



**Cámara Mexicana de la  
Industria de la Construcción**

# Infraestructura 2030

Hacia un Programa Nacional de Infraestructura Sostenible 2030



## Desarrollo urbano sostenible con vivienda asequible y de calidad

Relatoría Mesa 2





**Cámara Mexicana de la  
Industria de la Construcción**

## I. Participantes

### Panelistas:

- Lic. Jesús Alberto Cano Vélez Director General, Sociedad Hipotecaria Federal.
- Ing. Alejandro Morales Ramírez, Coordinador General de Análisis de Vivienda y Prospectiva, CONAVI.
- Lic. Luis Felipe Castro Sánchez, Gerente Senior de Coordinación y Planeación de Crédito, INFONAVIT.
- Dr. José Luis de la Cruz Gallegos, Director del Instituto para el Desarrollo Industrial y el Crecimiento Económico A.C.
- Mtro. Enrique Margain Pitman, Coordinador del Comité de Crédito Hipotecario, Asociación de Bancos de México.
- Ing. Aurora García de León, Directora General de DEREEX Desarrollo Residencial.
- C.P. Enrique Vainer Girhs, Director General de Grupo SADASI.
- Dra. Esther Maya Pérez, Académica en materia de Urbanismo, UNAM.

### Moderador:

- Lic. Sergio Tripp Gómez, Vicepresidente Ejecutivo de Vivienda y Desarrollo Urbano, CMIC.

**Lic. Sergio Tripp Gómez**, Vicepresidente Ejecutivo de Vivienda y Desarrollo Urbano, CMIC:

La realización de estos foros tiene la finalidad de recoger información de académicos, empresarios, miembros del sector público, así como propuestas de la sociedad en general, para generar una agenda de propuestas con miras al 2018.

Le pedimos al Lic. Cano Vélez, hacer el uso de la palabra para comenzar con este encuentro de ideas.



**Cámara Mexicana de la  
Industria de la Construcción**

## **II. Exposición del Lic. Jesús Alberto Cano Vélez Director General de Sociedad Hipotecaria Federal:**

Para mí es un honor estar aquí en este foro con mis amigos de la CMIC porque nos da oportunidad, a los representantes del Sector Vivienda, de platicarles un poco sobre algunas reflexiones que pueden ser útiles para finalidad de esta dinámica de la Cámara, es decir, generar una propuesta 2030.

Para comenzar debemos decir que, el Sector Vivienda y desarrollo urbano han sido tareas pendientes de los últimos años. México ha venido creciendo desde hace años con etapas como el Desarrollo Estabilizador a tasas de entre 4 y 6 por ciento que se mantuvo hasta principio de los ochenta. A partir de ahí, crecimos en promedio al 2 por ciento. El potencial de crecimiento es grande, al igual que el crecimiento de la infraestructura que ronda un promedio de 1.8 por ciento de manera anual. En contraste, el Sector Vivienda ha venido creciendo al doble.

¿Porqué la vivienda ha venido duplicando el ritmo de crecimiento del país? Por razones muy sencillas. A grandes rasgos entre el año 2000 y 2012 se dio un impulso al enfoque de la vivienda en materia cuantitativa, es decir, se fomentó la construcción de miles casas por todo México con el apoyo de convenios entre el sector privado y las autoridades. La política de vivienda era de carácter cuantitativo y no cualitativo. A partir del 2013, este enfoque se cambia para tomar los cuatro ejes sobre los que recae la Política Nacional de Vivienda (PNV), se crea la SEDATU como autoridad y cabeza de sector, se fomenta la calidad de la vivienda y se instaura el principio de ordenamiento en el desarrollo urbano.

Todos estos elementos cambiaron el enfoque del desarrollo urbano y la construcción de vivienda. Yo me atrevo a decir que, en estos 4 años, el sector ha caminado por la ruta del éxito. Pues como ya se dijo, este nuevo enfoque aminora la dispersión para combatir las externalidades negativas a través de polígonos de contención en la búsqueda de un desarrollo urbano ordenado. Estos polígonos establecen el primer paso para un desarrollo urbano ordenado, y por lo tanto, ofrecen mayor asequibilidad a la vivienda de calidad. Por ejemplo, a partir de esta administración, las casas que se construyen con INFONAVIT tienen por lo menos dos habitaciones.



**Cámara Mexicana de la  
Industria de la Construcción**

Todo ello se orienta a que siempre ha sido un sector de éxito. Si ustedes recuerdan, a principios del 2012, el sector había venido cayendo. Recordemos que hasta antes de 1994, los que generaban las hipotecas en el país eran INFONAVIT, mientras que el FOVISSSTE era el encargado de las Sofoles. A partir de que la banca se revitaliza a principio de los noventa y comienza de manera acelerada a colocar créditos hipotecarios, y es cuando quiebra, que tenemos con ello en ese momento una ausencia para la oferta de crédito en el sector. Por fortuna nos hemos recuperado. A septiembre de 2016, la colocación de créditos hipotecarios representaba cerca del 3 por ciento del PIB, hoy este indicador asciende al 12 por ciento del PIB.

Si bien es cierto que se ha fortalecido el sector, aún hay cosas que hacer. Como decíamos, a principios de 2013 las tres principales empresas constructoras de vivienda padecieron una crisis de liquidez y se fueron a concurso mercantil. Estas empresas cubrían cerca del 25 por ciento del mercado de vivienda. Por lo que se empezaba a presentar ausencia de oferta cuando vino esta situación. A juicio nuestro, derivado de su crisis económica se advertía un escenario adverso. Fue entonces cuando la banca de desarrollo comenzó a impulsar el apoyo al sector. Hoy, las instituciones fondean una de cada tres casas, lo que representa cerca del 27 por ciento de la cartera colocada en vivienda y construcción con Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).

Hemos transformado a la SHF de ser un banco que colocaba créditos con las sofoles, a uno que apoya la oferta de vivienda. Hoy, giramos el enfoque de vivienda. Estamos cumpliendo con nuestro compromiso de ser un banco de fomento. La banca en su conjunto, (Infonavit, SHF y banca) estamos apoyando la adquisición de vivienda con la oferta de hipotecas. Asimismo, estamos trabajando con la Asociación de Bancos de México para fortalecer nuestros esfuerzos.

Por otro lado, vale la pena preguntarnos ¿porqué en México, el Sector Vivienda sólo representa el 10 por ciento del PIB? mientras que en países como Chile tiene el 20 por ciento y en Estados Unidos y Europa alcanzan entre 40 y 60 por ciento. Si vamos en la ruta correcta, ¿porqué la demanda de vivienda es tan baja? Existe el potencial, hay generación de empleo, hay una buena dinámica económica, hay buenas condiciones. Estoy convencido de que para que el Sector Vivienda crezca debemos tener oferta de financiamiento y tal vez cambiar algunos dogmas y circunstancias legales.



**Cámara Mexicana de la  
Industria de la Construcción**

Por ejemplo, en México tenemos la cultura de que queremos pagar la casa casi de contado, mientras que en otros países los habitantes se hacen de una casa a través de hipotecas de 30 y 40 años. Bajo este modelo se daría liquidez a los mexicanos para fortalecer el mercado interno. Queremos dar incentivos, seguros hipotecarios, elementos que fomenten la fortaleza patrimonial, sin embargo, hay que hacer un camino para que las hipotecas sean de largo plazo, para que los mexicanos tengan dinero en su bolsillo. En Canadá, la cartera hipotecaria es obligatoria. Implementar herramientas de largo plazo como éstas, sin duda, darán asequibilidad a la vivienda.

**Lic. Sergio Tripp Gómez, Vicepresidente Ejecutivo de Vivienda y Desarrollo Urbano, CMIC:**

Sin duda, muy interesante la presentación de las condiciones sobre dónde estamos y a dónde vamos. Para seguir con el tema de esta política de Estado yo preguntaría ¿cuáles consideran los mayores aciertos de la Política Nacional de Vivienda?

**Mtro. Enrique Margain Pitman, Coordinador del Comité de Crédito Hipotecario, Asociación de Bancos de México:**

Yo creo que hay varios aciertos en la Política Nacional de Vivienda. El primero de ellos, sin duda, es la política de contención que se realiza a través de los polígonos. Es decir, que no se pueda construir sin ciertas características dentro de las que se considera la cobertura de servicios como agua, luz y drenaje. Hasta hace unos años, suponíamos que esto se daba por sentado cuando venían nuevos desarrollos que no eran accesibles por distancia, infraestructura o transporte, pero no era así. El que hoy haya ya una clara determinación de que no se vuelva a desarrollar en materia de vivienda sin condiciones previas, es algo favorable.

Como segundo acierto podemos tomar el perfil de los subsidios actuales. El que los subsidios no vayan ahora a quien tiene menor capacidad de compra es bueno porque hay mucha gente que no tiene capacidad para hacerse de una vivienda. En este sentido, aún hay muchos esquemas que revisar. Por ejemplo, bajo el modelo de seguro o bien de renta, porque no toda la gente puede comprar. Se que ya hemos dado los primeros pasos, y creo que es importante conseguir que la gente se haga de una vivienda.



**Cámara Mexicana de la  
Industria de la Construcción**

Definitivamente, otro acierto es por parte de la SHF. Hoy la Sociedad opera cien por ciento como una banca de desarrollo. Han sido impulsores claves del Sector Vivienda. En 2013, el sector tenía un escenario adverso, muchas empresas constructoras públicas tenían problemas, lo que orilló a la banca, ante los problemas de dichas empresas, a limitar el apoyo a los nuevos desarrollos. Ahí es donde surge este tercer acierto a través de la figura de SHF.

Estos serían los tres aciertos que remarcaría de la política del Sector Vivienda

**Lic. Sergio Tripp Gómez, Vicepresidente Ejecutivo de Vivienda y Desarrollo Urbano, CMIC:**

Muy interesante lo que dices, sin duda debemos reconocer que las instituciones han sido creativas en aras de promover alternativas para llevar la vivienda a todos los mexicanos.

Por otro lado, me gustaría preguntarles ¿cuáles son los principales retos de las políticas del Sector Vivienda?

**Ing. Aurora García de León, Directora General de DEREX Desarrollo Residencial:**

Como comentó Enrique, creo que en el Sector Vivienda se han hecho cosas relevantes y atinadas, sin embargo, aún existen retos particulares. Me parece que una tarea pendiente es el tema de los no afiliados. En la actualidad tenemos un gran porcentaje de la población, entre el 40 y 70 por ciento según la fuente que se consulte que pueden tener una solución para conseguir una vivienda. Quien se encuentra afiliado tiene alternativas a través de las instituciones, pero quien no lo está, resuelve el hacerse de una vivienda a través de asentamientos irregulares que generan altos costos para el país.

Otro tema pendiente es la profesionalización de los constructores. Lo que pasó con las empresas que cayeron en quiebra, en mi opinión, se potencializó con las políticas de vivienda, pero era algo que se advertía. Me parece que, en la actualidad, aún hay jugadores que no están a la altura de las necesidades, el hecho de tener a todos en una misma bolsa, bajo la misma regulación, genera un encarecimiento de la producción.



**Cámara Mexicana de la  
Industria de la Construcción**

Finalmente, cuando se generaron los polígonos de contención, el hecho de que se mantuviera tierra sin uso dentro de estas áreas ha generado el uso de especulación, al tener especuladores en las zonas de desarrollo, la construcción también se encarece. Por ello, me parece que mitigar este conflicto es también es un reto del Sector.

**Lic. Sergio Tripp Gómez, Vicepresidente Ejecutivo de Vivienda y Desarrollo Urbano, CMIC:**

Siguiendo con el tema de las políticas públicas en materia de vivienda me preguntaría ¿cuáles son los cambios que deberíamos presentar en las políticas de Estado para llegar a un modelo de desarrollo urbano sustentable y de vivienda asequible?

**Ing. Alejandro Morales Ramírez, Coordinador General de Análisis de Vivienda y Prospectiva, CONAVI:**

Como se ha dicho, ya se han puesto en marcha el uso de los perímetros y polígonos de contención urbana, pero éstos aún pueden ser fortalecidos. Si bien, los polígonos establecen una base para el cobro de predial y servicios, también podrían vincularse a las medidas de subsidio y financiamiento. El subsidio debe promoverse a profundidad. Los perímetros suplen una debilidad de las autoridades. En teoría, las autoridades locales deberían de definir el crecimiento y desarrollo de las ciudades, sin embargo, en la práctica las autoridades no tienen las capacidades institucionales. Por ello, en complemento de lo que dice Aurora, yo haría un llamado para la profesionalización no sólo de los empresarios sino de las autoridades locales encargadas del tema. En ese sentido, la nueva Ley de Asentamientos Humanos fortalecerá y vinculará los instrumentos de desarrollo urbano a las autoridades y constructores.

**Lic. Sergio Tripp Gómez, Vicepresidente Ejecutivo de Vivienda y Desarrollo Urbano, CMIC:**

Efectivamente, hemos notado que las políticas federales no están alineadas a los planes estatales o municipales de desarrollo. Nos encontramos que en los municipios no se encuentran los planes de desarrollo presentados en su totalidad y debemos revisar esta situación pues es parte de la planeación para un desarrollo ordenado.



**Cámara Mexicana de la  
Industria de la Construcción**

**Lic. Jesús Alberto Cano Vélez Director General, Sociedad Hipotecaria Federal:**

En el documento que nos envían hay una aseveración que retoma Aurora con la que yo no estoy de acuerdo. En éste se asegura que fueron las políticas públicas las que provocaron la quiebra de las tres principales empresas desarrolladoras y que otras empresas habían sufrido. Yo creo que no, me parece que fue al revés. Lo que se hace con la política pública es ordenar el desorden, esta reglamentación suplió un vacío para evitar que se construyera sin orden ni planeación.

Con este cambio en las políticas de vivienda vimos la transformación de los subsidios de vivienda. Gracias a ellos se dejó de construir vivienda de interés social y se pasó a vivienda media. Con ello, se avanza en la ruta para dar asequibilidad a los más desfavorecidos, por ello, yo no estoy de acuerdo con esa aseveración.

**Ing. Aurora García de León, Directora General de DEREX Desarrollo Residencial:**

Yo me refiero a lo mismo, en mi opinión, hacer vivienda requiere de profesionales que conozcan bien del tema. En la actualidad, hay muchos improvisados que hacen desarrolladoras. Por ello, por algunos pagamos todos. El reto es identificar a los buenos jugadores.

**Dr. José Luis de la Cruz Gallegos, Director del Instituto para el Desarrollo Industrial y el Crecimiento Económico A.C:**

Un par de comentarios sobre esto. Yo creo que si hay un efecto, sin expresar la causalidad. Si hoy vemos el valor de empresas en edificación, en esencia, su valor de producción es el 70 por ciento de lo que alcanzaron en su punto máximo. Esto refleja que, sin encontrar culpables de lo que pasó, la política pública o ausencia de la misma y su corrección si generó costos para el Sector. En ese sentido, debemos reconocer que la vivienda, el acceso y la calidad es una dimensión con la que medimos la pobreza, y que hoy, a través de políticas de subsidios, tratamos de atender esa necesidad, pues evidentemente lo que necesitamos son medidas que no tengan afectaciones mayores.



**Cámara Mexicana de la  
Industria de la Construcción**

Por ejemplo, de acuerdo con CONEVAL en el estado de Guerrero, el 3 por ciento de la población reporta carencia de acceso a vivienda y en Oaxaca cerca del 60 por ciento reporta dificultad de acceso a los servicios básicos de vivienda. Es decir, hay un problema estructural en el si identificamos a la vivienda como un elemento para cuantificar la pobreza, cualquier cambio en la política de vivienda debe de garantizar una transición suave.

**Lic. Sergio Tripp Gómez, Vicepresidente Ejecutivo de Vivienda y Desarrollo Urbano, CMIC:**

La siguiente cuestión sería hablar sobre la dispersión poblacional ¿qué podemos decir sobre este tema?

**Dra. Esther Maya Pérez, Académica en materia de Urbanismo, UNAM:**

Mi visión desde la academia es un poco distinta. Nosotros, hemos realizado trabajos de investigación y estudios para evaluar, no las políticas de vivienda de este gobierno sino de los dos gobiernos anteriores (2000-2012). Estoy de acuerdo con lo que dice el Dr. de la Cruz cuando asegura que la vivienda por si sola no puede ser un elemento que describa el nivel de vida de los habitantes. Hoy se habla de pobreza de ingreso, pero también de una vivienda patrimonial, miles de mexicanos que no tiene una vivienda digna. En estos estudios hemos constatado la insatisfacción de la población por la carencia de servicios dentro de sus viviendas.

**Lic. Sergio Tripp Gómez, Vicepresidente Ejecutivo de Vivienda y Desarrollo Urbano, CMIC:**

Hemos hablado de los subsidios, un recurso finito que debe ejercerse de manera estratégica por lo que yo preguntaría ¿cómo se puede optimizar el acceso a la vivienda a través de instrumentos como el subsidio?

**C.P. Enrique Vainer Girhs, Director General de Grupo SADASI:**

Me parece que debemos de partir de un análisis segmentado. El 55 por ciento de la economía está en el sector informal, es decir no están afiliados. Por otro lado, la inmensa mayoría de los usuarios del INFONAVIT es población que gana hasta cinco salarios mínimos. De esto debemos partir para asegurar que para que alguien se haga de una vivienda tiene que tener capacidad de pago.



**Cámara Mexicana de la  
Industria de la Construcción**

Pensando en el largo plazo, recordemos que los sectores altos del INFONAVIT han venido haciéndose ya de una vivienda y los que quedan están dispersos en poblaciones pequeñas. El segmento más bajo antes recurría a las sofoles que cubrían al sector de menos de cinco salarios mínimos, pero hoy este sector se está quedando sin acceso. Si no incorporamos un esquema que apoye la compra o renta de una vivienda, tendremos problemas para la asequibilidad. Debemos pensar en quien va a apoyar a toda la población no afiliada.

En ese sentido, se ha pensado en distintas herramientas como el subsidio a la mensualidad. El problema con esta alternativa es que se va al largo plazo, cerca de 25 años, y cómo garantizas que tendrás ese subsidio durante ese plazo. Sería interesante idear herramientas como éstas para hacer frente a las necesidades de vivienda de la población. El ahorro también es un factor fundamental.

**Dra. Esther Maya Pérez, Académica en materia de Urbanismo, UNAM:**

Don Enrique toca un tema fundamental en materia de subsidios. Las personas de las que se habla en esta mesa, aquellas que tienen hasta cinco salarios mínimos, habría que preguntarnos si compra estas viviendas para vivir, si son las primeras viviendas que sacan con este formato de apoyo, es decir, debemos preguntar si los subsidios se están colocando en lugares donde se necesitan. Antes los subsidios se colocaban por la necesidad de una vivienda, hoy se da un segundo o tercer crédito. En Chile, se ha llamado viviendas para vacacionar. Se han generado esquemas en los que las familias se hacen de más de una vivienda y con ello se pierde el carácter social con el que se crearon las instituciones de vivienda.

**Lic. Luis Felipe Castro Sánchez, Gerente Senior de Coordinación y Planeación de Crédito, INFONAVIT:**

Me gustaría regresar al tema de vivienda asequible presentando algunos datos del INFONAVIT con objetivos claros al cierre de la administración. ¿Qué vemos al interior del Instituto para velar por la vivienda asequibles? Nosotros consideramos tres puntos. El primero es cuidar la parte económica del trabajador, es decir, no cobrarle más del 30 por ciento de su ingreso. Trabajar coordinadamente con el sector de manera planeada y ordenada. En INFONAVIT estamos convencidos de que debemos de ir a donde suceden las cosas y las cosas suceden en los municipios. Por ello, estamos comprometidos a trabajar



**Cámara Mexicana de la  
Industria de la Construcción**

de la mano con el nivel local pues es donde se realizan todas las acciones medulares para desarrollar. Muchos de ellos, muchos de estos municipios no tienen herramientas para seguir el ritmo de las adecuaciones que ponemos en esta mesa. Los resultados solo se verán reflejados cuando podamos tener las viviendas asequibles dentro de los municipios.

En materia de resultados podemos decir que han sido positivos y nos pueden marcar hacia dónde ir. Al 25 de junio del 2017, hasta el rango salarial de 2.6 salarios mínimos teníamos una meta de 53,534 créditos, hoy tenemos colocados más de 57,987 créditos como resultado, es decir, la política de colocación de subsidios está funcionando para el sector más bajo. En el rango de 1 a 2.6 salarios teníamos una meta de 41,159 créditos y vamos en 41,215, es decir, una meta también ya cumplida. De 4 a 5 salarios mínimos tenemos un avance de 98.5 por ciento, la meta era de 13 mil y vamos alrededor de 12,811. Aquí viene algo interesante, con el nuevo monto máximo que ofrece el INFONAVIT, de 5 a 10 salarios mínimos teníamos una meta al mes de junio de 8,100 créditos, hoy llevamos colocados más de 29,835, y mayor a 10 salarios la meta era de 27,437 y llevamos 27,286. Esto da muestra del compromiso y del buen funcionamiento de las herramientas del Instituto.

**Lic. Sergio Tripp Gómez, Vicepresidente Ejecutivo de Vivienda y Desarrollo Urbano, CMIC:**

Estamos hablando de como optimizar el recurso, en este sentido, ¿podríamos medir el impacto de haber aumentado los montos de financiamiento?

**Lic. Luis Felipe Castro Sánchez, Gerente Senior de Coordinación y Planeación de Crédito, INFONAVIT:**

Me parece temprano para dar número sólidos en materia, sin embargo, tenemos algunas cifras que comparto con mucho gusto. De los créditos otorgados, el 64 por ciento son para vivienda nueva y el 36 por ciento son para adquirir vivienda usada. En este punto, estamos hablando de que los nuevos montos han sido para adquirir vivienda nueva, es decir, estamos satisfaciendo la demanda del mercado. El 22.8 por ciento de los créditos tienen subsidios, más del 80 por ciento al sector de ingreso bajo.

Aún es muy temprano para medir el nuevo esquema de subsidio, probablemente para cierre de año tendremos claridad de los efectos de las decisiones tomadas.



**Cámara Mexicana de la  
Industria de la Construcción**

**Lic. Sergio Tripp Gómez, Vicepresidente Ejecutivo de Vivienda y Desarrollo Urbano, CMIC:**

Alejandro, ¿qué podrías compartirnos sobre las formas de optimizar los recursos dirigidos a subsidios?

**Ing. Alejandro Morales Ramírez, Coordinador General de Análisis de Vivienda y Prospectiva, CONAVI:**

Me parece que las alternativas que se están instrumentando van en ese sentido, el regresar al límite de los 2.6 UMAS se enfoca a los sectores más bajos. Es decir, estamos regresando a focalizar estos apoyos a los sectores que más lo necesita. Si hoy vemos la focalización según la razón de ingreso, podemos encontrar una diferenciación importante. Hoy, personas con ingresos debajo de 2 a 6 salarios tienen mayores subsidios que en el pasado, ello tiene que ver en gran parte, al esfuerzo de las instituciones.

Otra parte de la optimización de recursos es el reto de la población no afiliada. Este sector está recurriendo a la autoproducción y debemos de cuidar que se incremente su participación en el sector formal. Otro reto es conseguir la captación de fondos para esta población, misma que en su mayor parte no destina recursos. Asimismo, tampoco se cuenta con mecanismos de distribución de vivienda entre los no afiliados. Me parece que el recurso si se enfoca a las necesidades en materia de subsidio, pero aún hay tareas pendientes con otros instrumentos de financiamiento, de otro modo, los números no nos van a dar.

**Lic. Sergio Tripp Gómez, Vicepresidente Ejecutivo de Vivienda y Desarrollo Urbano, CMIC:**

Hablando del financiamiento y tomando en cuenta que la mayor parte que proviene de la banca o por lo menos así debería de esperarse ¿Qué dice la banca sobre los mecanismos de financiamiento a la vivienda, maestro Margain?



**Cámara Mexicana de la  
Industria de la Construcción**

### **Mtro. Enrique Margain Pitman, Coordinador del Comité de Crédito Hipotecario, Asociación de Bancos de México:**

Yo comentaría que la banca ha venido tomando un rol más importante en el financiamiento del Sector Vivienda, hoy representa cerca del 26 por ciento de créditos, pero más del 50 por ciento en términos de inversión y colocación. Este esfuerzo se ha venido haciendo en coordinación con los organismos e instituciones del Sector, con quienes existe una buena relación. ¿Qué vemos en el mercado de los no afiliados? Lo que vemos es que en la Población Económicamente Activa, aquellos que buscan un trabajo que son aproximadamente 53 millones de personas, de ellos el 60 por ciento está afiliado a alguna institución y el resto entra en este complemento de no afiliados. El mercado de no afiliados se compone por los empleados no asalariados como los empleados estatales y municipales, son los independientes, son los dueños de negocio, son las personas que viven con algún oficio, etc. Por ello este mercado es muy heterogéneo y complejo de poder atender con problemas como la comprobación de ingresos. Esta situación, al subestimar la capacidad de pago de las personas deriva en la negación de los créditos o del monto requerido.

Una de las alternativas es la formalidad, la bancarización, el buscar avanzar en la promoción de la apertura de cuentas de cheques, para determinar el monto que puede pagar a través del seguimiento de sus transacciones. En este sentido, hemos encontrado dos mecánicas para encontrar esta capacidad de pago, la primera de ellas es el binomio ahorro-hogar; como ya se comentó el ahorro es fundamental para darle alternativas a los no afiliados, el ahorro sistemático que es el que ayuda a dar un enganche, también es un determinante de la capacidad de pago que puede tener una persona o una familia. El segundo componente, que ya comento el licenciado Cano, es incorporar el seguro de crédito a la vivienda, un seguro en el que el prestamista o banco es pagado por el acreditado. Este seguro se utiliza en países como Estados Unidos o en Canadá, donde, arriba de un valor de la propiedad estos seguros son obligatorios. En México no es obligatorio, pero su uso se está incrementando. Yo veo posibilidades de incorporación de la banca a partir de los 3.5 salarios mínimos a través de la figura del ahorro o este tipo de seguros.



**Cámara Mexicana de la  
Industria de la Construcción**

**Lic. Jesús Alberto Cano Vélez Director General, Sociedad Hipotecaria Federal:**

Lo que dice Enrique es muy importante por el tema de los no afiliados. Debemos reconocer que no hemos tenido las estrategias correctas porque es un tema complejo. La falta de ahorro y la heterogeneidad son obstáculos naturales, aunado a la subestimación del ingreso. Nosotros lo que hemos hecho es ir en búsqueda de nuevos mecanismos vía el seguro de crédito a la vivienda. Por ejemplo, estamos atendiendo a los empleados estatales, que son formales, son permanentes, pero no tienen una subcuenta de vivienda, aunque la demandan. Lo que hicimos fue hacer un programa con la banca y los gobiernos estatales. Lo que hacemos es negociar el valor de la propiedad el 95 por ciento, la banca da más o menos el 70 por ciento y nosotros el complemento además de buscar apoyos como los gastos notariales. No ha sido fácil, y debo reconocer que hemos tenido diversos esfuerzos que no han funcionado, fundamentalmente, porque falta el ahorro.

**C.P. Enrique Vainer Girhs, Director General de Grupo SADASI:**

Un comentario, yo considero que los no afiliados, a través de un esquema como el que acaba de comentar el licenciado Cano es la mejor manera de una asignación transparente de recursos donde afiliados y no afiliados pueden convivir en un esquema de distribución, claridad a sabiendas de que los recursos se designan a quien lo necesita sin intermediarismo. Asimismo, que sean esquemas con metas de ahorro, con elegibilidad en un mercado libre y abierto beneficia más a la sociedad.

**Ing. Aurora García de León, Directora General de DEREX Desarrollo Residencial:**

Ahora que hablábamos de optimizar los recursos del subsidio, yo creo que el reto es optimizar la combinación de la bolsa de recursos que dan todas las instituciones. Una cifra que compartió el Dr. Chávez Presa del INFONAVIT hablaba de 45 millones de cuentas administrándose con 18 millones activas, es decir, probablemente alguno de los titulares de estas cuentas está en el sector de los no afiliados y su dinero está estancado. Como el único esquema en el que puedes usar esta cuenta es con compras siendo activo, me parece que estamos subutilizando recursos.



**Cámara Mexicana de la  
Industria de la Construcción**

Yo soy una convencida de los programas de renta. Tenemos que dar soluciones de vivienda. En un estudio que presentaron se hacía referencia a que la gente compraba porque tenía miedo de perder su crédito, hay que generar alternativas para los afiliados y no afiliados para que no necesariamente tengan que comprar. En el caso particular de más de 20 millones de cuentas que no están activas, creo que con éstas podríamos respaldar programas para los no afiliados.

**Lic. Sergio Tripp Gómez, Vicepresidente Ejecutivo de Vivienda y Desarrollo Urbano, CMIC:**

En efecto, hace años que se tratan de generar esquemas que fomenten el ahorro y claramente no han funcionado. Dr. de la Cruz, yo te preguntaría en términos de economía informal ¿cuánto vale ese sector y cómo se puede atraer a estas personas al sector que puede tener financiamiento?

**Dr. José Luis de la Cruz Gallegos, Director del Instituto para el Desarrollo Industrial y el Crecimiento Económico A.C:**

La dimensión en términos laborales es del 57 % de gente que está ocupada y se vincula con la informalidad. En algunos estados, porque hay que decir que existen diferencias regionales. En lugares como Chiapas y Guerrero, las cifras de informalidad llegan hasta el 80 por ciento, es decir, siempre que pensemos en estos programas habrá que considerar las diferencias regionales, las distinciones de infraestructura que también son precarias en muchas regiones. En ese sentido, cuando evaluamos como porcentaje del PIB, la informalidad representa cerca del 23 %. En ese sentido, hablamos de una la inmensa mayoría que se coloca en el sector informal pero que a su vez, no genera productividad. De esta situación se desprende un ingreso per cápita menor. Por ello debemos de buscar esquemas de transición. Hemos escuchado que los esfuerzos realizados previamente no han dado frutos, esto puede originarse en el contexto del marco regulatorio de las instituciones que atienden la formalidad del empleo, responden a un supuesto de formalidad. La informalidad cae fuera de ese marco institucional y por lo tanto fuera de los esquemas de subsidios. Me parece que hay que buscar esquemas flexibles que contemplen a los no afiliados, al sector informal con objetivos de mediano y largo plazo.



**Cámara Mexicana de la  
Industria de la Construcción**

Debemos de generar políticas transexenales por las implicaciones del sector como indicador incluso en materia de pobreza, como signo de desarrollo económico tal cual se hace con una hipoteca a 20, 25 años. La política transexenal debe garantizar el aminorar el riesgo para la adquisición dando alternativas, pero también certeza laboral en el sector formal.

**Dra. Esther Maya Pérez, Académica en materia de Urbanismo, UNAM:**

Yo estoy de acuerdo en que dentro de las PNV debe incluirse el formato de rentas, en primer lugar, por la movilidad laboral que están teniendo los jóvenes de los famosos millenials. Entonces arraigarlos con créditos de largo plazo es una tarea imposible, independientemente del nivel de ingreso.

En países como Italia, se busca que a quien se apoye para obtener una vivienda la habite, de otro modo se le retira el apoyo por parte de las autoridades. En segundo lugar, en esta región existen programas de fomento a la renta a través de instrumentos financieros para jóvenes entre 20 y 35 años.

A mí me parece que los perímetros de contención pueden originar desarrollos verticales administrados por el Estado bajo un modelo de renta. Debemos considerar que en la cultura del mexicano existe esta tendencia de tener una vivienda en propiedad, es resultado de un enfoque de Estado que se había dado a lo largo de los años.

**Ing. Alejandro Morales Ramírez, Coordinador General de Análisis de Vivienda y Prospectiva, CONAVI:**

Coincido con sus opiniones. Me parece que no se trata de diferenciar el subsidio necesariamente entre afiliados y no afiliados. Lo ideal sería poder apoyar a quien quisiera. La realidad es que los mecanismos de financiamiento de los no afiliados no son suficientes para adquirir una vivienda.

**Mtro. Enrique Margain Pitman, Coordinador del Comité de Crédito Hipotecario, Asociación de Bancos de México:**

La posibilidad de darle un financiamiento a alguien que ha demostrado capacidad de pago después de pagar una renta me parece una alternativa. Otra cuestión es que se debería de buscar un registro de rentas como un buró de arrendamiento para conocer el historial de las personas que rentan. Eso podría ser una buena fuente de información para el otorgamiento de créditos.



**Cámara Mexicana de la  
Industria de la Construcción**

**Lic. Jesús Alberto Cano Vélez Director General, Sociedad Hipotecaria Federal:**

El tema de la vivienda en renta es fundamental. Lo que decía la doctora Esther tiene razón, es un asunto aspiracional. Los indicadores se han modificado diametralmente, los enclaves económicos han cambiado y hacen que los jóvenes se muevan por todo el país, los indicadores han cambiado también. Los indicadores de la demanda dicen mucho pero también los de oferta y en este momento no hay oferta institucional del modelo en renta, los únicos que estamos haciendo esto somos nosotros en SHF porque es un producto nuevo, con riesgos para la banca. Hoy tenemos 17 proyectos de construcción en renta, de vivienda media y residencial. Este producto está en función del retorno y la plusvalía del proyecto.

El problema es de la oferta, y no lo es en el sector medio, lo es en el sector de vivienda social que requiere un subsidio. En países como Estados Unidos lo hacen las ciudades como Nueva York o Washington con suelo propiedad de la ciudad, ese es el subsidio. En este modelo no se quieren hacer guetos de interés social, sino que se caracterizan por la mezcla social. En ello, la formalidad es un elemento fundamental. Cuando hacemos estudios consultamos al SAT y nos dicen que cerca del 90 por ciento de los inmuebles en renta lo hacen de manera informal, se hace en un acuerdo entre privados en el que los impuestos no aparecen. Tenemos que buscar la formalidad. Por ello el proyecto debe ser de carácter transexenal en el que fortalezcamos el sistema hipotecario a través de mecanismos adecuados.

**Lic. Sergio Tripp Gómez, Vicepresidente Ejecutivo de Vivienda y Desarrollo Urbano, CMIC:**

Me parece que hay otro ingrediente que es la certeza jurídica, esta es otra tarea pendiente que nos obliga a revisar el código civil de las Entidades.

**Dra. Esther Maya Pérez, Académica en materia de Urbanismo, UNAM:**

Me parece importante destacar a propósito de las hipotecas que promueven de largo plazo, entre 20 y 30 años, que si bien pueden ser muy atractivas, estas implican montos muy altos de pago al final del periodo.



**Cámara Mexicana de la  
Industria de la Construcción**

### **C.P. Enrique Vainer Girhs, Director General de Grupo SADASI:**

Yo haría algunos comentarios en relación a lo que se viene platicando en la mesa. Me voy sobre la perspectiva del desarrollador. En realidad, en el sector de la vivienda social, el precio de venta es realmente bajo, nunca vamos a ver desarrollos pequeños porque o sería costosos. Ahora porque terminan pagando cantidades importantes es por lo siguiente, nosotros contratamos un crédito a un tercero para comprar una vivienda. Ese tercero, por ejemplo, INFONAVIT, tienen un esquema en el que el dinero es de los derechohabientes que tienen ahí su ahorro. Por ese ahorro la administración tiene la obligación de generar rendimientos. Es decir, en términos reales, si se cobrara menos de intereses existiría un problema porque iría en detrimento de los fondos del retiro.

Por otro lado, me gustaría asegurar que cuando nosotros desarrollamos tratamos dejar equipos que generen arraigo y valor a los propios desarrollos. Sin embargo, existen casos en los que nos reclaman por la llegada del sector informal, situación que en general se promueve por parte del municipio. En el momento que municipalizamos, comienzan a entrar los ambulantes, los bici taxis, entre otras cosas, derivadas del cambio de uso de suelo. Cuando nosotros salimos del desarrollo cambia la situación radicalmente.

### **Lic. Sergio Tripp Gómez, Vicepresidente Ejecutivo de Vivienda y Desarrollo Urbano, CMIC:**

Tenemos una pregunta del público ¿Existe algún programa de apoyo para vivienda a los trabajadores de la industria de la construcción?

### **Ing. Alejandro Morales Ramírez, Coordinador General de Análisis de Vivienda y Prospectiva, CONAVI:**

Por fortuna la industria de la construcción ha venido aumentando las filas del empleo formal por lo que, en la actualidad, una gran parte de estos trabajadores puede aspirar a cualquier tipo de apoyo institucional a través de sus prestaciones.



**Cámara Mexicana de la  
Industria de la Construcción**

**Mtro. Enrique Margain Pitman, Coordinador del Comité de Crédito Hipotecario, Asociación de Bancos de México:**

Como comenta Alejandro, si son empleados formales tienen acceso a instituciones como INFONAVIT que además tiene créditos con cofinanciamiento de los bancos, es decir, cuentan con una buena gama de alternativas como empleados del sector.

**Lic. Sergio Tripp Gómez, Vicepresidente Ejecutivo de Vivienda y Desarrollo Urbano, CMIC:**

Aurora ¿qué nos puedes comentar de todo lo que se ha dicho en materia de financiamiento?

**Ing. Aurora García de León, Directora General de DEREX Desarrollo Residencial:**

Como ya se comentó, hoy más que nunca tenemos más opciones para el financiamiento. En mi opinión el resto para un empresario que decide ir por un financiamiento es tener buenas empresas y buenos proyectos.

**Lic. Sergio Tripp Gómez, Vicepresidente Ejecutivo de Vivienda y Desarrollo Urbano, CMIC:**

Hace unos meses se firmó el acuerdo por la vivienda, en este se contienen estos elementos para mejorar las condiciones del Sector. Sin embargo, falta puntualizar porque ese documento deja muchas ideas en buenas intenciones y si no se especifica corre el riesgo de quedarse en papel.

**Ing. Aurora García de León, Directora General de DEREX Desarrollo Residencial:**

Yo creo que uno de los retos más grandes es la visión a mediano y largo plazo. Por definición, los proyectos de ciudad no son de 3 y 6 años. En ese sentido, dado que los gobiernos duran mucho menos que un proyecto de largo plazo, uno de los principales conflictos es el seguimiento y la continuidad. Me parece importante generar continuidad para fortalecer al Sector.



**Cámara Mexicana de la  
Industria de la Construcción**

Un paso importante que se podría dar es la generación de planes de desarrollo a mayor plazo. No sé si se pueda valorar que los estímulos federales se vinculen al cumplimiento del plan de desarrollo.

**Lic. Sergio Tripp Gómez, Vicepresidente Ejecutivo de Vivienda y Desarrollo Urbano, CMIC:**

Me parece que la iniciativa de este foro es hacer este tipo de agendas fortalecidas

**Dr. José Luis de la Cruz Gallegos, Director del Instituto para el Desarrollo Industrial y el Crecimiento Económico A.C:**

Abonando al tema y en materia de mejora regulatoria me gustaría decir que hay una necesidad social que es atender un segmento vulnerable vía subsidios. Además, hay un mercado que hemos platicado aquí que ofrece una oportunidad de negocio, es decir, el mercado de renta. Finalmente se advierte una necesidad de mejoramiento urbano, es decir, evitar el deterioro y una política de construcción que prevenga. Varios factores nos invitan no solo a hacer proyectos de largo plazo sino a políticas de Estado. Al final del día si hay objetivos claros, también debe haber regulación pertinente que impulse y no obstaculice. En ese sentido, recomiendo revisar cuales son los principales obstáculos para el desarrollo del Sector y atenderlos.

**Ing. Alejandro Morales Ramírez, Coordinador General de Análisis de Vivienda y Prospectiva, CONAVI:**

En materia de regulación creo que vale la pena comentar los esfuerzos que estamos realizando los organismos federales de vivienda. Hoy tenemos una mesa transversal en la que nos hemos dado a la tarea de revisar que no tengamos requisitos variados para la realización de un trámite y en ese sentido, los desarrolladores tengan el mismo esfuerzo en la ventanilla. En materia de reglas de operación para el subsidio, no sólo estamos considerando a los polígonos de contención urbana sino al equipamiento y las medidas de competitividad. Es decir, ya hay instrumentos que nos permite diferenciar las prácticas, probablemente nos falte afinar, pero ya existen.



**Cámara Mexicana de la  
Industria de la Construcción**

**Dra. Esther Maya Pérez, Académica en materia de Urbanismo, UNAM:**

Un tema que me gustaría revisar es el de la vivienda abandonada. Nuestro país tiene un grave problema de este tipo de casas en donde ni siquiera existen cifras consolidadas entre instituciones.

**Lic. Luis Felipe Castro Sánchez, Gerente Senior de Coordinación y Planeación de Crédito, INFONAVIT:**

Como bien se apuntó al inicio, derivado de una política o ausencia de la misma en administraciones pasadas, se tiene un gran número de viviendas abandonadas. Es cierto, el tema de la vivienda abandonada y la recuperación es algo en lo que dentro del Instituto estamos trabajando porque tienen grandes implicaciones. La vivienda abandonada le cuesta al Instituto y le cuesta miles de millones de pesos en reservas. El Instituto ha entrado al mercado de subastas para recuperar parte de este dinero que es garantías del INFONAVIT. Es un mercado muy dinámico el mercado de recuperación.

**Ing. Alejandro Morales Ramírez, Coordinador General de Análisis de Vivienda y Prospectiva, CONAVI:**

Sólo para apuntar me gustaría aclarar la diferencia entre vivienda abandonada y deshabitada. La vivienda deshabitada no necesariamente ha sido vandalizada y esta se encuentra dentro del mercado de inmuebles secundarios, es esta la que se refleja en el censo del 2010.

**Lic. Sergio Tripp Gómez, Vicepresidente Ejecutivo de Vivienda y Desarrollo Urbano, CMIC:**

No me gustaría concluir sin que nos pudieras decir las expectativas del Sector Vivienda Dr.

**Dr. José Luis de la Cruz Gallegos, Director del Instituto para el Desarrollo Industrial y el Crecimiento Económico A.C:**

Yo concluiría mi participación resaltando dos elementos. Decir qué se necesita, que en mi opinión es una reactivación importante del sector puesto que éste cumple una función social además de una función económica, en el sentido de que atiende necesidades de sectores vulnerables, pero también lo hace a



**Cámara Mexicana de la  
Industria de la Construcción**

través de la generación de empleos con vínculos profundos por lo menos con 70 ramas de la economía. Esta reactivación debe considerar las diferencias regionales. Asimismo, debe atenderse la necesidad de generar oferta de empresas competitivas. Debemos recordar que la planeación no hace mercado, ahí está una tarea importante.

Por otro lado, el punto de hacia dónde va. Me parece que el corto plazo, las estadísticas advierten un año complejo, comenzando por el contexto financiero del país. En la parte privada, el alza en tasas de interés si está generando una dinámica más conservadora entre otros retos que se advierten. Se necesita reactivar la confianza del sector empresarial.

**Lic. Jesús Alberto Cano Vélez Director General, Sociedad Hipotecaria Federal:**

Lo que dice José Luis es muy importante. Lo que nosotros queremos hacer en el Banco también es apuntalar la confianza de los inversionistas a través del crédito para infraestructura y equipamiento. Las decisiones del corto plazo se dan relativamente fácil, sin embargo, aquellos desarrolladores que tienen proyectos de mediano plazo, si no tienen apoyo que le dé certidumbre no consolidaran sus intenciones.

**C.P. Enrique Vainer Girhs, Director General de Grupo SADASI:**

Muy nutrida la participación de la mesa. Esta me hace concluir que, de nuevo, el origen de todo es quien necesita la casa. Si nos vamos en nuestras reflexiones e intenciones con un enfoque 2030, definitivamente tendremos resultados positivos.

**Lic. Luis Felipe Castro Sánchez, Gerente Senior de Coordinación y Planeación de Crédito, INFONAVIT:**

A manera de conclusión yo propondría tres puntos desde el INFONAVIT. El primero es que hay que dejar madurar los productos que tenemos en el Instituto, segundo; hay que asegurarnos que estos productos son los que se demandan y tercero, debe continuar el acompañamiento del sector entre empresas y gobiernos para tener buenos resultados.