta autobalastada, mínimo 20 w en interiores y mínimo 13 w en exteriores.

- En losas planas o inclinadas con textura lisa, emplear acabado reflejante.
- Teja o palma seca tejida o zacate o piezas de barro o madera o similares en losas inclinadas.

Gas:

- Calentador de paso de rápida recuperación o calentador de paso instantáneo que cumpla con la NOM-003-ENER.
- Calentador solar de agua sistema híbrido (solar y respaldo con calentador de gas) con *dit*, con aislamiento en tubería de agua en climas semifríos.

Salud:

- (Contenedores de residuos orgánicos e inorgánicos) espacios y mobiliario en la vivienda para la separación de residuos sólidos (orgánicos e inorgánicos) conforme al requerimiento de CONAVI.

Entorno y medio ambiente:

- (Servicio de post-venta) manual de mantenimiento de la vivienda.
- Contenedores en el conjunto para la separación de residuos sólidos (orgánicos e inorgánicos) conforme requerimiento CONAVI.
- Separación de residuos de la construcción, en la fuente, almacenamiento temporal, recolección/transporte y disposición final.
- Conexión a red municipal o de suministro de agua potable en operación.
- Conexión a red municipal de alcantarillado sanitario o sistema de descarga en operación.
- Conexión a red eléctrica en operación con acometida.
- Conexión a red municipal de drenaje pluvial o sistema de descarga en operación.
- Vialidad de acceso a la vivienda, pavimentada con alumbrado público.
- Construcción red de agua potable del desarrollo conforme a NOM-013-CNA, ó Vo.Bo. de autoridad local.

- Construcción red alcantarillado sanitario del desarrollo conforme a NOM-001-CNA, ó Vo.Bo. de autoridad local.
- Construcción de red de alumbrado público completo, en su caso recibido por el municipio y en operación. Conforme a NOM-013-ENER.
- Construcción red eléctrica del desarrollo con Vo. Bo. de la Comisión Federal de Electricidad (CFE).
- El predio/development se ubica en un radio de influencia a vialidades y servicios, según SEDESOL o normatividad local.
- Mezcla de usos del suelo acordes a la normatividad de SEDESOL y en su caso, a la normatividad local.
- Construcción del drenaje pluvial del desarrollo de acuerdo con requisitos de municipio, con Vo. Bo. de autoridad local.
- Condición legal del predio.
- En su caso, condición física en cuanto a mitigación de zonas de riesgo, afectaciones y restricciones.
- Construcción de vialidades pavimentadas para acceso al desarrollo habitacional con Vo. Bo. de la autoridad correspondiente.
- Vivienda en edificio vertical no unifamiliar (definición de CONAVI).

La Guía para el Desarrollo Local Sustentable

Para dar continuidad a las acciones en materia de sustentabilidad, SEDESOL, a través de la Unidad de Planeación y Relaciones Internacionales y con el respaldo técnico de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio elaboró “La Guía para el Desarrollo Local Sustentable”. Esta publicación, realizada con recursos del Fondo Español de Cooperación para América Latina y el Caribe y administrado por el Banco Mundial (BM), tiene como objetivo fortalecer las capacidades de los municipios para fomentar un crecimiento económico y un desarrollo social bajo un principio de cuidado del medio ambiente.

Para SEDESOL resulta fundamental capacitar a los municipios en materia ambiental ya que “existe un circuito negativo entre pobreza, presión demográfica, deterioro ambiental e incapacidad de cambio o evolución institucional”. En la Guía se puede documentar que existe una “relación estrecha entre pobreza y degradación ambiental; por ejemplo, una entidad con alto nivel de marginación como Chiapas presenta ma-

yor sobreexplotación de acuíferos, disposición inadecuada de residuos y alto nivel de perturbación forestal; en comparación, un estado como Nuevo León, cuyo PIB per cápita ocupa el segundo lugar a nivel nacional y su nivel de marginación es muy bajo, presenta un nivel de perturbación forestal bajo”. En la [Tabla 41](#) se muestra la posición que ocupa cada estado de la República en términos de sustentabilidad.

Tabla 41. Sustentabilidad ambiental por entidad federativa

Grado de Sustentabilidad (ISA)	Entidad	PIB per Capita	Grado de marginación	Nivel de perturbación forestal *
1°	Baja California Sur	114 294	Bajo	Media
2°	Nuevo León	182 778	Muy Bajo	Baja
3°	Coahuila	122 591	Muy Bajo	Baja
4°	Quintana Roo	123 256	Bajo	Alta
5°	Sonora	109 111	Bajo	Baja
6°	Tamaulipas	109 336	Bajo	Baja
7°	Durango	88 635	Medio	Baja
8°	Baja California	101 061	Muy Bajo	Media
9°	Jalisco	97 856	Bajo	Media
10°	Chihuahua	103 217	Bajo	Baja
11°	Distrito Federal	226 160	Muy Bajo	Baja
12°	Campeche	70 764	Alto	Alta
13°	Sinaloa	87 462	Medio	Media
14°	Colima	91 993	Bajo	Media
15°	Yucatán	82 635	Alto	Alta
16°	Nayarit	64 715	Medio	Alta
17°	Aguascalientes	105 305	Bajo	Baja
18°	Tabasco	173 980	Alto	Media
19°	Querétaro	114 518	Medio	Media
20°	Guerrero	49 903	Muy alto	Alta
21°	Oaxaca	46 054	Muy alto	Alta
22°	San Luis Potosí	82 257	Alto	Baja
23°	Tlaxcala	52 257	Medio	Baja
24°	México	68 423	Bajo	Media
25°	Guanajuato	78 957	Medio	Baja
26°	Michoacán	64 389	Alto	Alta
27°	Puebla	65 607	Alto	Alta
28°	Zacatecas	66 791	Medio	Baja
29°	Veracruz	69 720	Alto	Media
30°	Morelos	70 974	Bajo	Alta
31°	Chiapas	43 798	Muy alto	Alta
32°	Hidalgo	65 447	Alto	Alta

Fuente: Elaborado por SEDESOL con base en CESPEDES, 2001; Conapo 2005; INEGI 2009, INEGI 2010.

*El nivel de perturbación forestal está basado en el índice normalizado del ISA.

La Guía se enfoca a municipios marginados rurales y urbanos. Entre las herramientas que se presentan y que ayudarán a promover y potenciar el desarrollo de estas localidades están las políticas públicas, ordenamiento jurídico, iniciativas económicas y reformas institucionales.

En específico, la Guía es una herramienta que orienta y auxilia a las autoridades municipales en 6 rubros:

1. Fomentar un desarrollo económico respetuoso del medio ambiente y de la población, en congruencia con el marco legal vigente;
2. Diseñar políticas públicas y regulaciones que prioricen la sustentabilidad, preferentemente en un marco de coordinación intermunicipal;
3. Establecer instituciones, procesos participativos y mecanismos de financiamiento que garanticen la aplicación, buen funcionamiento y continuidad de dichas políticas y reglas;
4. Transformar las obras públicas y privadas en infraestructuras que apoyen la estrategia de sustentabilidad local;
5. Ordenar el aprovechamiento de los recursos naturales y,
6. Evaluar los proyectos públicos y privados en su relación con la sustentabilidad regional.

La Guía es un documento práctico y didáctico en materia de sustentabilidad ambiental. Además, presenta algunos ejemplos exitosos a nivel nacional e internacional como el caso de captación de agua en Zinacantan, Chiapas, ciudad donde el 93.75% de la Población Económicamente Activa (PEA), percibe menos de 2 SM. Se trata de un proyecto donde con una inversión de no más de \$800 mil pesos se logró integrar un sistema de recolección de agua pluvial que hoy suministra agua a 500 habitantes. El sistema tiene una capacidad de almacenamiento de hasta 1,562,500 litros de agua.

La Guía profundiza en lo que es el desarrollo urbano, el ordenamiento territorial, el ordenamiento ecológico, como instrumentos de planeación que responden a las atribuciones del municipio, tanto en materia ambiental como de desarrollo urbano.

Una de las ventajas de la Guía es que da elementos para realizar un autodiagnóstico a través de 100 preguntas que las autoridades locales deben responder sobre temas fundamentales como agua, aire (exterior e interior), energía, biodiversidad y suelo. La respuesta a estas preguntas dará una idea clara a las autoridades locales de la situación que guarda su municipio a través de un sistema de semáforos. Finalmente, la Guía cuenta un inventario de ecotecnologías que pueden ser fácilmente adaptadas al contexto local de cada municipio, tales como las estufas ahorradoras de leña, baños secos, ahorradores de agua, lombricompostaje, captadores de agua pluvial, hornos solares y más de 30 ecotecnologías disponibles para que las autoridades municipales las lleven a cabo.

Hipoteca Verde

La Hipoteca Verde (HV), consiste en la autorización de un monto adicional al préstamo hipotecario (para construcción, adquisición o remodelación de vivienda) que se ofrece al acreditado para proveer soluciones ecológicas, llamadas ecotecnologías, al mismo tiempo que se generan ahorros mensuales que le garantizan la recuperación de la inversión. Por ejemplo: focos ahorradores, calentadores de agua solares, obturadores que limitan el paso en las llaves de agua, regaderas ahorradoras, aislantes térmicos para techo y paredes, entre otros. Cabe mencionar que Infonavit da seguimiento a un convenio de colaboración con la Agencia de Cooperación Técnica Alemana (GTZ) con una meta anual de subsidiar 11 mil calentadores solares, con lo que se incentiva el ahorro de gas y se evita la generación de contaminantes con efecto invernadero.

Tabla 42. Hipoteca Verde: 2011–marzo 2012

Hipoteca Verde	2011	mar - 12
Con Subsidio CONAVI	91,475	31,103
Sin Subsidio CONAVI	285,340	66,104
Total	376,815	97,207
Vivienda Nueva	285,774	68,521
Vivienda Usada	91,041	28,686
Total	376,815	97,207

Fuente: Infonavit.

Se desarrolló un mecanismo interactivo de selección de las distintas ecotecnologías, ajustándose a las necesidades particulares tomando en cuenta las zonas climáticas del país. Lo anterior se apoya en un sistema de distribuidores certificados de las ecotecnologías para facilitar su adquisición en todas las ciudades. Durante el 2011, el 75.2% del total de los créditos formalizados para adquisición de vivienda contaron con HV. A partir del segundo semestre de 2011 todos los créditos de adquisición de vivienda deben incluir ecotecnologías, así, a marzo de 2012, el 99.33% de los créditos formalizados en Líneas II, III y IV ya incluyen HV. En la [Tabla 42](#) se presenta el número de créditos del Infonavit con Hipoteca HV, desagregando los casos que contaron con el apoyo adicional del subsidio del Gobierno Federal, a través del programa “Ésta es tu casa”, de CONAVI.

Para mejorar el uso de la HV se han capacitado a 880 personas (desarrolladores, verificadores, valuadores) en 6 talleres de aplicación de la Norma Oficial Mexicana, NOM-020-ENER-2011, Eficiencia Energética en Edificaciones.- Envolverte de Edificios para Uso Habitacional.

Entorno urbano

Dentro de las acciones para mejorar el entorno y coadyuvar al crecimiento ordenado de las ciudades, se incluye el Programa de Competitividad Municipal en Materia de Vivienda (PCMV). A través del programa se identifican y promueven las mejores prácticas locales en materia de vivienda y desarrollo urbano, ofreciendo incentivos a las autoridades de los ayuntamientos que registran planes de acción sobre áreas de oportunidad identificadas en el Índice de Competitividad Municipal en Materia de Vivienda (Incomuv), del Instituto Mexicano para la Competitividad (IMCO). Se prepara una segunda fase de evaluación del Incomuv para el 2012 con el objetivo de medir, a través de 78 indicadores, la capacidad de un municipio para aumentar el valor de la vivienda en el largo plazo, que las personas quieran vivir ahí.

Paralelamente, Infonavit desarrolló un modelo de gestión municipal para difundir las competencias municipales deseables para un desarrollo sustentable. Se requiere actualizar la normatividad y hacer más eficiente la gestión de trámites,

y que los servidores públicos cuenten con capacitación y actúen con transparencia, asegurando la recaudación fiscal para proveer infraestructura y servicios públicos suficientes. Asimismo, se incorpora la participación incluyente y efectiva de la ciudadanía en las decisiones y las soluciones de la comunidad. Durante 2011 se pusieron en marcha 129 planes de acción en 74 municipios, donde se generan el 49.6% de los créditos que otorga Infonavit, contabilizando 1,050 horas de capacitación a servidores públicos en materia de mejora normativa, criterios de sustentabilidad y organización vecinal en conjuntos habitacionales.

Adicionalmente y junto con CONAVI, se impulsa el Sistema Nacional de Trámites (Sintrav), para agilizar lo relacionado a la autorización y construcción, por medio de 30 nuevas ventanillas únicas de vivienda en diferentes municipios del país.

Como parte de la estrategia de mejora de la legislación urbana local, y en conjunto con el Centro de Transporte Sustentable (CTS), se apoya a 15 municipios y a 2 gobiernos locales para la adecuación de códigos de vivienda, construcción y desarrollo urbano. Los objetivos de los nuevos ordenamientos se dirigen a generar mayores densidades, mejorar la movilidad del transporte, priorizar al peatón y al ciclista sobre el automóvil, autorización de usos de suelo mixtos (vivienda de distintos niveles con diversidad de actividades económicas), mayores y mejores áreas verdes, así como uso de tecnologías que favorezcan el ambiente. Se han llevado a cabo 17 talleres impartidos por un comité multidisciplinario de asesores que han contado con la participación de funcionarios, legisladores y profesionales relacionados con la construcción.

Como ejemplo de los resultados de esta estrategia sobresalen la modificación de la Ley de Fraccionamientos de Baja California Sur y la aprobación de estímulos fiscales en la ciudad de Oaxaca para adquisición de vivienda. Durante 2011 se concretaron 6 iniciativas de mejora del marco jurídico que regula la organización vecinal y las leyes de propiedad en condominio. En 2012 se elaboran 5 proyectos, en conjunto con autoridades locales, para incluir un modelo de reglamento de organización vecinal en sus respectivos estados de la República.

Programa Vida Integral Infonavit: Vivienda Sustentable

Por medio de este programa se fomenta que la vivienda incluya atributos de sustentabilidad ambiental, social y económica. Para el 2012 se reforzaron los criterios de evaluación en 3 ejes (vivienda-entorno-comunidad) aplicando incentivos a los desarrollos que cumplen con las características de ubicación, superficie habitable, disponibilidad completa de servicios públicos, empleo, densidad habitacional (50 viviendas por hectárea), acceso a Internet, tecnologías eficientes para ahorrar energía y agua, mecanismos de organización comunitaria para pago de mantenimiento y promotor vecinal. Adicionalmente, se usan estándares mínimos del Índice de Satisfacción del Acreditado (ISA) mayor a 75, así como el Índice de Calidad de la Vivienda (ICAVI) mayor a 72. Ahora se descalifica a los municipios con alto nivel de desocupación y a los municipios con calificación muy baja en el Incomuv. Con estas medidas se converge en la aplicación de subsidios de CONAVI. Lo anterior, se hace de conocimiento de los derechohabientes interesados en adquirir una vivienda en los talleres Saber para Decidir. Hasta abril de 2012 ya han sido verificadas 33,879 viviendas que cumplen con los criterios de Vivienda Sustentable. El propósito de Infonavit es que todas las viviendas financiadas concurren en la adopción de estos requisitos.

Eje Sustentabilidad – Comunidad

Con el propósito de generar arraigo y mejorar las condiciones de convivencia, en 2011 se arrancó el programa Mis Vecinos y Mi Comunidad. En la primera fase se desarrolló un modelo de intervención física y social, que es replicable, dirigido a los desarrollos habitacionales que presenten deterioro físico notable y una falta de integración social.

Durante la segunda fase se generarán alianzas con instituciones públicas (de los 3 órdenes de gobierno) y organizaciones sociales, para trabajar conjuntamente en la generación de consensos comunitarios en acciones que implican mejoras del entorno y recuperación de plusvalía de las casas. La comunidad se vuelve autogestiva al ganar confianza entre los vecinos,

a los cuales se les dan herramientas para que ellos mismos identifiquen y atiendan sus necesidades. Constancia de ello queda plasmada en la página de Internet del programa (<http://misvecinosymicomunidad.com>), con más de 17 mil visitas.

En 2011 se iniciaron 32 acciones de rescate en conjuntos habitacionales financiados por Infonavit con antigüedad entre 5 a 10 años, promoviendo la creación de 84 organizaciones vecinales. Para 2012, se han iniciado 64 proyectos de rehabilitación de espacios comunes con la participación de vecinos asesorados por arquitectos de barrio y promotores vecinales. Esta iniciativa de regeneración de tejido social para la calidad de vida cubre 45 municipios del país.

Durante el 2011, y con el propósito de conservar en buen estado los conjuntos habitacionales, se promovió la certificación de 533 promotores vecinales (para marzo de 2012 se cuenta con 549) que coadyuvan en la gestión de iniciativas de mantenimiento y servicios para la colonia. También se generó la operación de 40 centros comunitarios que organizan múltiples actividades de capacitación, formación y esparcimiento para los habitantes de las colonias vecinas, sean o no acreditados del Infonavit. Se reconoció con premios en efectivo a 13 iniciativas exitosas en materia de participación social con el programa Recompensa Comunitaria, beneficiando a 442 familias.

4.4 Reflexiones y redefinición del modelo de vivienda

Actualmente, participan en la vivienda un gran número de actores. Debido al crecimiento y expansión del mercado, a esta actividad concurren un número creciente de actores nacionales y extranjeros, que participan en la oferta habitacional. Sin embargo, existe otro tipo de viviendas que demanda un grupo específico de la sociedad, que no es atendida o que su oferta es aún limitada, pero que se reconoce como la nueva tendencia del mercado y que será promovida como parte de la política nacional de vivienda.

Estas nuevas tendencias en el mercado habitacional las podemos agrupar en 5 tipos:

Vivienda en renta

La vivienda en arrendamiento sigue desempeñando un papel importante en la problemática habitacional del país, por ello, la política de vivienda ha impulsado la oferta de este tipo de solución habitacional en todas las regiones del país, principalmente en las ciudades que registran una gran dinámica migratoria o crecimiento poblacional.

Resulta justo reconocer que el mercado de la vivienda en renta no ha experimentado el mismo crecimiento observado en la adquisición de vivienda. Actualmente se rentan alrededor de 4.1 millones de inmuebles, de un universo de 28.5 millones de viviendas en el país, es decir, prácticamente no hay inversión en vivienda para renta. A partir de la información de la ENIGH, sólo el 14.3% de los hogares en México rentan la vivienda donde residen, que comparada con el 43.0% de los hogares en las mismas condiciones en los Estados Unidos resulta muy baja.

La acción estatal en materia de vivienda ha estado dirigida a la vivienda en propiedad. Las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal (APF), requieren estimular la construcción de vivienda de interés social destinada al arrendamiento, como una opción accesible para una gran parte de la población demandante.

Los programas de renovación urbana se han caracterizado por convertir los inmuebles de alquiler reconstruidos o rehabilitados, en propiedad en condominio.

Sin embargo, el proceso de urbanización genera una demanda habitacional que no puede satisfacerse solamente a través de las actuales alternativas de vivienda en propiedad. Por ello, la política habitacional incluye, dentro de sus objetivos, asegurar una oferta suficiente y accesible de vivienda en arrendamiento.

Vivienda usada

Generar un mayor dinamismo del mercado de vivienda seminueva o usada y contribuir para el desarrollo de un mercado inmobiliario eficiente y activo, requiere de capacitación y actualización

sobre la oferta inmobiliaria y las perspectivas de desarrollo, a fin de responder a las expectativas de la población.

La participación de los promotores inmobiliarios en el mercado de la vivienda es fundamental para ampliar y consolidar el mercado secundario de vivienda, impulsar el reciclamiento y aprovechamiento del parque habitacional que se encuentra desocupado y la comercialización de vivienda usada.

Los amplios y variados conocimientos que poseen los profesionales inmobiliarios, son la herramienta para lograr que el comprador haga su mejor inversión, constituya un patrimonio seguro y garantice una plusvalía.

Esto resulta de gran utilidad en la actualidad. La profesionalización es un requisito del sector de la vivienda, ya que las familias buscan cada vez más y mejores productos financieros, viviendas, materiales de construcción, ubicación y servicios urbanos.

Vivienda sustentable

En relación con la vivienda, la sustentabilidad tiene un lugar primordial, toda vez que debe apostarse por el aprovechamiento inteligente de los recursos naturales y la preservación del medio ambiente a favor de las generaciones futuras. Al analizar el asunto en sus partes, se detecta que los desarrolladores de vivienda están cada vez más convencidos de la necesidad de adoptar sistemas que optimicen el uso de aguas recicladas o de lluvia, al igual que métodos alternativos para la obtención de energía y el calentamiento del agua, como los basados en celdas fotovoltaicas, por ejemplo. En el rubro energético, el aprovechamiento se establece desde el proyecto original, ya que hay que cuidar aspectos como la orientación, ventilación, aislamiento térmico y acústico, así como el sombreado adecuado. Si se cuida el diseño de la obra se podrá, asimismo, tener un ahorro en la cantidad de desperdicios durante la construcción inicial y se reducirá la necesidad de realizar modificaciones posteriores.

La sustentabilidad es un tema que tiene, en México, aproximadamente 20 años, pero ha cobrado tal importancia que la Organización de las Naciones Unidas (ONU), está ya interesada

en ver cuáles son nuestros parámetros de una vivienda para considerarse como habitable. El nuevo urbanismo, está enfocado a la sustentabilidad, lo cual implica una serie de aspectos que parecen muy complejos pero que en la vida real es fácil de conseguir e instrumentar.

En este proceso deben intervenir todos los implicados, desde los arquitectos y los responsables de elaborar los reglamentos de construcción, hasta los desarrolladores de vivienda —quienes no siempre son arquitectos e ingenieros— y por ello algunos no comprenden la importancia de respetar las normas y proteger el hábitat en torno a los desarrollos inmobiliarios. Cuando se habla de normatividad, muchos constructores se impresionan porque piensan que se trata de imponer más reglas, pero lo que se busca es quitar las viejas y usar las nuevas, lo que ayudaría a simplificar el tema.

Actualmente, la globalización obliga a comprometerse con el tema de la calidad, de acuerdo con políticas de corte mundial. En México, la tecnología tradicional se basa en el concreto y el tabique, por ello se dice que esas viviendas son de calidad, pero hay otras más que tienen distintos materiales y también son de calidad. Lo que el Gobierno Federal impulsa es certificar este aspecto —en términos de cuánto dura la vivienda y el mantenimiento que tiene— para luego incorporar esos parámetros a la plusvalía del inmueble.

Vivienda vertical

El desarrollo del sector vivienda en los últimos 10 años ha sido caracterizado por un crecimiento horizontal de la vivienda. El desarrollador, en la búsqueda de maximizar la rentabilidad del proyecto, compra la tierra más barata que, por lo regular, coincide con la más alejada de los centros urbanos donde se concentran los trabajos, la infraestructura y, en general, la vida de la ciudad.

La baja densidad, que provoca vivienda horizontal, hace más costoso a los gobiernos, federal, estatales y municipales, dotar a la vivienda de infraestructura urbana y servicios. Adicionalmente, también genera costos extraordinarios a los habitantes, ya que los gastos de traslado a los centros de trabajo, recreación y educación pueden ser significativos.

La vivienda vertical es una alternativa para disminuir los costos de infraestructura y urbanización porque éstos se prorratean entre más viviendas. Adicionalmente, concentrar las viviendas en menos espacio construido permite contar con más áreas libres en el desarrollo. Asimismo, la vivienda vertical ayuda a evitar la expansión desordenada de las ciudades apoyando la redensificación urbana.

La vivienda vertical, que se entiende como edificios de 3 o más pisos con viviendas unifamiliares tipo departamentos, es una forma de redensificación.

Este tipo de vivienda puede realizarse al interior de las ciudades o en zonas periféricas y requiere condicionamientos distintos en cada caso. La vivienda al interior de las ciudades implica el reaprovechamiento de espacios subutilizados para incrementar la densidad de la zona, utilizando la infraestructura y equipamiento existente, por lo que el único criterio a considerar debe ser la ubicación. En el caso de las zonas periféricas es necesario incorporar criterios de compensación entre el área construida y el área libre destinada a equipamiento como parques, mercados, escuelas, clínicas de salud, con el fin de asegurar un mejoramiento en la calidad de vida de los habitantes y evitar colonias saturadas y violentas.

Producción Social de Vivienda Asistida

La Producción Social de Vivienda,⁷² PSV, ha sido la forma más común de resolver el problema de habitación de las familias. Por otro lado, la vivienda financiada, es una forma de producción que se ha impulsado a lo largo de la historia reciente de nuestro país, a través de diferentes instancias de gobierno y de la constitución de los grandes fondos de los trabajadores.

A pesar de las críticas a este tipo de vivienda, es importante destacar que no toda la PSV es precaria, ilegal, informal, sin apoyo financiero, sin

⁷² El Artículo 4° de la Ley de Vivienda define: "VIII. Producción Social de Vivienda: aquella que se realiza bajo el control de autoproductores y autoconstructores que operan sin fines de lucro y que se orienta prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos, incluye aquella que se realiza por procedimientos autogestivos y solidarios que dan prioridad al valor de uso de la vivienda por sobre la definición mercantil, mezclando recursos, procedimientos constructivos y tecnologías con base en sus propias necesidades y su capacidad de gestión y toma de decisiones".

servicios, colectiva, organizada o urbana, entre otras falsas ideas. Por ello, se deben diseñar políticas que consideren los diferentes universos que componen a la PSV, con el propósito de conocer el origen de su problemática y, a partir de ello, formular políticas públicas congruentes, de apoyo para su desarrollo, control, inducción y elaboración de programas institucionales.

Finalmente, cabe destacar la importancia económica de la PSV, debido a que es una gran demandante de materiales e insumos, que a través del micro consumo, anualmente adquiere más de la mitad de la producción de cemento, ejerce un efecto multiplicador de economías locales y contribuye significativamente a la dotación de servicios e infraestructura en las zonas urbanas.

4.5 **Nuevos esquemas de financiamiento**

El desarrollo de vivienda en México ha evolucionado hacia un modelo que no sólo pretende satisfacer las necesidades de habitación de la población, sino que apunta a crear entornos eficientes e integrales, a través del uso de ecotecnologías, que permitan a las familias ahorros importantes en el consumo de energéticos, al tiempo que contribuyen a reducir la emisión de contaminantes a la atmósfera y recuperar el entorno natural.

Pero esta evolución no puede quedar solamente al nivel de la edificación de vivienda, estos cambios apuntan a la recuperación del desarrollo urbano integrado, que permita la conformación de comunidades que cuenten con equipamiento y servicios suficientes acordes con las tendencias tecnológicas que demanda la sociedad, al tiempo que también contribuyen a la eficiencia energética y a un mayor aprovechamiento de los recursos naturales a través del restablecimiento y desarrollo de conectividad y movilidad urbana eficiente.

Así pues, las necesidades de infraestructura primaria de alto nivel, se vuelven cada día más necesarias, el sólo dotar de redes de agua po-

table, drenaje y electricidad, ha quedado en un modelo del pasado. Hoy día, es necesario incorporar, entre otros, sistemas de uso intensivo del agua por medio de redes que sean capaces de conducir agua tratada para otros usos (línea morada, etc.); redes y líneas de generación y conducción de energía limpia; así como aquellas que permitan la conducción de voz y datos (fibra óptica, por ejemplo), así como el monitoreo de las viviendas y las comunidades por medios electrónicos (telemática, etc.).

Se vuelve, entonces, un gran reto, tanto para las ciudades consolidadas como para las nuevas comunidades, ya que requieren del desarrollo de infraestructuras potentes que permitan optimizar los recursos de la ciudad, así como en la implementación de materiales y elementos que vuelvan más eficientes las viviendas.

Recientemente, se han incorporado esquemas de apoyo financiero para la edificación de vivienda que diseñen modelos con arquitectura bioclimática e incorporen ecotecnologías en sus diseños; asimismo, se logró incorporar en las reglas de operación del Fonadin su participación para el desarrollo de infraestructura urbana primaria, como parte de sus esquemas de financiamiento. Sin embargo, estos esfuerzos son sólo parte del inicio de algunos de los apoyos que el sector requiere, máxime si ahora se considera el desarrollo de vivienda como un todo en el que se amalgaman soluciones de escala urbana con soluciones a nivel de los edificios.

Las nuevas tendencias para el financiamiento de infraestructura y edificación de vivienda consideran varios aspectos, entre los cuales destacan la posibilidad de otorgar mejores condiciones financieras a aquellos proyectos y/o desarrolladores que —además de emplear ecotecnologías y arquitectura bioclimática en sus diseños de vivienda— incorporen soluciones urbanas de gran impacto social y ecológico, al tiempo que se suman a la planeación y diseño urbano local de mediano y largo plazo.

Estas posibilidades contemplan la participación de la Federación en el apoyo para el desarrollo de la infraestructura urbana suficiente, a favor de una o más comunidades, reduciendo el

impacto de las inversiones que los desarrolladores solos tendrían que hacer para sus viviendas, migrando así a esquemas de planeación y desarrollo conjunto (para la ciudad), optimizando el destino de los recursos y atendiendo a un mayor número de habitantes en las comunidades.

En materia de crédito puente, recientemente se está analizando la posibilidad de diferenciar el apoyo en función del nivel de profesionalización de las empresas desarrolladoras de vivienda; esta diferenciación está basada en un esquema de puntaje relacionado con su nivel de profesionalización, que les permitiría acceder a esquemas financieros básicos (como los que hoy ya existen) o de alta eficiencia (como lo podrían ser líneas revolventes) y con mejores condiciones financieras que les darían flexibilidad en la disposición de los recursos para atender distintas etapas de construcción, incluyendo las correspondientes al desarrollo de infraestructura secundaria.

Adicionalmente, se trabaja en la definición de ecotecnologías de segunda generación para la vivienda, estableciéndose de inicio un paquete básico que favorezca mejores niveles de confort y ahorros para las familias acordes con su ubicación geográfica y características climáticas. Pero estas soluciones tienen, hoy por hoy, un costo elevado que impacta el valor de las viviendas y, por tanto, al poder de compra de las familias, razón por la cual se está implementando un programa con recursos de organismos multilaterales que permitan detonar este mercado para que en el futuro todas las viviendas cuenten con ecotecnologías de nueva generación.

Con estas acciones, la Federación continúa impulsando el desarrollo de vivienda incrementando los niveles de planeación y desarrollo urbano, y ofreciendo a las familias mexicanas un mejor nivel de vida con soluciones comunitarias integrales y sustentables.

Capítulo 5.

Retos del Sector. Resultados del Estudio Delfos

5.1 Antecedentes

En la edición 2011 del *Estado Actual de la Vivienda en México (EAVM)* se aplicó por vez primera el Método Delfos para explorar la percepción que, expertos e instituciones, tienen acerca de 3 grandes temas del sector a corto y mediano plazo: vivienda y reserva territorial, producto vivienda y cultura ambiental, desde la perspectiva social, económico/jurídica y territorial sustentable. Uno de los hallazgos más significativos fue la coincidencia en cuanto a las propuestas y acciones que deben emprenderse para mejorar el sector.⁷³

Para la presente edición 2012 del *EAVM* se decidió no sólo aplicar nuevamente dicho método, sino –dadas las dificultades de tiempo y costo que reviste un ejercicio de esta naturaleza⁷⁴ hacerlo como una segunda etapa del realizado en el año 2011, contemplando un amplio universo potencial de informantes calificados distribuidos en el territorio nacional a fin de ampliar el panorama y registrar las percepciones regionales.

El cuestionario fue enviado a 135 expertos entre los que figuran académicos, funcionarios gubernamentales, empresarios y representantes de gremios y organizaciones sociales, especialistas todos en temas de suelo urbano, vivienda y financiamiento.⁷⁵ Al final se recibieron 61 cuestionarios (45% del total) respondidos satisfactoriamente por: académicos (44%), funcionarios (36%), gremios y organizaciones civiles (12%) y empresarios (8%). Cabe destacar que se respondieron 3 veces más el número de cuestionarios respecto a 2011 y, al considerar la

distribución entre los informantes, es claro que los resultados aún no pueden ser concluyentes, sin embargo, son muy ilustrativos.

Falta por ejemplo, la opinión del usuario, experto, como ningún otro, en el hecho de habitar, que al final es quien da cuenta de la habitabilidad alcanzada.⁷⁶

5.2 Diseño metodológico

En la primera ronda del Delfos, efectuada en 2011, la modalidad se basó en el consenso de informantes expertos no identificados y la retroalimentación;⁷⁷ en esta segunda ronda, la modalidad fue abierta hacia actores sociales y políticos.⁷⁸ El procedimiento utilizado fue el siguiente:

- A. Los días 20 de marzo y 11 de abril de 2012, CIDOC convocó a 20 actores/expertos representativos del sector, a celebrar un coloquio con 4 temas de discusión: suelo,

⁷³ *Estado Actual de la Vivienda en México 2011*, pp. 110-116.

⁷⁴ Mercado Moraga, Ángel. El método Delfos en la vivienda: retos a corto y mediano plazo, CIDOC/UAM-X, México, 2010.

⁷⁵ Participaron académicos de la UNAM, IPN, ITESM Querétaro, UAM y UIA; funcionarios de Conapo, CONAVI, FONHAPO, INEGI, Infonavit, Semarnat, SEDESOL y SHF, así como empresarios e integrantes de gremios y organizaciones sociales varias.

⁷⁶ La condición de "experto" siempre es relativa, depende del ejercicio Delfos a realizar. En principio todos los sujetos son expertos en algo, es decir, poseen conocimientos y/o experiencias relevantes –para el fin que se persigue en un momento y sitios determinados– de las que otros carecen total o parcialmente.

⁷⁷ Modalidad conocida como Policy Delphi (Turoff, 1975), donde el requisito del consenso se mantiene pero es relajado en beneficio de un "mapa cognitivo" que, a partir de distintos puntos de vista, persigue el mayor número de alternativas de solución a un problema o política que demanda acciones específicas (Bas, 2004).

⁷⁸ En esta otra modalidad, conocida como Decisión Delphi (Ranch, 1979), no es la opinión de expertos lo que se persigue sino la de actores con intereses perfectamente definidos cuya actuación impacta de una u otra forma el curso del problema o política en cuestión. El consenso y el anonimato no son necesarios (Bas, Op. cit.).

vivienda, retos sociales y financiamiento, estructurados en 3 campos cada uno: retos, términos de la problemática y propuestas de solución. Los resultados fueron recogidos y comparados con los retos de la edición 2011 del EAVM. Hubo algunas diferencias, pero las coincidencias fueron prácticamente todas, enriquecidas con énfasis variados y nuevas aportaciones.

- B. Posteriormente, al mismo grupo de actores/expertos le fue solicitado un resumen de sus ideas, esta vez estructurado en 2 campos: retos y propuestas de solución.
- C. Con ese material CIDOC diseñó un cuestionario de 43 preguntas agrupadas en 4 bloques temáticos (suelo, vivienda, retos sociales y financiamiento), que sirvió de base para el Delfos 2012. A los destinatarios —entre los que se encuentran los participantes en el coloquio— se les solicitó asignar prioridades a las propuestas de solución en escala de 0 a 5, donde 0 es “no procede o ninguna prioridad”, 1 es baja prioridad, 2 es media baja, 3 es media alta, 4 es alta y 5 es prioridad muy alta, y además, agregaron los retos y propuestas que, a su juicio, no estaban en el cuestionario o fueron recopilados insuficientemente, asignándoles la prioridad correspondiente.
- D. Aunque en el diseño de preguntas se evitaron las repeticiones, no fue posible del todo, dado el procedimiento seguido (estructuración del cuestionario a partir del coloquio de actores/expertos). De ahí entonces, que antes de aplicar el cuestionario se eligieran 11 preguntas de control que a juicio del grupo de trabajo, resumen sin repeticiones lo más relevante del mismo.
- E. Los resultados se presentan a continuación en forma de texto y también gráficamente con el análisis estadístico de las prioridades. Una versión extensa de los resultados puede consultarse en: www.cidoc.com.mx y son, hasta el momento, lo más cercano a un registro de la percepción que tienen hoy actores e instituciones acerca de los retos a enfrentar en el corto y mediano plazo.

5.3

Resultados generales

En la presentación de resultados generales se respetó la ubicación original de las preguntas por tema (suelo, vivienda, retos sociales y financiamiento) aunque en rigor, sobre todo con los 2 primeros temas, es difícil una separación plena.⁷⁹ Es preciso tomar en cuenta que lo importante son los procesos habitacionales y no sus componentes por separado, así sean estratégicos.

Las siguientes son las 5 preguntas cuyas respuestas recibieron las más altas prioridades ordenadas en forma descendente indicando, entre paréntesis, el tema al que pertenecen.

1. Generar oferta suficiente y bien localizada de suelo dentro del tejido urbano y crear las condiciones financieras para que acceda la población de menores recursos (Tema: suelo).
2. Incidir en la ubicación de las viviendas y en la dotación adecuada de servicios y equipamiento como medidas que repercuten favorablemente en la economía familiar y la integración social (Tema: retos sociales).
3. Reorientar la política para garantizar que la oferta habitacional se localice adecuadamente dentro del tejido urbano, que incluya todas las infraestructuras y equipamiento urbano necesarios y que cada vivienda responda a las necesidades de las familias en tamaño y flexibilidad (Tema: suelo).
4. Establecer normas nacionales de localización, estimular la densificación urbana y crear un fondo de proyectos inmobiliarios para reciclar los espacios vacíos, subutilizados y disfuncionales controlando los impactos ambientales (Tema: suelo).
5. Integrar el suelo y la vivienda al desarrollo urbano y hacer del plan de desarrollo urbano el instrumento real de toma de decisiones para ordenar las ciudades (Tema: suelo).

⁷⁹ La matriz completa con los resultados se pueden consultar en: www.cidoc.com.mx

Las siguientes son las 5 preguntas cuyas respuestas recibieron las más bajas prioridades, (ordenadas de menos a más), igualmente se indica, entre paréntesis, el tema al que pertenecen.

1. Impulsar políticas de investigación y desarrollo en el sector vivienda con base en la hibridación tecnológica (Tema: vivienda).
2. Construir e institucionalizar indicadores de Marco Lógico que midan adecuadamente el ajuste entre oferta y demanda, y permitan evaluar la vivienda como catalizador del metabolismo urbano y fuente de servicios habitacionales (Tema: vivienda).
3. Promover el avance y difusión social del conocimiento sobre el tema entre todos los actores involucrados (Tema: vivienda).
4. Elevar la rentabilidad de los socios, disminuyendo costos de hipoteca, tasas de interés y riesgos (Tema: financiamiento).
5. Aumentar el número de créditos y elevar el valor de la cartera hipotecaria respecto al PIB (Tema: financiamiento).

La calificación obtenida en las 5 primeras, refleja el sentir de lo que debe ser una política sectorial consistente por el lado de la oferta. Las últimas 5, en cambio, dejan ver que aparentemente puede alcanzarse ésta, sin necesidad de impulsar el desarrollo tecnológico ni institucionalizar mecanismos de evaluación de tipo Marco Lógico (de amplio uso en otros sectores) y también sin promover el avance del conocimiento ni el valor de la cartera hipotecaria respecto al PIB.

En cuanto a las 11 preguntas de control, la siguiente es la relación de más a menos según su posición en los resultados globales. Se advierte que en algunos casos forman parte de los 5 temas de mayor prioridad y de los 5 con menor prioridad arriba enlistados. La número 21 coincide con la media del universo total (3.8 de prioridad en escala de 0 a 5), de modo que de la 2 a la 16 están por arriba –a veces muy arriba- de la media y de la 29 a la 39 por abajo –a veces muy abajo- de la misma. Valores que reflejan bien la variedad de percepciones entre actores sociales. Entre las primeras, como ocurre a nivel general, prevalece la concentración en valores altos, y, en las segundas, la dispersión.

2. Incidir en la ubicación de las viviendas y en la dotación adecuada de servicios y equipamiento como medidas que repercuten favorablemente en la economía familiar y la integración social (Tema: retos sociales).
9. Reconocer la PSV (Producción Social de Vivienda) como forma de producción diferente pero complementaria y convergente con la pública y la de mercado (Tema: retos sociales).
12. Integrar la legislación de los asentamientos humanos con la planeación del desarrollo y el ordenamiento ecológico (Tema: suelo).
13. Crear una Secretaría que coordine las políticas e instituciones de suelo, desarrollo urbano, vivienda, movilidad urbana e infraestructura, así como al conjunto de programas federales de apoyo al desarrollo urbano y la vivienda social, conformando una canasta de programas e incentivos (Tema: suelo).
16. Realizar la PSV en forma participativa y corresponsable con los actores que practican esta forma de producción (Tema: retos sociales).
21. Sustituir el concepto de vivienda destinada a una sola familia y un solo uso por el de estructuras flexibles que evolucionan conforme a la dinámica de los hogares y proveen servicios habitacionales colectivos mezclados con otros usos (Tema: vivienda).
29. Apoyos no crediticios para profesionalizar y potenciar la actuación de las entidades de baja escala especializadas en PSV (asistencia técnica, evaluación de riesgos, capacitación a entidades y usuarios de sus servicios), y procurar recursos para esquemas de garantías e incubación de microempresa (Tema: financiamiento).
31. Difundir las ideas sobre el hábitat participativo y sustentable entre pobladores, funcionarios, técnicos, profesionales y opinión pública (Tema: retos sociales).
32. Establecer parámetros sobre el tamaño, funcionamiento y habitabilidad de la vivienda en base a las necesidades familiares (Tema: retos sociales).

- 34. Reconocer-valorizar los servicios habitacionales que ofrece la vivienda a la sociedad e incluirlos en la contabilidad social del mismo modo que se hace con los servicios ecosistémicos, con medidas de política económica ambiental como ajuste en los precios de mercado, cambio en las funciones de producción, costos por prevención de daño que protegen los servicios habitacionales del deterioro, inducción de conductas sociales hacia la salud, etc., a fin de asegurar la habitabilidad de largo plazo (Tema: vivienda).
- 39. Aumentar el número de créditos y elevar el valor de la cartera hipotecaria respecto al PIB (Tema: financiamiento).

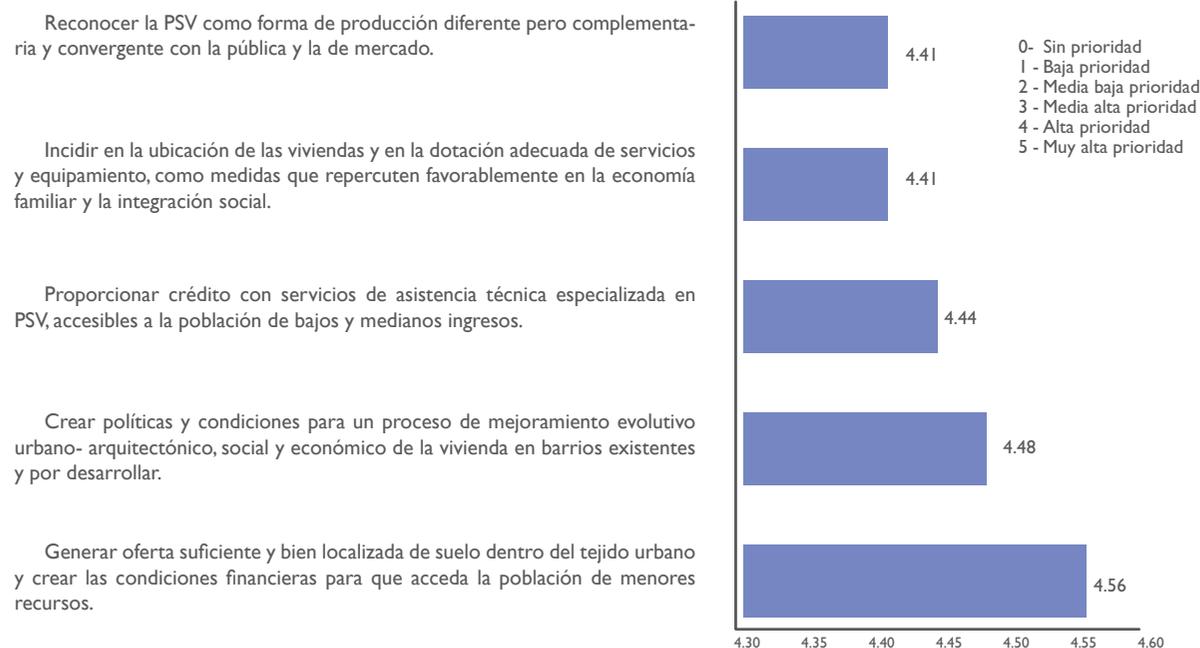
trativas, financieras, instrumentales, etc.), por lo que la diferencia en los grupos encuestados no está en el contenido de las propuestas sino en el énfasis que les asignan. En efecto, ninguna respuesta recibió la más baja prioridad por parte de todos los informantes y tampoco ninguna recibió la más alta prioridad.

En el grupo de académicos la media registrada fue de 3.86 en escala de 0 a 5. De un total de 43 preguntas, este grupo encuentra que la mitad (21) deben ser atendidas con alta y muy alta prioridad (Gráfica 45).

5.4 Resultados por grupo de informante

Los resultados por grupo de informante, se presentan respecto de la media hacia arriba y, como se ve en el siguiente apartado, hay respuestas de diferentes temas (sociales, jurídicas, adminis-

Gráfica 45. Académicos. 5 Propuestas de solución con mayor prioridad



Fuente: CIDOC/UAM-X, SEDESOL, 2012 (www.cidoc.com.mx).

En los grupos de informantes restantes también se encuentra que, 21 de 43 enunciados, deben ser atendidos con alta y muy alta prioridad, si bien distintas entre sí y, con énfasis variados, como se mencionó con anterioridad. De ello dan cuenta las Gráficas 46 a 48.

Gráfica 46. Funcionarios. 5 Propuestas de solución con mayor prioridad

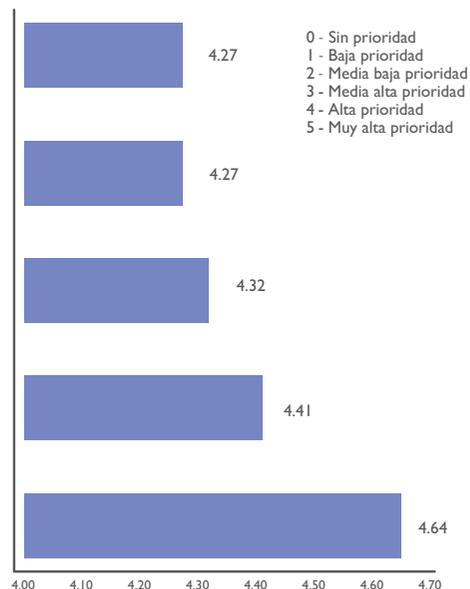
Reconocer la PSV como forma de producción diferente pero complementaria y convergente con la pública y la de mercado.

Reorientar la política para garantizar que la oferta habitacional se localice adecuadamente dentro del tejido urbano, que incluya todas las infraestructuras y equipamiento urbano necesarios, y que cada vivienda responda a las necesidades de las familias en tamaño y flexibilidad.

Establecer normas nacionales de localización, estimular la densificación urbana y crear un fondo de proyectos inmobiliarios para reciclar los espacios vacíos, subutilizados y disfuncionales, controlando los impactos ambientales.

Reorientar la política para garantizar que la oferta habitacional se localice adecuadamente dentro del tejido urbano, que incluya todas las infraestructuras y equipamiento urbano necesarios, y que cada vivienda responda a las necesidades de las familias en tamaño y flexibilidad.

Incidir en la ubicación de las viviendas y en la dotación adecuada de servicios y equipamiento, como medidas que repercuten favorablemente en la economía familiar y la integración social.



Fuente: CIDOC/UAM-X, SEDESOL, 2012 (www.cidoc.com.mx).

Gráfica 47. Empresarios. 5 Propuestas de solución con mayor prioridad

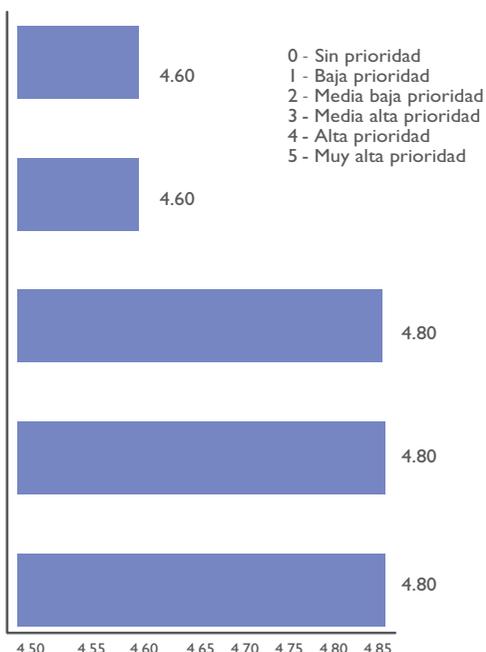
Concentrar esfuerzos en acciones de gobernanza como: generar procesos que operen en el largo plazo; operar instrumentos fuertes para la gestión; promover conciencia y transversalidad en instituciones; reforzar leyes; garantizar la participación de estados y Federación en el control del desarrollo urbano; y utilizar enfoques de planeación acordes con la escala regional de los procesos de urbanización actuales.

Encontrar mecanismos de financiamiento suficiente, oportuno y barato para resolver el problema de vivienda, especialmente en las zonas urbanas y rurales marginadas, a través de fondos mutuales de garantía líquida que permitan y/o faciliten que recursos de la Banca de Desarrollo sean prioritariamente utilizados para fondar a intermediarios que financien soluciones de vivienda en las zonas de apoyo prioritario.

Elevar la rentabilidad de los socios, disminuyendo costos de hipoteca, tasas de interés y riesgos.

Integrar el suelo y la vivienda al desarrollo urbano y hacer, del plan de desarrollo urbano, el instrumento real de toma de decisiones para ordenar las ciudades.

Establecer normas nacionales de localización, estimular la densificación urbana y crear un fondo de proyectos inmobiliarios para reciclar los espacios vacíos, subutilizados y disfuncionales, controlando los impactos ambientales.



Fuente: CIDOC/UAM-X, SEDESOL, 2012 (www.cidoc.com.mx).

Gráfica 48. Gremios y organizaciones sociales. 5 Propuestas de solución con mayor prioridad

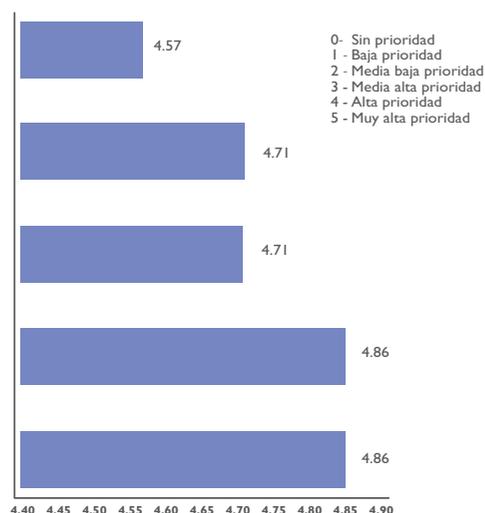
Reorientar la política para garantizar que la oferta habitacional se localice adecuadamente dentro del tejido urbano, que incluya todas las infraestructuras y equipamiento urbano necesarios, y que cada vivienda responda a las necesidades de las familias en tamaño y flexibilidad.

Encontrar mecanismos de financiamiento suficiente, oportuno y barato para resolver el problema de vivienda, especialmente en las zonas urbanas y rurales marginadas, a través de fondos mutuales de garantía líquida que permitan y/o faciliten que recursos de la Banca de Desarrollo sean prioritariamente utilizados para fondear a intermediarios que financien soluciones de vivienda en las zonas de apoyo prioritario.

Integrar el suelo y la vivienda al desarrollo urbano y hacer del plan de desarrollo urbano el instrumento real de toma de decisiones para ordenar las ciudades.

Constituir reservas territoriales para garantizar una oferta masiva y bien localizada de suelo dentro del tejido urbano, destinada a la población de bajos recursos.

Generar oferta suficiente y bien localizada de suelo dentro del tejido urbano y crear las condiciones financieras para que acceda la población de menores recursos.



Fuente: CIDOC/UAM-X, SEDESOL, 2012 (www.cidoc.com.mx).

5.5 Observaciones y recomendaciones

Es posible que en los resultados obtenidos, haya sido relevante el peso específico que tuvo cada grupo de informantes (a mayor peso específico, mayor determinación en los resultados generales), pero no desde el punto de vista cualitativo. Por ejemplo, las 5 primeras respuestas del grupo académico que registró la mayor participación (con 44% de los cuestionarios respondidos) son las mismas o muy cercanas a las obtenidas a nivel general; pero en las 5 primeras respuestas del grupo empresarial (que registró la menor participación con 8%) son, con excepción de la tercera, también muy cercanas a las obtenidas a nivel general. Lo mismo se observa en los otros grupos consultados (gremios/organizaciones sociales y funcionarios, respectivamente). No obstante, se aprecia más sinergia de la que se cree en las diferencias de actores e intereses. La reducida dispersión en la desviación estándar lo confirma. La [Tabla 43](#) ilustra esto con claridad.

En la misma [Tabla](#) se observan las palabras o conceptos clave y la frecuencia con que se repiten entre los grupos de informantes. Destacan en primer término la localización expresada para denotar alcances y contextos diversos del poblamiento y la Producción Social de Vivienda. Diríase que son el eje en torno al cual deben estructurarse las políticas públicas en materia de suelo y vivienda, acompañadas de otros conceptos clave desde el punto de vista cualitativo: gobernanza, mejoramiento evolutivo urbano-arquitectónico y financiamiento. Por omisión, sin embargo, destaca el medio ambiente que también pudo haber sido expresado para denotar alcances y contextos diversos de alta prioridad, por ejemplo, la resiliencia urbana que, por incidir sobre la localización, las formas de producción y los procesos habitacionales, puede ser el elemento articulador que resuelva las incompatibilidades entre los conceptos clave, algunas de orden estructural.

Tabla 43. Comparativo de respuestas a nivel general con las de los grupos consultados (en cursivas las palabras clave y en lila las preguntas de control).

5 primeras respuestas a nivel general	5 primeras respuestas del grupo académico	5 primeras respuestas del grupo empresarial	5 primeras respuestas de gremios y organizaciones sociales	5 primeras respuestas de funcionarios de funcionarios
1. Generar oferta suficiente y bien <i>localizada</i> de suelo <i>dentro del tejido urbano</i> y crear las condiciones financieras para que acceda la población de menores recursos (suelo).	1. Generar oferta suficiente y bien <i>localizada</i> de suelo <i>dentro del tejido urbano</i> y crear las condiciones financieras para que acceda la población de menores recursos (suelo).	4. Establecer normas nacionales de <i>localización</i> , estimular la <i>densificación urbana</i> y crear un fondo de proyectos inmobiliarios para reciclar los espacios vacíos, subutilizados y disfuncionales controlando los impactos ambientales (suelo).	1. Generar oferta suficiente y bien <i>localizada</i> de suelo <i>dentro del tejido urbano</i> y crear las condiciones financieras para que acceda la población de menores recursos (suelo).	2. Incidir en la <i>ubicación</i> de las viviendas y en la dotación adecuada de servicios y equipamiento como medidas que repercuten favorablemente en la economía familiar y la integración social (retos sociales).
2. Incidir en la <i>ubicación</i> de las viviendas y en la dotación adecuada de servicios y equipamiento como medidas que repercuten favorablemente en la economía familiar y la integración social (retos sociales).	14. Crear políticas y condiciones para un proceso de <i>mejoramiento evolutivo</i> urbano-arquitectónico, social y económico de la vivienda en barrios existentes y por desarrollar (retos sociales).	5. Integrar el suelo y la vivienda al desarrollo urbano y hacer del <i>plan de desarrollo urbano el instrumento real</i> de toma de decisiones para ordenar las ciudades (suelo).	10. Constituir <i>reservas territoriales para garantizar una oferta masiva</i> y bien <i>localizada</i> de suelo <i>dentro del tejido urbano</i> destinada a la población de bajos recursos (suelo).	1. Generar oferta suficiente y bien <i>localizada</i> de suelo <i>dentro del tejido urbano</i> y crear las condiciones financieras para que acceda la población de menores recursos (suelo).
3. Reorientar la política para garantizar que la oferta habitacional se <i>localice</i> adecuadamente dentro del <i>tejido urbano</i> , que incluya todas las infraestructuras y equipamiento urbano necesarios y que cada vivienda responda a las necesidades de las familias en tamaño y flexibilidad (suelo).	8. Proporcionar <i>crédito con servicios de asistencia técnica especializada en PSV</i> accesibles a la población de bajos y medianos ingresos (financiamiento).	40. Elevar la <i>rentabilidad</i> de los socios, disminuyendo costos de hipoteca, tasas de interés y riesgos (financiamiento).	5. Integrar el suelo y la vivienda al desarrollo urbano y hacer del <i>plan de desarrollo urbano el instrumento real</i> de toma de decisiones para ordenar las ciudades (suelo).	4. Establecer normas nacionales de <i>localización</i> , estimular la <i>densificación urbana</i> y crear un fondo de proyectos inmobiliarios para reciclar los espacios vacíos, subutilizados y disfuncionales controlando los impactos ambientales (financiamiento).
4. Establecer normas nacionales de <i>localización</i> , estimular la <i>densificación urbana</i> y crear un fondo de proyectos inmobiliarios para reciclar los espacios vacíos, subutilizados y disfuncionales controlando los impactos ambientales (suelo).	2. Incidir en la <i>ubicación</i> de las viviendas y en la dotación adecuada de servicios y equipamiento como medidas que repercuten favorablemente en la economía familiar y la integración social (retos sociales).	6. Encontrar <i>mecanismos de financiamiento suficiente, oportuno y barato</i> para resolver el problema de vivienda, especialmente en las zonas urbanas y rurales marginadas, a través de fondos mutuales de garantía líquida que permitan y/o faciliten que recursos de la Banca de Desarrollo sean prioritariamente utilizados para fundear a intermediarios que financien soluciones de vivienda en las zonas de apoyo prioritario (financiamiento).	6. Encontrar <i>mecanismos de financiamiento suficiente, oportuno y barato</i> para resolver el problema de vivienda, especialmente en las zonas urbanas y rurales marginadas, a través de fondos mutuales de garantía líquida que permitan y/o faciliten que recursos de la Banca de Desarrollo sean prioritariamente utilizados para fundear a intermediarios que financien soluciones de vivienda en las zonas de apoyo prioritario (financiamiento).	3. Reorientar la política para garantizar que la oferta habitacional se <i>localice</i> adecuadamente dentro del <i>tejido urbano</i> , que incluya todas las infraestructuras y equipamiento urbano necesarios y que cada vivienda responda a las necesidades de las familias en tamaño y flexibilidad (suelo).
5. Integrar el suelo y la vivienda al desarrollo urbano y hacer del <i>plan de desarrollo urbano el instrumento real</i> de toma de decisiones para ordenar las ciudades (suelo).	9. <i>Reconocer la PSV</i> como forma de producción <i>diferente pero complementaria</i> y convergente con la pública y la de mercado (retos sociales).	7. Concentrar esfuerzos en acciones de gobernanza como: generar procesos que operen en el largo plazo; operar instrumentos fuertes para la gestión; promover conciencia y transversalidad en instituciones; reforzar leyes; garantizar la participación de estados y federación en el control del desarrollo urbano; y utilizar enfoques de planeación acordes con la escala regional de los procesos de urbanización actuales (suelo).	3. Reorientar la política para garantizar que la oferta habitacional se <i>localice</i> adecuadamente dentro del <i>tejido urbano</i> , que incluya todas las infraestructuras y equipamiento urbano necesarios y que cada vivienda responda a las necesidades de las familias en tamaño y flexibilidad (suelo).	9. <i>Reconocer la PSV</i> como forma de producción <i>diferente pero complementaria</i> y convergente con la pública y la de mercado (retos sociales).

Fuente: CIDOC/UAM-X, SEDESOL, 2012 (www.cidoc.com.mx)

Con lo relevantes que resultan las preguntas cuyas respuestas fueron mejor calificadas que las otras, el ejercicio resultaría incompleto y acaso erróneo si no tomara también en cuenta las que obtuvieron mediana y baja calificación; estas últimas más probablemente por su desarrollo y difusión todavía escasos, que por improcedentes, o porque no están aún en los intereses de los actores consultados.

Se identificaron 3 observaciones críticas relevantes: La primera es que el conjunto de recomendaciones no alcanza a evolucionar suficientemente hacia el cambio y que lo que se aprecia es la aplicación de un expediente más o menos convencional a nuevos criterios de localización (lo que antes era aplicado en la periferia ahora se busca al interior de los tejidos urbanos). La segunda es que se omiten propuestas por el lado de la demanda, en especial las referidas a abatir la pobreza y los problemas de salud que articuladas con las de suelo, vivienda y medio ambiente contribuirían a disminuir la magnitud del problema sectorial e incrementarían la calidad de los procesos habitacionales. La tercera es que los resultados obtenidos no aseguran todavía una visión consistente del futuro, propósito fundamental del Delfos. Prevalece el “deber ser” sobre otras consideraciones, así como el corto plazo sobre el largo plazo.

En cuanto a recomendaciones, lo conveniente es continuar con el ejercicio Delfos a una tercera y, tal vez, última fase a fin de no quedarse a la mitad del camino. La modalidad de trabajo habrá que definirla en su momento. En principio el punto de partida serían los resultados de esta segunda ronda que conformarían una primera plataforma para la construcción de escenarios holísticos de largo plazo con ayuda de modelos que simulan la interacción de variables y sus efectos, y permiten cálculos sencillos del costo-beneficio o costo-eficiencia, respectivos.

Un resultado muy alentador, luego de 2 rondas, es que alrededor del método Delfos/CIDOC se ha venido constituyendo una comunidad virtual, cuyo objetivo es explorar soluciones de largo plazo al problema de la vivienda en el país.

5.6 Addendum

Se recibieron 41 propuestas adicionales enviadas por los informantes que consideraron la opción de añadir retos y propuestas al cuestionario original (casi el mismo número de las contenidas en el cuestionario), de las cuales 39% se refieren a suelo urbano, 44% a vivienda y 17% a financiamiento. Por razones de espacio, aquí se enlistan sólo algunas.

1. Desarrollar líneas de crédito para la obtención de suelo con programas financieros de apoyo a la progresividad de vivienda y servicios urbanos.
2. Impedir que la banca proporcione financiamiento para adquisición de viviendas en zonas de riesgo o de daño ecológico, y garantizar que los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS), no otorguen subsidios en terrenos de riesgo o de impacto negativo para la ecología.
3. Institucionalizar subsidios para arrendamiento.
4. Sancionar, penalmente, a funcionarios y/o ayuntamientos que autoricen proyectos de desarrollo urbano fuera de los límites establecidos por su programa municipal de desarrollo urbano. En caso de no contar con éste, la autorización deberá llevar un predictamen autorizado por una institución superior, preferentemente estatal.
5. Legislar para hacer de la producción ordenada de suelo urbano un asunto de seguridad nacional y simplificar la conversión de suelo para fines urbanos con procedimientos homogéneos a nivel nacional, más estandarizados, transparentes y abiertos a la negociación.
6. Adecuar los Artículos 115 y 116 de la Constitución, así como los Artículos 20 a 26 de la Ley General de Asentamientos Humanos (LGAH), para que los municipios tengan una obligatoriedad más clara y

contundente con el Estado y la Federación al momento de modificar sus programas de desarrollo urbano locales y sus cartas urbanas de usos de suelo.

7. Eliminar paulatinamente los esquemas de regularización de la tenencia de la tierra y tipificar la venta ilegal del suelo urbano como delito a nivel nacional.
8. Promover los proyectos productivos acordes a cada lugar o región, especialmente en zonas rurales, que permitan a las familias mejorar sus condiciones de alimentación e ingreso y se traduzcan en mejor calidad de vida.
9. Para evaluar el hábitat en general y los desarrollos habitacionales en particular, es fundamental asegurar la disponibilidad de información (estadística, geográfica y medio

ambiental) para la toma de decisiones, por lo que es prioritario definir las variables e indicadores acordes a los cambios y perspectivas vigentes. Debe esto plantearse en el marco del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica de INEGI.

10. Incorporar la vivienda en renta dentro de la política de vivienda social y también aprovechar la vivienda deshabitada. Utilizar la vivienda usada tiene ventajas adicionales: 1) no es necesario comprar suelo; 2) pueden usarse zonas con suelo servido; 3) se aprovecha el espacio construido; 4) la gente que no tiene acceso a crédito, puede tener vivienda digna pero no necesariamente propia; 5) es favorable tanto para propietarios rentistas como para inquilinos; el primero puede mejorar sus ingresos; el segundo puede acceder a un lugar seguro para vivir.

Capítulo 6.

Estado de la vivienda en México – Avances recientes y desafíos que persisten

En 2004 el *Joint Center for Housing Studies* de la Universidad de Harvard preparó, por encargo de CIDOC, un informe que evaluó el estado de la vivienda en México. Se realizó inspirado en los informes anuales del propio *Joint Center* para los Estados Unidos, mismos que se han convertido en fuente clave de información de la vivienda para los legisladores, la industria y los académicos en ese país. El informe de 2004 describió las condiciones de la vivienda en México e identificó los principales desafíos que enfrentaba la nación para proveer de vivienda digna y asequible a todos los mexicanos. Desde entonces, y a partir del esfuerzo inicial del *Joint Center* en 2004, Fundación CIDOC, con la colaboración y el apoyo de diversas instituciones públicas y privadas, ha publicado el *Estado Actual de la Vivienda en México, EAVM*, que anualmente la describe de manera integral.

Tras 8 años de iniciar con la reflexión sobre el progreso que se ha alcanzado en la satisfacción de las necesidades de la vivienda en México, así como sus principales desafíos, Fundación CIDOC dejó una vez más a cargo del *Joint Center* la evaluación del *EAVM* con el objetivo de determinar cómo han cambiado las condiciones desde que se preparó el primer informe de 2004.

El punto de partida para esta evaluación implicó una revisión de las publicaciones anuales del *EAVM*, así como otros informes del gobierno, la industria y los académicos. Para complementar esta información, se realizaron entrevistas a actores clave del Gobierno Federal, empresas constructoras, organizaciones no lucrativas y a académicos, a fin de recopilar sus puntos de vista sobre el progreso alcanzado, así como los desafíos pendientes en el sector de la vivienda en México.

En su mayoría, las opiniones que surgieron de esta revisión describieron con bastante coherencia el estado de la vivienda en México. Si bien existen algunas áreas en las que se ha alcanzado un progreso importante hay otras en las que aun existen desafíos.

Durante los años posteriores a 2004, el gobierno y la industria han trabajado en conjunto para entregar viviendas a segmentos más amplios de la población, han reforzado el crecimiento de la economía nacional y han mejorado las condiciones de vida y el bienestar de las familias y las comunidades de todo el país. No obstante, la demanda de vivienda asequible y digna todavía supera la oferta y la coordinación que se requiere entre las instituciones para resolver estos problemas aún puede mejorarse. Quizá el cambio más notable desde el 2004, es el reconocimiento generalizado de la necesidad de atender el crecimiento de las manchas urbanas y la naturaleza insostenible de la urbanización que esto implica, impulsando para ello el desarrollo de nuevas iniciativas que permitan remediar esta situación.

En resumen, si bien se han alcanzado logros significativos en los últimos años y se han concretado iniciativas prometedoras, existen muchas áreas en las cuales se requiere realizar mejoras constantes para los próximos años.

6.1

Financiamiento de la vivienda

Uno de los principales temas del informe de 2004 fue la necesidad de realizar importantes mejoras en el financiamiento de la vivienda, ha-

ciendo especial hincapié en 3 grandes áreas: incrementar la cantidad de fondos privados disponibles para vivienda, atender a mayores sectores de la población con diferentes niveles de ingreso, y ampliar los tipos de apoyo a fin de que incluyan más fondos para la adquisición de las viviendas existentes, la autoconstrucción y la realización de mejoras en la vivienda.

En muchos aspectos, los progresos en el financiamiento de la vivienda han sido sustantivos. Infonavit y FOVISSSTE han mejorado considerablemente sus procedimientos, al reducir las deficiencias y aumentar la eficacia en sus operaciones para poder ampliar sus créditos. En el 2004, las 2 instituciones dieron origen a 367,000 créditos; para el 2008, el total llegó a 584,000, un aumento del 59% en sólo 4 años.⁸⁰ Además de las mejoras en las operaciones, ambas instituciones también han aprovechado el capital privado para expandir sus actividades crediticias, lo que incluye programas de cofinanciamiento con bancos y la emisión de Bonos Respaldados por Hipotecas que les permiten reciclar sus fondos en créditos adicionales. Estos esfuerzos también han servido de apoyo para otorgar créditos a un rango más amplio de población, con actividades de cofinanciamiento orientadas a los hogares con mayor ingreso, y una mayor capacidad para conceder más créditos a los de menor ingreso. De hecho, en 2011, el 63% de hipotecas de Infonavit se destinó a los trabajadores que ganan menos de 4 SM, gracias en parte al apoyo de los subsidios entregados a través del programa “Ésta es tu casa” de CONAVI.⁸¹

Mientras que los programas de cofinanciamiento ayudaron a impulsar más capital privado dentro de los mercados hipotecarios, también otros factores contribuyeron a un crecimiento importante en los créditos del sector privado. Gracias a un entorno macroeconómico estable, los bancos aumentaron ampliamente los créditos fuera de los programas de cofinanciamiento. Durante gran parte de este periodo, también hubo un crecimiento significativo de créditos a través de las Sofoles/Sofomes, debido a las garantías estatales proporcionadas por SHF y, posteriormente, mediante canales puramente privados. En 2003, existían aproximadamente 18,000 créditos originados por bancos y Sofoles/Sofomes; para 2008 esta cifra había aumentado más de 10

veces al alcanzar los 193,000, lo cual representa casi una cuarta parte de todos los créditos para las adquisiciones de vivienda ese año.⁸²

Sin embargo, en los últimos años la actividad privada en créditos hipotecarios ha disminuido de manera considerable, principalmente por los problemas financieros que aquejan a las Sofoles/Sofomes. A partir de 2008, SHF emprendió una transición que consiste en brindar apoyo directo al mercado secundario con una mayor dependencia de los Intermediarios Financieros (IF) privados. Con la expectativa de que el mercado privado impondría una disciplina financiera en las actividades de las Sofoles/Sofomes, el Gobierno Federal mantuvo poca supervisión en la regulación de estas organizaciones.

Al reflejar tendencias evidentes en los mercados financieros mundiales, las actividades crediticias de las Sofoles/Sofomes asumieron riesgos excesivos en los créditos tanto de construcción como hipotecarios, y empezaron a experimentar elevadas tasas de pérdida. Mientras que varias Sofoles/Sofomes han sobrevivido a este periodo, se ha truncado su acceso a los mercados de capitales más amplios, por lo que han reducido la capacidad para otorgar nuevos créditos. En este punto, no está claro qué tan significativos serán los volúmenes de créditos mediante las Sofoles/Sofomes en el futuro cercano, pues su única fuente actual de financiamiento es a través de SHF. Sin embargo, a los bancos les ha ido mejor durante este periodo, porque experimentaron bajas tasas de morosidad y por ello tuvieron menos inconvenientes en sus créditos hipotecarios.⁸³

El fracaso de las Sofoles/Sofomes ha tenido un impacto importante en el otorgamiento de créditos para la adquisición de terrenos y la construcción de vivienda, fueron una fuente clave de estos créditos, ya que los bancos en gran medida evitaron este nicho de mercado. Con la crisis de las Sofoles/Sofomes, los constructores pequeños y medianos que no tienen acceso a fuentes más amplias de capital, tendrán dificultades para el financiamiento en esta etapa del pro-

80 Estado Actual de la Vivienda en México 2010, p. 107.

81 Informe Anual de Actividades, Infonavit, 2011, p. 7.

82 Estado Actual de la Vivienda en México 2010, p. 107.

83 Real Estate Outlook Mexico, BBVA Bancomer, enero de 2012, p. 13.

ceso de desarrollo. Se requieren otros medios para financiar la adquisición de tierras y la etapa de construcción, a fin de garantizar la producción adecuada de viviendas nuevas y mantener los costos de su desarrollo a un nivel razonable.

Las Sofoles/Sofomes también fueron de especial importancia como una fuente de créditos para las familias de ingresos bajos y medios que no tienen una afiliación con Infonavit o FOVISSSTE. Entre los hogares mexicanos, se estima que 11.5 millones no están afiliados a ninguna de estas instituciones. Si bien muchos de estos hogares tienen ingresos muy bajos, casi la mitad de los hogares sin hipoteca tiene ingresos superiores a 4 SM y, por lo tanto, deberían contar con los ingresos suficientes para adquirir una vivienda en el sector formal.⁸⁴ Si bien los bancos parecen estar dispuestos a conceder créditos para los hogares en el quintil más alto de ingresos,⁸⁵ otros hogares, sin una afiliación a uno de los fondos de pensiones, tendrán dificultades para obtener una hipoteca ahora que los créditos a través de las Sofoles/Sofomes han disminuido.

Desde 2004, también ha habido un aumento en los créditos para fines distintos a la adquisición de una vivienda nueva. La expansión ha sido más notable en los créditos para comprar una vivienda; esto al inicio de la década pasada representó muy pocos créditos, sin embargo llegó a representar casi 2 de cada 5 créditos en 2009.⁸⁶ Como la vivienda usada presenta una amplia gama de características y ubicaciones, la apertura de este mercado ofrece grandes beneficios, tanto para aquellos que buscan una vivienda como para los actuales propietarios en busca de aprovechar la riqueza acumulada de su vivienda vendiéndola. Aun así, los créditos para viviendas usadas representan una proporción mucho menor del mercado del que se esperaría debido a la cantidad de viviendas usadas ocupadas por sus propietarios.

Un desafío que continúa en el sistema de financiamiento de vivienda, es propiciar que los créditos estén disponibles para los sectores de ingresos más bajos de la sociedad. Es difícil construir viviendas en el sector formal, accesibles para los que ganan entre 2 y 4 SM sin el beneficio de los subsidios. No obstante, para muchos hogares con ingresos por debajo

de este nivel, el financiamiento es esencial para apoyar la Producción Social de Vivienda (PSV), a través de la autoproducción o de mejoras a las viviendas existentes. Muchos de estos créditos han llegado a través de programas subsidiados ofrecidos por CONAVI, FONHAPO o SHF, que combinan el apoyo financiero con la asistencia técnica para el proceso de producción, pero la magnitud de estos esfuerzos ha llegado muy por debajo de la necesidad.

Recientemente, Infonavit ha ampliado sus créditos para mejoras a través de su programa Renueva Tu Hogar (RTH), en el que los trabajadores afiliados pueden retirar los ahorros acumulados de su fondo de vivienda como créditos a corto plazo sin garantía para financiar las mejoras en sus viviendas. RTH ha resultado ser muy popular, superando los volúmenes proyectados de créditos y cumpliendo el objetivo de que Infonavit tenga un medio de servir mejor a un mayor número de derechohabientes. Sin embargo, para los no afiliados se necesitan otras opciones de crédito. Los préstamos a través de microfinancieras son los más prometedores en este segmento del mercado, y SHF desarrolla programas de apoyo para los créditos para vivienda mediante estos canales. Con las Sofoles/Sofomes opacadas, SHF puede explorar el apoyo a estos programas con otras formas e instituciones financieras.

6.2 --- Uso del suelo, planeación y financiamiento de la infraestructura

El informe de 2004 también señaló un número significativo de problemas relacionados con la planeación y financiamiento del suelo e infraestructura. Los desafíos en esta área incluyen la falta de coordinación entre los niveles gubernamentales, la insuficiencia de capacidad técnica a nivel municipal, así como la escasez y el alto costo del financiamiento del suelo y de la infraestructura. Ante la falta de suficientes

84 *Real Estate Outlook Mexico*, BBVA Bancomer, enero de 2012, p. 24.

85 *Real Estate Outlook Mexico*, BBVA Bancomer, enero de 2012, p. 26.

86 *Estado Actual de la Vivienda en México 2010*, p. 113.

fondos federales para la infraestructura, los gobiernos municipales se resistieron a planificar o ajustar el crecimiento, ya que consideraron que el costo de mantener nuevos desarrollos superaría los ingresos que generarían estas viviendas. La planeación a largo plazo también se vio obstaculizada a nivel municipal debido a que los 3 años de gestión local, ocasiona que los horizontes políticos sean de corto plazo con alta rotación de personal.

Muchas de estas preocupaciones continúan siendo vigentes hoy en día, porque hacen eco tanto en las entrevistas que realizamos, como en una serie de informes del *Estado Actual de la Vivienda en México*. Sin embargo, mientras que el informe de 2004 se ocupó fundamentalmente de la proliferación de asentamientos irregulares, en los últimos años se ha producido un claro reconocimiento de las consecuencias de una débil planeación y del limitado financiamiento para la infraestructura, en los patrones de desarrollo urbano en México con altos niveles de expansión de las manchas urbanas. Tal como lo documentó SEDESOL, el crecimiento de las manchas urbanas en las últimas décadas ha sido enorme: entre los años 1980 y 2010, la población urbana en México se duplicó pero al mismo tiempo la mancha urbana creció 7 veces.⁸⁷

Estos patrones de desarrollo dispersos tienen consecuencias negativas en muchas dimensiones. Para empezar aumentan significativamente el costo de la infraestructura para el sistema de transporte, la distribución de agua y electricidad y el tratamiento de aguas residuales. En un sistema que ya se ha expandido para intentar atender la creciente demanda de infraestructura, es esencial estimular modelos de desarrollo más eficientemente servidos. La expansión de la mancha urbana también tiene impactos ambientales significativos, no sólo por el aumento en los volúmenes y los costos de traslado diario y la producción de gases de efecto invernadero asociados, sino también por el desarrollo en áreas de riesgo y ambientalmente sensibles. Por último, las áreas residenciales en sitios remotos ofrecen menos oportunidades de empleo e interrumpen los vínculos sociales con el centro urbano, lo que deteriora la calidad de vida de los residentes.

Hay una compleja variedad de factores que han producido estos resultados, por lo que se necesita un enfoque multidisciplinario para remediarlo. En parte, el crecimiento de la mancha urbana refleja la importancia que ha tenido la producción de vivienda irregular por hogares de menores ingresos que se dirigen hacia la periferia urbana en busca de tierras asequibles. Un análisis del costo beneficio de la vivienda irregular a cargo de SEDESOL, ha documentado que una de las ventajas de este tipo de vivienda es que se desarrollan en lotes más grandes a costos más bajos de lo que estas familias pudieran obtener en el sector formal.⁸⁸ Según algunos cálculos, el porcentaje de viviendas producidas en el sector informal ha disminuido: en 2003 aproximadamente 65% de la producción de viviendas era autoconstruida y la adquisición de tierras se realizaba de manera informal; en 2007, se calculaba que este porcentaje descendió a 35% y a partir de 2011, aproximadamente 30% de todas las viviendas nuevas eran autoconstruidas.⁸⁹ En total, se estima que de 50% a 60% de las viviendas en México han sido autoconstruidas y gracias a la Ley de Vivienda, publicada en 2006, se ha reconocido en el país la importancia y la presencia de la vivienda autoconstruida.

La producción de vivienda en el sector formal también ha contribuido al crecimiento de la mancha urbana, derivado de los incentivos inherentes al sistema de financiamiento de vivienda. En un esfuerzo por apoyar a la mayor cantidad posible de trabajadores, Infonavit y FOVISSSTE han establecido metas crediticias dirigidas a que los hogares de menos ingresos reciban una gran parte de los créditos. Con el mercado subdesarrollado de compra y venta de viviendas usadas, la mayor parte de esta demanda se cumple a través de la construcción de vivienda nueva en el borde urbano. Sin embargo, con el

87 La Expansión de las Ciudades 1980-2010, SEDESOL, 2011, p. 6.

88 *Estado Actual de la Vivienda en México* 2009, p. 102.

89 *Estado Actual de la Vivienda en México* 2011, p. 30; Mercado Formal y Informal de Suelo: Análisis de Ocho Ciudades, Roberto Eibenschutz Hartman y Pablo Benillure, 2007, p. 221.

fin de construir viviendas a precios al alcance de estos hogares, las constructoras se dirigen hacia la periferia urbana donde hay disponibles terrenos grandes a un costo que permite la producción rentable de viviendas.

Como reflejo de las dificultades de vivir tan lejos de las zonas urbanas, se ha descubierto que la mayoría de estas viviendas nuevas permanecen desocupadas. Un estudio de Infonavit de 2010 calculó que 2 de cada 10 de las viviendas que financió estaban deshabitadas. Este mismo estudio reveló que casi un tercio de los encuestados habían abandonado sus viviendas debido a que estaban demasiado lejos de la escuela, el trabajo o la familia.⁹⁰ Los trabajadores pueden estar motivados a comprar las viviendas en sitios muy remotos si sienten que esa es su mejor opción para emplear sus ahorros acumulados en los fondos de vivienda. Es posible que con una mayor variedad de opciones de crédito, incluyendo créditos para la autoconstrucción o el mejoramiento de las viviendas existentes, se reduzca la presión que sienten para comprar una casa nueva, incluso en una ubicación inconveniente.

Un factor común subyacente a estas tendencias tanto en el sector formal como en el informal, es la falta de capacidad para la planeación y a la infraestructura que se hizo evidente en 2004. Este resultado señala la necesidad de planes urbanos que identifiquen las áreas aptas para el desarrollo, para financiamiento público de la infraestructura necesaria, para una amplia gama de productos de crédito a través de Infonavit y FOVISSSTE, que ofrezca diversas opciones en el mercado de la vivienda para los trabajadores afiliados, así como apoyo técnico y financiero para la PSV. Sin esto, las constructoras estarán luchando ineficazmente para internalizar completamente los costos de la infraestructura, ejerciendo demasiada presión sobre Infonavit y obligándolo, junto con los desarrolladores, a sufragar los costos de infraestructura que se podrían financiar con mayor eficacia por medio de otras instituciones gubernamentales como Banobras y Fonadin.

Un paso fundamental en la creación de políticas públicas que apoyen patrones de desarrollo urbano compactos y eficaces, es fomentar una mayor coordinación a nivel

federal entre las instituciones que establecen las políticas relacionadas con el uso del suelo y la planeación urbana, los subsidios de vivienda, el financiamiento de la vivienda y la infraestructura. Un paso importante en este sentido ha sido el establecimiento, desde 2008, del Grupo de Promoción y Evaluación de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (GPEDUIS), que incluye a los representantes de todas las instituciones federales que participan en el proceso de desarrollo de la vivienda, para definir y establecer los apoyos e incentivos necesarios para promover los Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS). El programa tiene el objetivo de garantizar un crecimiento urbano planificado, fomentar un desarrollo denso y vertical y garantizar que la vivienda nueva se conecte con las áreas metropolitanas, que incluya infraestructura y que facilite el acceso a transporte, empleo y servicios sociales, a través de la certificación en áreas geográficas que hayan formalizado planes de desarrollo urbano y que cumplan con los objetivos del programa.⁹¹

Los DUIS tienen diferentes enfoques, preferentemente proyectos de densificación para las áreas intraurbanas, desarrollos en áreas que ya están conectadas a la infraestructura y al transporte, o desarrollos nuevos bien planificados que se conecten a las áreas metropolitanas. Pero en todos los casos, una certificación proporciona un poderoso incentivo para que las constructoras desarrollen comunidades que sean densas, de usos mixtos y sustentables en lo ecológico y lo económico. A cambio de cumplir con los criterios de los DUIS, los desarrolladores pueden recibir beneficios considerables, algunos de los cuales son: asistencia técnica para planeación y el uso del suelo por parte de SEDESOL y Semarnat; preferencias en subsidios de vivienda por parte de CONAVI; financiamiento en infraestructura y garantías de créditos de Banobras; créditos hipotecarios de vivienda de Infonavit, FOVISSSTE y SHF e inversiones del Fonadin en bancos agrarios y en infraestructura.⁹²

⁹⁰ Estado de las Ciudades de México 2011, p. 51.

⁹¹ Estado Actual de la Vivienda en México 2011, p. 60.

⁹² Presentación de la SHF sobre DUIS: www.cmic.org, último acceso el de 21 junio de 2012.

Los DUIS ilustran cómo las instituciones federales colaboran y utilizan su poder financiero y conocimiento técnico para crear incentivos en el sector privado para el desarrollo urbano planificado. Pero, a pesar de su importancia, el programa apenas está comenzando a ganar empuje y escala. Desde el 2011, sólo 8 DUIS han sido certificados, beneficiando aproximadamente a 250,000 hogares mexicanos y abarcando más de 7,000 hectáreas de tierra. Sin embargo, existen 17 DUIS nuevos en 11 estados cuya certificación está en evaluación, que contienen 800,000 viviendas y cubren 20,500 hectáreas.⁹³

Debido a que el uso del suelo en México es finalmente una preocupación de los gobiernos municipales, es muy importante que en este proceso se consolide la capacidad de los gobiernos estatales y municipales para desarrollar planes de desarrollo urbano a largo plazo, que reconozcan la necesidad de incorporar áreas para la localización de viviendas asequibles a las familias de bajos ingresos. Aparte de las grandes ciudades, en la actualidad pocos gobiernos municipales tienen esa capacidad. El Gobierno Federal necesita tomar medidas para dar a los gobiernos locales el apoyo técnico y financiero necesario para desarrollar esta capacidad; de lo contrario, es posible que se desperdicien estos esfuerzos de coordinación a nivel federal.

El establecimiento del GPEDUIS y el programa de DUIS en sí representan un paso importante en el proceso de promover patrones de desarrollo urbano más eficaces. En los próximos años será importante supervisar el proceso de identificar los éxitos y los fracasos alcanzados para lograr las metas y de dar los pasos necesarios para aprender de estas experiencias y mejorar los enfoques utilizados.

6.3 Fortalecimiento de la información y la infraestructura legal en el mercado de la vivienda

Por último, el informe de 2004 destacó la necesidad de realizar mejoras en la información sobre las condiciones en el mercado de la vivienda, incluyendo las mediciones sistemáticas

de los precios de la vivienda, las características y la calidad de las viviendas nuevas y existentes, así como el comportamiento de los créditos hipotecarios. Esta información es de gran importancia para fomentar resultados de mercado más eficaces a través de una política de vivienda más informada, decisiones aprobadas por las constructoras, los financieros y preferencias de los consumidores.

En años posteriores a 2004, ha habido muchas áreas que han tenido mejoras importantes en este ámbito. Desde 2009, SHF ha proporcionado un Índice de Precios de la Vivienda derivado de una base de datos nacional sobre valoraciones de propiedades. El Índice SHF está disponible trimestralmente a nivel nacional, a nivel estatal y para algunos de los municipios más grandes del país. BBVA Bancomer también ha elaborado un índice de precios de la vivienda, derivado de un subconjunto de la misma información que ofrece más detalles sobre la tendencia de los precios por las características de las viviendas. La acumulación de una serie cronológica de precios de la vivienda, y las extensiones planificadas en el Índice de SHF para ofrecer mediciones mensuales, así como los índices para las subcategorías de la vivienda incrementarán la utilidad de esta información con el tiempo.

Otro avance importante ha sido el desarrollo del Registro Único de Vivienda (RUV), que fue iniciado por Infonavit y SHF en 2006 y que, desde entonces, ha asumido una organización independiente. El RUV captura información de las constructoras sobre vivienda nueva en planificación; da seguimiento a la propiedad a través del proceso de construcción; captura información como ubicación, tamaño y precio e identifica el financiamiento utilizado para la compra de la vivienda. El RUV representa una mejora importante en la capacidad de monitorear el suministro de viviendas nuevas.

Un logro también importante es el Índice de Satisfacción Residencial, que realiza encuestas a los compradores de viviendas nuevas para obtener retroalimentación sobre su satisfacción con la vivienda en varias dimensiones. Este índice proporciona a los consumidores información

⁹³ Estado Actual de la Vivienda en México 2011, p. 62.

crítica sobre la calidad de las viviendas nuevas para ayudar a orientar el mercado hacia mejores condiciones habitacionales. Otra nueva medición valiosa es el Índice de Competitividad Municipal en Materia de Vivienda (Incomuv), que combina la medición de 78 atributos diferentes de planeación urbana en un municipio, las prácticas y capacidades de administración, así como la medida de las condiciones del mercado. El índice derivado de estos factores sirve como indicador del grado con el que el municipio puede soportar el desarrollo de vivienda sustentable y competitiva. Las instituciones federales pueden establecer metas específicas en las áreas que tienen una calificación baja en el índice, a fin de guiar los mecanismos para mejorar las prácticas locales de administración del suelo.

Sin embargo, en lo referente al fortalecimiento, tanto de la información disponible como de la infraestructura legal del mercado de la vivienda, quizá la actividad más importante en los últimos años han sido los esfuerzos para modernizar y coordinar mejor la propiedad pública y los registros catastrales, así como dar los pasos para garantizar el registro obligatorio de transacciones de bienes raíces. Estas mejoras darán información vital sobre la necesidad existente de viviendas a fin de informar sobre el desarrollo de los planes urbanos, mejorar la recolección de impuestos para ayudar a los municipios a tener los

recursos que requieren para invertir en infraestructura, y disuadir los desarrollos irregulares que obstaculizan los esfuerzos de planeación. Al mismo tiempo que se ha conseguido mucho en esta área, todavía queda mucho por hacer para expandir la capacidad técnica de los gobiernos estatales y municipales en el desarrollo de los sistemas y procedimientos que se necesitan para modernizar y coordinarlos completamente.

La capacidad para monitorear las condiciones del mercado de la vivienda en el tiempo también ha recibido un impulso importante con los informes del *Estado Actual de la Vivienda en México*. Cada año, estos informes facilitan una revisión integral de las condiciones del mercado de la vivienda e identifican el desarrollo de políticas clave a través de un amplio espectro de temas. En conjunto, estos informes son una rica crónica del progreso de México para cumplir con sus desafíos de vivienda en los últimos años. Quizá un área a mejorar es que los informes incluyan, con mayor constancia, la presentación de tendencias en las condiciones del mercado a un plazo más largo, además de una revisión detallada de las condiciones actuales. Esperamos que estos informes se continúen produciendo cada año para mantener este importante registro histórico.

Abreviaturas y acrónimos

A

ANUVAC Asociación Nacional de Unidades de Valuación, A.C.

APF Administración Pública Federal

APV Agencias Productoras de Vivienda

B

Banobras Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C.

Bansefi Banco del Ahorro Nacional y Servicios Financieros, S.N.C.

BID Banco Interamericano de Desarrollo

BRH Bonos Respaldados por Hipotecas

C

CEDEVIS Certificados de Vivienda

CEESP Centro de Estudios Económicos del Sector Privado

CFE Comisión Federal de Electricidad

CIDOC Centro de Investigación y Documentación de la Casa, A.C.

CNBV Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Codesvi Comisión Estatal de Desarrollo de Suelo y Vivienda

Conapo Consejo Nacional de Población

CONAVI Comisión Nacional de Vivienda

CONEVAL Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social

Conorevi Consejo Nacional de Organismos Estatales de Vivienda

CTS Centro de Transporte Sustentable

CURT Clave Única del Registro del Territorio

D

DESC Derechos Económicos, Sociales y Culturales

DOF Diario Oficial de la Federación

DTI Relación Deuda – Ingreso (*Debt to Income*)

DUIS Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables

E

EAVM Estado Actual de la Vivienda en México

EF Entidades Financieras

ENIGH Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares

ENOE Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo

ESR Encuesta de Satisfacción Residencial

EUA Estados Unidos

F

FIRA Fideicomisos Instituidos en Relación con la Agricultura

Fommur Fondo de Microfinanciamiento a Mujeres Rurales

Fonacot Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores

Fonadin Fondo Nacional de Infraestructura

FONAES Fondo Nacional de Apoyos para Empresas en Solidaridad

FONAGAVI Fondo Nacional de Garantías para la Vivienda Rural

FONHAPO Fideicomiso del Fondo Nacional de Habitaciones Populares

FOVISSSTE Fondo de Vivienda del ISSSTE

G

GEAPS Grupo de Evaluación, Autorización, Promoción y Seguimiento de DUIS

GPEDUIS Grupo de Promoción y Evaluación de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables

GPO Garantía de Pago Oportuno

GTZ Agencia de Cooperación Técnica Alemana* (*Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit*, siglas en alemán)

H

HIC-AL Coalición Internacional para el Hábitat América Latina (*Habitat International Coalition*, siglas en inglés)

HiTo Hipotecaria Total

HPHM Hábitat para la Humanidad México, A.C.

HPI-FHFA Índice de precios de vivienda publicado por la *Federal Housing Finance Agency*

HPI-S&P/CS Índice de precios de vivienda publicado por *S&P-Case Schiller*

HV Hipoteca Verde

I

IC Industria de la Construcción

ICAVI Índice de Calidad de la Vivienda

ICC Índice de Confianza del Consumidor

ICM Ingreso Corriente Monetario

IF Intermediario Financiero

IGAE Indicador Global de Actividad Económica

IH Índice Habita

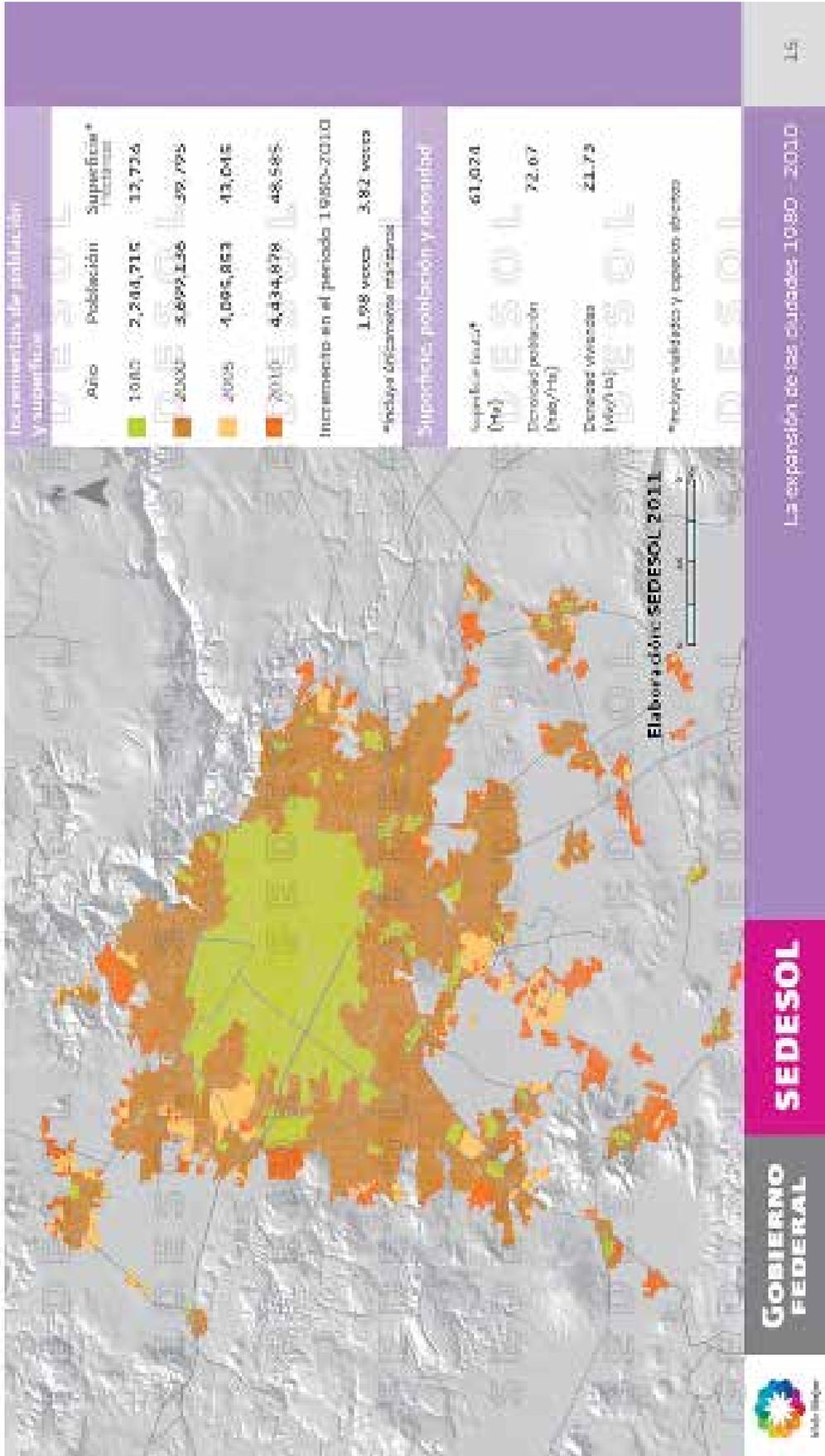
IMCO Instituto Mexicano para la Competitividad

IMOR Índice de Morosidad

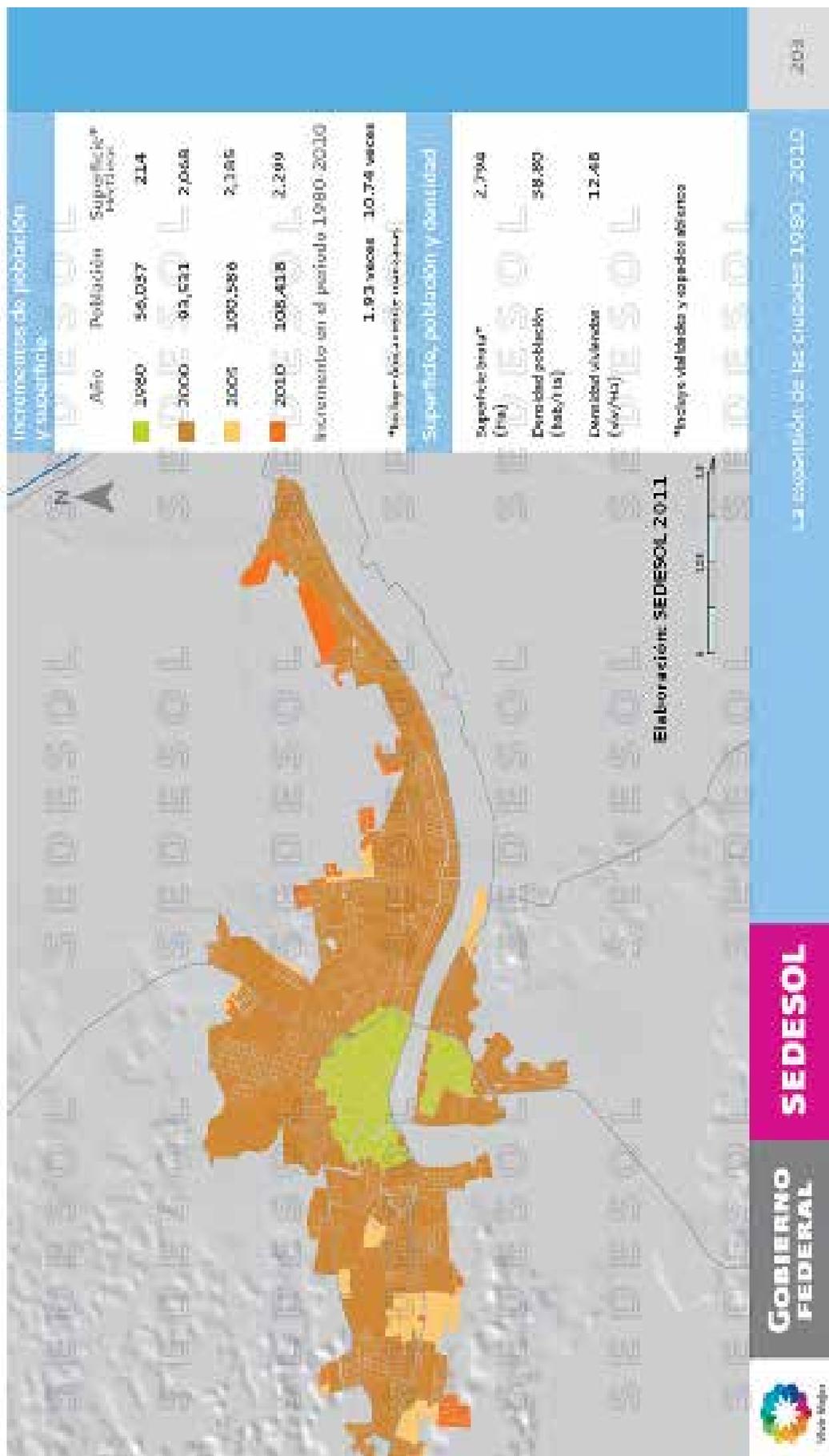
Implan	Instituto Municipal de Planeación	P	
IMSS	Instituto Mexicano del Seguro Social	PCG	“ <i>Partial Credit Guarantee</i> ”, garantía financiera parcial ofrecida por organismos multilaterales que garantiza el pago oportuno de intereses y capital a los inversionistas de series preferentes, hasta un determinado porcentaje
Incomuv	Índice de Competitividad Municipal en Materia de Vivienda	PCMV	Programa de Competitividad Municipal en Materia de Vivienda
Indesol	Instituto Nacional de Desarrollo Social	PDZP	Programa para el Desarrollo de Zonas Prioritarias
INEGI	Instituto Nacional de Estadística y Geografía	PEA	Población Económicamente Activa
Infonavit	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores	PEC	Proyectos Ejecutivos Catastrales
INPC	Índice Nacional de Precios al Consumidor	PEFVM	Programa Especial de Financiamiento para la Vivienda del Magisterio
IPC	Índice de Precios y Cotizaciones	Pemex	Petróleos Mexicanos
IPN	Instituto Politécnico Nacional	PER	Razón precio de la vivienda–renta
ISA	Índice de Satisfacción del Acreditado	PET	Programa de Empleo Temporal
ISCC	Índice de Satisfacción con el Conjunto y Ciudad	PIB	Producto Interno Bruto
ISF	Índice de Satisfacción Financiera	PIDESC	Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales
ISSFAM	Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas	PIP	Proveedora Integral de Precios
ISSSTE	Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado	PISO	Programa de Incorporación del Suelo Social
ISV	Índice de Satisfacción con la Vivienda	PND	Programa Nacional de Desarrollo
ITESM	Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey	PNV	Programa Nacional de Vivienda
L		PPC	Precios de Paridad de Compra
LFPC	Ley Federal de Protección al Consumidor	PRAH	Programa de Riesgos en los Asentamientos Humanos
LGAH	Ley General de Asentamientos Humanos	Profeco	Procuraduría Federal de Protección al Consumidor
LyFC	Luz y Fuerza del Centro	PSV	Producción Social de Vivienda
LRASCAP	Ley para Regular las Actividades de las Sociedades Cooperativas de Ahorro y Préstamo	PSVA	Producción Social de Vivienda Asistida
M		PTI	Relación Pago Ingreso (<i>Payment to Income</i>)
mdd	millones de dólares	R	
mdp	millones de pesos	RAN	Registro Agrario Nacional
MSCI	Índice <i>Morgan Stanley Capital International</i>	RH	Rezago Habitacional
N		RMBS	<i>Residential Mortgage Backed Securities</i> (Siglas en inglés)
NOM	Norma Oficial Mexicana	ROA	Rentabilidad de los Activos
NVNU	Necesidad de Vivienda Nueva Urbana	ROE	Rentabilidad sobre el Capital
O		RPP	Registro Público de la Propiedad
OC	“ <i>Overcollateral</i> ” – sobrecolateral, exceso del valor de los activos fideicomitidos comparado contra el valor de los títulos emitidos.	RTH	Renueva Tu Hogar
OCDE	Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico	RUV	Registro Único de Vivienda
ONAVIS	Organismos Nacionales de Vivienda	S	
ONG	Organizaciones No Gubernamentales	SAR	Sistema de Ahorro para el Retiro
ONU	Organización de las Naciones Unidas	SCT	Secretaría de Comunicaciones y Transportes
OREVIS	Organismos Estatales de Vivienda	SCV	Seguro de Crédito a la Vivienda

SE	Secretaría de Economía	T	
SEDESOL	Secretaría de Desarrollo Social	TDA	Tasa de Desocupación Abierta
Semarnat	Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales	TFOVIS	Certificados Bursátiles respaldados por hipoteca, emitidos por FOVISSSTE
Sener	Secretaría de Energía	TIIE	Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio
SEP	Secretaría de Educación Pública	U	
SGCM	Servicios de Gestión Catastral Municipal	UAFIDA	Utilidad antes de ingresos netos financieros, impuestos, depreciación y amortización
SHCP	Secretaría de Hacienda y Crédito Público	UAM	Universidad Autónoma Metropolitana
SHF	Sociedad Hipotecaria Federal	UAM-X	Universidad Autónoma Metropolitana Campus Xochimilco
Sintrav	Sistema Nacional de Trámites para Vivienda	UDIS	Unidades de Inversión
SIOV	Sistema de Oferta de Vivienda	UE	Unión Europea
SM	Salarios Mínimos	UIA	Universidad Iberoamericana
SMGM	Salarios Mínimos Generales Mensuales	UNAM	Universidad Nacional Autónoma de México
SMGV	Salarios Mínimos Generales Vigentes	V	
SMGVM	Salario Mínimo General Vigente Mensual	Vo.Bo.	Visto Bueno
SMMDF	Salario Mínimo Mensual del Distrito Federal	VSM	Veces Salarios Mínimos
SMMGVDF	Salario Mínimo Mensual General en el Distrito Federal		
Sofoles	Sociedades Financieras de Objeto Limitado		
Sofomes	Sociedades Financieras de Objeto Múltiple		

ZM de Guadalajara



Túxpam

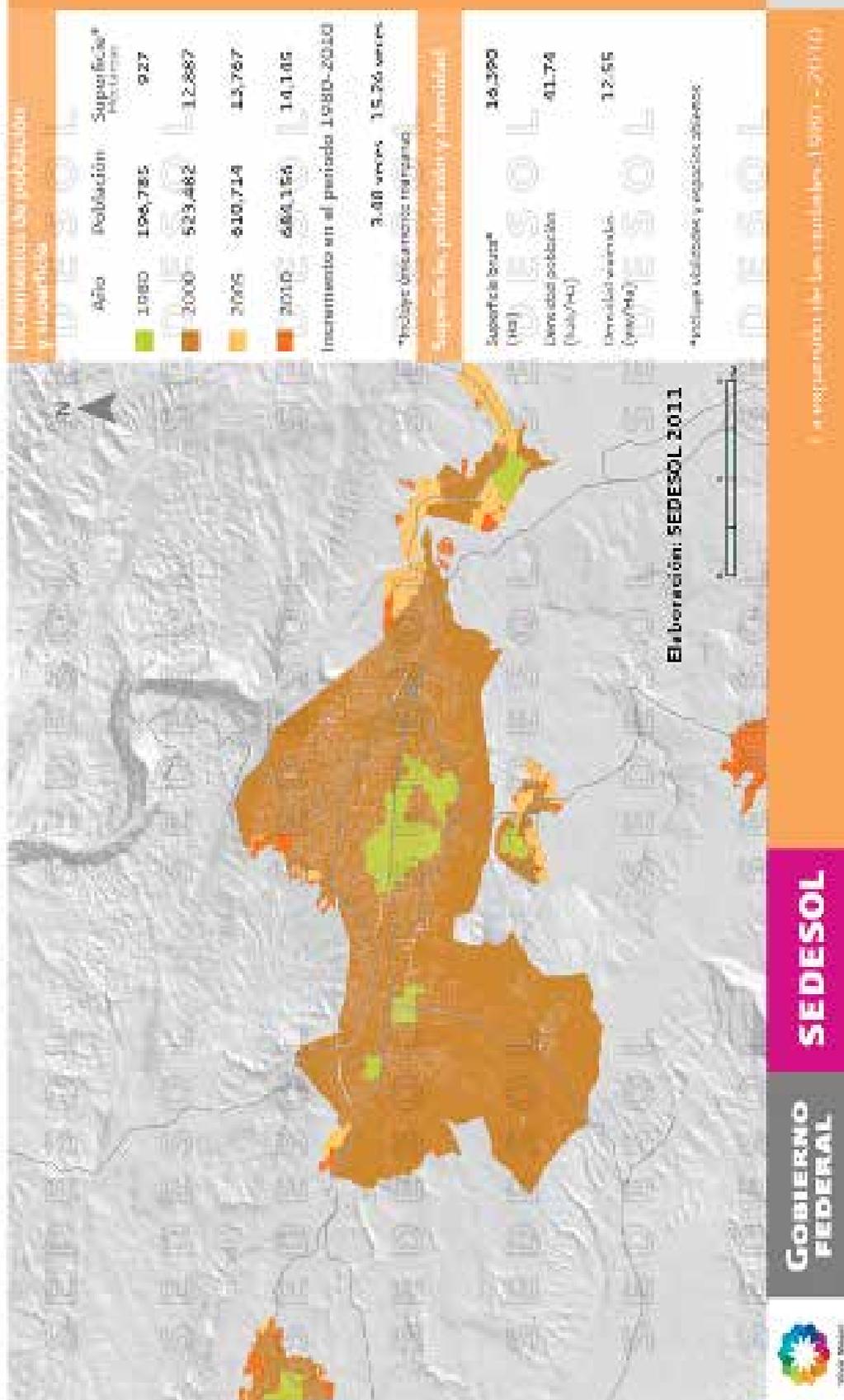


**GOBIERNO
FEDERAL**

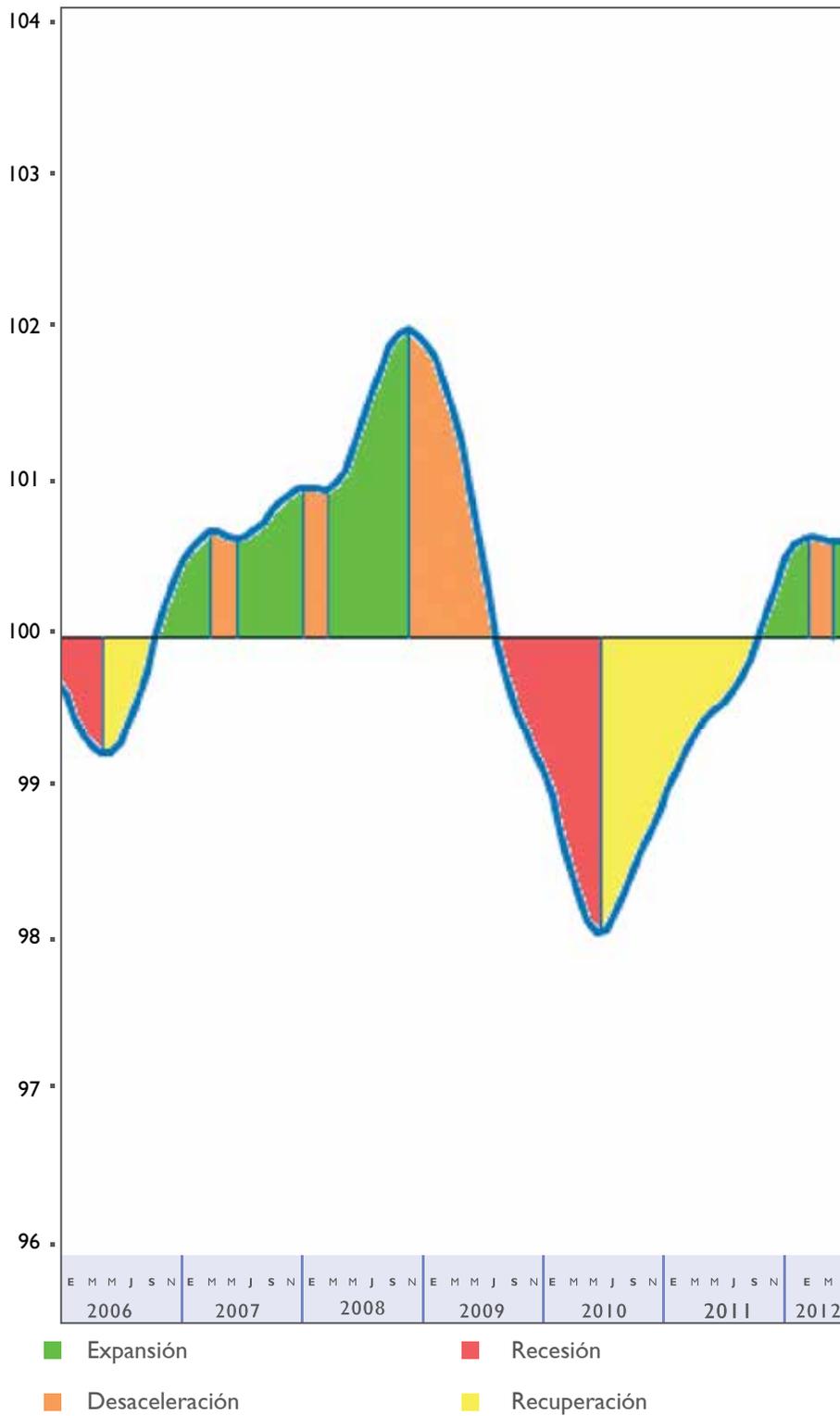
SEDESOL

La evolución de las ciudades 1980-2010

ZM de Tuxtla Gutiérrez



Gráfica 19. Ciclo de la Industria de la Construcción: 2005-mayo de 2012



Fuente: Elaborado por SHF con datos de INEGI.

Índice de tablas, gráficas e ilustraciones

Capítulo 1. Políticas de financiamiento a la vivienda: 2007-2011

Tabla 1.	Financiamientos ejercidos: 2007-2012	19
Tabla 2.	Financiamientos para vivienda por tipo de programa: 2007-2012	20
Tabla 3.	Programa anual de financiamientos para vivienda: 2007-2012	21
Tabla 4.	Programa anual de financiamientos para vivienda. Cierre preliminar 2011	22
Tabla 5.	Programa anual de financiamientos para vivienda. Cierre preliminar 2011 del Programa “Ésta es tu casa”	22
Tabla 6.	Resumen de producto Crediferente	25
Tabla 7.	Monto total acumulado de emisiones respaldadas por hipotecas	31
Tabla 8.	Mercado de capitales	36
Tabla 9.	Rezago habitacional	37
Tabla 10.	Indicadores de habitabilidad: 2000-2010	37
Gráfica 1.	Empleos directos generados: 2007-2011	25
Gráfica 2.	Enaltecedores en las estructuras de Bonos Respaldados por Hipotecas	30
Gráfica 3.	Emisiones primarias de RMBS mexicanos: 2003-marzo 2012	33
Gráfica 4.	Emisiones Respaldadas por Hipotecas Infonavit	34
Gráfica 5.	Tasa cupón de las emisiones de Infonavit 2012	34
Gráfica 6.	Créditos hipotecarios institutos públicos vs formación de hogares	37
Gráfica 7.	Parque habitacional	37
Gráfica 8.	Rezago habitacional	37
Gráfica 9.	Presupuesto del Programa “Ésta es tu casa” vía Infonavit y FOVISSSTE	38
Gráfica 10.	Monto promedio del Programa “Ésta es tu casa”	38
Gráfica 11.	Infonavit: Demanda potencial de vivienda vs metas de financiamiento	39
Ilustración 1.	Evolución del enfoque del Infonavit en años recientes	26
Ilustración 2.	Esquema para integrar una agenda estratégica institucional de largo plazo	27
Ilustración 3.	Programas del Infonavit	28

Capítulo 2. Situación actual del mercado de vivienda

Tabla 11. Variación porcentual real anual	43
Tabla 12. PIB per cápita en PPC	44
Tabla 13. Personas ocupadas y su distribución por rama de actividad económica	45
Tabla 14. Ingresos en Salarios Mínimos de la población ocupada y acceso a Seguridad Social	46
Tabla 15. México: PIB y nivel de ocupación sector de la vivienda	48
Tabla 16. Precio por acción desarrolladores de vivienda: 2006-2011	49
Tabla 17. Precio por acción desarrolladores de vivienda, primer semestre 2011-12.1	50
Tabla 18. Principales razones financieras al primer trimestre de 2012	50
Tabla 19. Composición del ingreso por tipología de vivienda al primer trimestre de 2012	51
Tabla 20. Número de viviendas vendidas, 1T12	51
Tabla 21. Líneas de acción PSV: 2008-2020	55
Tabla 22. Líneas de acción y nivel de avance del PSVA: 2011-2012	57
Tabla 23. Necesidades y demanda de vivienda 2012	67
Tabla 24. Demanda de vivienda por entidad federativa: 2012	68
Tabla 25. Número de soluciones: 2012	69
Tabla 26. Distribución por decil de viviendas urbanas pagándose: 2012	71
Tabla 27. Principales características de los hogares: 2006-2012	72
Tabla 28. Ingresos mensuales de los hogares	73
Tabla 29. Variación del ingreso por decil	74
Tabla 30. Asequibilidad de vivienda por entidad federativa	76
Tabla 31. Personas promedio en la vivienda y con ingresos	76
Tabla 32. Magnitud de la reducción según rubro	77
Tabla 33. Programa anual de financiamientos para vivienda 2012	82
Tabla 34. Relación de costos indirectos por entidad y etapa productiva 2011	83
Tabla 35. Indicadores del precio de las viviendas	84
Tabla 36. Características principales de la vivienda usada	86
Tabla 37. México: Características de los mercados estatales según los precios de la vivienda, 2012	88
Tabla 38. Índices de Satisfacción con la Vivienda	89
Tabla 39. Índices de Satisfacción con el Conjunto y la Ciudad	91
Tabla 40. Índices de Satisfacción Financiera	91

Gráfica 12. Producto Interno Bruto trimestral: Total y por sectores económicos	43
Gráfica 13. IMOR Infonavit, FOVISSSTE y banca comercial: 2006-2011	44
Gráfica 14. Cartera vencida Infonavit, FOVISSSTE y banca comercial: 2006-2011	45
Gráfica 15. Tasa de desocupación abierta y tasa de subocupación	46
Gráfica 16. Industria de la Construcción – Variaciones anuales	47
Gráfica 17. Industria de la Construcción: Tendencia	47
Gráfica 18. México: PIB de la vivienda	48
Gráfica 19. Ciclo de la industria de la construcción: 2005-mayo de 2012	148
Gráfica 20. Índice Habita e IPC: 2006-2012	49
Gráfica 21. Presupuesto PSVA en “Ésta es tu casa”	55
Gráfica 22. Incremento del presupuesto PSVA “Ésta es tu casa”: 2007-2012	55
Gráfica 23. Viviendas por tamaño de localidad: 2006-2012	70
Gráfica 24. Distribución de viviendas por tipología de hogar: 2006-2012	71
Gráfica 25. Posesión legal de las viviendas: 2006-2012	71
Gráfica 26. Razón de dependencia y población por grupos edad: 2006-2012	72
Gráfica 27. Variación porcentual, ingreso corriente monetario de los hogares por deciles de ingreso	74
Gráfica 28. Reducción de gastos en consumo: 2008-2011	28
Gráfica 29. Créditos adicionales: 2008-2011	78
Gráfica 30. Número de retrasos en las mensualidades: 2008-2011	78
Gráfica 31. Posibilidad sobre el no pago: 2008-2011	79
Gráfica 32. Percepción de la economía familiar: 2008-2011	79
Gráfica 33. ICC, promedios cuarto trimestre: 2008-2011	80
Gráfica 34. Índice SHF de Precios de la Vivienda: 2006-2011	86
Gráfica 35. Trayectoria de los precios de las viviendas en países seleccionados: 2006-2011	87
Gráfica 36. Componentes del Índice de Satisfacción con la Vivienda	89
Gráfica 37. Componentes del Índice de Satisfacción con Conjunto y Ciudad	90
Gráfica 38. Componentes del Índice de Satisfacción Financiera	92
Gráfica 39. Quejas con la entrega de la vivienda	92
Gráfica 40. Ampliaciones y remodelaciones	93
Gráfica 41. Porcentaje promedio de gastos de transporte respecto al ingreso total	93
Gráfica 42. Organización vecinal	94

Ilustración 4. Entidades federativas según niveles de asequibilidad	75
Ilustración 5. Indicadores del precio de las viviendas	85
Ilustración 6. Índice de Satisfacción con Conjunto y la Ciudad	90
Ilustración 7. Evaluación 2011 de las Entidades Financieras	96

Capítulo 3. Ciudad y Suelo

Gráfica 43. Promedio nacional por componente	102
Gráfica 44. Estatus de Modernidad Registral Nacional	102
Ilustración 8. Municipios que realizaron su Atlas de Riesgos	106

Capítulo 4. Redefinición del modelo urbano y de vivienda

Tabla 41. Sustentabilidad ambiental por entidad federativa	116
Tabla 42. Hipoteca Verde: 2011-marzo 2012	117

Capítulo 5.

Tabla 43. Comparativo de respuestas a nivel general con las de los grupos consultados	130
Gráfica 45. Académicos. 5 Propuestas de solución con mayor prioridad	127
Gráfica 46. Funcionarios. 5 Propuestas de solución con mayor prioridad	128
Gráfica 47. Empresarios. 5 Propuestas de solución con mayor prioridad	128
Gráfica 48. Gremios y organizaciones sociales. 5 Propuestas de solución con mayor prioridad	129

Capítulo 6. Estado de la vivienda en México – Avances recientes y retos que persisten

Referencias bibliográficas

- City of Calgary. *The implications of Alternative Growth Patterns on Infrastructure Costs Report*, Abril, Canadá, 2009.
- Diagnósticos, Línea de Base y Mediciones Periódicas: 2006-2011. SHF, México, 2011.
- EIBENSCHUTZ HARTMAN, Roberto y BENLLURE, Pablo. “Mercado Formal y Informal de Suelo: Análisis de Ocho Ciudades”, México, 2007.
- *Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares, México, 2010*, INEGI.
- *Estado Actual de la Vivienda en México 2007*, México, CIDOC-SHF, 2007.
- *Estado Actual de la Vivienda en México 2008*, México, CIDOC-SHF, 2008.
- *Estado Actual de la Vivienda en México 2009*, México, CIDOC-SHF, 2009.
- *Estado Actual de la Vivienda en México 2010*, México, CIDOC-SHF, 2010.
- *Estado Actual de la Vivienda en México 2011*, México, CIDOC-SHF, 2011.
- *Estado de las Ciudades de México 2011*. SEDESOL ONU-Hábitat, México, 2011.
- GALEANA RODRÍGUEZ, Fernando. “Demanda del dominio pleno en el ejido: derechos de propiedad y crédito rural”, Revista “Estudios Agrarios”, Núm. 29 de la Procuraduría Agraria, México, 2005.
- HERNÁNDEZ FLORES, José Álvaro, et. al., “Rurales y periurbanos: una aproximación al proceso de conformación de la periferia poblana. Papeles de Población”, Vol. 15, Núm. 61, julio-septiembre, Universidad Autónoma del Estado de México, México, 2009.
- HERNÁNDEZ GUTIÉRREZ, Alejandro. “Mecánicas de incorporación de suelo de origen social al desarrollo urbano”. Ponencia presentada en el Primer Congreso Nacional de Suelo Urbano, México, D.F., 2005.
- Informe Anual de Actividades, Infonavit, México, 2011.
- Informe presentado ante la Comisión de Derechos Humanos del Consejo Económico y Social de las Naciones Unidas el 27 de marzo de 2003.
- *La Expansión de las Ciudades: 1980-2010 en México*, SEDESOL, México, 2011.
- MERCADO MORAGA, Ángel. *El método Delfos en la vivienda: retos a corto y mediano plazo*, CIDOC/UAM-X, México, 2010.
- *Real Estate Outlook Mexico*, BBVA Bancomer, México, enero de 2012.
- SETIÉN FERNÁNDEZ, Juan Manuel, et. al., “Estrategias de política pública para incorporar suelo de origen ejidal y comunal al desarrollo urbano y la vivienda”. Revista “Estudios Agrarios”, Núm. 13 de la Procuraduría Agraria, septiembre-diciembre, México, 1999.
- SHEFFIELD PADILLA, Ricardo. “La incorporación de tierras de propiedad social al desarrollo urbano”. Ponencia presentada en la Reunión Nacional del Sector Empresarial Infonavit, México, 2007.
- *Situación Inmobiliaria*, julio 2010. BBVA Research. México, 2010.

Ciberografía

- Tipo de cambio de Paridad de Compra de la OCDE
- www.oecd-ilibrary.org/previewsites/ppp-gdp-table-2012-2-en/index.html
- Asequibilidad a una vivienda, medida con el múltiplo de medianas:
- www.shf.gob.mx/estadisticas/EstudiosVivienda/Paginas/default.aspx
- Módulo de Condiciones Socioeconómicas del INEGI:
- www.inegi.org.mx/sistemas/microdatos2/defaultmcs.aspx
- Indicadores de la vivienda usada para el mercado nacional:
- www.shf.gob.mx/estadisticas/IndiceSHFPreciosViv/Paginas.
- Clasificación CNV:
- <http://portafoliodeinformacion.cnbv.gob.mx/eacp>
- www.calgary.ca
- www.cidoc.com.mx
- www.cmic.org
- www.duis.org.mx
- www.imaginecalgary.ca

