

Estado Actual de la Vivienda en México



GOBIERNO FEDERAL

2010

MÉXICO 2010

SHCP

SEDESOL



Preparado por Fundación CIDOC y SHF con el apoyo de CONAVI, FOVISSSTE, Infonavit, SEDESOL y la participación de HIC y BBVA-BANCOMER.



BBVA Bancomer



Vivir Mejor

BBVA-BANCOMER	Servicio de Estudios Económicos Grupo BBVA-BANCOMER
CIDOC	Fundación Centro de Investigación y Documentación de la Casa A.C.
CONAVI	Comisión Nacional de Vivienda
FOVISSTE	Fondo de la Vivienda del ISSSTE
HIC	Habitat International Coalition
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 2010

Primera edición, octubre de 2010

D.R. © 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 2010

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



Con la presentación del estudio *Estado Actual de la Vivienda en México 2010* cumplimos siete años consecutivos de integrar una radiografía indicativa de las transformaciones y adaptaciones que inciden en el desarrollo dinámico del sector vivienda.

Desde el primer estudio, en 2004, hemos transitado por un periodo de crecimiento continuo, el surgimiento de instrumentos de apoyo como los subsidios a la vivienda en 2007, que fortalecieron al sector, y la reciente crisis financiera mundial que, por supuesto, tuvo repercusiones en el país y condujo a la firma del Pacto para la Vivienda en 2009.

Coordinado por CIDOC, Centro de Investigación y Documentación de la Casa, y con la activa participación de Sociedad Hipotecaria Federal, SHF, esta edición 2010 contó con la colaboración y compromiso de la Comisión Nacional de Vivienda, CONAVI, la Secretaría de Desarrollo Social, SEDESOL, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, Infonavit, el Fondo de la Vivienda del Issste, FOVISSSTE, Hábitat International Coalition, HIC, y el Área de Estudios Económicos de BBVA-Bancomer.

El presente informe evidencia la sólida colaboración interinstitucional entre los diversos actores en el campo de la vivienda, las instituciones y los especialistas al identificar los cambios, avances y acciones que inciden en el sector vivienda, específicamente en esta ocasión, considerando la crisis que enfrentó el país en 2009 y que ha derivado en el reto económico y financiero y en el desarrollo de viviendas en México.

Para comprender este reto han sido esenciales las acciones derivadas de diversas políticas públicas; SHF ofreció tres productos: crédito para destrabar proyectos en marcha detenidos por falta de recursos, garantías de la SHF a los bancos para créditos puente, y financiamiento de capital y crédito a los desarrolladores de proyectos conjuntos. Destaca como un importante fondeador de recursos para SOFOLES y SOFOMES ante la escasez de liquidez experimentada por los intermediarios financieros.

En el mes de marzo de 2009 los ONAVIS iniciaron la incorporación de novedosos esquemas de crédito y subsidio, propiciando la construcción de 135 mil viviendas ecológicas en el primer trimestre de 2010.

El sector vivienda ha demostrado su capacidad de respuesta con la participación activa de diversos actores. El FOVISSSTE se abocó a la resolución de 450 mil problemas de diversas índoles en tres años, atendió demandas de viviendas inconclusas, créditos impagables y acreditados sin seguridad jurídica.

Otro importante avance han sido los programas del Infonavit; *Hipoteca Verde* que a partir de la instalación de ecotecnologías genera ahorros de hasta 350 pesos mensuales por hogar, y el programa *Hogar Digital* que dará servicio de conectividad a internet a más de 24 mil viviendas al momento de su entrega.

El incremento de cincuenta millones de pesos más que en 2009 a la Producción Social de Vivienda fortaleció su consolidación en 2010; CONAVI distribuyó los subsidios en las 32 entidades federativas. Al respecto, se prevé que el 65% del rezago habitacional pueda ser atendido por la vía de la autoproducción y microfinanciamiento.

Recordemos, que en el año 2004 se tenía un rezago habitacional de 9.5 millones de viviendas en México para 2009 esta cifra se redujo a los 8.9 millones; el estudio 2010 identifica las diez entidades federativas con mayor rezago (Baja California, Jalisco, Chihuahua entre otras). Frente a estos indicadores, la industria de la vivienda identifica las áreas de oportunidad y participación en los próximos años. Este sólido sector atiende una continua demanda sustentada en la dinámica poblacional que requiere de viviendas dignas en entornos sustentables para albergar a la población del país.

Al primer semestre de 2010 refleja la estabilidad del sector; registró un 57% de avance en el Programa Nacional Hipotecario con 628 mil financiamientos, 61.8% para adquisición y 38.2% para mejoramiento habitacional y 425 mil cofinanciamientos en sus diferentes modalidades.

Los Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS) fueron concebidos para dar solución a la problemática que enfrenta la vivienda, generada por el crecimiento disperso de las ciudades y la débil planeación urbana. A lo largo de estos dos años de trabajo, este grupo integrado por 11 instituciones ha demostrado el compromiso de coordinación y conciliación entre los diferentes sectores y actores. En 2010 dos proyectos han sido aprobados y reciben apoyos del gobierno federal en materia de infraestructura y construcción de 170 mil viviendas, y están en proceso de aprobación otros 3 proyectos más.

Un segundo ejemplo de trabajo entre instituciones y organismos públicos y privados es el Comité Técnico Especializado en Vivienda quien impulsó desde el inicio de 2010 la clasificación homologada de vivienda.

Continua vigente el reto de articular la construcción de viviendas con el entorno urbano que atienda al ciudadano, teniendo al centro del proyecto el potencial de la vida comunitaria, la conectividad, la cercanía a los servicios y los lugares de trabajo.

Las calificaciones en septiembre de 2010 de Standard & Poor's (S&P) dadas al Infonavit, FOVISSSTE y SHF confirman el destacado compromiso en la implementación de las políticas públicas de vivienda en México, se les asignó perspectiva estable, demostrando que el sector vivienda enfrenta favorablemente los efectos de la crisis.

La industria de la vivienda debe aprender de este ciclo económico mundial e identificar en México las diversas áreas que ofrecen oportunidades y requieren mayor atención por ejemplo: generar un mayor número de vivienda para la población de menores ingresos, consolidar el marco normativo y regulatorio, impulsar mecanismos de reserva de suelo urbano servido para la población de menores ingresos y contar una estrategia de actuación conjunta para prohibir asentamientos en zonas de riesgos naturales y antrópicos.

Fundación CIDOC coordinó e integró esta edición 2010 del *Estado Actual de la Vivienda en México* gracias al compromiso y voluntad de los funcionarios, investigadores y especialistas financieros que participaron. Especialmente agradezco el apoyo del Lic. Javier Gavito Mohar y la Lic. Paloma Silva de Anzorena de SHF por su entusiasmo en la integración de esta séptima edición.

Encontrarán en este ejemplar, la radiografía integral del panorama actual de la vivienda que esperamos sea de gran utilidad desde su esfera de actuación y que en el día a día podamos continuar contribuyendo para hacer mejores viviendas y mejor ciudad.



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





Agradecimientos 2010



Esta publicación fue posible gracias a la participación de las siguientes organizaciones y personas que contribuyeron con su experiencia, conocimiento y tiempo. Les agradecemos a todos su valioso apoyo y compromiso.

ALTTA HOMES INTERNACIONAL S.A. DE C.V.

DAVID VAINER

CEMENTOS APASCO S.A. DE C.V.

EDUARDO KRETSCHMER
GUSTAVO GASTELUM GÓMEZ

CONSORCIO ARA S.A. DE C.V.

GERMÁN AHUMADA RUSSEK
GERMÁN AHUMADA ALDUNCIN

CEMEX MÉXICO S.A. DE C.V.

RICARDO CHARVEL OROZCO
ISRAEL MORENO BARCELÓ

CORPORACIÓN GEO S.A. DE C.V.

LUIS ORVAÑANOS LASCURAIN

DESARROLLOS INMOBILIARIOS SADASI

S.A. DE C.V.

ENRIQUE VAINER GIRS
ISAAC VAINER

HIPOTECARIA SU CASITA S.A. DE C.V.

JOSÉ MANUEL AGUDO ROLDÁN
LUIS COVARRUBIAS SALGADO

FUNDACIÓN CIDOC

LUIS DE PABLO SERNA
SOCIO FUNDADOR

ICA VIVIENDA S.A. DE C.V.

LUIS ZÁRATE ROCHA
DIEGO QUINTANA KAWAGE

FUNDACIÓN ICA

SERGIO MACUIL ROBLES

INMOBILIARIA CAME S.A. DE C.V.

CARLOS GOSSELIN MAUREL
JUAN RAMÓN RAMÍREZ LUNA

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
CAROLINA REYES ALDASORO
JULIO GARCÍA COLL
CRAIG DAVIS ARZAC
JOSÉ LUIS LLOVERA

CONAVI

ARIEL CANO CUEVAS
MARGARITA CHÁVEZ MURGUÍA
JESÚS CORTÉS RODRÍGUEZ
NURIA TORROJA MATEU
RAFAEL PÍREZ SAN SEBASTIÁN

INFONAVIT

VÍCTOR M. BORRÁS SETIÉN
JOSÉ DE JESÚS GÓMEZ DORANTES
NADIEZHDA DE LA UZ BLANCO
RODRIGO BARRERA VIVANCO
MAYRA LAZCANO MARTÍNEZ
NORA NÚÑEZ CARRANZA
GABRIELA VILLANUEVA GARCÍA

FOVISSSTE

MANUEL PÉREZ CÁRDENAS
ALMAQUIO TINOCO
ERNESTO ESPINOSA BUCHELER

FUNDACIÓN CIDOC

MÓNICA RIVAS BAZÁN

HABITAT INTERNATIONAL COALITION

ENRIQUE ORTIZ FLORES

BBVA-BANCOMER

ADOLFO ALBO MÁRQUEZ
EDUARDO TORRES VILLANUEVA



Síntesis ejecutiva

El estudio sobre el *Estado Actual de la Vivienda en México 2010* ofrece una visión panorámica de los avances y esfuerzos logrados por todos los participantes gubernamentales y privados en el sector de la vivienda, revisa y hace frente a las condiciones económicas financieras del entorno mundial y nacional que inciden directa e indirectamente en el desempeño del sector, tanto en la construcción de vivienda como en su financiamiento, y da cuenta de los avances en proyectos iniciados en 2009 y de los emprendidos a lo largo de 2010, relativos a los nuevos esquemas de financiamiento y a los aspectos institucionales indispensables para la ejecución de la política nacional de vivienda.

SECCIÓN 1.

POLÍTICA NACIONAL DE VIVIENDA

La primera sección describe el marco de referencia de la política pública de la vivienda que la presente administración federal impulsa para cumplir con los propósitos constitucionales de ofrecer a toda la población la posibilidad de tener acceso a una vivienda digna y decorosa. El marco institucional federal está integrado, en su dimensión normativa, por la Ley de Planeación y por la Ley de Vivienda; y en su dimensión administrativa, por el Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012 y por el Programa Nacional de Vivienda: Hacia un Desarrollo Habitacional Sustentable 2008-2012. En virtud del interés por impulsar la construcción de viviendas con sustentabilidad, el marco programático se complementa con el Programa Especial de Cambio Climático 2009-2012, con lo cual se busca la convergencia de las decisiones institucionales en ambas materias.

En esta sección se aborda también la problemática que ha generado el crecimiento acelerado del sector en los últimos 10 años, reconociendo como efectos no deseados: la falta de un correcto ordenamiento territorial, derivado de la desvinculación de la política pública en los tres órdenes de gobierno; las distorsiones en el mercado de suelo, que incrementan su precio y propician la especulación; y el alejamiento de los nuevos desarrollos de vivienda de los centros de las ciudades, que hacen más costoso el dotar de infraestructura urbana y servicios básicos a la población, además de generar externalidades negativas hacia la población, como costos y tiempos de traslado.

Por ello, sostiene el Informe, resulta prioritario impulsar una política pública de vivienda sustentable, que considere por lo menos tres componentes: el ordenamiento territorial, la planeación urbana, y la edificación de vivienda sustentable.

En relación con el Pacto Nacional de la Vivienda, firmado en marzo de 2009, se consignan los avances alcanzados frente a los compromisos adquiridos. Destacan entre los logros: durante el 2009 se financiaron 637 mil 242 adquisiciones de vivienda y 244 mil 716 créditos para mejoramientos y autoproducción de vivienda, para un total de 881 mil 958 familias atendidas, que representó un avance de 110% sobre la meta de 800 mil. En el terreno del financiamiento, sobre la meta de 157,547 millones de pesos para el 2009, el avance logrado fue del 100.6 por ciento.

Igualmente, el documento hace una revisión de los conceptos de: seguridad de tenencia, acceso a infraestructura, servicios y equipamientos, asequibilidad y accesibilidad, habitabilidad, ubicación adecuada, sustentable y sin riesgos y adaptabilidad cultural; posiciona estos conceptos como los criterios normativos de los debates para repensar a fondo las políticas de vivienda desde la perspectiva de los derechos humanos, que por un lado se orienten a cumplir los compromisos internacionales de México en la materia y, al mismo tiempo, contribuyan con mayor eficacia a la construcción de ciudades más humanas para todos.

En las entidades federativas, los años recientes muestran ajustes más cualitativos y de organización, que cuantitativos. Actualmente, en todas las entidades federativas operan dependencias especializadas en vivienda. En 2007, la CONAVI promovió la elaboración o actualización de leyes estatales en 16 entidades federativas; en 2008 se realizaron acciones coordinadas con cuatro entidades federativas, en 2009 con cuatro más y en 2010 dos entidades iniciaron su actualización del marco jurídico.

SECCIÓN 2.

SITUACIÓN ACTUAL DEL MERCADO DE VIVIENDA

Entorno macroeconómico internacional y nacional. El entorno económico internacional apunta a un crecimiento de la economía mundial en 2010 y 2011, del orden de 4.2 y 4.1%; para Estados Unidos, las perspectivas son de 3 y 2.5%, en tanto que para México, de 4.5 y 3.7% respectivamente. Luego de un difícil 2009, en el que la economía global se contrajo en 0.7%, en 2010 se observa un proceso de recuperación, si bien con fuertes diferencias entre regiones, en el que los países emergentes continúan avanzando aceleradamente, en tanto que los industrializados se mantienen rezagados.

Para la economía mexicana, la recuperación iniciada en el segundo semestre de 2009 ha sido desigual entre sectores, ya que el impulso ha provenido de la demanda externa, en tanto que en lo interno, el consumo privado se recupera con lentitud. La debilidad de este componente de la demanda agregada tiene su explicación en la evolución del ingreso, que depende tanto del empleo como del salario real. El primero, si bien alcanzó a mediados del 2010 los niveles previos a la crisis, la recuperación se ha dado sobre todo en actividades de baja calificación. En lo que toca al salario, aunque en términos nominales se ha mantenido al alza, el incremento ha estado por debajo de la inflación; es decir, en términos reales, el salario se ha mantenido estancado. El otro componente que contribuyó a la expansión del consumo en años previos fue el crédito bancario; sin embargo, la recesión de 2009 redujo la demanda de este tipo de financiamiento y su recuperación en 2010 ha sido gradual.

Sector de la construcción y de la vivienda en México. Sobre la base de una perspectiva integral y de largo plazo del sector de la vivienda en México, en el periodo 1988 a 2009 se observa el desempeño de los siguientes indicadores:

- **PIB de la vivienda nueva.** El PIB de la vivienda registró un crecimiento acumulado de 72.6%, equivalente a un aumento promedio anual de 2.6% a precios constantes.
- **El personal ocupado** (obreros y empleados), donde el número de plazas se multiplicó por 2.55.
- **Remuneraciones medias pagadas.** La remuneración media a precios constantes que recibió el personal ocupado aumentó, en promedio, 0.2% anualmente.
- **La inflación en el sector de la vivienda.** La inflación medida a través del índice de precios implícitos del PIB de la vivienda mostró un crecimiento anual promedio de 15.7 por ciento.
- **Cambios tecnológicos en el sector de la vivienda:** coeficientes técnicos de insumo producto. En la década de los noventa, por cada peso de consumo intermedio se generó 1.4% de valor agregado del adicional, mientras que entre 2001 y 2009, la relación fue de 2.8 adicional.

- **La productividad del personal ocupado.** De acuerdo a su dinamismo la productividad registra dos tendencias. Primero, de 1989 a 2000, muestra un descenso pronunciado en sus niveles; después, entre 2001 y 2009, se mantuvo relativamente estable.

Ciclo económico y demanda de vivienda. Con la crisis internacional se presentó un entorno macroeconómico riesgoso para las inversiones, entre otros aspectos, con elevados costos de construcción, necesidades de vivienda digna, posibles aumentos en los precios de las viviendas y cambios en los mercados inmobiliarios.

En 2009, debido al deterioro de las perspectivas económicas, el gobierno federal promovió el Acuerdo Nacional a favor de la Economía Familiar y el Empleo, mediante el cual instrumentó medidas como: la compensación a las familias por el mayor precio de los alimentos; el apoyo a la demanda agregada; y el restablecimiento de condiciones ordenadas en los mercados financieros.

Una estimación conservadora de las medidas fiscales que acompañan a este Acuerdo Nacional implica un efecto directo sobre el PIB de 112 mil millones de pesos, o de 0.9% del PIB. Junto con el efecto de mayores beneficios para apoyar el desempleo y mayor crédito por la banca de desarrollo de 0.4% del PIB, resulta un impacto directo total de 171 mil millones de pesos, o sea, del 1.4% del PIB.

El avance en la obra pública del Programa Nacional de Infraestructura será determinante para la futura construcción, pues propone una inversión de 2,532 millones de pesos (constantes) entre 2007 y 2012 (equivalente a 3.7% del PIB cada año). Adicionalmente, en marzo de 2009, se firmó el Pacto Nacional por la Vivienda para Vivir Mejor que contiene importantes medidas para dar un renovado impulso a este sector clave de la economía nacional. Entre las medidas que se han asumido como compromisos están las de mayor inversión en el sector y las de facilidades en el financiamiento.

Rezago habitacional. El rezago habitacional ampliado (RHA) está compuesto por las viviendas habitadas por dos o más hogares (hacinamiento), los hogares cuya vivienda está construida con materiales en deterioro y las que requieren algún mejoramiento por la calidad de sus materiales en paredes y techos. En total, 8 millones 946 mil 725 hogares se encuentran en situación de rezago.

De las viviendas en hacinamiento, 60.4% se ubican en zonas urbanas y ocho de cada 10 hogares perciben menos de seis salarios mínimos (SM) como ingreso mensual. A su vez, 84.3% de las viviendas construidas con materiales precarios se localizan en zonas rurales y urbanas, de éstas, nueve de cada 10 reciben menos de seis SM mensuales. Finalmente, las viviendas edificadas con materiales regulares en zonas rurales y urbanas agrupan el 83.1% con 2.9 y 3.1 millones de hogares, respectivamente.



Bono demográfico y el mercado de la vivienda. Es tema forma parte de una investigación más amplia que SHF lleva a cabo acerca de la transición poblacional y del significado cualitativo y cuantitativo del bono demográfico. Este fenómeno tiene importantes implicaciones para los sistemas de educación, laboral, de jubilaciones y pensiones, por citar algunas. El énfasis del estudio se orienta a su relación con el mercado de vivienda en México.

De acuerdo con los avances en la investigación México tendrá un patrón de estructura demográfica similar al de países como Suecia, Suiza y Japón; el envejecimiento de la población mexicana se muestra con enorme rapidez cuando se compara con la transición de otros países; y la industria de la vivienda enfrenta un reto mayúsculo para atender eficaz y eficientemente las necesidades de la demanda en un entorno urbano sostenible.

Los desarrolladores de vivienda que logren prever que la demanda está influenciada no sólo por el aumento inercial de la población sino por la asequibilidad de los hogares, estarán en mejores condiciones para aprovechar el bono demográfico. Para que el bono demográfico represente oportunidades es necesario asegurar pensiones suficientes, empleos bien remunerados que incrementen el ahorro y el ingreso de los hogares.

Demanda de vivienda 2010. Con información de la estructura y crecimiento de la población y de los hogares, niveles de empleo e ingreso así como los créditos otorgados en 2009, se elaboró la estimación de la demanda efectiva por nivel de ingreso, ubicación geográfica de las familias y acceso a seguridad social. Los resultados de esa estimación se sintetizan en lo siguiente:

- **Formación de nuevos hogares:** la demanda de vivienda para 2010 se calcula en 319 mil 029 y representa 31.7% del total. El aumento respecto a 2009 es de 6 por ciento.
- **Rezago habitacional:** en 2010 se espera una demanda de 587 mil 400 viviendas, lo que significa un aumento de 6.7% respecto a 2009. La demanda por rezago constituye el 58.4% del total.
- **Movilidad habitacional:** el deterioro del ingreso y la incertidumbre en el empleo que se observaron el año pasado reducen en 2% la demanda por movilidad habitacional en 2010, quedando en poco más de 77 mil viviendas.
- **Curas de origenación:** la demanda es de 21 mil 505 y disminuye en 40% comparada con 2009.

Situación de los hogares y vivienda en México. En el estudio de los hogares, se caracteriza a los que tienen rezago habitacional (RH), de acuerdo al tipo de hogar, antigüedad de las viviendas, rezago que enfrentan, número de cuartos y residentes, distribución de edades, por localización geográfica, así como por entidad federativa. Los resultados sobresalientes son: el RH está concentrado en siete entidades federativas; seis de cada 10 familias en RH son de tipo nuclear; y aunque las zonas rurales en el país representan poco más del 20%, 39.9% del RH se encuentra en ellas.

Producción Social de Vivienda. Durante el segundo semestre de 2009 y la primera mitad de 2010, se avanzó considerablemente en la implementación y seguimiento de la estrategia de CONAVI dirigida al fortalecimiento de la Producción Social de Vivienda, la integración de un sistema de instrumentos de apoyo que faciliten el desarrollo de esta forma de producción y a su paulatina consolidación como componente estratégico del Sistema Nacional de Vivienda.

Vivienda producida por desarrolladores que cotizan en la BMV. El IPC y el IH se vieron afectados por la crisis financiera y la recesión mundial; sin embargo, los estragos en el segundo índice fueron significativamente mayores con una pérdida acumulada de 80.0% entre el 16 de abril de 2007 (máximo: 1,051.4 puntos) y el 9 marzo de 2009, fecha en que alcanzó su mínimo (210.17 puntos). A partir de ese momento el IH observa dos periodos de comportamiento: el primero, caracterizado por un crecimiento significativo de 212.2% tras ubicarse en 656.07 unidades al cierre de las operaciones del 14 de octubre del mismo año; y el segundo, de estabilidad, al mantenerse oscilando alrededor de las 560 unidades hasta marzo de 2010.

Por su parte el del IPC mantuvo una tendencia alcista acumulando de 92.5% al final del periodo analizado; llegó a ser tal la recuperación de este indicador que logró un nuevo máximo histórico superando la barrera de las 33 mil unidades el 7 de enero de 2010 con 33,064.57.

Nuevas adecuaciones contables y sus efectos. El 19 de diciembre de 2008, el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF), dio a conocer la emisión de una nueva Interpretación a las Normas de Información Financiera (INIF). La INIF 14, *Contratos de construcción, venta y prestación de servicios relacionados con bienes inmuebles* fue aprobada por unanimidad por los miembros del Consejo Emisor del CINIF, estipulando la obligatoriedad de sus disposiciones a partir del 1º de enero de 2010, permitiéndose su aplicación anticipada.

La nueva INIF 14 complementa la normatividad contenida en el *Boletín D-7* y requiere la separación de los diversos componentes en los contratos con la finalidad de definir si el contrato se refiere a la construcción de bienes inmuebles, venta o prestación de servicios, estableciendo las reglas aplicables para el reconocimiento de ingresos, costos y gastos asociados. Además de precisar la aplicación correcta del método de por ciento de avance de obra ejecutada para el reconocimiento de los ingresos.

Índice SHF de Precios de la Vivienda en México. Considerando las mejores prácticas internacionales y empleando la misma metodología y fuentes de información en los índices nacional y estatales, SHF inició la segunda etapa programada de este importante indicador para el mercado de la vivienda (casas solas, en condominio y departamentos) con crédito hipotecario garantizado en el país.

De esta manera, SHF comenzó, a principios del año en curso, la publicación de los *Índices SHF de Precios de la Vivienda* para un conjunto de municipios y delegaciones seleccionados lo cual permitirá el seguimiento de mercados inmobiliarios locales.

Los resultados indican que el valor del colateral de los créditos hipotecarios en los primeros seis meses del año presentó una apreciación en todas las entidades federativas del país y que el mercado se orientó hacia vivienda de mayor precio. Es posible tener acceso al Índice SHF en su portal y mediante un boletín de prensa. En etapas posteriores el Índice se desagregará por zonas metropolitanas y ciudades seleccionadas referenciadas a mapas digitales.

Encuesta financiera residencial. El mercado de la vivienda usada y la evolución de su precio ha sido un tema de interés, entre otras razones, por la alta ponderación que tiene en la cartera hipotecaria y por la relación que existe entre el mercado inmobiliario y el ciclo económico de un país. En México, de acuerdo a la ENIGH 2008, la vivienda usada corresponde alrededor del 90.0% del parque total de vivienda conformado por 26.2 millones en el territorio nacional.

Por tal motivo, es necesaria la generación sistemática de información de vivienda usada y conjuntarla al *Índice SHF*, calculado a partir de una adaptación de la metodología de ventas repetidas ponderadas. Conviene destacar que México carece de información científicamente obtenida sobre el mercado de la vivienda usada y de la situación financiera de los hogares, de esta forma SHF contribuye a ampliar y fortalecer el mercado de este segmento.

Para su elaboración, se realizará en primer término la Encuesta Financiera Residencial y posteriormente se evaluarán las mismas viviendas en distintos periodos de tiempo, según la información suministrada por las principales entidades que intervienen en el mercado de vivienda en el país.

Índice de Satisfacción Residencial. Desde 2006, la SHF realiza cada año el estudio de Satisfacción Residencial, con el cual se evalúa el grado de satisfacción de la población adquiriente de vivienda nueva construida con *Garantía de Pago Oportuno (GPO)* de SHF. El propósito es contribuir a propiciar políticas públicas, así como estrategias privadas, tendientes a mejorar la calidad de las viviendas, la relación vivienda-ciudad y la atención al cliente final.

Los resultados para 2010 muestran que: el *Índice de Satisfacción con la Vivienda* permanece estable con respecto a años anteriores; sólo dos de cada 10 conjuntos cuentan con algún tipo de organización vecinal para el mantenimiento de áreas y pago de servicios comunes lo que aumenta el deterioro del conjunto en general; el 24.6% de las viviendas están deshabitadas, en tanto que el 6% de las unidades tiene un negocio y el 21% de los hogares planea abrir algún local en el corto plazo, lo que tiene implicaciones sobre el colateral; y los conjuntos con mejores calificaciones fueron de desarrolladores.

Índice de calidad de vida vinculada a la vivienda (ICVV). Medir el impacto social de forma cuantitativa le permitirá al Infonavit establecer y redireccionar sus metas sociales, así como determinar el grado de éxito de sus acciones, más allá de lo financiero.

Con base en un análisis del concepto calidad de vida derivado de definiciones existentes, opiniones de expertos y de instituciones, y en línea con la nueva visión y misión del Infonavit, se considera al ICVV como la "valoración subjetiva de elementos objetivos que permiten la vida digna y sustentable de las personas en sociedad, su desarrollo pleno y felicidad, considerando su contexto y expectativas". El Infonavit consolida este estudio para la construcción del ICVV con representatividad nacional.

Soluciones alternativas de vivienda. En años recientes se ha registrado un importante crecimiento de la industria de vivienda en el país como resultado de las millones de casas que se han construido así como por el financiamiento que existe en el mercado para adquirirlas. Sin embargo, a pesar de estos esfuerzos, en México todavía existe un importante rezago habitacional. Alrededor del 33% de las familias mexicanas (8.9 millones) no gozan del derecho de habitar una vivienda adecuada, ya sea por que viven en situación de hacinamiento, al compartir su vivienda con uno o más hogares, o habitan en viviendas construidas con materiales deteriorados o de poca calidad y duración.

Reconociendo esta situación y, en un esfuerzo por repensar la estrategia para enfrentar el rezago habitacional, SHF diseñó un nuevo producto: *Autoproducción de Vivienda Asistida* para personas que no pueden o no quieren adquirir una vivienda nueva con las características que ofrece el mercado.

Clasificación homologada de valor de vivienda. Para contribuir a una adecuada segmentación del mercado y a una operación crediticia más eficiente del país, los principales organismos públicos y entidades financieras que integran el sector hipotecario mexicano, así como consultorías relacionadas con el tema, en coordinación con la Asociación Hipotecaria Mexicana (AHM), determinaron como estándar de industria una clasificación homologada de tipos de viviendas según su valor, tomando como referencia y unidad de medida veces salarios mínimos mensuales vigentes para el Distrito Federal, para su conversión actualizada a pesos o a otra denominación, según se requiera. La clasificación contempla seis tipos de vivienda, tres de ellos, la económica, la popular y la tradicional, agrupados en una primera categoría general denominada de interés social.

El acuerdo adoptado ha representado un esfuerzo importante de coordinación entre los distintos agentes que participan en la industria. Por el propio dinamismo que caracteriza a la industria, esta clasificación será susceptible de ser revisada y actualizada de manera permanente, que la haga responder a las necesidades o condiciones imperantes en el mercado de la vivienda en México.

SECCIÓN 3.

DESARROLLO URBANO INTEGRAL Y HABITACIONAL SUSTENTABLE

DESARROLLOS URBANOS INTEGRALES SUSTENTABLES (DUIS)

El Grupo de Promoción y Evaluación de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (GPEDUIS) logró consolidar su objetivo e integrar al Grupo a la Secretaría de Economía, FOVISSSTE y PROMÉXICO. Con la suma y el esfuerzo de estos integrantes, se formalizó el proceso de revisión y evaluación de proyectos, así como la canasta de incentivos que estará a disposición de los proyectos aprobados y certificados como Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS).

En este sentido, la canasta de incentivos considera asistencia técnica, financiamiento, garantía o capital, según de cada caso.

Durante la consolidación del GPEDUIS y como parte de las acciones de promoción que se realizan, fueron identificados en el mercado 32 proyectos susceptibles de recibir la certificación DUIS. De éstos, en el último año fueron aprobados dos, el de *Valle de San Pedro*, de 5 mil 859 has en Tijuana, BC, que dará cabida a 160 mil viviendas y albergará a 640 mil habitantes y el proyecto de suelo servido *El Rehilete*, en Villagrán, Gto, con 157 hectáreas y una proyección de 10 mil viviendas para 38 mil 500 habitantes, con servicios y equipamientos urbanos. Además, están en análisis dos proyectos: *Puerta de Anza*, en Nogales, Son y *Cd. Natura* en NL, que suman 1,200 has, para casi 30 mil viviendas y 142 mil habitantes. Otros dos proyectos sumarían a lo anterior 4 mil 700 has y vivienda para 800 mil habitantes en los próximos 15 años.

Instrumentación de los lineamientos federales para fraccionamientos que establece el Art. 73 de la Ley de Vivienda. SEDESOL ha elaborado un conjunto de lineamientos que establecen condiciones en materia de infraestructura, equipamiento y vinculación con el entorno para desarrollos habitacionales que reciben recursos federales.

El proyecto ha estado en consulta con los ONAVIS y OREVIS desde fines de 2008, en consulta pública en la página de SEDESOL desde marzo de 2009 y en la página de la Cofemer desde junio de 2009. CONAVI y los ONAVIS, principales encargados de su instrumentación, están de acuerdo en publicarlos. Los lineamientos están en revisión por parte de los OREVIS y por las organizaciones empresariales del sector (CANAVEVI, CONCANACO y CMIC).

Para facilitar su instrumentación, se propusieron tres períodos que consideraban el tiempo necesario para adecuar la normatividad local y los proyectos específicos, estos van del 1 de abril de 2010 al 1 de abril de 2011. El 4 de febrero de 2010, la COFEMER emitió el Dictamen Final sobre la Manifestación de Impacto Regulatorio, autorizando su publicación en el *Diario Oficial de la Federación*.

Programa específico de desarrollo habitacional sustentable ante el cambio climático. En el tema del desarrollo humano sustentable, incorporado en el Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012 tiene como una de las premisas fundamentales mitigar los efectos del cambio climático mediante la reducción de emisiones de bióxido de carbono en las viviendas. La manera de hacerlo se explicita en los objetivos del Programa Específico de Desarrollo Habitacional Sustentable ante el Cambio Climático (PEDHSCC)..

El Programa Especial ante el Cambio Climático 2009-2012 (PECC) constituye un esfuerzo de coordinación y transversalidad de políticas públicas de varias dependencias de la administración pública federal. En él están contenidos varios compromisos y metas tanto de mitigación de gases de efecto invernadero (GEI), como de adaptación al cambio climático.

Uno de los sectores que más contribuye a las emisiones de GEI es la vivienda. De acuerdo con el Balance Nacional de Energía 2008, el sector residencial participó con el 14.7% del consumo energético del país. Sin embargo, uno de los retos fundamentales del sector vivienda es su articulación con la política de desarrollo urbano del gobierno federal, lo cual es reconocido en el PECC al señalar que factores tales como el acelerado ritmo de construcción de vivienda, el mayor acceso a crédito hipotecario y el alto costo del suelo vacante en el interior de las ciudades, ha inducido su expansión hacia zonas alejadas de los centros de trabajo, de salud, de abasto, de educación, de cultura y de recreación, así como del acceso a servicios básicos (agua, electricidad y saneamiento) o al suministro de combustibles.

Certificados de reducción de emisiones de CO₂. El Mecanismo de Desarrollo Limpio (MDL) de las Naciones Unidas continuó creciendo durante 2009, registrándose un incremento del 50% en el número de proyectos registrados ante la Junta Directiva del MDL. A la fecha se tienen 2,301 proyectos registrados en 67 países, siendo México el cuarto país con mayor número de proyectos registrados (121), lo cual representa el 5.26% del total.

Se instrumentarán iniciativas para la mitigación, adaptación, tecnología y financiamiento para la reducción de emisiones en los países en desarrollo. Se pretende establecer un *Fondo Verde* a favor del clima (propuesto por México) con el compromiso de los países desarrollados para el período 2010-2012 de casi 30 mil millones de dólares para respaldar acciones inmediatas contra el cambio climático.

A pesar de su activa participación, México ha tenido que enfrentar, en su camino hacia una economía de bajas emisiones, los altos costos de las inversiones en proyectos verdes, así como la puesta en marcha de programas y políticas de apoyo.

Programa Vivir Infonavit. Este programa consta de los ejes vivienda, entorno, comunidad, cultura y educación. En cada eje se ha definido una serie de proyectos que tienen en común la innovación, el concepto sustentabilidad, en el ámbito natural de influencia del Infonavit y su desarrollo es a mejorar la calidad de vida de los derechohabientes. Su éxito se basa en la participación activa de terceros.

El presidente de México Felipe Calderón Hinojosa, fue condecorado en 2009, por la Alianza por el Ahorro de Energía, por los programas *Hipoteca Verde* y *Esta es tu casa* del Infonavit y la CONAVI respectivamente.

Paquete básico para el programa de subsidios *Esta es tu casa*. Como parte de los instrumentos financieros que contribuyen a la edificación de vivienda con características sustentables y el reflejo de los avances presentados durante el 2009 del Programa de Subsidios operado por CONAVI, el Comité Técnico de Evaluación del Programa de Esquema de Financiamiento y Subsidio Federal *Esta es tu casa*, precisó los elementos mínimos de las Características del Paquete Básico para Subsidio aplicables en 2010 para vivienda unifamiliar y vivienda no unifamiliar (vertical), considerando los siguientes temas: análisis del sitio; uso eficiente de energía; uso eficiente de agua; manejo adecuado de residuos sólidos; y mantenimiento.

Evaluación del Programa de Subsidios *Esta es tu casa*. De acuerdo con la Ley General de Desarrollo Social, el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL) coordinó la evaluación específica de desempeño 2008-2009 aplicada a los programas Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para la Vivienda y Fomento a la Producción de Vivienda en las entidades federativas y municipios, las evaluaciones fueron realizadas por académicos de El Colegio de México.

SECCIÓN 4.

SUELO Y RESERVAS TERRITORIALES

ESTRATEGIA PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE RESERVA TERRITORIAL

En 2009 la urbanización en nuestro país México alcanza nuevos rasgos tanto por su complejidad como en el hecho de constituirse en el proceso determinante del poblamiento del país. Un total de 73.7 millones de personas residen en 358 ciudades, 71.38% de la población del país.

La actual política de ordenación del territorio busca alentar esquemas de ciudad compacta y sustentabilidad urbana. La principal estrategia es generar una cartera de suelo apto que desaliente la ocupación ilegal, integrar a los asentamientos irregulares al desarrollo urbano e identificar el suelo intraurbano en desuso o subutilizado para aprovechar la infraestructura existente; promover la densificación y compactación de nuestras ciudades para desalentar el crecimiento horizontal y discontinuo que ha sido lo característico en los últimos años.

En 2008 SEDESOL, en coordinación con la CORETT, estableció el procedimiento para la adquisición y enajenación de suelo y reservas territoriales prioritarias para desarrollo urbano y vivienda, así como para coordinar programas con otras dependencias federales y entidades federativas con la participación de los municipios y el Distrito Federal.

Proyecto *El Centauro de la Frontera*. Ejemplo de esa política es la acción concertada de los órdenes de gobierno, para la adquisición de una superficie de 500 ha del ejido *El Centauro de la Frontera*, en el municipio de Nogales, Sonora. Desarrollar ese predio permitirá ofrecer suelo apto a familias de bajos ingresos, reducir el déficit de vivienda y disminuir la dispersión urbana con un esquema eficiente de ubicación geográfica. Destaca la conservación de las áreas de valor ambiental, como el cerro *La Pirinola*, con mecanismos para optimizar su aprovechamiento, y consolidar la congruencia de usos del suelo en su entorno inmediato.

Estrategia del Programa Hábitat. Creado en 2003, y de acuerdo a sus bases de formulación: "busca enfrentar los desafíos de la pobreza y el desarrollo urbano mediante el mejoramiento de la infraestructura básica, del equipamiento y las condiciones del entorno en las zonas marginadas de las ciudades".

Considera diversas modalidades de acción social y de fortalecimiento al entorno urbano en los polígonos de pobreza detectados para tal fin. Hábitat tiene un universo potencial de 3 mil 176 polígonos distribuidos en los 656 municipios urbanos del país, que concentran 74 millones de habitantes (71% de la población nacional).

Áreas de crecimiento para el desarrollo urbano. Atender la demanda de suelo apto para vivienda es un reto para las ciudades en México, principalmente por que el crecimiento de los centros de población se lleva a cabo sobre suelo ejidal, comunal y en zonas de riesgo natural.

Satisfacer la demanda de suelo. SEDESOL se dio a la tarea de identificar (por su régimen de propiedad) suelo para el desarrollo urbano en las principales ciudades, lo que implicó evaluar su potencial, aptitud y capacidad para alojar futuros crecimientos de las ciudades. Este análisis contó con la revisión de los usos permitidos así como de las capacidades de infraestructura y servicios conforme a lo dispuesto por los planes y programas de desarrollo urbano.

Se seleccionaron 121 ciudades del Sistema Urbano Nacional (SUN) mayores a 50 mil habitantes. La generación de datos e indicadores proporcionaron información sobre diversos aspectos del suelo urbano. Los resultados muestran la superficie disponible para usos urbanos, su magnitud y caracterización intra y periurbanas (áreas de crecimiento). Ofrecen una visión general y a nivel ciudad de la magnitud y características de las áreas disponibles para el crecimiento urbano.



Costos y beneficios de los mercados formal e informal de suelo para familias de bajos ingresos. El estudio contribuye a definir una estrategia de atención al suelo urbano proponiendo una política de generación de oferta de suelo al alcance de los distintos segmentos del mercado congruente con las políticas de desarrollo urbano nacional y local.

El estudio hace referencia a una serie de hipótesis entre las cuales se plantea que el mercado formal de suelo urbano es incapaz de ofrecer en cantidad y precio productos tierra/vivienda adecuados a las necesidades y posibilidades de compra de una cantidad importante de la población, principalmente la de menores ingresos.

Se analizaron ocho ciudades (Tijuana, B.C.; Tampico, Tamps.; Durango, Dgo.; Colima, Col.; Los Cabos, B.C.S.; Chilpancingo, Gro.; Mérida, Yuc. y el Centro Histórico del Distrito Federal) con marcadas tendencias de crecimiento económico y demográfico, que reflejaran las condiciones presentes en las principales ciudades del país.

Desarrollo urbano y vivienda. Se abordó la incorporación de suelo, regularización de la tenencia de la tierra, fraccionamientos, conjuntos y otros mecanismos formales para la incorporación de suelo apto al desarrollo urbano, constitución de reservas territoriales, adopción del dominio pleno de tierras ejidales y aportación de tierras de uso común a sociedades mercantiles.

Demanda de suelo para vivienda. En las últimas décadas, las ciudades mexicanas han crecido de forma expansiva, horizontal con bajas densidades. Si se considera una superficie habitable del 45%, la densidad promedio de las localidades mayores a 15 mil habitantes es de 26 viv/ha; esta cifra se incrementa a 36 viv/ha si únicamente se consideran las ciudades mayores a un millón de habitantes.

Es importante canalizar los esfuerzos gubernamentales para revertir esta situación a favor de la calidad de vida de los habitantes, tanto por la reducción de los costos directos a los individuos como por la mejoría de los servicios públicos.

El suelo es un elemento indispensable para el crecimiento de la ciudad, y su valor depende de su cercanía al área urbana, así como de la infraestructura y servicios con los que cuenta, de manera que es más cotizado un predio cercano a la ciudad y más aún, uno que esté dentro de ella.

Guía para la redensificación habitacional de la ciudad interior. Con el propósito de contribuir al aprovechamiento y utilización del suelo, CONAVI y SEDESOL elaboraron esta guía, dirigida a las autoridades municipales y estatales, para abordar el modelo extensivo en el que han crecido las ciudades mexicanas, caracterizado por edificaciones de tipo horizontal con bajas densidades, lo cual genera impactos negativos en los recursos naturales y costos crecientes para la dotación de suelo, infraestructura, vivienda, equipamiento, bienes y servicios públicos.

Analiza los diferentes ciclos del suelo urbano en el que se presentan los fenómenos de desvalorización, declinación, deterioro y degradación que experimentan las diferentes zonas o barrios de la ciudad a través del tiempo, dando lugar a procesos de transformación en la estructura urbana, como resultado de la redistribución de las actividades económicas que en ella se realizan.

La ciudad compacta. El concepto de ciudad compacta comprende una serie de características como la mezcla de usos del suelo compatibles, incluyendo a diferentes tipos de vivienda; una gama variada y más elevada de densidades de habitantes por hectárea; la consideración articulada de soluciones de transporte y usos del suelo; la atención privilegiada al transporte público y no motorizado; y la distribución jerarquizada de los equipamientos.

SECCIÓN 5.

FINANCIAMIENTO A LA VIVIENDA

PROGRAMAS EN EL SECTOR DE LA VIVIENDA

Para 2010, de acuerdo con lo considerado en el Programa Anual de Financiamientos 2010, los organismos nacionales y estatales de vivienda, los intermediarios financieros, así como otros organismos y entidades que otorgan financiamientos hipotecarios como prestación a sus trabajadores, programaron financiar un total de 1'102,843 créditos y subsidios, con una inversión de 251,737.3 millones de pesos, para apoyar programas de vivienda en sus diversas modalidades.

Esta cifra es menor a la del año anterior, debido a una baja en la estimación por parte de los intermediarios financieros.

Al mes de junio de 2010, se habían otorgado en conjunto 628 mil 831 financiamientos, cantidad que además de representar un avance de 57% de la meta estimada, supera en 10.3% lo registrado en el mismo periodo del año anterior. Por su parte, la inversión total ejercida en materia habitacional ascendió a 106,571.9 millones de pesos, 3.6% mayor en términos reales a los recursos canalizados en similar periodo de 2009.

Del total de los financiamientos registrados al mes de junio, el 61.8% correspondió a adquisición de vivienda y 38.2% a mejoramientos y otras modalidades de financiamiento.

Hipoteca verde. SHF se encuentra en una continua búsqueda de opciones que satisfagan las necesidades de vivienda, y su financiamiento, de las familias mexicanas. En este sentido, en SHF se ha adoptado el concepto de *Hipoteca Verde*. El objetivo, es que todas las personas interesadas en adquirir una vivienda cuenten con las herramientas necesarias para encontrar la mejor solución de vivienda a fin de satisfacer sus necesidades, contribuir a mejorar su entorno y medio ambiente.

Recientemente, México fue reconocido por su liderazgo ambiental en virtud de su acción en el combate contra el calentamiento global, como fruto del trabajo que realiza el gobierno federal en distintos frentes. Para avanzar hacia este objetivo, la SHCP propuso alinear los esfuerzos de los ONAVIS y desarrollar el mercado de vivienda verde, y así garantizar el desarrollo humano sustentable.

Vivienda usada. El sector de la vivienda usada ha crecido de manera importante en México, mostrando mayor participación en el mercado y un cambio en la composición en los créditos hipotecarios, ya que tiene, en general, mejores atributos a los de las viviendas nuevas. El 35.1% de los créditos hipotecarios está dirigido a la vivienda usada, además, desde 2006 este porcentaje ha aumentado cada año.

Microfinanciamiento. El sector de vivienda en México ha sido uno de los más dinámicos en la última década, tiene importantes fortalezas en comparación con otros sectores. Sin embargo, al menos la mitad de los hogares no tiene acceso a créditos hipotecarios y puede considerarse como excluido del mercado formal de vivienda. Esto demuestra con claridad, que el modelo actual de vivienda tiene importantes limitaciones para reducir el rezago habitacional de nuestro país.

Existen en México las condiciones adecuadas para escalar los programas de microcrédito para vivienda. Está disponible una gran cobertura de casas de materiales, de intermediarios financieros especializados en atender a la población de menores ingresos y de desarrolladores sociales de vivienda. Adicionalmente, se ha comprobado que hay una demanda sustancial por financiamiento para mejora y ampliación de vivienda.

Atención al rezago habitacional. El mercado de financiamiento a la vivienda tuvo un mejor comportamiento en 2009 que en otras crisis, manteniendo su actividad por la determinante participación del sector público. Sin embargo, la escasez de financiamiento para la vivienda continúa siendo particularmente aguda para las familias que no cuentan con el acceso a Infonavit o FOVISSSTE que tienen los trabajadores asalariados.

Los trabajadores no afiliados enfrentan la necesidad de mejorar la calidad de los servicios habitacionales que reciben sus familias, puesto que, como se indica en la sección 2 del presente Informe, son precisamente estos hogares los que explican un porcentaje importante del actual rezago habitacional.

En este sentido, ha sido necesario establecer un nuevo concepto de negocio enfocado a incrementar la penetración y cobertura de los sectores informales de bajos ingresos. La estrategia incluye la participación de un nuevo conjunto de intermediarios más familiarizados con la provisión de servicios financieros a los sectores hasta ahora más desatendidos.

ESTRATEGIAS QUE PROMUEVEN LA EFICIENCIA EN EL SECTOR

Avance en el Programa de Modernización de los Registros Públicos de la Propiedad (RPP). Este programa se impulsa a partir de los objetivos, estrategias y disposiciones del Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012, de la Ley de Vivienda y del Programa Nacional de Vivienda 2008-2012.

Los avances que destacan en los estados durante el periodo 2007-2009 son: apoyo de las autoridades federales y estatales para lograr su modernización; marcos legales orientados al uso de firma electrónica y a la constitución de organismos descentralizados con autonomía técnica y recursos propios; actualización de plataformas tecnológicas; mejoramiento en los procesos; incremento en los niveles de atención al usuario; cursos de profesionalización al personal; preservación del acervo documental; y acercamiento geográfico de los servicios registrales a los usuarios.

Para 2010 está prevista la publicación de los lineamientos del programa, que incorporan a SEDESOL como integrante del Comité de Evaluación, quien tendrá la responsabilidad programática y presupuestaria para asignar una bolsa de 337.8 mdp de recursos federales.

Vinculación del catastro urbano y rural con los Registros Públicos de la Propiedad. A finales de 2009, el Ejecutivo Federal, aprovechando la presidencia que tendrá en el Comité de Evaluación del programa, instruyó a SEDESOL para coordinar las acciones de modernización catastral y registral. El objetivo es dar un nuevo impulso a la modernización y vinculación entre registros y catastros a nivel nacional. El Comité que se integra además por la Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal (CJEF), CONAVI y SHF.

Si bien existe el compromiso político de las instancias locales competentes para la vinculación de sus instituciones registrales y catastrales, esta voluntad apenas se está viendo reflejada en acciones prácticas para el intercambio de datos entre las mismas.

Registro Único de Vivienda (RUV). Desde sus inicios en 2006, el RUV tiene como propósito desarrollar una plataforma transaccional que permita a la industria de la vivienda tener identificación y portabilidad de los proyectos, así como generar la capacidad de proyección del tren de oferta para lograr una mejor planeación de flujos de las instituciones hipotecarias y del desarrollo para la industria de la construcción.

A partir del presente año, el RUV fue modificado para canalizar varios procesos en función de los requerimientos particulares de cada institución financiera, tomando solamente como base común el componente transaccional de registro y asignación de clave única de vivienda.

Costo Anual Total (CAT): Nuevas disposiciones para su elaboración. En cumplimiento con la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, SHF publica mensualmente, en el *Diario Oficial de la Federación* y en su página oficial de Internet, información relativa exclusivamente a las condiciones del mercado de créditos garantizados con garantía hipotecaria, que permita a los interesados evaluar las ofertas que reciben por parte de los intermediarios financieros.

Cobranza social (Garantía Infonavit). En el marco del Acuerdo Nacional a favor de la Economía Familiar y el Empleo anunciado en enero de 2009 por el presidente Felipe Calderón e instrumentado por la STPS, el Infonavit planteó una serie de alternativas de solución a los acreditados con voluntad de pago que perdieran su empleo. Estas alternativas fueron enmarcadas bajo el rubro *Garantía Infonavit* y forman parte del modelo de cobranza social implementado por el Instituto desde 2005; esta es la mejor práctica internacional en el mercado de servicios y se constituye como un producto único y novedoso en el mercado hipotecario mexicano.

Cartas Garantía. Con el fin de impulsar la oferta de vivienda en un periodo con serios problemas de liquidez en el mercado y de escasez en los créditos puente, en marzo de 2009 el Infonavit se lanzó el programa *Cartas Garantía*.

Programa especial de apoyo a compradores de vivienda Infonavit. En mayo, el Consejo de Administración del Infonavit aprobó la implantación de este programa con el fin de promover acciones para la originación y la colocación de créditos, así como la orientación de la oferta de vivienda, alineados a los programas de crédito aprobados en el Plan de labores y de financiamientos 2009.

SECCIÓN 6.

DESARROLLO DEL MERCADO SECUNDARIO DE FINANCIAMIENTO A LA VIVIENDA

Vigía-SHF: Sistema de Monitoreo de Instrumentos respaldados por hipotecas. El mercado de bursatilizaciones de hipotecas se ha desarrollado en México desde 2003. Ahora cuenta con más de 40 bursatilizaciones de *Borhis* y cuatro emisiones de *MacroCrédHitos* que ha llevado a cabo HiTo (Hipotecaria Total).

Estas estructuras necesitan ser monitoreadas por el público inversionista para poder tomar decisiones informadas en su operación con estos bonos. Como respuesta a esta necesidad, en julio de 2008 surgió la herramienta *Vigía-SHF* que monitorea y provee de información de *Borhis* al mercado de una manera accesible y de fácil entendimiento. Además se han incluido, a partir de mayo 2010, la información y monitoreo de dos emisiones de *MacroCrédHitos*.

El sistema estudia el mercado desde tres perspectivas: información de originación, información de cartera e información de desempeño. Esta información está disponible para cada emisión.

EMISIONES VIGENTES EN EL MERCADO

SHF, Infonavit y FOVISSSTE, en conjunto con diversas entidades financieras, continuaron con la promoción de esquemas alternativos de financiamiento para cubrir la creciente demanda de vivienda y hacer posible que más personas tengan acceso a una vivienda digna.

Desde 2003, la bursatilización de hipotecas se utiliza como herramienta de fondeo alterna, lo cual ha permitido apoyar el crecimiento del mercado de vivienda, complementando los mecanismos tradicionales de fondeo. Al 2 de Julio de 2010, el monto total acumulado de emisiones públicas respaldadas por hipotecas, valuadas en su origen, ascienden a casi 154 mil millones de pesos.

Bonos Respaldados por Hipotecas (Borhis). Desde sus inicios en 2003, SHF ha promovido la bursatilización de cartera hipotecaria de SOFOLES/SOFOMES y bancos a través de la figura de *Borhis*. Al 2 de julio de 2010, el monto total acumulado, valuados en su origen, ascienden aproximadamente a 62,987 millones de pesos.

Programa de Bursatilización de Hipotecas del FOVISSSTE. Como parte de la estrategia para contribuir a los programas y acciones de vivienda del Presidente Felipe Calderón, la presente administración tiene programado crecer en más del 100% el acumulado histórico de créditos otorgados por la institución. Para lograr ese propósito, en 2009 el Fondo lanza al mercado su primera emisión de certificados bursátiles bajo la denominación *Tfovis* por un monto de 15,500 millones de pesos.

Programa de Certificados de Vivienda (Cedevis). A pesar de la complejidades para la emisión de bonos respaldados por hipotecas, tanto por preocupaciones relacionadas al riesgo de crédito como por la volatilidad del riesgo de mercado y por la crisis *Subprime* en los Estados Unidos, en 2009 el Infonavit fue uno de los principales emisores de este tipo de instrumentos en México: colocó 11,327.4 millones de pesos en *Cedevis* en cinco emisiones públicas, con una participación de mercado acumulada de 35.4 por ciento.

HiTo (Hipotecaria Total). Desde diciembre de 2007, fecha de la primera bursatilización y hasta el 2 de julio de 2010, se han bursatilizado cerca de 9,633 millones de pesos, en emisiones de HiTo tradicional (bursatilización crédito por crédito) y de *Macrocrédito*. A finales de 2009 y principios del 2010, Infonavit y FOVISSSTE realizaron sus primeras emisiones a través de HiTo, utilizando la modalidad de *Macrocrédito*, y logrando colocar en el mercado 2,513 y 5,517 millones de pesos, respectivamente.

Bonos Cubiertos –Covered Bonds. SHF, en conjunto con diversos intermediarios financieros, promueve la instrumentación de la figura de *Bonos Cubiertos*, que permite ofrecer al mercado: i) una fuente alterna de financiamiento, ii) incrementar la accesibilidad de vivienda a acreditados que no han sido atendidos por el mercado y, iii) incrementar la participación en la toma de riesgo del sector privado en el mercado de vivienda.

SECCIÓN 7.

BUENAS PRÁCTICAS Y RETOS

Buenas prácticas

En el tema de mejores prácticas, en el Informe se incluyen los pronunciamientos más sobresalientes del Foro Urbano Mundial en Río de Janeiro, celebrado en marzo de 2010. Entre las conclusiones significativas destaca que la planeación urbana y la gestión de los equipamientos, servicios y espacios públicos de la ciudad, son componentes indispensables en la lucha contra la violencia y la inseguridad. Se presentaron ejemplos de mejores prácticas para la generación de ambientes seguros, prevención del crimen y participación de los jóvenes en su comunidad a través de la cultura y las artes.

Mediante la promoción del Premio Iberoamericano de Tesis de Investigación sobre Vivienda Infonavit-Redalyc se buscan aportaciones al conocimiento de una problemática, sugieran elementos de análisis e incluso estrategias de solución. La tesis *Espacios abiertos y calidad de vida en conjuntos habitacionales organizados en condominio: el caso de la vivienda tipo económica en Ciudad Juárez, Chihuahua*, resultó la ganadora del primer lugar.

En torno a las experiencias en materia de vivienda, suelo y ordenamiento del territorio, se presentan las relativas a las *Curdurías Urbanas* para la regulación territorial en Bogotá, Colombia; y el Mejoramiento Barrial en los Manantiales de la zona de la Chacra, El Salvador.

Retos

RETOS EN SUSTENTABILIDAD

- Edificación de vivienda vertical y densificación del suelo intraurbano y periurbano.
- Ordenamiento territorial que articule las políticas de desarrollo urbano y de medio ambiente.
- Usos del suelo compatibles con los Atlas de Riesgo y planes vigentes de desarrollo urbano.

RETOS EDUCATIVOS

- Mayor cultura ciudadana para la toma de decisiones y participación en torno a la vivienda y el hábitat.
- Concepto integral de vivienda, que ubique con claridad su relevancia e impacto en la ciudadanía y su entorno.

RETOS EN REGULACIÓN

- Menores costos de transacción e información para incrementar la accesibilidad.
- Mejor valuación de inmuebles, con instrumentos internacionalmente aceptados.
- Mejor supervisión en el sector, en especial a los intermediarios financieros no bancarios, para evitar riesgos de solvencia.
- Planes de desarrollo urbano, vigentes en municipios y entidades federativas, disponibles en Internet.
- Adopción por los tres órdenes de gobierno de los lineamientos federales para fraccionamientos derivados del Art. 73 de la Ley de Vivienda.
- Mejor coordinación institucional en materia de planeación urbana entre los tres órdenes de gobierno.
- Políticas claras, transversales y de largo plazo, para atender el rezago habitacional en sus distintos componentes.
- Viviendas en mejores condiciones e incentivar mejores prácticas en la industria de la construcción.

RETOS EN INFRAESTRUCTURA URBANA

- Mayor participación del sector privado en el desarrollo de infraestructura, que tome en cuenta programas de desarrollo urbano, Atlas de Riesgos y áreas naturales protegidas.

RETOS EN LA PROVISIÓN DE SUELO

- Suelo apto para vivienda de menores ingresos.
- Registro eficiente y administración transparente de las reservas territoriales.
- Esquema de financiamiento para suelo, lotificación y servicios para población con menos recursos, resistente a la manipulación y a la alteración de los precios.

RETOS EN LA MODERNIZACIÓN DE LOS

REGISTROS PÚBLICOS DE LA PROPIEDAD

- Transparencia en los avances logrados en la modernización de los registros públicos de la propiedad y de catastro.

RETOS EN EL FINANCIAMIENTO PARA EL SECTOR

- Banca de desarrollo más eficiente, sin dispersión de programas ni duplicación de esfuerzos, concentrada en la población de menores ingresos.
- Esquemas de financiamiento con menores costos de fondeo, atractivos y con menor riesgo crediticio.
- Programas de garantías hacia los sectores de menores ingresos o bien pertenecientes a la informalidad.
- Atender una demanda por rezago de 587 mil 400 viviendas, 58.4% del total, en un entorno urbano sostenible.
- Aumento del subsidio destinado a la Producción Social de Vivienda Asistida.

Contenido

SECCIÓN 1.

Política de vivienda

22

1.1	Política Nacional de Vivienda	22
1.2	Pacto Nacional para la Vivienda	24
1.3	Obligaciones internacionales en materia de derechos a la vivienda	25
1.3.1	Seguridad de tenencia	25
1.3.2	Acceso a infraestructura, servicios y equipamientos	25
1.3.3	Asequibilidad	25
1.3.4	Accesibilidad	26
1.3.5	Habitabilidad	26
1.3.6	Lugar adecuado	27
1.3.7	Adecuación cultural	27
1.4	Evolución de los ONAVIS y OREVIS 2000-2010	27
1.5	Hallazgos clave	33

SECCIÓN 2.

Situación actual del mercado de vivienda

34

2.1	Entorno macroeconómico internacional y nacional	34
2.2	Indicadores económicos	36
2.2.1	PIB por gran división de actividad económica	36
2.2.2	Demanda agregada	36
2.2.3	Comparativo de la actividad industrial entre México y Estados Unidos	37
2.2.4	Mercado laboral	38
2.3	Sector de la construcción y de la vivienda en México	39
2.3.1	PIB de la vivienda nueva	39
2.3.2	Personal ocupado (obreros y empleados)	40
2.3.3	Remuneraciones medias pagadas al personal ocupado	40
2.3.4	Inflación: deflactor del PIB e Índice SHF	40
2.3.5	Cambio tecnológico	41
2.3.6	Productividad del personal ocupado	42
2.4	Mercado de vivienda, riqueza de los hogares y ciclo económico	42
2.5	Rezago habitacional	45
2.6	Bono demográfico y el mercado de la vivienda	47
2.6.1	La transición demográfica y sus fases	47
2.6.2	El bono demográfico	49
2.7	Demanda de vivienda 2010	52
2.8	Situación de los hogares y la vivienda	53

2.9	Producción Social de Vivienda	55
2.10	Vivienda producida por desarrolladores que cotizan en la BMV	58
2.11	Índice SHF de Precios de la Vivienda en México	61
2.11.1	Resultados	61
2.11.2	Características del mercado	63
2.11.3	Consideraciones finales y siguientes etapas	63
2.12	Encuesta financiera residencial	64
2.12.1	Método de Ventas Repetidas (VR)	64
2.13	Las calificadoras	65
2.14	Índice de Satisfacción Residencial respecto a la ciudad, el conjunto habitacional, la vivienda y los aspectos financieros	67
2.14.1	Metodología y cobertura geográfica	67
2.14.2	Resultados	68
2.15	Índice de calidad de vida vinculado a la vivienda	71
2.16	Soluciones alternativas de vivienda	73
2.17	Clasificación homologada del valor de la vivienda	74
2.17	Hallazgos clave	75

SECCIÓN 3.

Desarrollo urbano integral y habitacional sustentable 78

3.1	Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS)	78
3.2	Instrumentación de los lineamientos federales para fraccionamientos que establece el artículo 73 de la Ley de Vivienda	78
3.3	Programa Específico de Desarrollo Habitacional Sustentable ante el Cambio Climático	80
3.4	Certificados de reducción de emisiones de CO ₂ (bonos de carbono)	81
3.5	Programa <i>Vivir Infonavit</i>	82
3.5.1	<i>Vivir Infonavit</i> : Fomentando la cultura social	83
3.5.2	<i>Vivir Infonavit</i> : Vivienda	85
3.5.3	<i>Vivir Infonavit</i> : Entorno	88
3.5.4	<i>Vivir Infonavit</i> : Comunidad	90
3.6	Paquete básico para el Programa de Subsidios <i>Esta es Tu Casa</i>	91
3.7	Hallazgos clave	93

SECCIÓN 4.

Suelo y reservas territoriales 94

4.1	Estrategia para la implantación de reserva territorial	94
4.1.1	Experiencia en la constitución de la reserva <i>Centauro</i> , en la frontera norte	95
4.1.2	Estrategia del Programa Hábitat	96
4.2	Áreas de crecimiento para el desarrollo urbano	96
4.3	Integración urbana y social en la expansión reciente de las ciudades de México 1996-2006: dimensión, características y soluciones	98
4.4	Costos y beneficios de los mercados formal e informal de suelo para familias con bajos ingresos	100
4.5	Demanda de suelo para vivienda	102
4.6	Guía para la redensificación habitacional de la ciudad interior	102
4.6.1	La ciudad compacta	103
4.7	Hallazgos clave	105

SECCIÓN 5.

Financiamiento a la vivienda

106

5.1	Programas en el sector de la vivienda	106
5.2	Programas y acciones de financiamiento al sector vivienda en 2010	108
5.2.1	Financiamiento a través de fideicomisos	109
5.2.2	Garantía de SHF a bancos que financian créditos puente	109
5.2.3	Financiamiento de capital y crédito a proyectos de desarrolladores	110
5.3	Programas de cofinanciamiento	110
5.3.1	<i>Cofinavit</i>	111
5.3.2	<i>Cofinavit ingresos adicionales</i>	111
5.3.3	<i>Apoyo Infonavit</i>	111
5.3.4	<i>Alia2+plus</i>	111
5.3.5	<i>Respalda2</i>	112
5.4	<i>Hipoteca Verde</i>	112
5.5	Vivienda usada	113
5.6	Microfinanciamiento	115
5.7	Atención al rezago habitacional	116
5.8	Accesibilidad y asequibilidad de la vivienda: tres enfoques	118
5.9	Estrategias que promueven la eficiencia en el sector	120
5.9.1	Avance en el Programa de Modernización de los Registros Públicos de la Propiedad	120
5.9.2	Vinculación del catastro urbano y rural con los registros públicos de la propiedad	122
5.9.3	Impacto de los derechos de propiedad en la inversión de las familias	123
5.9.4	Registro Único de Vivienda (RUV)	129
5.9.5	Costo Anual Total (CAT): nuevas disposiciones para su elaboración	132
5.9.6	Cobranza social (<i>Garantía Infonavit</i>)	134
5.9.7	<i>Cartas Garantía Infonavit</i>	136
5.9.8	Programa Especial de Apoyo a Compradores de Vivienda Infonavit	138
5.9.9	Operación de las SOFOLES y SOFOMES en México	137
5.10.	Hallazgos clave	138

SECCIÓN 6.

Desarrollo del mercado secundario de financiamiento a la vivienda **140**

6.1	<i>Vigía-SHF</i> : sistema de monitoreo de instrumentos financieros respaldados por hipotecas	140
6.2	Bonos Respaldados por Hipotecas (<i>Borhis</i>)	144
6.3	Programa de Bursatilización de Hipotecas del FOVISSSTE	145
6.4	HiTo (Hipotecaria Total)	148
6.5	Bonos Cubiertos - <i>Covered Bonds</i>	148
6.6	Hallazgos clave	149

SECCIÓN 7.

Retos y buenas prácticas **150**

7.1	Buenas prácticas	150
7.1.1	Foro Urbano Mundial en Río de Janeiro, Brasil	150
7.1.2	Premio Iberoamericano de Tesis de Investigación sobre Vivienda Infonavit-Redalyc	151
7.1.3	Experiencias en materia de vivienda, suelo y ordenamiento del territorio	152
7.2	Retos del sector vivienda	154

ANEXOS

A	Glosario de términos utilizados en la PSV	156
B	Índice de Satisfacción con la Vivienda	157
C	Anexo metodológico: rezago habitacional	157

APÉNDICES

A	Acrónimos y abreviaturas	158
B	Referencias bibliográficas / páginas web	160

SECCIÓN 1.

Política de vivienda

1.1

POLÍTICA NACIONAL DE VIVIENDA

La Política Nacional de Vivienda tiene su sustento jurídico en los artículos cuarto y veintiseis de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, donde se establece el derecho de toda familia a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, así como la determinación de los mecanismos para la planeación del desarrollo armónico del país.

Como parte de la agenda de gobierno, la política de vivienda quedó delineada de manera explícita dentro del *Eje 2. Economía competitiva y generadora de empleos*,¹ en el punto sobre Construcción y Vivienda, del Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2007-2012.

Para el tema sector de la vivienda, el PND 2007-2012 establece en el objetivo 17: "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".²

Este objetivo comprende siete estrategias:³

1. Brindar certidumbre jurídica sobre la propiedad.
2. Ampliar la cobertura de atención y las opciones de financiamiento.
3. Incrementar la disponibilidad de suelo apto para la construcción de vivienda.
4. Reaprovechar la infraestructura urbana y su equipamiento.
5. Consolidar el Sistema Nacional de Vivienda.
6. Generar un mayor dinamismo del mercado de vivienda nueva y usada.
7. Promover el mejoramiento de la vivienda existente e impulsar la vivienda progresiva.

La Ley de Planeación, la Ley de Vivienda y el Programa Nacional de Vivienda 2008-2012 constituyen el marco normativo de la acción habitacional del gobierno federal. La nueva Ley de Vivienda, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 27 de junio de 2006, precisa la naturaleza nacional del programa, superando la visión sectorial con la que se conocía anteriormente.

1 Poder Ejecutivo Federal. Plan Nacional de Desarrollo, 2007-2012, *Diario Oficial de la Federación*, 31 de mayo de 2007, p. 29.

2 *Ibidem*, p. 54.

3 *Ibidem*, pp. 54-55.

En el Programa Nacional de Vivienda (PNV) 2008-2012 se encuentran definidos los objetivos, estrategias, líneas de acción y metas para impulsar los temas de suelo, financiamiento, productividad y calidad de la vivienda, así como la realización de acciones para eliminar los posibles obstáculos que frenen su desarrollo. Este programa tiene como propósito esencial el establecer los lineamientos y coordinar esfuerzos públicos y privados para dar coherencia, integralidad, oportunidad, viabilidad financiera y rumbo a las acciones de la política nacional de vivienda.

Para ello, establece los siguientes objetivos⁴ estratégicos:

1. Incrementar la cobertura de financiamientos de vivienda ofrecidos a la población de menores ingresos, preferentemente a la que se encuentra en situación de pobreza.
2. Impulsar un desarrollo habitacional sustentable.
3. Consolidar el Sistema Nacional de Vivienda a través de mejoras a la gestión pública.
4. Consolidar una política de apoyos del gobierno federal que facilite a la población de menores ingresos, preferentemente a la que se encuentra en situación de pobreza, acceder al financiamiento de vivienda, y que fomente el desarrollo habitacional sustentable.

El PNV 2008-2012 también otorga importancia al desarrollo de la vivienda desde la perspectiva del cuidado del medio ambiente y uso racional de la energía de manera sustentable, lo cual implica el desarrollo de nuevas tecnologías que permitan el crecimiento inteligente de nuestras ciudades, sin comprometer el futuro de las siguientes generaciones.

En relación con la vivienda, la sustentabilidad tiene un lugar primordial en la perspectiva de largo plazo del sector toda vez que debe apostarse por el aprovechamiento inteligente de los recursos naturales y la preservación del medio ambiente. Por ello, este tema se encuentra presente a lo largo de todo el Programa; sus acciones, al tiempo que extienden la cobertura de acceso a la vivienda, están dirigidas a la promoción del cuidado de los recursos naturales y el uso de la infraestructura existente, e impulsan el desarrollo regional integral de manera que resulte compatible con la protección del medio ambiente.

La visión moderna del desarrollo de nuestras ciudades no sólo busca elevar los niveles de bienestar de la sociedad, sino que también se preocupa por la posibilidad de heredar a las generaciones futuras un país con aceptables niveles de salud ambiental y económica. Por esta razón, resulta una obligación modificar actitudes y redefinir las tendencias que apuntan hacia un deterioro irreversible de nuestro entorno, además de incidir sobre la creación de mejores opciones para el uso sustentable de la energía dentro de las viviendas.

Desafortunadamente, en este contexto, existen efectos no deseados, derivados del crecimiento acelerado del sector en los últimos 10 años, tales como la falta de un correcto ordenamiento territorial derivado de la desvinculación de la política pública en los tres órdenes de gobierno; distorsiones en el mercado de suelo que incrementan su precio y propician la especulación; el alejamiento de los nuevos desarrollos de vivienda de los centros de las ciudades, lo cual complica la dotación de infraestructura urbana y servicios básicos, y esto repercute negativamente en la población, pues eleva los costos y el tiempo de traslado.

Por ello, resulta prioritario impulsar una política pública de vivienda sustentable que considere por lo menos tres componentes: el ordenamiento territorial, la planeación urbana y la edificación de vivienda sustentable.



FIGURA 1.
Política pública de vivienda sustentable

Fuente: CONAVI, 2010.

La alineación de criterios dentro de la administración pública resulta fundamental para instrumentar acciones coordinadas en los niveles pertinentes, a fin de tener una visión unificada de la política de vivienda tanto a nivel federal como local.

En este sentido, se han adoptado criterios de vivienda sustentable de la Organización de las Naciones Unidas (ONU), que considera la sustentabilidad económica, ecológica y social.



FIGURA 2.
Dimensiones de la vivienda sustentable

Fuente: CONAVI, 2010.

4 Comisión Nacional de Vivienda. Programa Nacional de Vivienda 2008-2012: Hacia un desarrollo habitacional sustentable, *Diario Oficial de la Federación*, 30 de diciembre de 2008, p. 8.

Para consolidar esta visión de política pública de vivienda sustentable en todo el país, se enfatiza la realización de proyectos y actividades con la participación y colaboración de los sectores público y privado, y de la sociedad organizada, para que la edificación de nuevas viviendas y el parque habitacional ya existente puedan integrarse en un entorno de sustentabilidad que permita el sano desarrollo de la población, con mejores estándares de calidad de vida, al mismo tiempo que las ciudades y regiones del país se tornan más competitivas.

Durante los próximos años, muchas de las viviendas financiadas serán nuevas, y ello brinda la oportunidad para inducir un cambio indispensable en la construcción.

Ya no se puede seguir construyendo viviendas igual que antes, los antiguos métodos deben sustituirse por nuevos procesos y tecnologías que reduzcan el efecto que ejerce la construcción habitacional sobre el medio ambiente.

1.2

PACTO NACIONAL PARA LA VIVIENDA

El pacto firmado el 13 de marzo de 2009 representó el compromiso de los participantes del sector vivienda en México –gobierno federal, poder legislativo, autoridades locales, iniciativa privada, sociedad organizada e intermediarios financieros– para asegurar que la producción y mejoramiento de vivienda en el país mantuviera el dinamismo y así superar la coyuntura de crisis.

Entre los compromisos del pacto destacan:

- **Desarrolladores de vivienda:** mantener sus inversiones en el sector para garantizar la edificación de por lo menos 800 mil viviendas –de ellas 600 mil nuevas– en 2009, incorporando lineamientos de sustentabilidad como ordenamiento territorial, diseño urbano y ecotecnologías en los desarrollos habitacionales.
- **Intermediarios financieros privados:** mantener el financiamiento a la construcción de vivienda y otorgar por lo menos 150 mil créditos hipotecarios para adquisición y mejoramiento de vivienda en 2009.
- **Infonavit, FOVISSSTE, SHF, FONHAPO Y CONAVI:** honrar una inversión crediticia y de subsidios de por lo menos 177 mil millones de pesos para 2009, priorizando a las familias de menores ingresos para la adquisición y mejoramiento de vivienda.
- **SHF:** ofrecer financiamiento para viviendas a SOFOLES y SOFOMES hipotecarias para concluir e iniciar la construcción de proyectos, con el apoyo de Infonavit y FOVISSSTE para asegurar la fuente de pago.

- **Gobiernos federal, estatales y municipales:** apoyar y facilitar la correcta implementación de la política nacional de vivienda para volver más eficiente su producción en el país y hacerla más accesible a los segmentos de menores ingresos de la población.
- **Productores sociales de vivienda:** organización eficiente y colaboración para poder beneficiar a un mayor número de mexicanos mediante acciones de mejoramiento y autoconstrucción de vivienda.

RESULTADOS

Durante 2009, se financiaron 637 mil 242 adquisiciones de vivienda y 244 mil 716 créditos para mejoramientos y autoproducción de vivienda. Se atendió un total de 881 mil 958 familias, lo cual representó un avance de 110% sobre la meta de 800 mil.

CUADRO 1.
Financiamiento de viviendas en 2009

	META 2009	RESULTADO	% LOGRO
Adquisición de vivienda	705,000	637,242	90%
Mejoramientos	95,000	244,716	257%
Total	800,000	881,958	110%

Fuente: CONAVI, 2010.

Sobre la meta de 157 mil 547 millones de pesos para 2009, el avance logrado fue del 100.6 por ciento.

CUADRO 2.
Metas de financiamiento de vivienda 2009 según entidad

ENTIDAD	META ORIGINAL		AJUSTE 2009		META FINAL	
	ACCIONES #	INVERSIÓN MDP	ACCIONES #	INVERSIÓN MDP	ACCIONES #	INVERSIÓN MDP
Infonavit	500,000	106,966	-50,000	-10,000	450,000	99,966
FOVISSSTE	100,000	43,424	0	0	100,000	43,424
SHF	189,980	19,500	-107,980	-9,580	82,000	9,920
CONAVI	190,000	5,137	-30,000	-264	160,000	4,873
FONHAPO	101,865	2,028	28	336	101,893	2,364
Total	1,081,845	177,055	-187,952	-19,508	893,893	157,547

Fuente: CONAVI, 2010.

Por su parte, los bancos y SOFOLES otorgaron 144 mil 786 créditos hipotecarios durante 2009, para una inversión de 66 mil 595 millones de pesos. Las acciones representaron el 97% de la meta propuesta y la inversión, el 82% del monto previsto para el año.

1.3

OBLIGACIONES INTERNACIONALES EN MATERIA DE DERECHOS A LA VIVIENDA

El cumplimiento progresivo de las obligaciones en materia del derecho a la vivienda que adquieren los países adherentes al Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas (PIDESC) no se mide únicamente por el número de viviendas producidas en un determinado periodo ni por su contribución al abatimiento del déficit cuantitativo o absoluto de vivienda. Aunque ciertamente estos datos son relevantes, no dicen todo sobre la situación de la vivienda ni sobre los aspectos cualitativos que determinan la calidad de vida de amplios sectores de la población. México, como país adherente al PIDESC,⁵ está obligado a presentar cada cinco años un informe detallado sobre la evolución del estado de la vivienda ante el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU, con base en los temas centrales contenidos en la *Observación General número 4 (OG4)*, en la que la ONU define el derecho a una vivienda adecuada.

La información recogida en este reporte⁶ y otros estudios y consideraciones permiten presentar un panorama general sobre los avances de nuestro país en el cumplimiento de sus obligaciones internacionales respecto a este derecho.

1.3.1

Seguridad de tenencia

En México, donde la seguridad de tenencia es identificada –erróneamente por cierto– con la propiedad privada individual, llama la atención que sólo 45.1% de las viviendas existentes en el país estén escrituradas a nombre de sus propietarios (ver Sección 5, inciso 5.9.3).

La seguridad de tenencia no se limita, dentro de la conceptualización de la ONU, a esta forma de propiedad, sino que implica todas las formas legales de tenencia, ya sea el arrendamiento, los contratos de uso y goce, la propiedad cooperativa u otras formas colectivas de propiedad, la propiedad individual y otras formas de posesión reconocidas legalmente. El artículo 86-VI de la Ley de Vivienda de 2006 reconoce diversas modalidades de tenencia del suelo e instruye a las entidades públicas a adecuar “los diversos instrumentos y productos financieros al efecto”.

1.3.2

Acceso a infraestructura, servicios y equipamientos

Aunque México, comparado con países de similar desarrollo, alcanza un nivel alto de cobertura en infraestructura y servicios básicos, presenta aún rezagos y graves deficiencias de calidad respecto a las viviendas que son propiedad de sus usuarios lo cual se constata en las cifras recogidas en la Sección 5, inciso 5.9.3.

Una condición para acceder al crédito que otorgan los organismos públicos es que la vivienda y los conjuntos habitacionales cuenten con servicios básicos. Un estudio reciente⁷ verifica el impacto de esta medida en 100 desarrollos realizados entre 1996 y 2006 y constata que, aunque existe un nivel alto de cobertura, persisten deficiencias en la calidad y la frecuencia con la que se distribuye el agua, falta drenaje pluvial y tratamiento de aguas residuales, y existen problemas en el transporte público, en la recolección de basura, en la seguridad en el interior de los conjuntos y en el mantenimiento del alumbrado.

Gran parte de los conjuntos de viviendas de interés social que se construyen en el país carece de equipamientos básicos –de salud, educación, abasto–, de locales para el desarrollo de actividades productivas, comerciales y de servicios y de espacios destinados a actividades culturales, deportivas y recreativas. Esto, además de incrementar los tiempos y costos de traslado, induce la generación de equipamientos precarios e informales a costa de los espacios habitables de las propias viviendas. Todo ello en detrimento de la calidad de vida de sus habitantes.

El Índice de Satisfacción respecto a la vivienda, que aplica SHF, indica que el 6% de las viviendas que financia esta institución tiene instalado algún negocio y que “21% de los hogares planea abrir algún local en el corto plazo” (ver Sección 2, inciso 2.14).

1.3.3

Asequibilidad

Una de las características inherentes a los derechos humanos es su universalidad, es decir, que éstos corresponden a todas las personas, sin distinción alguna.

La concepción de la vivienda como producto industrial y como mercancía que se coloca en el mercado, genera la grave contradicción de que quienes más requieren apoyo para acceder a una vivienda adecuada son los que enfrentan los mayores obstáculos para lograrlo.

5 México se adhiere al PIDESC en 1981.

6 Sobre todo la información recogida en los incisos 2.5 Rezago habitacional, 2.15 Índice de calidad de vida vinculado a la vivienda, 5.8 Acceso, asequibilidad y carga hipotecaria, 5.9.3 Impacto de los derechos de propiedad en la inversión de las familias.

7 SEDESOL. *Integración urbana y social en la expansión reciente de las ciudades de México, 1996-2006*, realizado por la Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Xochimilco, julio 2009.

Como bien se señala en la Sección 5, inciso 5.8, 70% de los hogares del país tiene dificultad o no puede adquirir una vivienda dentro de la actual oferta de mercado con el ingreso disponible para este fin; el 20% más pobre no puede comprarla; 50%, con ingresos entre 2 y 6.5 veces el salario mínimo general (SMG), podría comprar una vivienda mínima, pero como no existe oferta en el mercado para este sector de la población, sólo accede a vivienda de interés social y media 30% de los hogares con ingresos entre 6.5 y más de 20 SMG.

Aunque los subsidios han ayudado a paliar este problema, su monto es muy limitado, además, algunos de los criterios aplicados —que han favorecido mayoritariamente a productores privados y a quienes tienen empleo permanente, seguro social y acceso a los fondos sociales de vivienda— han limitado mucho el apoyo a los hogares que más lo requieren.

La política de estímulo a la producción social de vivienda que ha instrumentado CONAVI, pese a lo limitado aún de los fondos aplicados, puede contribuir, si se le da escala, a corregir estas tendencias en apoyo de los sectores sociales más desprotegidos.

1.3.4 Accesibilidad

Este tema se relaciona también con el carácter universal del derecho a la vivienda y con los principios rectores de los derechos humanos, particularmente los de no discriminación, igualdad, equidad social y de género, y justicia distributiva.

Los países adherentes al PIDESC deben adoptar las medidas adecuadas y generar los instrumentos, apoyos y recursos financieros necesarios, al máximo de sus posibilidades, para garantizar y hacer efectivos, para todos los habitantes, los derechos económicos, sociales y culturales, entre los que se encuentra la vivienda.

A los problemas de asequibilidad, se suma el carácter discriminatorio de los requisitos vigentes en México para obtener un crédito: ingresos, límites de edad, antigüedad laboral, adscripción a un organismo de seguridad social, topes salariales y otras condicionantes provocan que de los 8 millones de hogares necesitados de vivienda en el país, sólo 2.8 satisfacen los requisitos para acceder a un crédito hipotecario. Los restantes 5.2 millones de hogares no tienen acceso a la compra de una vivienda en el mercado (ver Sección 5, inciso 5.8).

Es fundamental incorporar en la política de vivienda criterios sociales y desarrollar instrumentos financieros, fiscales, programáticos y de fomento, que permitan no sólo ampliar los alcances de la producción mercantil hacia los sectores de bajos ingresos, sino apoyar en forma creciente y consistente otras opciones, como la producción social de vivienda en sus diversas modalidades.

Otro aspecto de la accesibilidad está relacionado con los grupos sociales vulnerables, los cuales, además de requerir soluciones habitacionales y urbanas adecuadas a sus condiciones físicas y posibilidades económicas, deben contar con facilidades en su vivienda y en su entorno para incorporarse productivamente a la sociedad.

1.3.5 Habitabilidad

Se trata del componente del derecho a la vivienda que genera más cuestionamientos por parte de los expertos y de la población, tanto la que vive en condiciones precarias de vivienda como la que ha podido acceder en los últimos años a la vivienda producida industrialmente.

Así, la visión de quienes hacen las políticas, producen o analizan la situación de la vivienda, difiere en mucho de la opinión de quienes ahí viven. Mientras que para los primeros los cuestionamientos se concentran en lo urbano (carencia de equipamientos, mala calidad de los servicios y ubicación), para los segundos el problema central es el de la falta de espacio en las viviendas, su calidad constructiva y la problemática de seguridad en los conjuntos (ver Sección 2, inciso 2.14).

Los primeros consideran como rezago el hecho de que habiten dos o más familias en una sola vivienda; en cambio, los segundos perciben como una imposición que las políticas de vivienda obliguen a individualizar las soluciones rompiendo las redes familiares de apoyo mutuo, tan importantes para la supervivencia y la seguridad cuando se está en situación de pobreza.

La precariedad de la vivienda autoproducida individualmente por las familias pobres, característica de la mayor parte de las colonias populares del país, no es definitiva en la mayor parte de los casos. Superarla implica largos procesos e incomodidades, pero finalmente se alcanza mayor superficie e incluso calidad e identidad con ella, que en el caso de la vivienda mínima que se produce por terceros de una vez por todas y para siempre.

¿Quién podría afirmar que un buen proyecto de vivienda repetido miles de veces da mejores condiciones de habitabilidad que una vivienda espontánea autoproducida en un barrio popular?

¿Quién diría que un conjunto diseñado pensando en los automóviles es más actual y funcional que un barrio caminable y seguro para los niños?

Son muchos los mitos que se han creado y se manejan en torno a este tema, la mayoría de ellos se basan en intereses o en normas abstractas traídas del exterior o establecidas a partir de criterios financieros, estadísticos o constructivos, rutinarios y poco creativos.

En efecto, los temas fundamentales de la habitabilidad son la calidad del espacio habitable –su tamaño, flexibilidad, ventilación e iluminación adecuada–, su posible progresividad, la seguridad, la protección y la privacidad que brinde a sus habitantes, la calidad de sus instalaciones y la forma en que se relaciona con su entorno.

1.3.6

Lugar adecuado

Este componente fundamental del derecho a la vivienda lo define la OG4 del PIDESC (ONU) en términos de accesibilidad y conectividad con la ciudad, disponibilidad de servicios, calidad ambiental, cercanía a las fuentes de empleo y seguridad frente a fenómenos naturales.

En México, la carencia de una política que obligue a generar suelo asequible y adecuado en los términos señalados, destinado a la población en situación de pobreza, y su conceptualización como producto sujeto a las leyes económicas de la escasez, por un lado, han generado la cultura de la irregularidad que prevalece en el país y, por el otro, han producido graves violaciones a los derechos humanos, como los desalojos, los desplazamientos forzados y la ubicación de amplios sectores de la población en zonas vulnerables que ponen en riesgo su derecho mismo a la vida.

Siendo la interdependencia entre todos los derechos humanos otra de sus características inherentes más importantes, es posible identificar los impactos de estos hechos en temas tan relevantes como el derecho al trabajo, a la educación, a la salud, a un medio ambiente sano, a la seguridad personal, a la integridad física, a una vida libre de violencia, tanto en el ámbito público como en el familiar; a servicios de calidad y a disponer de espacios públicos y privados para la convivencia.

Para quien dispone de recursos suficientes y vehículo propio, la ubicación de su lugar de residencia puede seguir criterios de calidad ambiental y de vida, paisaje y seguridad; para quien poco tiene, en cambio, la localización de su hogar forma parte de su estrategia económica y de sobrevivencia. Así, cuando con base en la lógica de mercado se ofrecen viviendas mínimas o de interés social en la periferia lejana, destinadas a sectores de ingreso medio-bajo y bajo, sin fuentes de empleo y sin equipamientos adecuados, se atenta contra dicha estrategia. Los largos tiempos y altos costos de transportación diaria al trabajo y el desgaste físico y psicológico que esto implica; la dificultad que enfrentan las mujeres para generar ingresos debido al rompimiento de las redes familiares y sociales; las limitadas opciones de empleo en periferias socialmente homogéneas; los riesgos que implica dejar solos a los hijos, y la falta de oportunidades de estudio y de trabajo para los jóvenes, no sólo empobrecen más el núcleo familiar, sino que provocan un grave incremento de la violencia intrafamiliar y urbana, en detrimento del tejido social.

El abandono creciente de viviendas recién adquiridas en conjuntos lejanos, que afecta tanto a las familias como a los organismos financieros, tiene su origen en estas contradicciones que pasan por alto los impactos de estos hechos en la economía urbana y en la cohesión, la seguridad pública y la convivencia social y familiar.

1.3.7

Adecuación cultural

En un país culturalmente diverso como México, este componente del derecho a la vivienda debería recibir una atención más cuidadosa.

La producción industrial y masiva de viviendas, con base en prototipos que se repiten al infinito, sin considerar las particularidades culturales de la comunidad y las características físicas y ambientales del sitio en que se ubican, rompe con la diversidad y la armonía de nuestros pueblos y ciudades. Esto, aunado a la falta de participación social en el diseño y disposición de su hábitat, contribuye a la falta de identidad de los habitantes con el lugar y con la vivienda que ocupan, situación que incide en la rápida degradación de los conjuntos y el frecuente abandono de las viviendas producidas en los últimos años.

Las consideraciones anteriores muestran la importancia de repensar a fondo las políticas de vivienda en términos de derechos humanos, no sólo por cumplir con los compromisos internacionales adquiridos por México en la materia, sino por la importancia de contribuir con mayor eficacia a la construcción de ciudades más humanas y para todos. El seguimiento de las políticas habitacionales habrá de tomar en cuenta estos temas y medir la dinámica y progresividad con la que son atendidos.

1.4

EVOLUCIÓN DE LOS ONAVIS Y OREVIS 2000-2010

Al inicio de la presente década, se impulsó un proceso de reestructuración del sector de la vivienda a fin de crear una estructura básica de despegue que permitiera elevar la producción habitacional y establecer un ritmo ascendente de financiamiento.

En 1993, inició un proceso para que los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS) se transformaran en instancias eminentemente financieras, sin perder su vocación social. Sin embargo, aparecieron obstáculos administrativos, jurídicos, financieros, operativos y de coordinación que impedían que este proceso se concretara, por lo que fue necesario impulsar las transformaciones necesarias a fin de modernizar dicho sector.

Entre los principales problemas se hallaba la falta de una instancia única de coordinación de la política nacional de vivienda que orientara hacia un mismo fin los esfuerzos del conjunto de los organismos nacionales, estatales y municipales de vivienda.

Los ONAVIS no contaban con esquemas de otorgamiento de créditos transparentes y accesibles que facilitaran a su población objetivo o derechohabiente el acceso a un crédito, y los programas de subsidio a la vivienda se encontraban dispersos y no siempre llegaban a quienes más lo necesitaban.

Existía un mercado de vivienda desarticulado: el marco jurídico de la vivienda no correspondía a las necesidades del sector no permitía generar nuevos esquemas financieros ni contar con reglas de operación claras y transparentes. Tampoco existía una banca de desarrollo orientada al ramo hipotecario que permitiera modernizar el sistema financiero y canalizar recursos adicionales al mercado de vivienda.

Con el propósito de atender esta situación, surgió la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI, hoy CONAVI), como instancia única del gobierno federal, responsable de definir y conducir la política nacional de vivienda, así como de impulsar los mecanismos para instrumentar y coordinar su ejecución. Asimismo, se creó una banca de desarrollo inmobiliario –SHF–, que representa la principal herramienta para la modernización del sistema financiero.

También se impulsó un proceso de reingeniería al interior de los organismos financieros de vivienda, que permitió ampliar la cobertura de financiamiento habitacional y aumentar el ritmo productivo y de financiamiento; se fortaleció su operación y se diversificó el apoyo financiero para adquisición de vivienda a través de esquemas más flexibles y transparentes que otorgan plena libertad al derechohabiente para seleccionar la vivienda que mejor se ajuste a su presupuesto, a sus preferencias en cuanto a ubicación y diseño se refiere, así como al precio total de la vivienda adquirida.

Estas decisiones pueden evaluarse a partir de algunos resultados globales: el número de financiamientos registrados en 2000 fue de 476 mil 788, en tanto que para 2009, los financiamientos alcanzaron la cifra de 1 millón 740 mil 400, incluidos créditos y subsidios, y la meta para 2010 es de 1.7 millones de financiamientos.⁸

La Ley de Vivienda de 2006 incorpora por primera ocasión disposiciones de fomento para la producción social de vivienda; establece un Sistema Nacional de Vivienda y acciones de impulso al financiamiento, suelo, calidad y sustentabilidad de la misma. Esta ley se ha complementado con una normatividad específica que proporciona mayor solidez jurídica a la producción y al financiamiento habitacional.⁹

En las entidades federativas, en los años recientes, se aprecian más ajustes cualitativos y de organización que cuantitativos. En 2002 operaban 44 organismos en el país (más tres en el Distrito Federal), relacionados con la producción y promoción de la vivienda: 28 institutos de vivienda, cuatro inmobiliarias, dos promotoras, cuatro fideicomisos, dos comisiones, dos consejos, una coordinadora y cuatro instancias similares.

En junio de 2007, los organismos de vivienda crearon el Consejo Nacional de Organismos Estatales de Vivienda (CONOREVI), que los agrupa para favorecer acciones coordinadas ante la federación y otras dependencias. Actualmente, en todas las entidades federativas operan dependencias especializadas en vivienda. En 2010 el número de estos organismos es de 35: 25 institutos, dos inmobiliarias estatales, cuatro promotoras, dos comisiones, un consejo promotor y una subsecretaría.

Hasta 2007, en términos del marco normativo y regulatorio de las entidades federativas en materia de vivienda, en 23 entidades federativas no existía una ley de vivienda que normara la operación del sector. Con este antecedente, CONAVI, promovió la elaboración o actualización de leyes estatales en 16 entidades federativas; en 2008, se realizaron acciones coordinadas con cuatro entidades federativas, en 2009 con cuatro más y en 2010 dos entidades más inician los trabajos de actualización del marco jurídico en materia habitacional, en todos los casos los interlocutores y promotores del gobierno local han sido los organismos estatales de vivienda.

A la fecha han sido publicadas las leyes de vivienda de los Estados de Guanajuato, Oaxaca, México y Nayarit, el resto de las iniciativas se encuentran en proceso de revisión de diferentes instancias locales.

En cuanto a los organismos nacionales de vivienda, Infonavit y FOVISSSTE han multiplicado el número de créditos que otorgan. Por ejemplo, el Infonavit otorgó 250 mil 110 créditos en 2000, frente a 447 mil 481 en 2009, en tanto que FOVISSSTE asignó 24 mil 301 créditos en 2000, mientras que en 2009 llegó a 100 mil 082 y, más importante aún para los derechohabientes, ahora en mejor condición para decidir con mayor libertad y transparencia cómo usar su crédito disponible.

Se crearon servicios de información de la oferta de vivienda de interés social a través del sitio: <www.micasa.gob.mx>, del cual se derivó el Registro Único de Vivienda (RUV), herramienta útil para la planeación de políticas públicas y las acciones de desarrolladores privados de vivienda.

Gracias a la diversidad y 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 hay opciones de cofinanciamiento y uso de las subcuentas de vivienda, en tanto que para no asalariados se han creado productos financieros que se ajustan a las características y formas de comprobar ingresos.

8 Estas cifras incorporan todas las modalidades de vivienda financiadas, y para 2009 y 2010, incluyen las mejoras que se realizan a través del Programa de Desarrollo de Zonas Prioritarias (PDZP), de SEDESOL.

9 Un listado completo de estas disposiciones y la propia Ley de Vivienda pueden consultarse en la Biblioteca Normativa en la página web <www.conavi.gob.mx>

Por parte de los intermediarios financieros privados, la banca comercial retornó a la actividad hipotecaria, tanto en forma directa como a través de la compra de Sociedades Financieras de Objeto Limitado o creando Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOL y SOFOMES, respectivamente). Algunas de estas entidades han enfrentado recientes dificultades, pero en general, desde la década pasada, tienen un papel relevante como intermediarios financieros alternativos para un sector numeroso de la demanda mediante el cofinanciamiento de créditos del Infonavit y el FOVISSSTE.

En el tema de subsidios para vivienda, la atención a la población en situación de pobreza se realiza a través de diversos programas: SEDESOL cuenta con el Programa de Desarrollo de Zonas Prioritarias y el FONHAPO, para apoyar a su población objetivo, que es la que se encuentra en pobreza patrimonial y carece de un empleo formal, dispone de varias acciones para mejorar o ampliar las viviendas, o para construir o adquirir unidades básicas, mediante los programas *Tu casa* y *Vivienda Rural*. Estos apoyos son otorgados a los beneficiarios a través de las instancias ejecutoras, que pueden ser los institutos de vivienda estatales o municipales, los municipios por sí mismos o las delegaciones federales de SEDESOL. Estos programas se complementan con el Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda *Esta es tu casa*, a cargo de CONAVI, que asigna un subsidio asociado a un crédito para adquirir, mejorar o autoproducir una vivienda o comprar un lote con servicios a la población que tiene un ingreso menor a cinco salarios mínimos y que tiene capacidad para ser sujeto de crédito ante algún organismo crediticio.

Para la actual administración, la vivienda tiene múltiples alcances: es una actividad contracíclica que impulsa la economía en momentos de crisis; demanda insumos nacionales en su mayoría; genera empleos; cumple roles importantes para la dinámica social, familiar y urbana, y sirve como vehículo para impulsar la sustentabilidad.

En este último tema, de marzo de 2009 a febrero de 2010, se llevó a cabo la incorporación de elementos de ahorro de agua, gas y energía eléctrica, apoyados en esquemas novedosos de crédito y subsidio que han dado como resultado más de 135 mil viviendas ecológicas, 65% ha recibido subsidio.

En 2009 se crea el Comité Técnico Especializado de Vivienda (CTEV),¹⁰ órgano colegiado de participación y consulta para el tema vivienda; forma parte del Subsistema Nacional de Información Demográfica y Social. Participan representantes de entidades públicas y organismos privados que participan en la industria, como SHF, CONAVI, SEDESOL, SEMARNAT, Infonavit, FOVISSSTE y la AHM.

En 2010 el CTEV impulsó la adopción, a nivel de la industria, de una clasificación homologada de la vivienda con base en sus rangos de precios. Otras actividades que impulsará el CTEV incluyen el identificar criterios y metodologías únicas para la cuantificación del rezago habitacional y las necesidades actuales y futuras de vivienda en el país; asimismo, contribuir a la construcción de nuevos indicadores oportunos para un mejor análisis y seguimiento a la evolución de la industria de la vivienda.

Entre las transformaciones más importantes registradas en el periodo 2000-2010, en los ONAVIS, destacan:

■ INFONAVIT

En 2001, el Infonavit inició un proceso de fortalecimiento financiero, basado en una política eficiente en la recuperación de la cartera vencida, una mayor fiscalización de las aportaciones patronales y la generación de alternativas para potenciar sus recursos. El programa *Apoyo Infonavit*—que permite a derechohabientes con salarios superiores tener acceso a crédito hipotecario de entidades financieras privadas usando como aval su ahorro en la subcuenta— sentó las bases para el desarrollo de una serie de productos que le permiten enfocarse en los segmentos de menores ingresos. Ese mismo año comenzó la atención al derechohabiente basada en la excelencia en el servicio, la transparencia y la atención masiva vía Internet.

Durante 2002 se abrieron los Centros de Servicio Infonavit (CES) y se inauguró el centro de atención telefónica *Infonatel*, que actualmente atiende 550 mil llamadas en promedio mensual. En 2003 se otorgaron 300 mil créditos. Ese mismo año surgió el programa *Vivienda Económica* dirigido a trabajadores con ingresos de hasta tres veces el salario mínimo mensual.

A partir de 2004, la adopción de criterios aceptados internacionalmente, tanto para el otorgamiento de créditos como para su administración, permitió las colocaciones de Certificados de Vivienda (*Cedevis*), fuente alterna de recursos para el otorgamiento de nuevos créditos. Asimismo, se puso en marcha el Nuevo Modelo de Originación de Crédito, que multiplicó la capacidad de atención de operaciones; se entregó el crédito tres millones y, en el cuarto trimestre, se lanzó el producto de cofinanciamiento con la banca y las SOFOLES denominado *Cofinavit*.

En 2005, cumplió de forma anticipada la meta sexenal; se inició la planeación financiera con horizonte a cinco años; durante el primer semestre el Congreso de la Unión aprobó diversas reformas para fortalecer la toma de decisiones internas y en los órganos de gobierno, al igual que los reportes sobre el estado de su situación patrimonial, financieros y operativos.

10 El acuerdo para su creación fue aprobado por la Junta de Gobierno del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), el 22 de Junio de 2009.

En 2006 ejercieron su crédito 421 mil derechohabientes, se consolidó el Modelo de Cobranza Social para ofrecer alternativas de solución a los acreditados con problemas de pago, se superaron las 250 mil reestructuras y se mejoró la calidad del portafolio hipotecario que se ubicó, por primera vez desde que se mide este indicador, por debajo de 5%. En 2007, la solvencia financiera del Instituto permitió que el monto anual de sus ingresos aumentara a una tasa promedio acumulada de 18.4 por ciento.

En 2008, el Infonavit otorgó 494 mil 73 préstamos, la cifra más alta en su historia. Ese mismo año llevó a cabo una reflexión estratégica con el fin de evaluar sus logros recientes y la manera de contribuir a la calidad de vida de los trabajadores; estudió sus capacidades para consolidar la excelencia en el servicio y asegurar la innovación continua con el fin de moverse hacia la sociedad e involucrar en sus tareas a diversos agentes externos. De esta reflexión surgió la nueva visión que le plantea contribuir a la prosperidad de México siendo la institución que materializa el esfuerzo de los trabajadores para incrementar su patrimonio y su bienestar, al financiar sus requerimientos de vivienda en un entorno sostenible, propicio para desarrollar su potencial individual y en comunidad, mejorando así su calidad de vida.

La crisis mundial de 2009 golpeó la economía nacional y provocó fenómenos de impacto en el sector vivienda, como el aumento de desempleo y la disminución en la oferta y la demanda. Ante esa coyuntura, el Infonavit trabajó en dos sentidos. Por un lado, en mantener el ritmo de otorgamiento de crédito, mitigar la disminución de oferta de vivienda y contribuir a fortalecer el empleo de los acreditados, y por el otro, en avanzar hacia la nueva Visión.

A pesar del entorno económico, en 2009 se formalizaron 447,481 créditos, con una derrama de 140 mil 102 millones de pesos. El Infonavit continúa siendo financieramente sólido, conserva el 100% de cobertura por riesgos crediticios, aumentó su patrimonio de acuerdo al Plan Financiero 2009-2013 y sigue otorgando rendimiento a la subcuenta de la vivienda por encima del incremento al salario mínimo. En sustentabilidad, aspecto fundamental de la Nueva Visión, sus actividades dieron los primeros resultados, algunos de los cuales se describen en los siguientes apartados de este estudio.

Para mantener el otorgamiento de crédito ante la crisis económica, se compensó la disminución de ingresos estructurales —compuestos por la recaudación fiscal y la recuperación de cartera— con recursos adicionales del mercado financiero. Las cinco emisiones de **Cedevis** de 2009 obtuvieron ingresos totales por 13 mil 838 millones de pesos; 138% de la meta base autorizada por 10 mil millones de pesos. Al cierre del año, el Instituto fue el emisor nacional más grande de certificados respaldados por hipotecas, con 34% del mercado.

Durante los próximos años, el Infonavit impulsará el bienestar de sus derechohabientes y acreditados a partir tanto de su potencial como de su influencia en los diversos ámbitos, grupos y redes que conforman el tejido económico y social de nuestro país, además de reafirmar su doble responsabilidad de otorgar crédito para la adquisición de vivienda a los trabajadores mexicanos y de dar rendimientos competitivos a la subcuenta de vivienda. Desde su creación, en 1972, y al cierre de 2009 el Infonavit ha otorgado 5,437,579 créditos.

■ FONHAPO

El fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares (FONHAPO) fue creado en abril de 1981 y tiene como propósito operar y administrar programas en beneficio de las personas de menores ingresos, tanto en los ámbitos urbanos marginados como en áreas rurales. El FONHAPO es un organismo descentralizado de la Secretaría de Desarrollo Social.

En la última década, sus acciones han tenido diversas etapas operativas y programas, tanto por la vía del crédito como con subsidios, destinados a la compra de viviendas completas, de pies de casa y mejoramientos o rehabilitación de las mismas. El total de beneficiarios entre 2000 y hasta abril de 2010, alcanza 1 millón 524 mil 721 acciones, de las cuales 1 millón 132 mil 926 se dedicó a mejorar y rehabilitación, y las 391 mil 795 restantes, para viviendas completas y pies de casa. Para el medio rural, el total de acciones de viviendas y mejoramientos sumó un total de 346 mil 881.

Al inicio de la misma década, FONHAPO aún otorgaba líneas de crédito a organizaciones sociales, actividad que disminuyó al grado de ser suspendida en 2007. En años recientes, el fideicomiso ha operado programas de vivienda progresiva y de mejora a través de los organismos estatales de vivienda y las autoridades municipales, con quienes suma recursos federales de subsidio al ahorro de los beneficiarios y las aportaciones y subsidios locales.

Cabe señalar que la atención a estos segmentos de población en condición de pobreza se presenta en forma complementaria con programas de subsidio que inician con los operados por SEDESOL mediante el Programa de Desarrollo de Zonas Prioritarias, para mejorar pisos, techos, muros y equipamiento de las viviendas, seguido de los programas *Tu casa* y *Vivienda Rural* de FONHAPO, tanto para el medio rural como el urbano.

■ FOVISSSTE

A inicios de esta década, el Fondo de la Vivienda del ISSSTE (FOVISSSTE) enfrentó problemas en el otorgamiento de créditos, derivados de las limitaciones que implicaba su dependencia al techo presupuestal del ISSSTE asignado por el Congreso a través del Presupuesto de Egresos de la Federación. Sin embargo, al reasumir y reconocer el principio de que los recursos son de los trabajadores y no presupuestales, el Instituto promovió la reforma de la Ley del ISSSTE a fin de otorgar y dar garantía a este reconocimiento.

Por otro lado, los créditos hipotecarios se expedían en gran medida a través de los sindicatos. Para hacer frente a la situación, en 2001, se creó el Programa Extraordinario de Crédito (PEC), que estableció la figura del sorteo en los procedimientos para el otorgamiento de créditos. El PEC presupuestó 21 mil 400 millones de pesos para cubrir un supuesto total de 100 mil créditos, cifras sin precedentes para ese entonces.

La autonomía presupuestal del FOVISSSTE generó beneficios directos, entre ellos destacan:

- Productos y montos de crédito acordes a los intereses de los trabajadores.
- Concertar y operar cofinanciamientos más flexibles.
- Programar ejercicios multianuales de vivienda, integrados en un sector especializado.
- Ejercer un calendario presupuestal distribuido desde los primeros meses del año.

MODERNIZACIÓN DEL FOVISSSTE 2007-2009

El FOVISSSTE juega un papel estratégico en el desarrollo del país y, al inicio de la presente administración, la situación era preocupante debido a la cantidad de problemas no resueltos del pasado, a la ineficiencia y a la poca transparencia. Para aliviar y desarrollar su potencial, se decidió elaborar y aplicar el Programa de Modernización y Transformación Institucional, y cuyo objetivo era lograr una institución sólida, con una cartera sana y absolutamente confiable, dentro de un estricto apego a la rendición de cuentas y a la transparencia. Se diseñaron cinco nuevos esquemas de crédito de acuerdo con los requerimientos de los cotizantes, tomando en cuenta sus ingresos y capacidades de pago, es decir, crédito para todos.

Una de las prioridades fue atender los problemas acumulados a lo largo de los 34 años de vida de la institución, y ello originó programas especiales como el denominado *Terminemos tu casa... con la suma de todos*, el cual contiene seis subprogramas enfocados a abatir los problemas existentes. A través de estos procesos, se instrumentó y estableció el reto para dar solución a 620 mil créditos con problemas de diversa índole.

Con la finalidad de incrementar sustantivamente el número de créditos para los derechohabientes, se planteó la necesidad de ingresar a los mercados de capital, lo que obligó a desarrollar una reingeniería financiera y administrativa hacia su interior. Este trabajo en equipo tuvo como resultado la colocación de certificados respaldados por hipotecas en el mercado mexicano, es decir, vender derechos de la cartera a tasas menores a las que presta el FOVISSSTE, con el objetivo de hacerla líquida y crediticia nuevamente.

En años recientes, FOVISSSTE ha realizado convocatorias anuales en los sorteos de crédito, en promedio 75 mil créditos. A pesar de la crisis económica de 2009, este fondo mantuvo por tercer año consecutivo el dinamismo en la ejecución del desarrollo de sus programas, con lo cual se convirtió en el agente de mayor crecimiento en oferta crediticia de vivienda del país.

Logros alcanzados en los últimos tres años:

- Atención a 450 mil problemas heredados del pasado, de un universo de 620 mil. Entre ellos destacan: viviendas inconclusas, créditos impagables, acreditados sin seguridad jurídica y escrituración.
- Se incrementó la cifra de créditos otorgados, pasando de 12 mil en 2002, a 71 mil 240 en 2007, a 90 mil 140 en 2008, y a 100 mil 82 en 2009. Así mismo, la inversión se incrementó: de 5 mil millones de pesos en 2002, la cifra se elevó a 50 mil millones de pesos en 2009.
- Los 261 mil 462 créditos otorgados por FOVISSSTE en los tres años de la presente administración equivalen a todos los créditos originados en el sexenio pasado.
- Incremento de esquemas crediticios: actualmente se operan seis diferentes modalidades, en lugar de una sola, como se hizo en el sexenio anterior, lo que respalda la estrategia *Crédito para todos*.
- FOVISSSTE está sujeto a la permanente evaluación de diversos órganos fiscalizadores, como la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Secretaría de la Función Pública, el Congreso de la Unión –que funciona a través de la Auditoría Superior de la Federación–, además de empresas calificadoras y un auditor externo.
- Por primera vez, en la historia desde su creación, FOVISSSTE obtuvo 13 evaluaciones de empresas calificadoras: AAA de S&P, Moody's, Fitch y HR Ratings. Además, una de estas compañías fungió como *administrador de activos residenciales*, y otra, de la más alta escala nacional, se desempeñó como *contraparte*.
- Durante 2009, el peor año de la economía mundial, esta institución logró participar por primera vez en los mercados de capital, mediante cuatro exitosas colocaciones en el mercado mexicano, cuyo resultado sumó 15 mil 500 millones de pesos.

FOVISSSTE se consolida como una institución moderna de clase mundial, líder en México en el otorgamiento de créditos, eficiente, con una cartera sana que otorga confiabilidad. En 2010, tiene programado otorgar 100 mil créditos con una derrama de 55 mil millones de pesos, lo que significa conservar y/o generar 550 mil empleos.

■ SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL (SHF)

SHF se creó en 2001 como banca de desarrollo para vivienda y comenzó a operar a partir de 2002 en sustitución del FOVI, del que obtuvo su capital inicial. Desde su creación, continuó el impulso del mercado hipotecario con líneas de crédito puente e individual asignados en *segundo piso*, es decir, que llegan al consumidor final a través de intermediarios financieros privados como son los bancos, SOFOLES y SOFOMES.

Entre sus acciones más relevantes destacan el otorgamiento de garantías para los créditos puente e hipotecarios; el fomento y desarrollo de un mercado secundario de hipotecas que opera desde 2003; la creación de líneas de crédito para microfinanciamiento orientadas al mejoramiento de vivienda y a fortalecer a los intermediarios financieros populares; la colaboración para modernizar los registros públicos de la propiedad; la regulación de los valuadores inmobiliarios, y la creación de índices de precios de vivienda, entre otros productos.

Sus programas de crédito se orientan a la población no asalariada de bajos ingresos con productos habitacionales de tipo social y medio, destinados a diversos demandantes, como lo son las personas no asalariadas o quienes ya recibieron crédito de organismos de vivienda. De 2000 a 2009, entre FOVI y SHF, se otorgaron 590 mil 877 créditos individuales.

Durante la década reciente, gracias a su carácter de banca de desarrollo, el desempeño de SHF muestra resultados fluctuantes, acordes con la situación de sus intermediarios financieros. Entre 2000 y 2005, otorgó créditos entre un mínimo de 46 mil 136 y un máximo de 65 mil 320 para viviendas completas.

A partir de 2006, SHF adicionó a sus líneas de crédito individual, la asignación de microcréditos para mejoramiento, con lo cual se registraron importantes fluctuaciones entre 40 mil 378 créditos en 2006 y 128 mil 380 en 2008, que ha sido el año en el que se han brindado el mayor número de créditos.

En fechas recientes, se conjuntaron diversos factores que afectaron sus niveles de intermediación de créditos. En primer lugar, en 2009, se modificó la Ley Orgánica de SHF, que establecía un plazo a cumplirse en octubre de ese año para seguir otorgando créditos; en segundo lugar, el fondeo que solicitaban a SHF las SOFOLES, sus principales intermediarios, experimentaron procesos de compra y fusión por parte de bancos comerciales y cajas de ahorro extranjeras y, con la emisión de bonos respaldados por hipotecas por parte de varias SOFOLES, se obtuvieron recursos frescos que disminuyeron los montos de recursos que solicitaban de SHF. Estos factores, junto con los efectos de la crisis económica, llevaron las cifras de créditos otorgados en 2009 a 45 mil 761 incluidos los microcréditos.

El Seguro de Crédito para la Vivienda (SCV) es la herramienta ideal para desarrollar el mercado secundario, pues la estandarización de productos (criterios de origen de crédito) y la revisión de expedientes, por parte de un tercero, genera un valor agregado a los créditos hipotecarios para su bursatilización. En materia de seguro de crédito para la vivienda, SHF busca equilibrar su participación con los intermediarios privados y promover una ampliación de la gama de productos en este ramo.

Actualmente, SHF sigue siendo un importante fondeador de recursos para SOFOLES y SOFOMES como respuesta a la crisis de liquidez que han experimentado estos intermediarios financieros. En esta medida, SHF está jugando un papel muy importante al mantener el ritmo de construcción en el mercado nacional.

1.5

HALLAZGOS CLAVE

- Se han hecho evidentes los efectos no deseados, derivados del acelerado crecimiento del sector y de la ausencia de una planificación urbana en los últimos 10 años; por lo que se hace necesario atender la dotación de infraestructura urbana y servicios básicos en los desarrollos de vivienda así como el análisis de costos y tiempos de traslado.
- Es relevante el aumento en el número de viviendas abandonadas ubicadas en conjuntos alejados del empleo y servicios que afecta a las familias, a los organismos financieros y al entorno social y urbano.
- Es prioritario impulsar políticas públicas en materia de vivienda sustentable que se articule con estrategias de ordenamiento territorial y planeación urbana.
- Durante 2009, el Programa Nacional de Financiamientos a la Vivienda propició 637 mil 242 adquisiciones de vivienda y 244 mil 716 créditos (para mejoramiento y autoproducción), representó un avance del 110% sobre la meta de 800 mil.
- Es necesario reforzar los alcances de la política de estímulo a la Producción Social de Vivienda (PSV), en especial CONAVI, que está contribuyendo a la atención de la demanda y el rezago de los sectores sociales más desprotegidos.
- La ONU establece criterios de habitabilidad relacionados a la calidad del espacio habitable (tamaño, flexibilidad, ventilación e iluminación adecuada), su posible progresividad, seguridad, protección y privacidad que brinde a sus habitantes, la calidad de sus instalaciones y la forma en que se relaciona la población con su entorno.
- En el año 2000 se otorgaron 476 mil 788 financiamientos. Para 2009, se llegó a 1 millón 740 mil 400 financiamientos incluidos créditos y subsidios. La meta para 2010 es de 1.7 millones de financiamientos.
- Los ONAVIS han propiciado a través de esquemas novedosos de crédito y subsidio la construcción de más de 135 mil viviendas ecológicas hasta el mes de febrero de 2010. El 65% han recibido subsidio de CONAVI.
- En los tres últimos años, el FOVISSSTE resolvió 450 mil problemas heredados del pasado, de un universo de 620 mil. Entre ellos destacan: viviendas inconclusas, créditos impagables, acreditados sin seguridad jurídica, escrituración.
- Como resultado de su modernización, FOVISSSTE obtuvo por primera vez 13 evaluaciones AAA de empresas calificadoras como Standard & Poors, Moody's, Fitch y HR Ratings y una más como *administrador de activos residenciales* y otra de *contraparte*.
- Para desarrollar el mercado secundario de vivienda, SHF contribuye a generar valor agregado a los créditos hipotecarios para su bursatilización a través del Seguro de Crédito a la Vivienda (SCV).
- SHF se consolidó como un importante fondeador de recursos para SOFOLES y SOFOMES en respuesta a la crisis de liquidez que han experimentado intermediarios financieros. Ha contribuido a mantener el ritmo de construcción en el mercado nacional.



SECCIÓN 2.

Situación actual del mercado de vivienda



2.1

ENTORNO MACROECONÓMICO INTERNACIONAL Y NACIONAL

Luego de un difícil 2009, en el que la economía global se contrajo en 0.7%, en 2010 se observa un proceso de recuperación, aunque con fuertes diferencias entre regiones: los países emergentes continúan avanzando aceleradamente, en tanto que los industrializados se mantienen rezagados.

Entre los del primer bloque –liderados por China, Brasil, India y Rusia–, el crecimiento ha sido apoyado principalmente por la demanda interna, al punto de que la preocupación versa sobre los riesgos de un sobrecalentamiento (o demanda excesiva que genera presiones inflacionarias), y de ahí la necesidad de ir aplicando políticas restrictivas en lo fiscal y lo monetario. En contraste, en los países industrializados, la reactivación se ha fundamentado principalmente en los estímulos fiscales y monetarios, y el temor es que retirarlos en forma anticipada podría generar un nuevo periodo de estancamiento; aunque, al mismo tiempo, los abultados déficits presupuestarios y las presiones de deuda pública en dichos países obligan a un ajuste en el gasto.

La elevada volatilidad financiera internacional durante el primer semestre de 2010 puede explicarse en buena medida por la desconfianza de los inversionistas en cuanto a la capacidad de algunas economías europeas para hacer frente a sus vencimientos de deuda. El retorno a la estabilidad financiera requiere una reestructura de esta actividad a escala global, aunque el proceso podría tomar algún tiempo y reducir la capacidad de la banca para el otorgamiento de crédito, sobre todo ante medidas regulatorias que obligan a las instituciones financieras a niveles de capitalización y liquidez más elevados.

En cuanto a la economía mexicana, la recuperación –iniciada en el segundo semestre de 2009–, ha sido desigual entre sectores, pues el impulso a la actividad ha provenido de la demanda externa, en tanto que en lo interno, el consumo privado se recupera con lentitud. La debilidad de este componente de la demanda agregada tiene su explicación en la evolución del ingreso, que depende tanto del empleo como del salario real. El primero, si bien alcanzó a mediados de 2010 los niveles previos a la crisis, la recuperación se ha dado sobre todo en actividades de baja calificación. En cuanto al salario, aunque en términos nominales se ha mantenido al alza, el incremento ha estado por debajo de la inflación; es decir, en términos reales, el salario permanece estancado. El otro componente que contribuyó a la expansión del consumo en años previos fue el crédito bancario; sin embargo, la recesión de 2009 redujo la demanda de este tipo de financiamiento y su recuperación en 2010 ha sido gradual.

Hacia la parte final de 2010 y durante 2011, las perspectivas del consumo privado estarán asociadas a menores niveles de inflación y a una demanda externa aún elevada. Esta última se explica en buena medida por la fuerte integración con el ciclo económico de Estados Unidos: la industria maquiladora se ha reactivado, lo mismo que la industria automotriz, rubro en el que México se posiciona como un productor cada vez más importante a escala global.



En el ámbito financiero, si bien el escenario no está libre de riesgos, sobre todo por el contagio de la volatilidad financiera proveniente de algunos países de Europa, la economía mexicana puede diferenciarse ampliamente de otras emergentes tanto por las perspectivas de recuperación por el sector externo (aunque en este punto la solidez de la reactivación en Estados Unidos será fundamental), como por la ausencia de presiones fiscales. Así, se perfila un contexto económico y financiero en el que México no se enfrentará una prima de riesgo adicional frente a la del promedio de emergentes. Más aún, la economía mexicana podría favorecerse de flujos de inversión en búsqueda de rendimientos, lo cual debería traducirse en estabilidad en la cotización del peso, en las primas de riesgo y en las tasas de interés.

Las intenciones del gobierno estadounidense se centraron en no llegar al segundo aniversario de la crisis financiera sin haber establecido nuevas reglas que evitaran una quiebra caótica como la de Lehman, que forzó a las autoridades públicas –Tesoro, Reserva Federal (FED) y al Fondo de Garantía de Depósitos (FDIC)– a inyectar 11.5 billones de dólares en el sistema para impedir que cayera por el precipicio, saliendo al rescate de colosos como la aseguradora AIG, los conglomerados Bank of America y Citigroup o las hipotecarias Fannie Mae y Freddie Mac.

■ COMPENDIO DE LA REFORMA FINANCIERA

Tras un año de negociación con el Congreso estadounidense, la reforma financiera (RF) salió adelante y Barack Obama la convirtió en ley. Éste es uno de los cambios mayores en la estructura de supervisión desde la Gran Depresión. El texto de la RF contiene más de 2 mil páginas,¹¹ sintetizadas en los siguientes ocho puntos principales:

1. **Protección al consumidor:** se crea en el seno de la Reserva Federal una agencia con la autoridad y la independencia necesarias para asegurar que el consumidor reciba una información clara y veraz sobre los términos asociados a productos financieros como hipotecas y tarjetas de crédito. Se trata de evitar abusos y costos ocultos.
2. **Alertas tempranas:** el Tesoro de Estados Unidos formará un consejo que identificará los riesgos potenciales al sistema que pueden amenazar la economía. Con el secretario del Tesoro a la cabeza, éste estará integrado por los diez reguladores del sistema financiero (entre ellos la FED, la FDIC y la SEC), un experto en seguros independiente y cinco representantes de la industria financiera.
3. **Más vigilancia:** la FED conservará la autoridad de supervisión sobre la gran banca y tendrá voz ante las miles de pequeñas empresas financieras locales (*community banks*). El Congreso de Estados Unidos realizará una única auditoría relativa a los programas de emergencia activados durante la crisis. El sector financiero ya no podrá elegir a los presidentes de los bancos regionales que integran la FED.
4. **Liquidaciones ordenadas:** se establece un mecanismo que permitirá a la FDIC dismantlar entidades problemáticas. Es el fin del principio “demasiado grande para quebrar”, para evitar que el contribuyente pague rescates como el de AIG. Para no llegar a ese extremo y limitar el tamaño de las entidades, se imponen requisitos más estrictos de capital y un mayor colchón de liquidez. Las grandes empresas someterá un “plan funerario” que establezca una hoja de ruta para el caso en que deba ser intervenida.
5. **Productos exóticos:** los bancos deberán escindir en filiales algunos de sus negocios más rentables y de más riesgo en el mercado de los derivados, como los que hundieron a AIG. Para dar transparencia, la mayoría de estos productos –incluidos los seguros de impago de deuda (CDS)– se negociarán en cámaras de compensación centralizadas o en mercados organizados bajo la supervisión de la CFTC (regulador de futuros).
6. **La Regla Volcker:** la legislación restringe que los bancos inviertan recursos propios en operaciones especulativas a través de fondos de alto riesgo (*hedge funds*) y firmas de capital riesgo (*private equity*). Esas inversiones estarán limitadas a 3% de sus fondos propios (Tier 1).¹² No podrán negociar por cuenta propia con los depósitos, salvo que lo hagan en nombre de sus clientes.
7. **Agencias de calificación:** los árbitros del riesgo se someterán a un mayor control del regulador del mercado de acciones (SEC), que a su vez ve ampliado su papel con autoridad sobre los *hedge funds* y los *private equity*. Se les otorga mandato para elaborar un estudio sobre posibles conflictos de intereses, lo que llevaría en el futuro a reforzar la supervisión.
8. **Accionistas:** la legislación da más voz a los inversionistas, al facilitar al pequeño accionista la nominación de representantes en los consejos de administración de las entidades. También podrán pronunciarse sobre las remuneraciones a ejecutivos y empleados de las empresas financieras, aunque, en este caso, el voto del accionista no será vinculante.

11 Puede ser consultada en la página web del Tesoro de los Estados Unidos: <<http://www.ustreas.gov/>> o en la de la Reserva Federal <<http://www.federalreserve.gov/>>

12 Tier 1 refleja el capital, reservas y acciones preferentes que tiene una entidad para hacer frente a los riesgos asumidos.

■ CONSIDERACIONES FINALES

El entorno económico internacional apunta a un crecimiento de la economía mundial en 2010 y 2011, del orden de 4.2 y 4.1%; para Estados Unidos, las perspectivas son de 3 y 2.5%, en tanto que para México, de 4.5 y 3.7 por ciento.

La mayor transformación tendrá lugar entre los supervisores. La estructura reguladora creada en la ley ayudará a las agencias a detectar y minimizar potenciales crisis, como la que se le disgregó a la Reserva Federal con el colapso del mercado hipotecario, y en el caso de que fracasen, contarán con los instrumentos legales para responder cuando comience.

De esta manera, la reforma financiera estadounidense restringe la asunción de riesgos, limitará el nivel de apalancamiento de las entidades y establece requerimientos de capital y de liquidez mucho más estrictos, para que las entidades sean menos vulnerables frente a los errores (*e imprudencias*) y mucho más capaces de soportar los choques macro y microeconómicos. Al mismo tiempo fortalece la protección del consumidor y sienta las bases "para el crecimiento económico y la creación de empleo".

2.2

INDICADORES ECONÓMICOS

2.2.1

PIB por gran división de actividad económica

Durante el segundo trimestre de 2010, la economía medida por el PIB registró una expansión anual y en términos reales de 7.6%. Pese a ello, el país no alcanzó los niveles logrados en 2008, lo que muestra la fragilidad del actual crecimiento.

El PIB de las actividades secundarias (minería, electricidad, construcción y manufacturas) mostró un crecimiento de 7.4%, el de las terciarias (comercio y servicios) de 7.6%, en tanto que en las actividades primarias (agropecuaria, silvícola y pesquero) aumentó 4.8 por ciento.

Respecto a las actividades estrechamente ligadas al sector de la vivienda como son la industria de la construcción y los servicios financieros, seguros, actividades inmobiliarias y de alquiler mostraron dinámicas diferentes, el primero disminuyó (-) 1.9% mientras que el segundo aumentó en 2.2%, en términos reales y a tasa anual. Considerados conjuntamente estos dos grandes sectores representan 19.9% de la economía mexicana.

CUADRO 3.

PIB por gran división de actividad económica, 2010.II

Porcentajes y tasa de crecimiento

	PESO RELATIVO %	TASA ANUAL DE CRECIMIENTO A PRECIOS CONSTANTES
PIB	100.0%	7.6%
Agropecuaria, silvicultura y pesca	4.6%	4.8%
Minería	8.9%	4.1%
Electricidad, gas y agua	1.5%	2.9%
Construcción	6.4%	(-) 1.9%
Industrias manufactureras	17.2%	13.4%
Comercio	15.4%	18.9%
Transportes, almacenaje y comunicaciones	10.3%	8.8%
Servicios financieros, seguros, actividades inmobiliarias y de alquiler	13.5%	2.2%
Servicios comunales, sociales y personales y otros servicios	17.6%	6.8%

Fuente: Producto Interno Bruto trimestral, base 2003, BIE, INEGI.

2.2.2

Demanda agregada

Todos los componentes de la demanda agregada crecieron. El consumo privado se incrementó 4.8% a tasa anual, el consumo de gobierno en 5.7%, la formación bruta de capital fijo (inversión fija o FBCF) en 2.5% y las exportaciones netas de importaciones de bienes y servicios 2.9%¹³ como se muestra en el siguiente cuadro.

CUADRO 4.

Componentes de la demanda agregada, 2010.II

Porcentajes y tasa de crecimiento

	TASA ANUAL DE CRECIMIENTO A PRECIOS CONSTANTES
PIB	7.6%
Consumo privado	4.8%
Consumo de gobierno	5.7%
Formación bruta de capital fijo	2.5%
Variación de existencias	n.c.*
Exportación de bienes y servicios	34.3%
(-) Importación de bienes y servicios	31.4%

* No calculable

Fuente: Producto Interno Bruto trimestral, base 2003, BIE, INEGI.

13 Diferencia entre importaciones y exportaciones de bienes y servicios.

La producción de vivienda requiere de infraestructura básica y secundaria, y por ende, depende de los gastos en FBCF tanto públicos como privados. El sector privado aporta el 75.8% de la FBCF que se realiza en el país, en tanto la inversión pública el 24.2% del total. Al interior de la FBCF, la construcción¹⁴ representa 70.4% mientras que la maquinaria y equipo el 29.6%. En el cuadro 5 se aprecia que durante el segundo trimestre de 2010 la FBCF avanzó 2.5% en términos reales, derivado del aumento de 2.0% en el sector público y de 2.7% en el privado. De acuerdo al Informe de Finanzas Públicas de la SHCP al primer trimestre del año las erogaciones en este rubro cayeron en términos reales (-) 1.2% respecto al mismo periodo del año anterior.

CUADRO 5.
Formación bruta de capital fijo, 2010.II
Porcentajes y tasa de crecimiento

	PESO RELATIVO %	TASA ANUAL DE CRECIMIENTO A PRECIO CONSTANTES
Formación bruta de capital fijo	100	2.5
Privada	75.8	2.7
Construcción	48.5	0.9
Maquinaria y equipo	27.3	5.3
Pública	24.2	2.0
Construcción	21.9	1.1
Maquinaria y equipo	2.2	12.2

Fuente: Producto Interno Bruto trimestral, base 2003, BIE, INEGI.

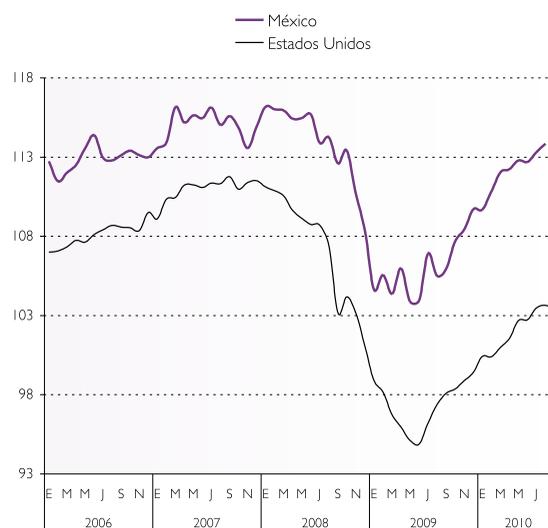
2.2.3. Comparativo de la actividad industrial entre México y Estados Unidos

La recuperación de México depende del desempeño de Estados Unidos ya que la relación entre la industria de ambos países es muy alta (coeficiente de correlación del 91.6% entre los índices de ambos países). La gráfica 1 muestra una caída en la actividad industrial desde febrero de 2008 hasta junio de 2009; México tuvo un retroceso de (-) 11.6%, mientras que en Estados Unidos disminuyó (-) 16.4% en este periodo. A partir de esta fecha, el indicador ha aumentado aunque sin recuperar los volúmenes que se tenían antes de la crisis. Se espera que la tendencia positiva se mantenga en 2010 pero no con tasas elevadas, debido a la fortaleza del dólar estadounidense y a la debilidad del euro que afectarán negativamente la balanza comercial de los Estados Unidos y sus principales socios comerciales europeos.

14 Incluye residencial y no residencial.

15 News Release of May 27, 2010, Bureau of Economic Analysis-US Department of Commerce.

GRÁFICA 1.
Índice de actividad industrial México y Estados Unidos, 2006-septiembre 2010*
Base 2003 = 100



Fuente: Indicadores de coyuntura, BIE, INEGI y Reserva Federal de Estados Unidos.

* Último dato: agosto 2010 para México.

Esta relación se complica aún más ante a la apenas incipiente recuperación de los Estados Unidos. Recientemente el US Department of Commerce publicó que el crecimiento del PIB durante el segundo trimestre de 2010 fue de 1.7%. La dependencia económica y comercial de México con este país constituye un riesgo para la recuperación sostenida de la economía mexicana.¹⁵

2.2.4

Mercado laboral

2.2.4.1

Desempleo y subempleo

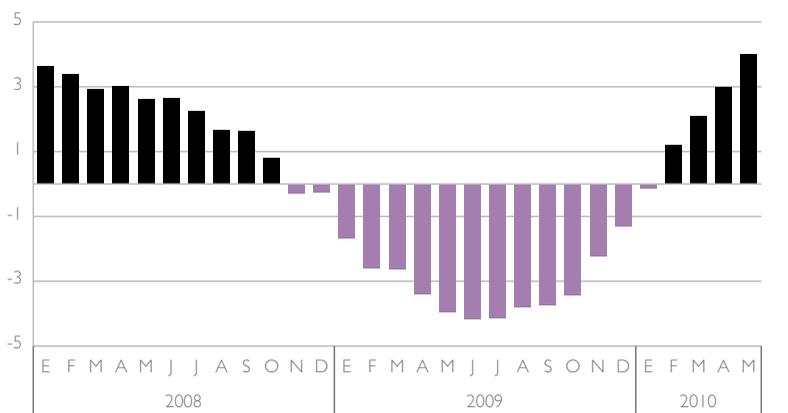
En el mercado de trabajo al cierre del primer semestre de 2010 había 2.5 millones de personas en desocupación abierta (o que percibieron nullos ingresos derivados de su trabajo) y 4.0 millones subocupados que, en conjunto, representan el 14.5% de la población económicamente activa (PEA) del país. No obstante la expectativa positiva de crecimiento de la economía para este año, es probable que el mercado laboral continúe rezagado respecto a la producción debido a la subutilización de la capacidad instalada en varios sectores de actividad económica y a la dilación de la inversión pública antes mencionada. En consecuencia las tasas de desempleo y subempleo se mantendrán elevadas.

Para el periodo referido, la tasa de desempleo abierto de las personas en edad de formación de hogares, y por lo tanto, de demandar una vivienda (20 a 39 años de edad), es de 6.6 % (varones con 6.3% y mujeres con 7.0%), ambas superiores a la tasa de desempleo abierto (TDA) general que fue de 5.7 por ciento.

GRÁFICA 2.

Empleo total registrado en el IMSS, 2008-2010

Variación porcentual respecto al año anterior



Fuente: IMSS, Cubo de datos.

2.2.4.2

Empleo

Al mes de septiembre de 2010 cerca de 14.7 millones de trabajadores cotizaron en el IMSS, el 86.9% fueron permanentes. Desde febrero comenzó la recuperación paulatina del empleo, mostrando en mayo un crecimiento del 5.1% respecto al mismo mes del año anterior (gráfica 2).

No obstante, el incremento en puntos porcentuales ha sido mayor en el empleo eventual, donde la tasa anual al noveno mes del presente año fue de 14.1%. En contraste, para el mismo periodo, los permanentes aumentaron en sólo 3.8%. La trayectoria del empleo tendrá efectos directos sobre el Infonavit ya sea en créditos originados como en la cobranza.

Asimismo, 50.9% de los trabajadores subordinados (16.2 millones) no cotizan al instituto y bajo este criterio pueden considerarse como trabajadores por cuenta propia o que pertenecen al sector informal.

CONSIDERACIONES FINALES

- Los gastos en infraestructura, particularmente los de origen público, no han sido suficientes durante 2010, lo cual afectará la infraestructura primaria y secundaria requerida para la construcción de vivienda.
- Los niveles de empleo y subempleo, la composición del mercado laboral entre formales e informales tendrá una incidencia importante en el mercado de la vivienda.
- El crecimiento proyectado para la economía mexicana en 2010 es insuficiente y más si se considera que el consumo privado y la inversión fija representa poco más del 89% de las fuentes de crecimiento económico en México.

2.3

SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA VIVIENDA EN MÉXICO

A continuación se muestra una perspectiva integral y de largo plazo del sector de la vivienda en México, para el periodo 1988 a 2009.¹⁶ Para ello, se examinan los siguientes indicadores:

- PIB de la vivienda nueva.
- El personal ocupado (obreros y empleados).
- Remuneraciones medias pagadas.
- La inflación en el sector de la vivienda.
- Cambios tecnológicos en el sector de la vivienda: coeficientes técnicos de insumo producto.
- La productividad del personal ocupado.

Todas las cifras se expresan a precios constantes de 2009, a menos que se señale lo contrario.

Con el Tratado de Libre Comercio de América del Norte, las oficinas de estadística de Canadá, Estados Unidos y México elaboraron el Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte (SCIAN), que sirve para comparar todas las actividades económicas, entre los tres países, a niveles muy detallados para generar microdatos. El acuerdo trinacional estableció que a partir de 2002, la información económica se publicaría con el SCIAN.

Con todo, las estadísticas clasificadas con el SCIAN son comparables con otras clasificaciones internacionales como la Revisión 3 de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) de las Naciones Unidas, también utilizada por México, es decir, que se amplió la comparación de las actividades económicas. Por esta razón, al consultar y analizar la información –por ejemplo de la construcción de vivienda o edificación–, es importante considerar qué clasificación se está utilizando (SCIAN o CIIU) y cómo encadenar una con la otra.

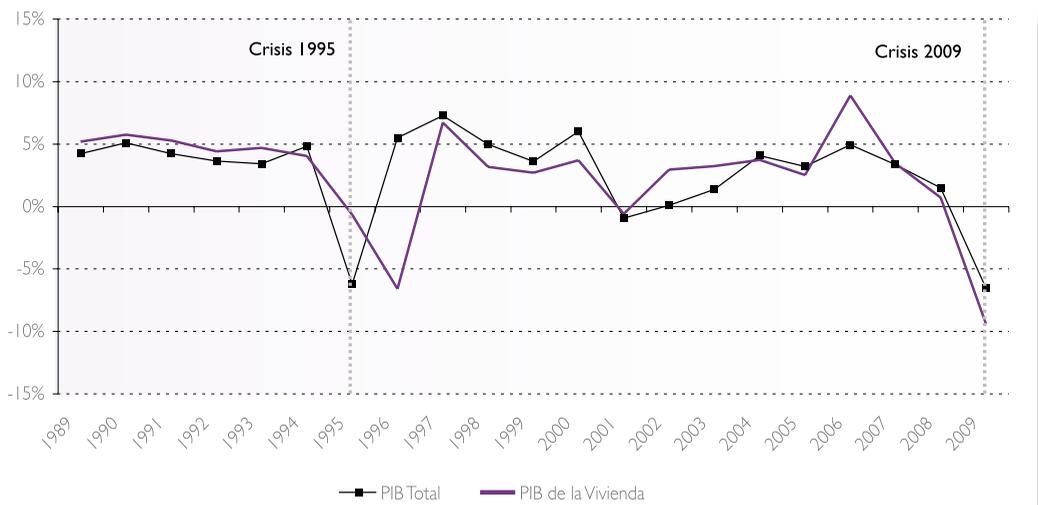
RESULTADOS

2.3.1

PIB de la vivienda nueva

- De 1988 a 2009, el PIB de la vivienda registró un crecimiento acumulado de 72.6%, equivalente a un aumento promedio anual de 2.6% a precios constantes.
- El valor bruto de la producción asciende a \$ 454'534,445 corrientes en 2009.¹⁷ Asimismo, el PIB de la vivienda representa 2.9% del total, considerando únicamente producción, mientras que 7% corresponde a los servicios que las viviendas prestan a sus ocupantes. Así, el sector representa cerca del 10% de la economía del país.
- El PIB total y el de la vivienda exhiben no sólo un comportamiento procíclico, como se observa en la gráfica 3, sino que el PIB de la vivienda amplifica sus fluctuaciones, es decir, cuando el PIB de la economía cae, el de la vivienda lo hace en mayor magnitud y lo mismo sucede cuando aquél crece. Esta observación no es válida para el periodo 1996-2001, etapa posterior a la crisis bancaria de 1995.

GRÁFICA 3.
PIB total y PIB de la vivienda
Variaciones anuales reales, %



Fuente: elaborado por SHF.

16 Nota: las cifras para 2009 son preliminares y están sujetas a revisión.

17 Ibid.

- En 1995, transcurrieron dos trimestres desde que el PIB de la vivienda tocó fondo y empezó a recuperarse.
- Nótese en la gráfica 3, que en la crisis de 1995 el PIB de la economía cayó a (-) 6.2%, a precios constantes de 2003, y el de vivienda a (-) 6.6%, con un año de rezago.
- Con información preliminar de 2009, la caída del PIB de la vivienda se sitúa en (-) 9.4%, es decir, mayor que el de la economía en su conjunto.
- La composición de los puestos de trabajo se ha modificado en la industria. A inicios de la década de 2000, 37.3% de las plazas correspondía a personal ocupado permanente y 62.7% a eventuales; en 2009 la proporción fue de 52.0% y 48.0%, respectivamente.
- En la gráfica 4 se presenta la evolución del personal ocupado y del PIB de la vivienda junto con el nivel de empleo (eje izquierdo).

2.3.2

Personal ocupado (obreros y empleados)

- En las últimas dos décadas, 1988-2009, el número de plazas en la industria de la vivienda se multiplicó por un factor de 2.55. En 2009, el personal fue de 2.6 millones de personas, de los cuales 77.9% corresponde a obreros y 22.1% a empleados.
- En 2009, la planta laboral disminuyó (-) 7.5% respecto al año anterior: el de los obreros cayó a (-) 8.1% y el de empleados a (-) 5.4 por ciento.

2.3.3

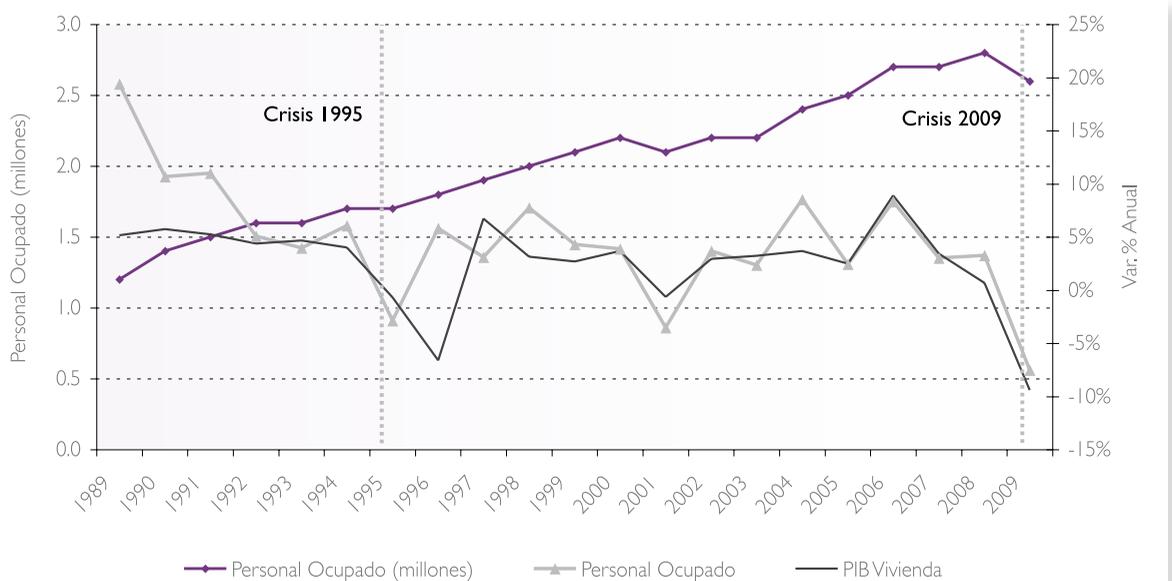
Remuneraciones medias pagadas al personal ocupado

- La remuneración media a precios constantes que recibieron los obreros y empleados pertenecientes a la rama de la construcción de vivienda aumentó, por año y en promedio, 0.2% de 1988 a 2009.
- En la crisis de 1995, disminuyeron tanto el PIB y el personal ocupado, como las remuneraciones medias pagadas (gráfica 5). En contraste, en 2009, el PIB de la vivienda y el personal ocupado se desplomaron, mientras que el salario tuvo un moderado crecimiento en términos reales, debido a que las remuneraciones se mantuvieron prácticamente constantes ante una caída significativa de la planta laboral.

GRÁFICA 4.

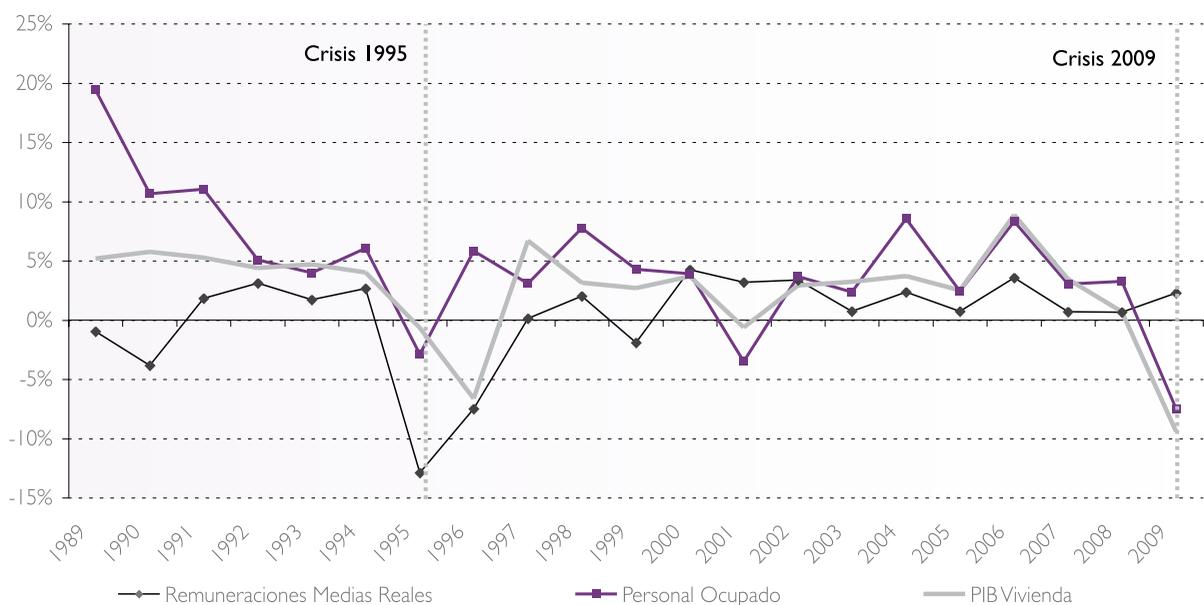
PIB de la vivienda y personal ocupado

Variaciones anuales, %



Fuente: elaborado por SHF.

GRÁFICA 5.
Remuneraciones medias reales y personal ocupado
en la construcción de vivienda
 Variaciones anuales, %



Fuente: elaborado por SHF.

2.3.4 Inflación: deflactor del PIB e Índice SHF

- La inflación medida a través del índice de precios implícitos del PIB de la vivienda mostró un crecimiento anual promedio de 15.7% de 1988 a 2009, sensiblemente menor a la observada en la crisis de 1994-1995, la inflación registrada que ascendió a casi 29%, cerca del doble del promedio antes mencionado.
- Para el periodo 2005-2009, la inflación del deflactor implícito del PIB registró un aumento anual de 6.7%, mientras que el **Índice SHF** en el ámbito nacional fue de 7.0 por ciento.

2.3.5 Cambio tecnológico

- El cambio tecnológico es fundamental para comprender la situación actual del sector de la vivienda. Para su medición es preciso considerar la relación del monto invertido en el consumo intermedio respecto al valor agregado,¹⁸ lo cual posibilita mostrar el impacto ocurrido en el sector derivado de los avances tecnológicos destinados a la generación de unidades de vivienda.
- En la década de los noventa, por cada peso de consumo intermedio se generó 1.4% de valor agregado del adicional, mientras que en los primeros nueve años del siglo XXI la relación insumo producto fue de 2.8 adicional, cifra que duplica la obtenida en aquella década.

18 También llamados coeficientes técnicos de insumo producto.

2.3.6

Productividad del personal ocupado

- De acuerdo con su dinamismo, la productividad puede separarse en dos grandes periodos. El primero, de 1989 a 2000, muestra un descenso pronunciado en sus niveles, en cambio de 2001 a 2009, ésta se mantuvo relativamente estable.
- En efecto, durante la década de los noventa, la razón valor agregado a personal ocupado fue decreciendo, mientras que a partir de 2000, la productividad se mantuvo relativamente constante, lo que indica que tanto el PIB de la vivienda como el personal ocupado crecieron a tasas similares.

■ CONSIDERACIONES FINALES

- Durante 2009, la planta laboral registrada por el IMSS cambió en su composición hasta igualar prácticamente la proporción de trabajadores permanentes y eventuales.
- Aún cuando el PIB y el empleo del sector de la vivienda decrecieron en el último año, la remuneración media aumentó ligeramente.
- La inflación fue medida a través de dos procedimientos distintos. La inflación registrada en el sector fue de 6.7%, con el deflactor implícito, y de 7.0%, con el **Índice SHF**.
- En los últimos nueve años se registró un significativo cambio tecnológico en el sector de la vivienda al aumentar los coeficientes técnicos de insumo productos.
- La productividad del personal se redujo de manera significativa antes de 1995. Posterior a la crisis, la proporción de valor agregado por personal ocupado se mantuvo estable, pero sin alcanzar los niveles de 1989.

2.4

MERCADO DE VIVIENDA, RIQUEZA DE LOS HOGARES Y CICLO ECONÓMICO

La crisis financiera en los Estados Unidos provocó una profunda recesión en la economía en ese país y se trasladó al resto de las economías del mundo. De acuerdo con reportes del Fondo Monetario Internacional y del Banco Mundial, se generó un escenario internacional de desconfianza generalizada que afectó la toma de decisiones de consumo e inversión, además de un retroceso macroeconómico, lo que puso en riesgo la estabilidad y la generación de empleos.

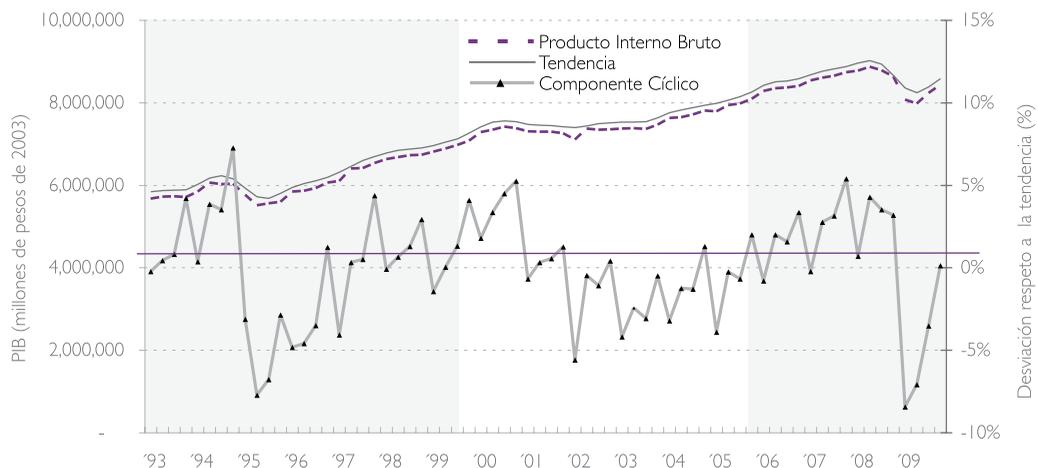
En consecuencia, distintos gobiernos adoptaron una postura intervencionista en los mercados con el fin de contrarrestar los efectos de dicho fenómeno y reactivar sus economías: rescates financieros, incentivos fiscales, gasto público dirigido, políticas comerciales más agresivas y ajustes en las regulaciones, entre otros.

En este contexto, se presenta el siguiente análisis del mercado de la vivienda en México, desde la perspectiva de ciclo económico y de las medidas gubernamentales adoptadas para mitigar la fase recesiva.

■ CICLOS ECONÓMICOS EN MÉXICO

Para la identificación de los ciclos económicos, se consideró la información del Producto Interno Bruto (PIB) real de 1993 a 2009 publicada por el INEGI en el Sistema de Cuentas Nacionales. Con el fin de conocer los componentes de tendencia y ciclo de esta serie, se aplicó un filtro de Hodrick-Prescott (H-P). Los resultados se presentan en la gráfica 6.

GRÁFICA 6.
PIB: ciclo y tendencia



Fuente: elaborado por SHF con datos del INEGI.

En la gráfica 6 se pueden apreciar tres ciclos económicos. El primero está caracterizado por la crisis de finales de 1994; el segundo, por las elecciones presidenciales de 2000, y el último, por la crisis financiera internacional de 2007. La duración media de cada uno es de aproximadamente cinco años y ocho meses, considerando lapsos de 78 meses entre cima y cima y de 13 entre cima y sima.¹⁹

CUADRO 6.
Ciclos económicos en México: 1993-2009

CICLO	PERIODO	FASE	DURACIÓN DEL CICLO MESES	DURACIÓN CIMA A SIMA MESES
1	1993.I - 1994.III	Expansiva	78	9
	1994.IV	Cima / Crisis		
	1995.I	Recesión		
	1995.II	Depresión / Sima		
	1995.III-1999.II	Recuperación		
2	1999.III-2000.III	Expansiva	75	15
	2000.IV	Cima / Crisis		
	2001.I-2001.IV	Recesión		
	2002.I	Depresión / Sima		
	2002.II-2005.III	Recuperación		
3	2005.IV-2007.III	Expansiva	51	15
	2007.IV	Cima / Crisis		
	2008.I-2008.IV	Recesión		
	2009.I	Depresión / Sima		
	2009.II-2009.IV	Recuperación		
Promedio			68	13

Fuente: elaborado por SHF con datos del INEGI.

Cabe señalar que a pesar de que el último ciclo económico presentó la mayor amplitud en su fase recesiva desviándose 8.43% de su tendencia, la fase de recuperación o reactivación fue relativamente corta (tres trimestres) respecto a las de los ciclos inmediatos anteriores (15 trimestres en el primero y 13 en el segundo). Esto debido en parte a los programas y acciones anticíclicas ejecutados por el gobierno.

■ EL CICLO ECONÓMICO Y EL MERCADO DE LA VIVIENDA

Para analizar el comportamiento de los ciclos económicos a través del PIB se puede emplear diferentes enfoques: gasto (demanda), producción (oferta) o ingreso (remuneraciones de los miembros de la economía). Para efectos de este análisis se consideró el primer enfoque.

¹⁹ Corresponde al punto mínimo que alcanza un ciclo económico.

La demanda puede dividirse en cuatro componentes:

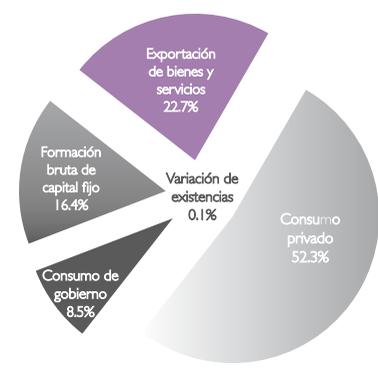
- **Consumo:** gasto corriente que hacen las familias y empresas.
- **Inversión:** gasto que realizan las empresas al comprar bienes y servicios que se utilizan en la actividad productiva.
- **Gasto público:** gasto del sector público.
- **Saldo comercial neto:** exportaciones menos importaciones.

Al interior de la inversión, existen dos tipos:

- **Formación bruta de capital fijo (FBCF):** plantas, almacenes, fábricas, maquinaria, viviendas para uso familiar, entre otros más.
- **Variación de existencias:** son los aumentos o disminuciones de materias primas, productos semielaborados que aún están en la cadena de producción y los inventarios.

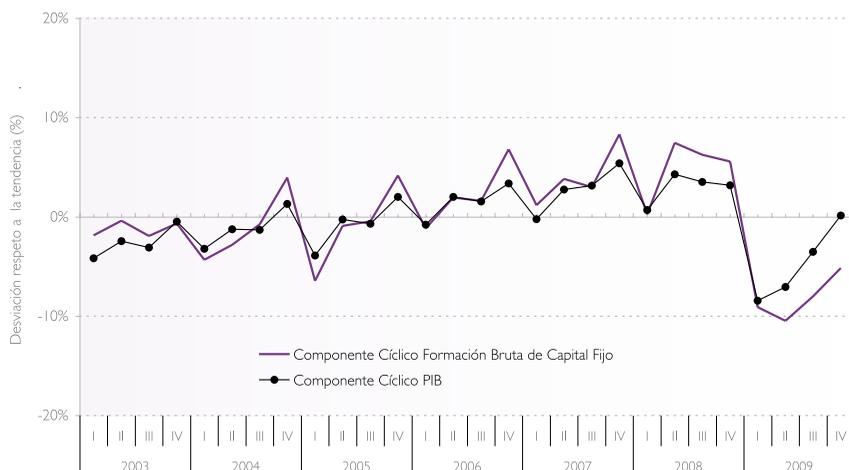
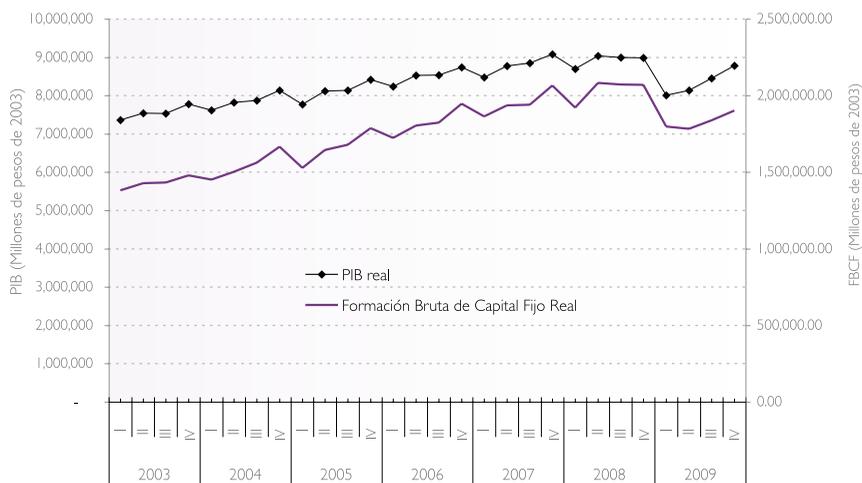
De acuerdo con las cifras al último trimestre de 2009, los componentes de mayor peso de la demanda son el consumo privado y la exportación de bienes y servicios representando 52.3 y 22.7%, respectivamente –gráfica 7–. Les siguen la FBCF, el consumo de gobierno y la variación de existencias con 16.4, 8.5 y 0.1 por ciento.

GRÁFICA 7.
Composición de la demanda 2009
Porcentaje



Fuente: elaborado por SHF con datos del INEGI.

GRÁFICA 8.
**PIB y formación
bruta de capital fijo:
componente cíclico**



Fuente: elaborado por SHF con datos de INEGI y Banxico.

■ **COMPORTAMIENTOS DEL PIB Y DE
LA FORMACIÓN BRUTA DE CAPITAL FIJO**

La gráfica muestra que el PIB y la FBCF están altamente correlacionadas (coeficiente de correlación de 97.7%), al igual que sus ciclos. Sin embargo, una de las diferencias entre ellos es la amplitud o desviación respecto a su tendencia. En el PIB, la varianza de estas desviaciones es de 0.11%, mientras que en la FBCF es de 0.25%. Otra diferencia notable es el rezago de un trimestre en la fase de recuperación de la FBCF respecto del PIB, lo que se traduce en que, mientras que este último regresó a su tendencia al cierre de 2009, el FBCF se ubicó 5% por debajo de la suya.

■ **EL GOBIERNO FEDERAL Y SUS ACCIONES ANTICÍCLICAS**

Entre las funciones del gobierno está la de preservar la estabilidad económica y el bienestar de los ciudadanos. En este sentido, resulta indispensable reducir la variabilidad de las fases de los ciclos con el fin de aumentar la certidumbre al interior de los mercados. Esta necesidad justifica, en parte, la intervención gubernamental en la economía; sin embargo, el alcance de sus acciones varía de mercado a mercado y ello genera diferencias en los comportamientos de las variables macroeconómicas.

Con la crisis internacional se presentó un entorno macroeconómico riesgoso para las inversiones: elevados costos de construcción, necesidades de vivienda digna, posibles aumentos en los precios de las viviendas y cambios en los mercados inmobiliarios, entre otros aspectos. Ante esta situación, el gobierno instrumentó medidas como:

- Compensación a las familias por el mayor precio de los alimentos.
- Apoyo a la demanda agregada.
- Reestablecimiento de condiciones ordenadas en los mercados financieros.

En 2009, debido al deterioro adicional de las perspectivas económicas, el gobierno federal promovió el Acuerdo Nacional a Favor de la Economía Familiar y el Empleo.

Las acciones a las que se comprometió se organizan en cinco pilares:

1. Apoyo al empleo y a los trabajadores.
2. Apoyo a la economía familiar.
3. Apoyo a la competitividad y a las PYMES.
4. Inversión en infraestructura para la competitividad y el empleo.
5. Gasto Público transparente, eficiente y oportuno.

Una estimación conservadora de las medidas fiscales que acompañan a este acuerdo nacional proyecta un efecto directo sobre el PIB del 12 mil millones de pesos, o de 0.9%. El efecto de mayores beneficios para apoyar el desempleo y mayores créditos por la banca de desarrollo de 0.4% del PIB, en total un impacto directo de 171 mil millones de pesos o de 1.4% del PIB.

El avance en la obra pública anunciada como parte del Programa Nacional de Infraestructura (PNI) será determinante en la perspectiva para la futura construcción. Dicho programa planea una inversión de 2 mil 532 millones de pesos (constantes) entre 2007 y 2012 (equivalente a 3.7% del PIB cada año).²⁰

Adicionalmente, en marzo de 2009, se firmó el Pacto Nacional por la Vivienda para Vivir Mejor, el cual contiene importantes acciones para dar un renovado impulso a este sector clave en la economía nacional. Entre las medidas que se han asumido como compromisos destaca una mayor inversión en el sector y las facilidades en el financiamiento.

De esta manera, las medidas anticíclicas contribuyeron a agilizar la recuperación de la economía nacional durante la más reciente crisis.

2.5

REZAGO HABITACIONAL

El rezago habitacional ampliado²¹ (RHA) está compuesto por las viviendas habitadas por dos o más hogares (hacinamiento), los hogares cuya vivienda está construida con materiales en deterioro y las que requieren algún mejoramiento por la calidad de sus materiales en paredes y techos. En total, 8 millones 946 mil 725 de hogares se encuentran en situación de rezago.*

De las viviendas en hacinamiento, 60.4% se ubica en zonas urbanas, y ocho de cada diez hogares perciben menos de seis salarios mínimos como ingreso mensual (SMMG). A su vez, 84.3% de las viviendas construidas con materiales precarios se localiza en zonas rurales y urbanas, y de éstas, nueve de cada diez reciben menos de seis SMMG. Finalmente, las viviendas edificadas con materiales regulares en zonas rurales y urbanas agrupan el 83.1%, con 2.9 y 3.1 millones de hogares, respectivamente.

Al interior del rezago (cuadro 7, página siguiente), los hogares con al menos un residente económicamente activo suman 8.1 millones, el 90.3% del total nacional. De los anteriores, 6.3 millones son asalariados, el resto, no asalariados (1.7 millones).

Hay 2.3 millones de familias con seguridad social, de los cuales 97.9% son asalariados; los 5.8 de hogares sin seguridad social representan 64.6% del RHA. Asimismo, 49.8% de las familias en RHA con integrantes económicamente activos ganan menos de cuatro salarios mínimos; 73.0% de los hogares en zonas rurales reciben menos de cuatro salarios mínimos por mes.

Los hogares con integrantes económicamente inactivos ascienden a 867 mil; 97.5% de ellos está conformado por trabajadores no asalariados y no afiliados.

La población objetivo de SHF (resaltada en el cuadro 7) son los trabajadores activos, asalariados y no afiliados, que representan el 45.8% del rezago, así como los trabajadores activos, no asalariados y no afiliados, que suman 18.8% del RH. En total, SHF tiene como objetivo atender a 5.8 millones de hogares.

Para reducir el RHA, es necesario identificar la solución de vivienda adecuada de acuerdo con la localización, el ingreso y la condición de actividad. Del total de hogares en rezago, se estima que 57.6%, es decir, las familias con ingresos inferiores a cuatro SMMG, podrían buscar un crédito para ampliación o mejoramiento. El 42.4% restante podría buscar un crédito de adquisición de vivienda. El primer grupo se concentra en zonas rurales (2.7 millones de hogares), mientras que el segundo se ubica en áreas urbanas (2.3).

20 SHCP. Perspectivas económicas para 2009 y el Acuerdo Nacional a Favor de la Economía Familiar y el Empleo. Presentación del subsecretario de Hacienda ante la H. Comisión de Hacienda y Crédito Público de la Cámara de Diputados, 11 de febrero de 2009.

21 La cifra presentada en este apartado fue publicada en el *Estado Actual de la Vivienda en México, 2009*.

* El método de cálculo de rezago está en revisión por instituciones del sector vivienda y académicos interesados en el tema con el fin de actualizar la metodología con los datos del XII Censo general de población y vivienda, 2010.

CUADRO 7.

Rezago habitacional ampliado

Actividad, régimen salarial, afiliación a seguridad social y localización geográfica, 2009
Millones de hogares



Fuente: elaborado por SHF con datos de la ENIGH 2008, INEGI.

CUADRO 8.

Soluciones de vivienda

Número de hogares

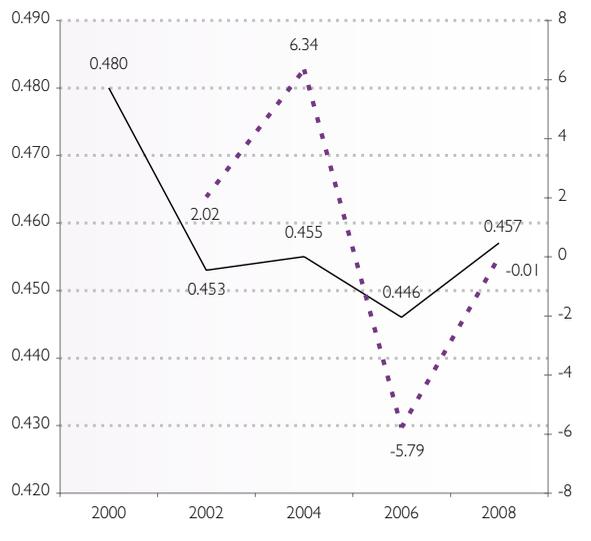
REZAGO HABITACIONAL	LOCALIZACIÓN	MEJORAMIENTO FÍSICO Y VIVIENDA INICIAL	VIVIENDA COMPLETA
8,946,725	Urbano	3,827,852	2,268,067
	En transición	1,512,839	619,751
	Rural	3,606,034	909,263
		5,149,644	3,797,081

Fuente: elaborado por SHF con datos de la ENIGH 2008, INEGI.

El coeficiente de Gini es una medida de la distribución del ingreso entre la población. En 2000, éste disminuyó 2.3 puntos porcentuales y, en 2008 se ubicó en 45.7%. Comparando el comportamiento del coeficiente de Gini con la tasa de crecimiento del RHA, se observa una relación positiva, que se asocia al deterioro o mejora del ingreso de los primeros deciles que concentran el mayor número de hogares en rezago (gráfica 9). De esta forma, ante un crecimiento en el coeficiente de Gini, se observa un aumento del rezago y viceversa.

El cuadro 9 muestra un comparativo entre dos criterios para medir el RHA: el utilizado actualmente y el sugerido por la Organización de las Naciones Unidas (ONU). Las diferencias principales están en la medición del hacinamiento y la consideración del recubrimiento del piso de la vivienda.

GRÁFICA 9.
Rezago habitacional y coeficiente de Gini
 Variación y porcentaje



Fuente: elaborado por SHF con datos del INEGI.

Cabe señalar que la segunda incorpora además las viviendas con pisos de tierra como deterioro; de este modo, la clasificación actual suma 8.9 millones de hogares y 13.8 la propuesta por la ONU. Con el incremento de 4.9 millones de familias también cambia la composición del RHA: el hacinamiento pasa de 0.6 a 9.4 millones de hogares, y las viviendas en deterioro y las construidas con materiales regulares se reducen de 1.1 a 0.9 y de 7.3 a 3.5 millones, respectivamente.

CUADRO 9.
Comparativo de rezago habitacional
 Millones de hogares

DEFINICIONES	
A	Hacinamiento: 2 hogares o más por vivienda Deterioro: en paredes: material de desecho, lámina de cartón, carrizo, bambú, palma, barro o bajareque; en techos: material de desecho lámina de cartón, palma o paja. Materiales regulares: en paredes: lámina metálica o de asbesto, madera o adobe; en techos: lámina metálica o de asbesto, madera, tejamanil o teja
B	Hacinamiento: más de 2 personas por dormitorio. Deterioro: paredes y techos, igual que en A , además de pisos de tierra. Materiales regulares: igual que en A más pisos firmes.

HACINAMIENTO (A)	DETERIORO (B)	REZAGO BÁSICO (C) = A+B	MATERIALES REGULARES (D)	REZAGO AMPLIADO C+D
0.6	1.1	1.7	7.3	8.9
9.4	0.9	10.3	3.5	13.8

Fuente: elaborado por SHF con datos del INEGI y ONU, 2008.

2.6

BONO DEMOGRÁFICO Y EL MERCADO DE LA VIVIENDA

El siguiente tema forma parte de una investigación más amplia, que lleva a cabo SHF, acerca de la transición poblacional y del significado, no sólo cualitativo, sino cuantitativo, del denominado bono demográfico, el cual tiene importantes implicaciones para los sistemas de educación, laboral, de jubilaciones y de pensiones, por citar algunos. El énfasis, en esta ocasión, se orienta a su relación con el mercado de vivienda en México.

La política demográfica instrumentada por el gobierno federal permitió que la tasa global de fecundidad se redujese de casi seis hijos nacidos vivos por mujer en la década de los sesenta a dos hijos por hogar en el primer quinquenio del siglo XXI. De no haberse reducido la fecundidad, la tasa de crecimiento media anual de la población estaría alrededor de 3%, y la población nacional rondaría los 200 millones de personas, es decir, 90 millones más de los que ahora somos.

2.6.1

La transición demográfica y sus fases

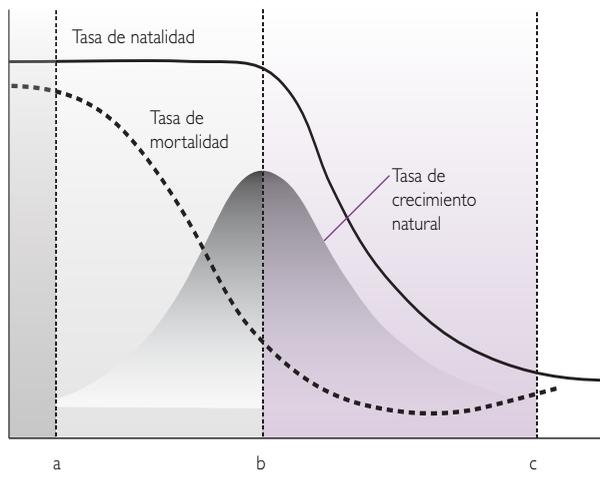
El término transición demográfica designa un periodo dentro de la evolución poblacional de los países cuyo comienzo se caracteriza por elevadas tasas de natalidad y de mortalidad que presentan como resultado un lento crecimiento demográfico. Posteriormente, el índice de mortalidad se reduce mientras que el de natalidad permanece alto, y esto produce un aumento del volumen poblacional que cede cuando disminuyen las tasas de fecundidad; finalmente, se observa otra vez un crecimiento demográfico lento (ver gráfica 10, siguiente página).²²

22 Livi-Bacci, Massimo, 2000, *A Concise History of World Population*, Blackwell Publishers, Massachusetts, USA, pp. 90-94.

GRÁFICA 10.

Fases de la transición demográfica

Tasas de natalidad, mortalidad y crecimiento demográfico



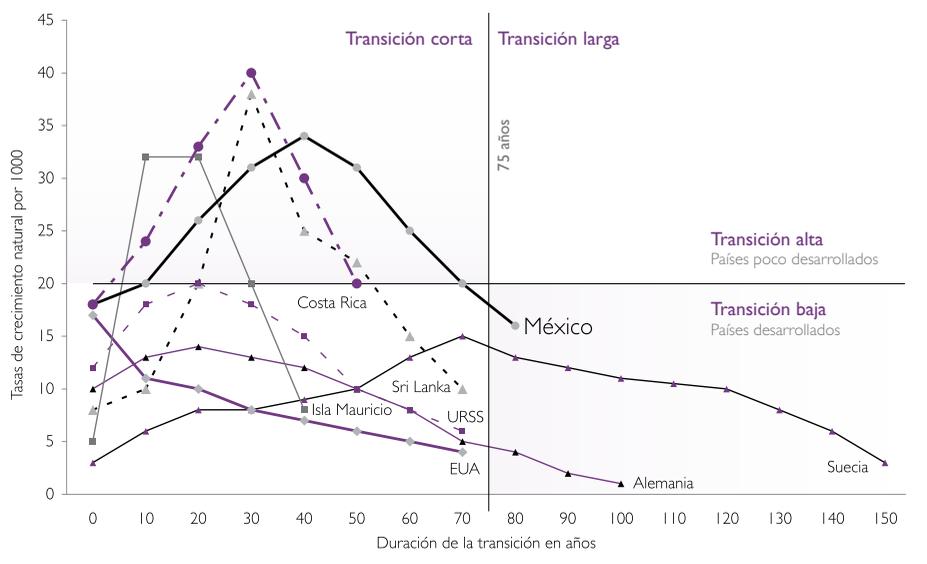
Fuente: elaborado por la Dirección de Estudios de Vivienda de SHF, con datos de Livi-Bacci, Massimo, 2000.

La gráfica 11 muestra los cambios demográficos en diversas naciones. Se advierte que los países desarrollados tienen largos procesos de transición (más de 100 años) con tasas de crecimiento bajas (alrededor de 10 por mil anual), mientras que las naciones en vías de desarrollo presentan transiciones más cortas (80 años o menos), pero con tasas de crecimiento elevadas (entre 20 y 40 por mil anual). Estados Unidos es un caso excepcional: su transición demográfica se desarrolló en un periodo relativamente corto, al igual que en los países en vías de desarrollo, pero sus tasas de crecimiento natural (la diferencia entre las tasas de natalidad y mortalidad) son decrecientes. Por su parte, México tuvo una rápida transición (80 años), pero con tasas de crecimiento altas (34 por mil anual).

Al cociente entre el volumen poblacional al principio y al final de la transición se le denomina *multiplicador*. En el cuadro 10 se observa que el *multiplicador* tiende a ser considerablemente más alto en los países en desarrollo que en los países europeos, con la excepción de China, donde se instrumentó una inflexible política demográfica para regular la fecundidad a la baja. En México, en 2005, se alcanzó la tasa de reemplazo, la cual reporta que la fecundidad fue de 2.1 hijos por mujer,²³ es decir, que dos hijos reemplazan estadísticamente a sus padres.

GRÁFICA 11.

Transición demográfica en países seleccionados



Fuente: elaborado por la Dirección de Estudios de Vivienda de SHF con datos del Fondo de las Naciones Unidas para la Población de la ONU y, para México, del INEGI.

23 Véase SHF, *El mercado de la vivienda y la tasa de reemplazo en México*, 2007.

CUADRO 10.

Multiplicador de la transición demográfica en países seleccionados

Principio, fin, duración y multiplicador de la transición demográfica en diversos países

PAÍS	PRINCIPIO Y FIN DE LA TRANSICIÓN	DURACIÓN EN AÑOS	MULTIPLICADOR
Suecia	1810 - 1960	150	3.83
Alemania	1876 - 1969	90	2.11
Italia	1876 - 1969	90	2.26
URSS	1896 - 1965	70	2.05
Francia	1785 - 1970	185	1.62
China	1930 - 2000	70	2.46
Taiwan	1920 - 1990	70	4.35
México	1920 - 2000	80	7.02

Fuente: elaborado por la Dirección de Estudios de Vivienda de SHF, con datos del Fondo de las Naciones Unidas para la Población de la ONU y, para México, del INEGI.

En México, la transición demográfica empezó a inicios del siglo xx. En 1930, la población total ascendía a 16.6 millones, con una tasa de crecimiento interanual de 1.57 por ciento.

Posteriormente, la tasa de crecimiento fue en aumento hasta llegar al 3.4% anual en la década de los sesenta –con una población de 48.9 millones en 1970–, y aunque la población siguió aumentando en términos absolutos, la tasa de crecimiento disminuyó hasta 1.01% anual en 2010 –con una población estimada superior a los 110 millones de habitantes (ver gráficas 12 y 13).²⁴ La población alcanza su volumen máximo hacia 2040-2050 y la tasa de crecimiento demográfico se reduce significativamente, a menos de 1% anual. El volumen poblacional y su dinámica se estabilizan.

Bajo este escenario, la producción masiva de conjuntos habitacionales se irá reduciendo y las estrategias de producción corresponderán a la atención de segmentos de la demanda que le den mayor consideración a las edades de los residentes y al tamaño y características del hogar, por mencionar algunas. Se transitará de un mercado guiado por la oferta a otro dominado por la demanda.

2.6.2

El bono demográfico

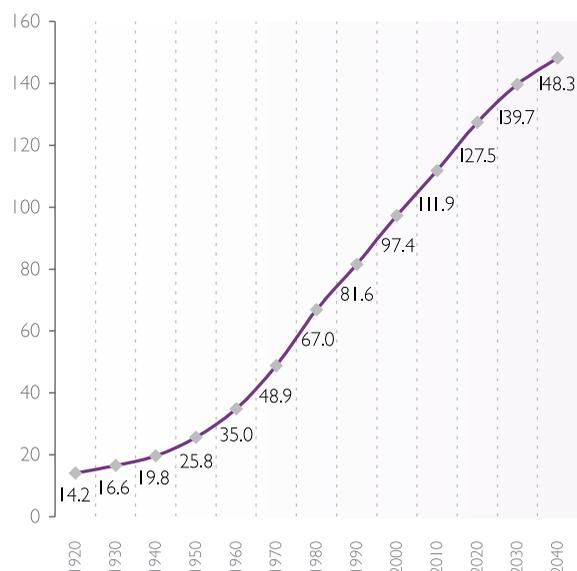
Durante el proceso de transición, las poblaciones pasan por un estado caracterizado por una estructura demográfica madura, esto es, cuentan con una elevada proporción de la población en edad de laboral activa (entre 15 y 64 años o una relación alta del cociente PEA/PEI),²⁵ lo que ofrece un potencial productivo a las economías que lo experimentan.

²⁴ Las cifras para el periodo 2010 -2040 de la Gráfica 12 y 13 son estimaciones, sujetas a revisión con base en los resultados del XIII Censo General de Población y Vivienda, 2010.

²⁵ PEA = Población Económicamente Activa y PEI = Población Económicamente Inactiva que no desarrolla actividades para el mercado.

GRÁFICA 12.

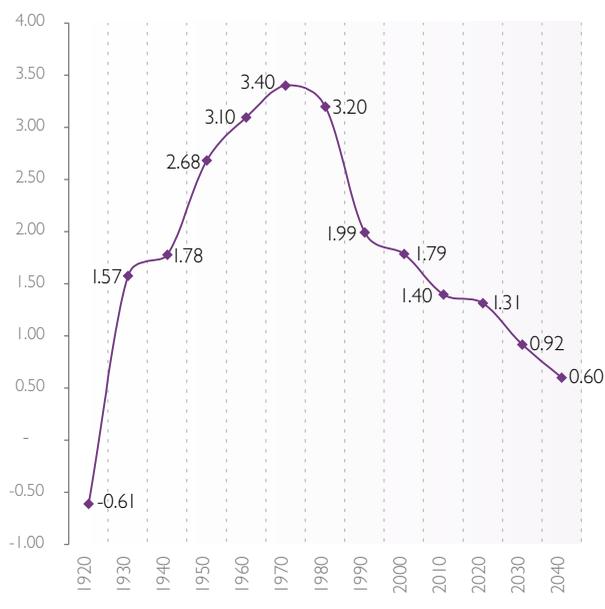
Población total



GRÁFICA 13.

Tasas de crecimiento de la población en México, 1920-2010

Tasas intercensales de crecimiento poblacional



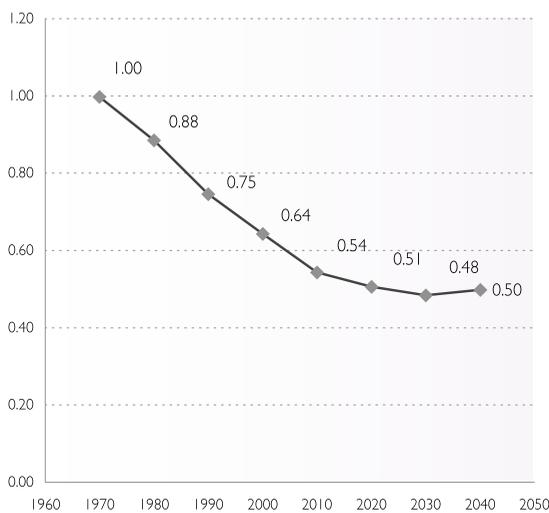
Fuente: gráficas 12 y 13 elaboradas por la Dirección de Estudios de Vivienda de SHF, con información del INEGI, 1920-2000 y de CONAPO. Las cifras 2010-2040 son estimadas.

El bono demográfico surgió del análisis de las experiencias positivas de varios países del este y sureste asiático que alcanzaron extraordinarias transformaciones económicas al tiempo que recorrían exitosamente esa fase de su transición demográfica. Sin embargo, esto no es un efecto generalizado y se reconoce que el bono demográfico encierra tanto oportunidades como fuertes desafíos, se advierte, además, que el aprovechamiento del mismo depende fuertemente del contexto institucional y de las políticas públicas económicas y sociales que lo acompañan.

■ EL BONO DEMOGRÁFICO EN MÉXICO

Dada la importancia económica y social que conforman los cambios de la población en el desarrollo del país, se presentan una serie de oportunidades y desafíos derivados de la estabilización y disminución del número de nacimientos, el peso relativo que tiene la población en edades laborales y la aceleración de la dinámica demográfica de la población de la tercera edad, relacionado con el aumento de la esperanza de vida. Existe cierta preocupación por las transformaciones en la estructura por edad, en particular por las características del rápido proceso de envejecimiento y sus consecuencias, ya que el envejecimiento significará una pesada carga para la sociedad por las fuertes presiones que impondrá sobre los sistemas de salud y seguridad social, además de que elevará significativamente las tasas de dependencia.

GRÁFICA 14.
Tasa de dependencia total de la población en México 1960-2040



Fuente: elaborado por la Dirección de Estudios de Vivienda de SHF con datos del INEGI y estimaciones de CONAPO.

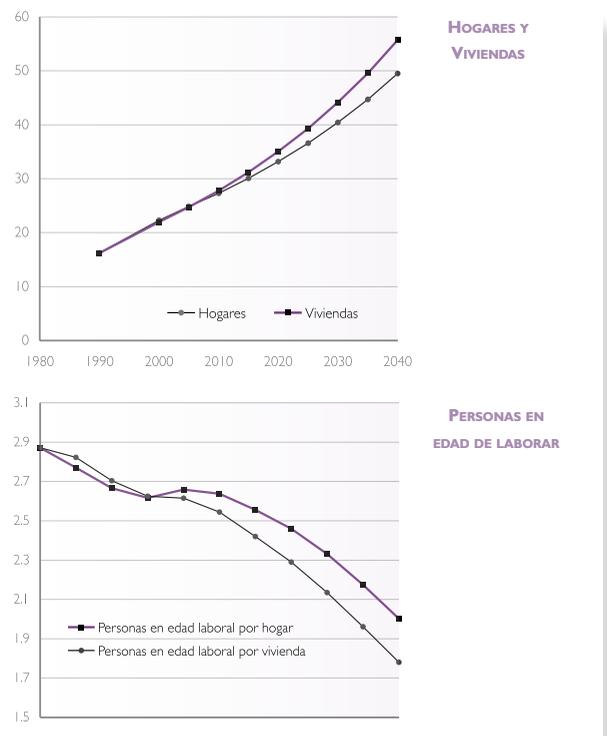
Las tasas de dependencia reflejan los cambios en la estructura por edad y se descompone en dos: la dependencia juvenil y la dependencia de la tercera edad, la suma de ambas representa la dependencia total:

$$\text{Tasa de dependencia total} = \frac{(\text{población de 0-14 años y de 65 y más años})}{(\text{población de 15 a 64 años})}$$

El bono demográfico se expresa en una disminución significativa de la tasa de dependencia, como se muestra en la gráfica 14. El volumen de la población en edades de trabajo es notablemente mayor al de aquellos fuera del mercado laboral debido a su edad. Adviértase que la razón de dependencia alcanza su valor mínimo alrededor de 2040.

Durante la transición demográfica, el número de hogares y el de viviendas aumenta; no obstante, la tasa de crecimiento es relativamente mayor para el número de viviendas, pero como puede verse en la gráfica 15, el número de personas en edad laboral (15-65 años) por hogar y vivienda decrece, y para 2040 se espera que el promedio de gente que trabaje por hogar sea menor a dos.

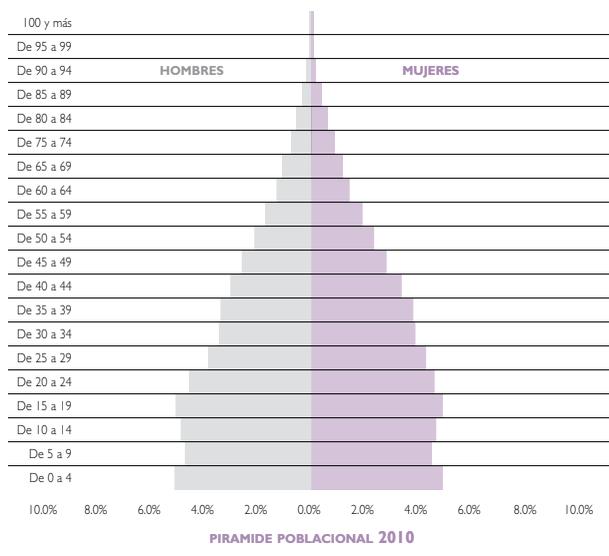
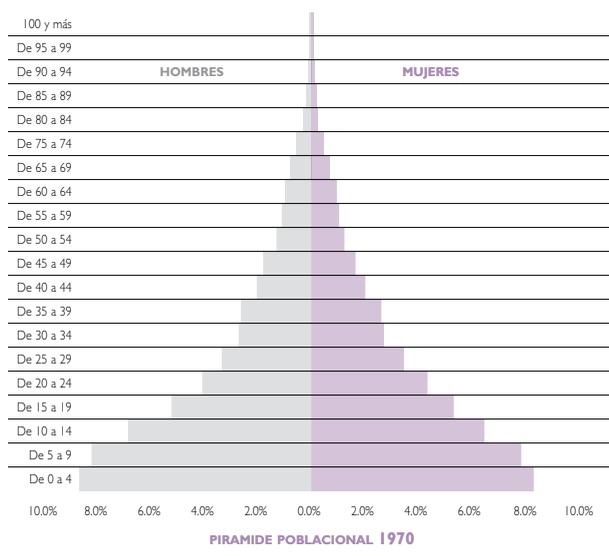
GRÁFICA 15.
Hogares, viviendas y personas en edad de laborar, 1970-2040



Fuente: elaborado por la Dirección de Estudios de Vivienda de SHF con datos del INEGI y estimaciones de CONAPO.

GRÁFICA 16.

Estructura por edades de la población, 1970-2010

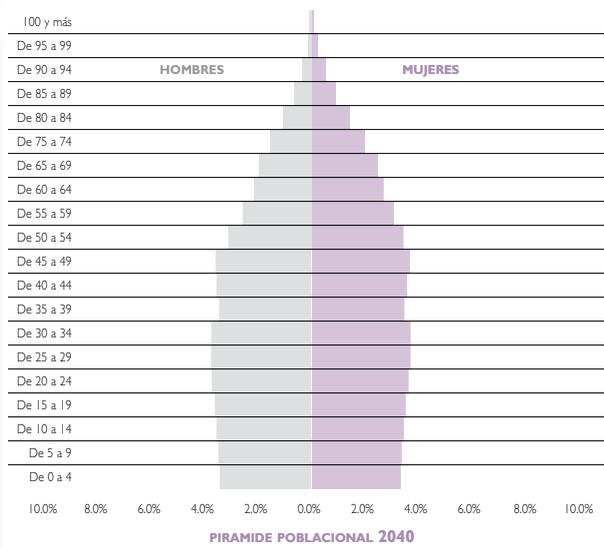


Fuente: elaborado por la Dirección de Estudios de Vivienda de SHF, con datos del INEGI y de CONAPO.

Los cambios derivados de la transición demográfica en el país se sintetizan en un cambio de la estructura de la pirámide poblacional, que ha pasado de tener una forma casi triangular –que representa muchos niños y jóvenes (base y parte media de la pirámide) y pocos adultos mayores en 1970– a una forma casi rectangular en las primeras edades que termina con un triángulo en los grupos de mayor edad en 2010. Sin embargo, la proporción de gente en edad de laborar todavía es más alta que la población dependiente (casi el doble), como consecuencia de las altas tasas de natalidad en años pasados, y es precisamente ésta la que representa el llamado bono demográfico.

En 2040, cuando la población nacional se haya estabilizado, la pirámide por edades será similar a la que se muestra en la gráfica 17: más rectangular en las primeras edades, pero igual de triangular en los mayores de 50 años, lo que implica una posible reducción en el bono demográfico.

GRÁFICA 17.
Pirámide poblacional, 2040



Fuente: elaborado por la Dirección de Estudios de Vivienda de SHF, con datos del INEGI y de CONAPO.

■ CONSIDERACIONES FINALES

- I. Esta visión prospectiva de la trayectoria futura de la población permitirá a las organizaciones privadas y públicas anticipar rasgos probables de futuros escenarios económicos y sociales del mercado de la vivienda.

2. México tendrá un patrón de estructura demográfica similar al de países como Suecia, Suiza y Japón.
 3. El envejecimiento de la población mexicana se muestra con enorme rapidez cuando se compara con la transición de otros países.
 4. La industria de la vivienda enfrenta un reto mayúsculo para atender eficaz y eficientemente las necesidades de la demanda en un entorno urbano sostenible. Los desarrolladores de vivienda que logren prever que la demanda está influenciada no sólo por el aumento inercial de la población, sino por la asequibilidad de los hogares, estarán en mejores condiciones para aprovechar el bono demográfico.
 5. Para que el bono demográfico represente oportunidades es necesario asegurar pensiones suficientes, empleos bien remunerados que incrementen el ahorro y el ingreso de los hogares. Factores como la crisis de 2009, cuando el PIB de la vivienda cayó en más de (-) 9.0% en términos reales y el desempleo alcanzó niveles históricamente altos, malgastan las oportunidades que brinda el bono. Éste puede transformarse en pagaré, una auténtica carga para las actuales y futuras generaciones tanto de demandantes de vivienda como de los demás participantes de este mercado.
 6. En cuanto concluya la investigación en curso, SHF publicará los resultados cuantitativos del bono demográfico bajo una perspectiva regional y otras implicaciones en el sector vivienda.
- **Movilidad habitacional:** el deterioro del ingreso y la incertidumbre en el empleo que se observaron el año pasado reducen en 2% la demanda por movilidad habitacional en 2010 (hogares que ya poseen una vivienda propia y cuentan con los ingresos suficientes que les permite acceder a una de mayor valor con mejores atributos), estabilizándose en 77 mil 008.
 - **Curas de originación:** la demanda por curas es de 21 mil 505 y disminuye en un 40% comparada con la de 2009. Este punto se refiere a las personas que solicitaron crédito hipotecario y fueron rechazadas en primera instancia, o bien, a aquellas que estaban en el Buró de Crédito, cuya solicitud de crédito se aceptó por medio de programas de ahorro o mejoramientos.

CUADRO 11.
Demanda 2009²⁶ -2010

COMPONENTE	UNIDADES		VARIACIÓN PORCENTUAL
	2009	2010	
Formación de hogares nuevos	301,000	319,029	6.0
Rezago	550,647	587,400	6.7
Movilidad habitacional	78,609	77,008	(-) 2.0
Curas	35,807	21,505	(-) 39.9
Total	966,063	1,004,942	4.0

Fuente: elaborado por SHF con base en: INEGI, ENIGH (varios años); CONAVI y CONAPO.

2.7

DEMANDA DE VIVIENDA 2010

La estimación de la demanda efectiva por nivel de ingreso, ubicación geográfica de las familias y acceso a seguridad social se elaboró con información de la estructura y crecimiento de la población y de los hogares, niveles de empleo e ingreso, así como los créditos otorgados en 2009.

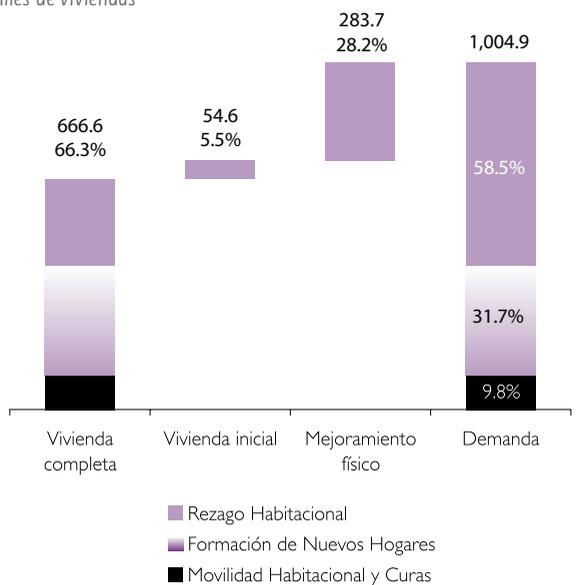
- **Formación de nuevos hogares:** la demanda de vivienda de los nuevos hogares para 2010 se calcula en 319 mil 029 y representa 31.7% del total. El aumento respecto a 2009 es de 6 por ciento.
- **Rezago habitacional:** en 2010 se espera una demanda de 587 mil 400 viviendas por este concepto, lo que significa un aumento de 6.7% respecto a 2009. La demanda por rezago constituye 58.4% del total.
- **Demanda por tipo de solución:** La demanda por solución de vivienda depende del componente, nivel de ingreso, ocupación y localización de los hogares que la integran.
- **Demanda por vivienda inicial:** 54 mil 628 hogares en situación de rezago habitacional por deterioro, y que reciben menos de cuatro salarios mínimos de ingreso mensual demandaran viviendas iniciales que incluyen pie de casa y autoconstrucción.
- **Demanda por mejoramiento físico:** la gráfica 18 muestra que 283 mil 714 familias, cuyas viviendas actuales están hechas de materiales regulares o viven en hacinamiento y que perciben menos de cuatro SMMG, demandaran soluciones de mejoramiento físico.
- **Demanda por vivienda completa:** es la solución más buscada, formada por 666 mil 600 hogares. Se compone de hogares nuevos, curas de origen, movilidad habitacional y hogares en rezago (hacinamiento, deterioro y materiales regulares), que cuentan con más de cuatro SMMG.

26 Publicada en el *Estado Actual de la Vivienda en México, 2009*.

GRÁFICA 18.

Demanda por soluciones de vivienda

Miles de viviendas



Fuente: elaborado por SHF con base en: INEGI, ENIGH (varios años); CONAVI y CONAPO.

En síntesis, en 2010 se demandarán aproximadamente 38 mil más soluciones de vivienda que hace un año.

La vivienda completa, ya sea nueva o usada, es la solución más buscada por las familias, abarca 66.3% de la demanda, seguida del mejoramiento físico, que conforma 28.2% del total, y la vivienda inicial, que ocupa 5.5 por ciento.

2.8

SITUACIÓN DE LOS HOGARES Y LA VIVIENDA

Este apartado tiene como objetivo catalogar los hogares en rezago habitacional (RH) de acuerdo con el tipo de hogar, antigüedad de las viviendas, rezago que enfrentan, número de cuartos y residentes, y distribución de edades, así como por su localización geográfica y entidad federativa.

■ POR TIPO DE HOGAR

A nivel nacional –cuadro 12–, 64.6% de los hogares en RH son nucleares,²⁷ seguidos de los ampliados, que agrupan 24.8%, mientras que los hogares unipersonales, compuestos y corresidentes representan 9.9, 0.4, y 0.3%, respectivamente.

27 Nuclear: compuesto por padres e hijos; ampliado: familia nuclear más otros parientes; unipersonal: integrado por el jefe del hogar; compuesto: formado por un hogar nuclear o ampliado con personas sin parentesco con el jefe; corresidentes: jefe de hogar y otra(s) persona(s) sin parentesco con éste.

28 Publicado en el *Estado Actual de la Vivienda en México, 2009*, apartado 2.5.

CUADRO 12.

Tipología de los hogares en RH

Porcentaje

TIPO DE HOGAR	PORCENTAJE
Nuclear	64.6
Ampliado	24.8
Unipersonal	9.9
Compuesto	0.4
Corresidente	0.3

Fuente: SHF con datos de la ENIGH 2008, INEGI.

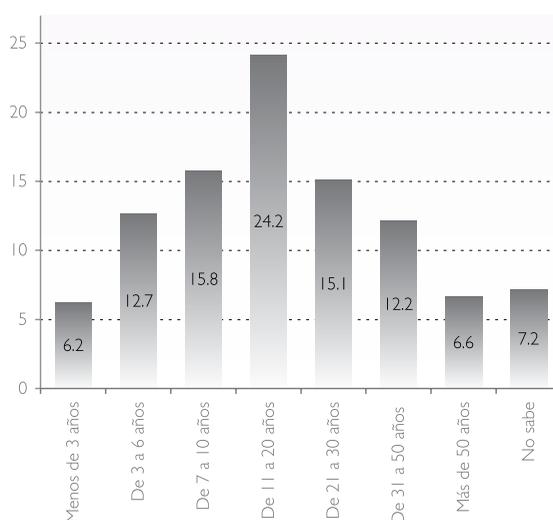
■ ANTIGÜEDAD DE LAS VIVIENDAS

El 24.2% de las viviendas tiene entre 11 y 20 años de construcción, tres puntos porcentuales por debajo del nacional,²⁸ mientras que 34.8% tiene a lo más 10 años, esto es, 6 puntos por arriba del nacional, y 33.9% tiene más de 21 años, apenas 1.1 puntos menos comparado con el nacional. En Chiapas, Veracruz, Quintana Roo y Tabasco, 50% de las viviendas en rezago tiene una antigüedad menor a 10 años; por el contrario, Zacatecas, Coahuila y Aguascalientes poseen el parque habitacional en rezago más viejo del país.

GRÁFICA 19.

Viviendas en México según antigüedad

Distribución porcentual



Fuente: SHF con datos de la ENIGH 2008, INEGI.

CUADRO 13.**Características de los hogares en rezago habitacional por entidad federativa**

Porcentajes, número y promedio

ENTIDAD FEDERATIVA	REZAGO POR ENTIDAD	REZAGO NACIONAL	HACINAMIENTO %	DETETERIORO %	REGULARES %	# CUARTOS	# RESIDENTES	EDAD PROMEDIO JEFE DE HOGAR	REZAGO POR LOCALIZACIÓN
Chiapas	73.3	8.4	2.0	6.1	92.0	2.8	4.4	50.4	Rural
Baja California	68.7	6.1	0.8	1.5	97.7	4.0	3.9	49.2	Urbano
Tabasco	66.1	3.8	2.9	4.8	92.3	3.1	3.9	50.2	Rural
Oaxaca	61.2	5.9	5.9	12.3	81.8	2.8	4.2	50.0	Rural
Veracruz	55.1	11.7	1.7	18.3	79.9	2.8	3.9	47.1	Rural
Guerrero	55.1	4.5	4.8	20.7	74.5	2.4	4.5	51.3	Rural
Campeche	49.9	1.1	2.3	16.3	81.4	2.7	4.2	48.8	Urbano
Zacatecas	46.4	1.8	4.5	0.7	94.8	3.8	4.0	49.5	Rural
Durango	45.6	2.0	3.6	4.6	91.8	3.9	3.9	52.8	Urbano
Chihuahua	43.9	4.5	0.4	2.8	96.8	3.8	3.7	51.5	Urbano
San Luis Potosí	37.8	2.5	6.2	30.8	63.0	3.2	4.3	51.0	Rural
Michoacán	35.7	4.0	10.7	24.5	64.8	2.9	4.4	46.0	Rural
Puebla	33.8	4.9	6.2	16.8	76.9	2.7	4.5	50.2	Rural
Hidalgo	33.2	2.2	5.2	18.3	76.4	2.9	4.0	47.0	Rural
Colima	33.0	0.6	5.1	10.0	84.9	3.1	3.7	48.2	Urbano
Nayarit	31.6	0.9	3.4	13.6	83.1	3.1	3.7	48.8	Rural
Morelos	30.7	1.5	12.0	10.0	78.0	2.8	4.0	48.6	Urbano
Guanajuato	29.7	3.8	17.1	5.7	77.2	3.4	4.8	50.3	Rural
Baja California Sur	29.7	0.5	3.5	14.1	82.5	3.2	3.7	52.1	Urbano
Sonora	29.1	2.2	1.4	15.9	82.6	3.4	3.8	48.8	Urbano
Coahuila	26.0	2.0	5.0	2.3	92.7	3.8	3.8	46.6	Urbano
México	23.9	9.3	11.5	14.4	74.1	3.0	4.7	48.8	Urbano
Querétaro	23.2	1.1	12.5	5.0	82.4	3.1	4.5	42.4	Rural
Tlaxcala	22.8	0.6	15.9	6.6	77.5	3.0	4.4	51.0	Urbano
Tamaulipas	22.0	2.2	3.4	21.1	75.5	2.7	3.5	48.4	Urbano
Quintana Roo	21.5	0.8	9.8	60.8	29.4	2.2	4.1	51.2	Urbano
Yucatán	19.5	1.0	11.2	41.0	47.8	2.7	4.3	49.8	Urbano
Jalisco	18.1	3.3	11.0	3.9	85.1	3.4	4.2	47.3	Urbano
Nuevo León	17.2	2.2	16.5	3.1	80.4	3.1	3.9	46.5	Urbano
Aguascalientes	14.5	0.4	17.5	1.8	80.7	3.8	4.4	45.2	Urbano
Distrito Federal	11.6	3.1	12.0	14.0	74.0	2.9	3.8	47.8	Urbano
Sinaloa	11.0	0.8	9.0	31.7	59.3	3.0	4.1	49.3	Rural
Total	33.5	100.0	6.2	12.8	81.1	3.1	4.1	48.9	Urbano (42.0 %)

Fuente: SHF con datos de la ENIGH 2008, INEGI.

■ SITUACIÓN EN LAS ENTIDADES FEDERATIVAS

- Más de 50% del RH de México se concentra en siete estados: Chiapas, Baja California, Oaxaca, Puebla, Veracruz, Guerrero y México (cuadro 13).
- Los estados que tienen mayor rezago, comparado con el total de hogares dentro de la entidad, son Chiapas (71.6%), Baja California (67.1%), Tabasco (64.4%), Oaxaca (59.4%), Veracruz (53.5%) y Guerrero (53.4%).
- Entidades como el Distrito Federal y Jalisco, con un porcentaje alto del rezago nacional, al interior del estado registran tasas inferiores del orden de 11.2 y 17.6%, respectivamente.
- En Quintana Roo, las viviendas deterioradas²⁹ representan 60.3% del total de viviendas en rezago.
- Quintana Roo y Campeche poseen las viviendas en rezago con menor número de cuartos, con 2.2 y 2.4 en promedio. Por su parte, Baja California, Durango y Coahuila albergan las viviendas con más cuartos.
- Tamaulipas, Colima, Nayarit, Baja California Sur y Chihuahua presentan menos residentes por hogar, comparado con la media nacional de 4.1 habitantes. Las entidades con mayor número de habitantes por hogar son Guanajuato, México y Guerrero, todas con por lo menos 4.5.
- La edad promedio del jefe del hogar en rezago es 48.9 años, Durango posee los jefes de hogar de mayor edad (52.8 años), mientras que Querétaro cuenta con los más jóvenes, 42.4 años en promedio.
- En 18 de las 32 entidades federativas el rezago se concentra en zonas urbanas (42.0%), mientras que en las 14 restantes se ubica en localidades con menos de 2 mil 500 habitantes (39.9%); el resto lo aportan las familias que habitan en zonas en transición.

■ CONSIDERACIONES FINALES

- El RH se concentra en siete entidades federativas.
- Seis de cada diez familias en RH son de tipo nuclear.
- Aunque las zonas rurales en el país representan poco más del 20%, el 39.9% del RH se encuentra en este tipo de localidades.

2.9

PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA

Durante el segundo semestre de 2009 y la primera mitad de 2010, CONAVI avanzó considerablemente en la instrumentación y seguimiento de su estrategia dirigida al fortalecimiento de la producción social de vivienda (PSV) y en la integración de un sistema de instrumentos de apoyo que faciliten el desarrollo de esta forma de producción en México para su paulatina consolidación como componente estratégico del Sistema Nacional de Vivienda. Entre sus actividades y resultados destacan:

■ CONCEPTUALIZACIÓN

Con base en las definiciones y conceptos relativos a la PSV, contenidos en la Ley de Vivienda y otros documentos, CONAVI integró un **glosario de términos**, consensuado entre actores representativos de los diversos sectores involucrados en esta forma de producción, que se puede consultar en <www.conavi.gob.mx>.

El *código* implicó trabajar con más de 60 conceptos para llegar a 32 definiciones que contribuyen, entre otros aspectos, a precisar la misma PSV, a perfilar las características de los principales instrumentos requeridos para su desarrollo, a establecer criterios para la acreditación de los desarrolladores sociales y a conceptualizar otros temas importantes para la fase de puesta en marcha de esta forma de producir y gestionar la vivienda.

■ PRIORIDAD DE LA PRODUCCIÓN SOCIAL ORGANIZADA Y ASISTIDA (PSVA)

Sin olvidarse de que es necesario atender y apoyar las diversas modalidades de la PSV, CONAVI estableció con toda claridad que los instrumentos a desarrollar deben considerar y priorizar la producción social organizada de vivienda asistida con el fin de fortalecerla y lograr una mayor calidad, así como disminuir tiempos y costos de gestión y construcción.

El esfuerzo detectó la existencia de diferentes agentes que atienden la PSVA, entre ellos, destacan los organismos civiles (ONG) y profesionales especializados, los talleres de habitabilidad, los desarrolladores sociales de vivienda y las empresas prestadoras de servicios. También identificó la diversidad de mecanismos y procesos que desarrollan, los campos que cubren y, en consecuencia, los alcances de su trabajo.

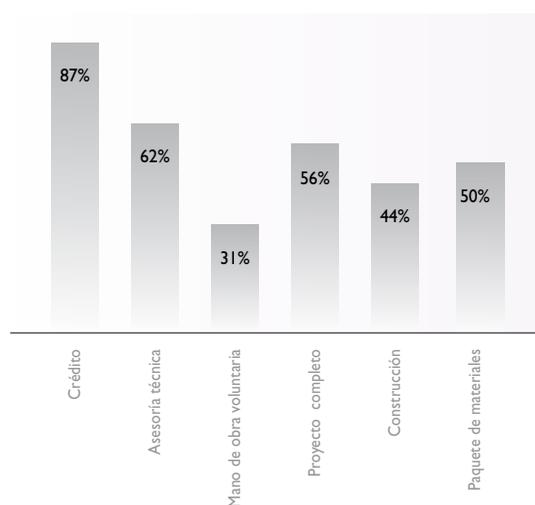
Con el propósito de ampliar y completar el conocimiento sobre ellas, 13 instituciones de diversa naturaleza organizativa, jurídica y operativa de diferentes regiones del país, completaron una segunda cédula de registro.

29 En el apartado 2.5 de esta publicación se encuentran las definiciones de rezago por tipo de materiales.

Entre los resultados de este sondeo destaca la experiencia y consistencia de los desarrolladores sociales reconocidos por CONAVI. El 72% de ellos manifestaron tener más de 10 años operando y la mitad ha trabajado entre 16 y 25 años.

- El importe promedio de las acciones que realizan es de 22 mil 500 pesos.
- Periodicidad en el cobro: 33.3% mensual, 33.3% acorde con actividad económica, resto quincenal y semanal.
- Plazos promedio para la recuperación del crédito: 3.5 años, mínimo a un año y máximo a siete años.

GRÁFICA 20.
Servicios que proporcionan los organismos civiles



Dos de las organizaciones registradas no manejan crédito sino donaciones, por lo que la recuperación es por medio de actividades sociales de la comunidad.

Fuente: CONAVI y HIC, 2010.

■ POSICIONAMIENTO DE LA PSV

Un paso fundamental dentro de la estrategia de CONAVI para el periodo 2009-2010 es el posicionamiento de la PSV entre los organismos públicos y los diversos actores que inciden en su instrumentación. Esta tarea implicó actividades de capacitación, difusión y debate público del tema.

La capacitación de los diversos actores constituye el principal apoyo para el posicionamiento y fortalecimiento de esta forma de producción.

CONAVI, con la colaboración del Consejo Nacional de Organismos Estatales de Vivienda (CONOREVI) y el apoyo técnico de la Oficina para América Latina de la Coalición Internacional para el Hábitat (HIC-AL), organizó y coordinó la realización de siete talleres regionales sobre PSV, dirigidos principalmente a funcionarios de los OREVIS de todo el país. Se contó con la participación de las organizaciones sociales y civiles, instituciones académicas, colegios de profesionistas y ayuntamientos de cada región; en total participaron 230 personas. Asimismo, académicos e integrantes de organismos de la sociedad civil que trabajan en este campo contribuyeron significativamente a la difusión de los contenidos conceptuales y operativos de la PSV en diplomados, conferencias, cursos e intercambios realizados en varias localidades del país ante públicos diversos.

La realización de encuentros locales, nacionales y con presencia internacional fue otra actividad importante en el proceso de posicionar el tema de la PSV. Se realizaron talleres, seminarios y encuentros, entre los que destaca el diálogo fructífero establecido entre los actores públicos, sociales, profesionales y privados.³⁰

Apertura de un microsítio en la página de CONAVI con información y documentos relativos a la PSV, el programa de actividades y los acuerdos del Comité de PSV del Consejo Nacional de Vivienda. Este sitio tiene el propósito de apoyar el posicionamiento del tema y socializar ampliamente la conceptualización, las experiencias más destacadas y los instrumentos públicos que se generan tanto en México como en otros países. Además, se han abierto secciones específicas en las páginas de internet de varias de las organizaciones de la sociedad civil involucradas en el tema.

Financiamiento. Aunque aún no se cuenta con esquemas de financiamientos adecuados y viables para apoyar e impulsar la PSV, se desarrollaron mesas interinstitucionales que establecieron las bases conceptuales y operacionales en las que deberá fincarse su diseño e implementación.

Por su parte, SHF formuló dos productos financieros que avanzan dentro de esta perspectiva: el Programa de Microfinanciamiento para Mejoramiento y Ampliación de Vivienda y el de Autoproducción de Vivienda Asistida, los cuales se aplican como pilotos para valorar su alcance.

Las características principales concebidas para construir esquemas viables de fondeo en apoyo de procesos de PSV incluyen el establecimiento de garantías líquidas no hipotecarias, plazos cortos de amortización y tasas de intermediación no mayores a 15 por ciento.

30 Taller sobre Producción Social de Vivienda, organizado por el Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda de Baja California (Tijuana, febrero, 2009); Seminario Internacional sobre Política Urbana y de Vivienda en Tiempos de Crisis, convocado por varias redes internacionales de la sociedad civil y la CONAVI (Ciudad de México, noviembre, 2009); Asamblea Nacional de CONOREVI sobre el tema Producción Social y Autoconstrucción Asistida para la Vivienda (Veracruz, febrero, 2010); Segundo Encuentro Nacional de Producción Social de Vivienda, convocado por CONAVI, SHF, FONHAPO y CONOREVI, con el apoyo de la Red de Productores Sociales y otros actores (San Luis Potosí, mayo, 2010).

SHF estudia mecanismos y condiciones para las diversas modalidades de la PSV y, con una inversión de 30 millones de pesos y la participación de 11 cajas solidarias, realiza pilotos encaminados a demostrar una mejor utilización de los recursos y la conveniencia de utilizar intermediarios financieros más baratos y experimentados en la operación con sectores populares. En 2010, trabaja con 70 cajas para identificar posibles brazos financieros interesados en incorporar la asistencia técnica a sus esquemas operativos.

La asignación para 2010 fue de 300 millones de pesos, su aplicación se acentuó a través de los desarrolladores sociales de vivienda como el mecanismo de atención más cercano e integral para la población de menores ingresos, incluyó también criterios de distribución que favorecen el crecimiento y la consolidación de los desarrolladores sociales financieramente más débiles.

■ ACREDITACIÓN DE LOS DESARROLLADORES SOCIALES

Subsidio. Desde 2009, el establecimiento, de una bolsa de recursos específica para la PSV, se reflejó en una distribución mejor y más equitativa de los mismos y en la ampliación de la cobertura territorial de este programa a 29 entidades federativas. La asignación para 2009 fue de 250 millones de pesos, los recursos aplicados a la PSVA se incrementaron sustantivamente.

La estrategia de implementación de la PSV de CONAVI para el 2010 incluye el establecimiento de los criterios de acreditación de los desarrolladores sociales de vivienda, proceso que se realiza en forma participativa y conjunta por una comisión representativa de los diversos actores involucrados.

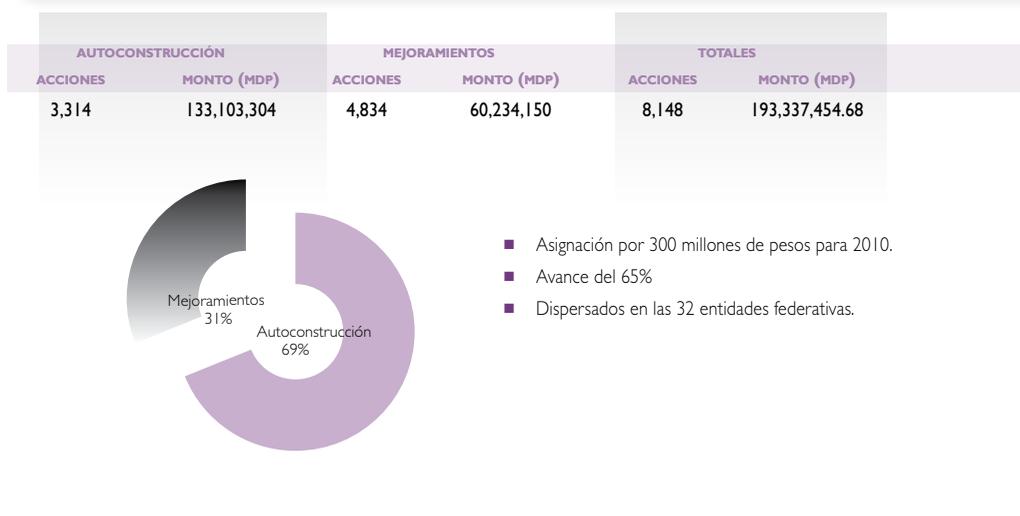
GRÁFICA 21.
Aplicación del subsidio para PSV, 2009

Fuente: CONAVI, 2010



GRÁFICA 22.
Aplicación de subsidio en 2009 para PSV al 30 de junio de 2010

Fuente: CONAVI, 2010



A partir del segundo semestre de 2010, se iniciaron pilotos para valorar los instrumentos y estar en condiciones de acreditar a las instituciones que lo soliciten.

■ II ENCUENTRO NACIONAL DE PSV: RESULTADOS Y PROYECCIONES

Realizado en San Luis Potosí en mayo de 2010. Participaron más de 450 personas provenientes tanto del sector público –autoridades, dependencias federales, estatales y municipales–, como asociaciones civiles, cooperativas, cajas solidarias, profesionales y empresas productoras y desarrolladoras de materiales, ecotecnias y sistemas constructivos.

El Encuentro se organizó en cuatro talleres de análisis, discusión y propuesta que abarcaron temas de financiamiento, certificación, capacitación y procesos de operación, y de una exposición con 38 expositores: varias ONG, empresas privadas, sector oficial y medios de comunicación.

Las propuestas que surgieron en las mesas de trabajo de los talleres y en el marco del Comité de PSV tendrán seguimiento, y los resultados se presentarán en el III Encuentro Nacional.

2.10

VIVIENDA PRODUCIDA POR DESARROLLADORES QUE COTIZAN EN LA BMV

Corporación GEO, Desarrolladora HOMEX, URBI, Consorcio ARA, SARE Holding y Consorcio Hogar son las seis empresas desarrolladoras que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), cuyo volumen de ventas representó el 7.8% del PIB de la construcción en 2009, e integran el **Índice Habita** (IH), que monitorea las fluctuaciones del mercado accionario de vivienda. Adicionalmente, las primeras cuatro forman parte de las 35 empresas que integran el Índice de Precios y Cotizaciones (IPC).

El IPC y el IH se vieron afectados por la crisis financiera y la recesión mundial; sin embargo, la caída en el segundo índice fue significativamente mayor, con una pérdida acumulada de 80.0% entre el 16 de abril de 2007 (máximo: mil 051.4 puntos) y el 9 marzo de 2009, fecha en que alcanzó su mínimo (210.17 puntos). A partir de ese momento, el IH observa dos periodos de comportamiento: el primero caracterizado por un crecimiento de 212.2%, tras ubicarse en 656.07 unidades al cierre de las operaciones del 14 de octubre del mismo año, y el segundo, por mantener una estabilidad de alrededor de las 560 unidades hasta marzo de 2010 (ver gráfica 23).

Por su parte, el del IPC mantuvo una tendencia a la alza que acumuló 92.5% al final del periodo analizado; llegó a ser tal la recuperación de este indicador que logró un nuevo máximo histórico al superar la barrera de las 33 mil unidades el 7 de enero de 2010, con 33 mil 064.57.

■ MERCADOS ATENDIDOS Y COBERTURA

Las empresas del IH se orientan principalmente a la construcción y venta de vivienda de tipo social y medio. Sin embargo, Consorcio ARA, URBI y HOMEX produjeron vivienda de valor superior, es decir, vivienda residencial plus y turística, esto último debido a que parte de sus reservas de tierra se localizan en destinos turísticos del país.

Estas empresas no tienen presencia en seis entidades federativas: Campeche, Colima, San Luis Potosí, Tlaxcala, Yucatán y Zacatecas.

FIGURA 3.
Aplicación del subsidio en PSV
Esta es tu Casa
Avance al 30 de junio de 2010



Fuente: CONAVI, 2010

GRÁFICA 23. Comparación del IPC y el IH

Fuente: elaborado por SHF con cifras de la Bolsa Mexicana de Valores.



Nota: la serie Habita-90MA consiste en los promedios móviles de noventa días del IH.

■ NUEVAS ADECUACIONES CONTABLES Y SUS EFECTOS

El 19 de diciembre de 2008, el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, A. C. (CINIF), organismo independiente encargado del desarrollo de la normatividad contable aplicable en México, dio a conocer la emisión de una nueva Interpretación a las Normas de Información Financiera (INIF). La *INIF 14, Contratos de construcción, venta y prestación de servicios relacionados con bienes inmuebles* estipula la obligatoriedad de sus disposiciones a partir del 1º de enero de 2010,

La nueva *INIF 14* complementa la normatividad contenida en el *Boletín D-7* y requiere la separación de los componentes en los contratos con la finalidad de definir si el contrato se refiere a la construcción de bienes inmuebles, venta o prestación de servicios, para establecer las reglas aplicables al reconocimiento de ingresos, costos y gastos asociados. Además de precisar la aplicación correcta del método de porcentaje de avance de obra ejecutada para el reconocimiento de los ingresos.

La *INIF 14* estipula que cuando la entidad tiene una obligación contractual de entregar el bien inmueble al comprador y éste, a su vez, tiene una capacidad limitada para influir en el diseño de los inmuebles, el contrato es un acuerdo para la venta de bienes y deben reconocerse los ingresos, los costos y gastos asociados, cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La entidad ha transferido al comprador el control, es decir, los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivados de la propiedad o titularidad de los bienes.
- La entidad no conserva para sí alguna participación continua en la gestión actual de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos.
- El monto de los ingresos puede determinarse confiablemente.
- Es probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción, los costos y gastos incurridos o por incurrir, en relación con la transacción pueden determinarse en forma confiable.³¹

Por lo anterior, los efectos de esta nueva normatividad contable radican en la reducción de los montos de ingresos y egresos reconocidos modificando cuentas como las de inventario, clientes y algunas cuentas de pasivo. Por mencionar un caso, y según sus propias estimaciones al cuarto trimestre de 2009, HOMEX pronosticó reducciones en su ingreso cercana a 12% y en su capital de 18% al utilizar la nueva metodología. Al cierre de 2009, Consorcio ARA, SARE Holding y Consorcio Hogar adoptaron anticipadamente la nueva metodología y presentaron sus estados financieros conforme a la misma.

■ PRINCIPALES RAZONES FINANCIERAS

El cuadro 14 presenta los resultados de las principales razones financieras de acuerdo con la información generada y exhibida por las empresas desarrolladoras en los reportes correspondientes al cuarto trimestre de 2009.

31 Sólo cuando la entidad puede transferir al comprador el control, es decir, los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad sobre trabajos en curso en su estado actual de avance conforme la construcción progresa y, a su vez, todas las condiciones señaladas en el párrafo anterior se cumplen de manera continua, la empresa desarrolladora deberá reconocer los ingresos y los costos y gastos asociados, por referencia a la etapa de terminación utilizando el método de % de avance.

CUADRO 14.

Empresas desarrolladoras: razones financieras 2009.IV

	GEO	HOMEX	URBI	CONSORCIO ARA*	SARE*	CONSORCIO HOGAR*	PROMEDIO PONDERADO**	
Rendimiento								
Utilidad (pérdida) neta consolidada a ventas netas	8.51	11.42	13.61	10.70	7.56	(-) 35.81	10.90	%
Utilidad (pérdida) neta consolidada a capital	14.08	16.18	10.44	8.61	6.17	(-) 45.09	11.92	%
Utilidad (pérdida) neta consolidada a activo total	5.41	6.48	5.10	5.13	2.33	(-) 10.31	5.32	%
Actividad								
Ventas netas a inmueble, planta y equipo (neto)	9.56	17.24	25.13	9.86	68.29	31.23	18.20	veces
Rotación de inventarios.	1.60	0.90	0.62	0.48	0.29	0.23	0.91	veces
Apalancamiento								
Pasivo total a capital contable	1.60	1.50	1.05	0.68	1.64	3.37	1.28	veces
Pasivo a largo plazo a inmuebles, planta y equipo (neto)	277.92	784.33	773.91	189.05	6,245.86	0.00	672.91	%
Utilidad (pérdida) después de gastos generales a intereses pagados	4.96	21.39	10.09	14.20	2.85	(-) 1.46	11.72	veces
Liquidez								
Activo circulante a pasivo circulante	3.03	4.52	4.00	5.24	2.99	1.60	4.00	veces
Efectivo e inversiones temporales a pasivo circulante	44.84	45.90	51.93	54.35	6.60	4.03	47.77	%

* Con base en información publicada al cuarto trimestre de 2009 considerando la nueva *INIF 14*.

** Promedio ponderado por su participación en el IH.

Los indicadores se dividen en cuatro áreas principales: rendimiento, actividad, apalancamiento y liquidez.

- Rendimiento:** las empresas en promedio obtuvieron un margen de utilidad de 10.9%, mientras que la utilidad a capital (ROE por sus siglas en inglés)³² y a activos (ROA por sus siglas en inglés)³³ fue de 11.9 y 5.3%, respectivamente. Solamente Consorcio Hogar presentó estos indicadores con cifras negativas, lo cual se debió a las pérdidas observadas en el ejercicio de 2009.
- Actividad:** estas empresas observaron altos niveles de productividad medida a través de su índice de ventas netas a inmueble, planta y equipo (Índice de rotación de activos fijos), cuyo nivel promedio fue de 18.2 veces. Por su parte, el índice de rotación de inventarios, que mide la duración del ciclo económico-financiero o rapidez de la empresa, presenta individualmente niveles inferiores a dos veces. Las empresas Consorcio Hogar y SARE Holding son las que presentaron los ciclos más cortos, con 0.23 y 0.29 veces.
- Apalancamiento:** con excepción de Consorcio ARA, todas las empresas presentaron niveles superiores al 100% de apalancamiento, lo que podría dificultar la obtención de financiamiento adicional para oportunidades de inversiones potencialmente atractivas. Sin embargo, la capacidad de las empresas para generar beneficios suficientes para cubrir sus gastos financieros es de casi 12 veces en promedio.

Por su parte, el riesgo cambiario cobra relevancia para desarrolladoras como HOMEX, GEO y URBI, en las que 32.7, 18.5 y 12.9% de sus pasivos totales, respectivamente, están denominados en moneda extranjera.

- Liquidez:** el coeficiente de liquidez muestra que los activos circulantes son en promedio cuatro veces los pasivos circulantes. Por su parte, el indicador más conservador, la razón de efectivo, que sólo toma en cuenta los activos más líquidos de la empresa (efectivo e inversiones temporales), muestra que estos son suficientes para cubrir en promedio casi 50% de los pasivos de corto plazo. Con la nueva *INIF 14*, esta razón financiera es una de las más afectadas debido a que los ingresos reconocidos son menores. Esta aseveración queda confirmada por casos como los casos de SARE Holding y Consorcio Hogar, que ya adoptaron la nueva metodología y cuyas razones de efectivo son de apenas 6.6 y 4.0%, respectivamente.

■ CONSIDERACIONES FINALES

- El IH respondió favorablemente a la inyección de liquidez, por parte de agentes como SHF, a través de la oferta de garantías y créditos puente, así como a la aprobación de algunos proyectos de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS).

32 Rentabilidad del Capital (ROE): mide la rentabilidad de la inversión de los accionistas.

33 Rentabilidad de los Activos (ROA): mide de manera general el poder de generar ganancias o la rentabilidad de una compañía. La ROA mide la capacidad efectiva que tiene una empresa para remunerar todos los capitales invertidos; es decir, indica el beneficio que obtiene la compañía por cada 100 unidades monetarias en activos. La relación entre la ROA y la ROE refleja la estructura de capital de la empresa.

- Las empresas desarrolladoras que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores presentaron un rendimiento atractivo; sin embargo, habría que prestar atención en el elevado nivel de apalancamiento, ya que existe una cierta exposición al riesgo cambiario que podría afectar la estructura de capital de algunas empresas.

2.11

ÍNDICE SHF DE PRECIOS DE LA VIVIENDA EN MÉXICO

Considerando las mejores prácticas internacionales y empleando la misma metodología y fuentes de información que en los índices nacional y estatal, SHF inició la segunda etapa programada de este importante indicador para el mercado de la vivienda (casas solas, en condominio y departamentos) con crédito hipotecario garantizado en el país. De esta manera, a principios del año en curso, inició la publicación del llamado **Índice SHF** para un conjunto de municipios y delegaciones seleccionados lo cual permitirá el seguimiento de mercados inmobiliarios locales.

Precisamente, la información publicada presenta una mayor desagregación geográfica mediante índices de precios de periodicidad trimestral para un total de 35 ayuntamientos (32 municipios y 3 delegaciones), así como sus variaciones trimestrales.

De los 2,456 municipios y delegaciones en el ámbito nacional,³⁴ se seleccionaron 35 ayuntamientos con base en las siguientes consideraciones:

- Cabeceras municipales.
- Crecimiento económico.
- Dinámica demográfica.
- Cobertura de las 32 entidades federativas y
- Concentración de una proporción significativa de la oferta hipotecaria.

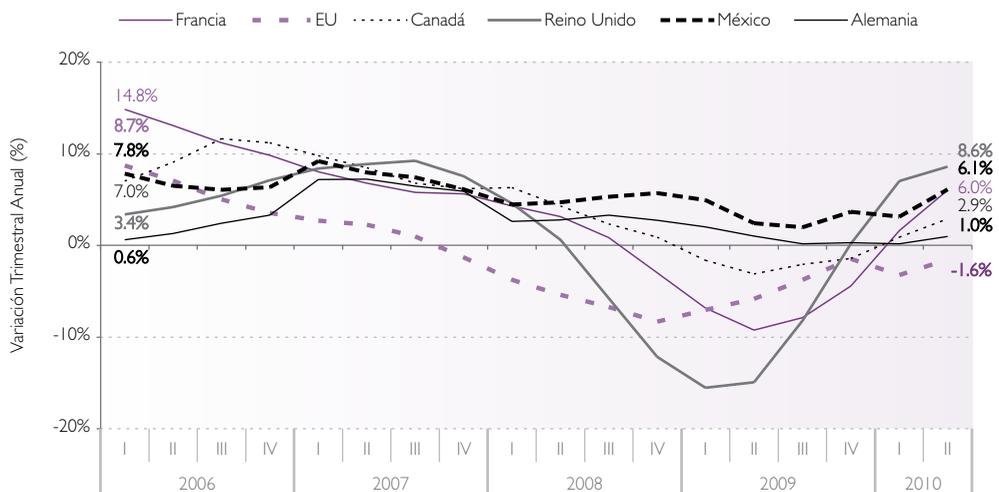
Así, actualmente, el Índice SHF está integrado por un total de 68 índices individuales: uno nacional, 32 estatales y 35 municipales o delegacionales.

2.11.1 Resultados

Internacional

En el ámbito internacional, en el mercado de vivienda de Estados Unidos, los índices de precios muestran depreciaciones con tendencias a la alza. En cambio el **Índice SHF** de México y los de Alemania, de Canadá, y del Reino Unido, por mencionar algunos, registran apreciaciones nominales en el segundo trimestre del año 2010.³⁵ El mayor crecimiento se registró en Reino Unido con una tendencia creciente desde 2009.IV.

GRÁFICA 24.
Trayectoria de precios de la vivienda en países seleccionados, 2005.I - 2010.II



Fuente: elaborada con información de SHF.

34 Fuente: INEGI, Base de datos Censo de Población y Vivienda, 2005.

35 Fuentes: National Institute of Statistics and Economic Studies, Federal Housing Finance Agency, Statistics Canada, Land Registry, Sociedad Hipotecaria Federal, y Federal Statistical Office.

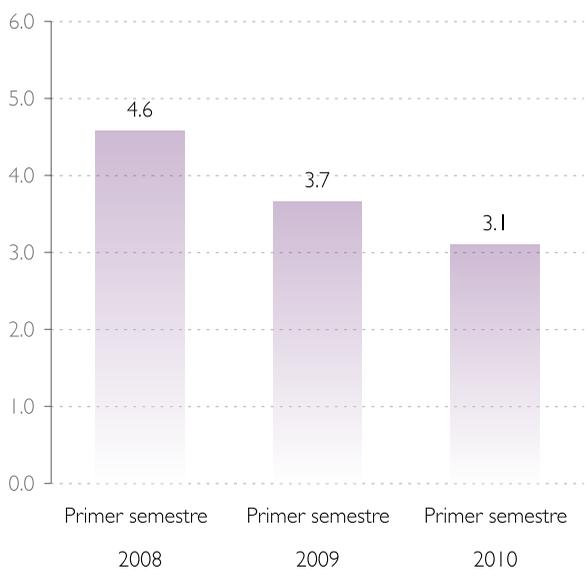
Nacional

En el primer semestre de 2010, el **Índice SHF** mostró una apreciación nominal de 4.6% respecto al mismo semestre del año anterior. De esta manera, en los primeros trimestres del presente año el **Índice SHF** registró un crecimiento positivo y moderado comparado con las tasas de apreciación que se presentaron, para el mismo periodo, en 2008 y 2009.

GRÁFICA 25.

Índice SHF de precios de la vivienda, 2008 - 2010

Variaciones % anuales



Fuente: SHF

El crecimiento señalado fue causado por diversos factores entre los que destacan los cambios en la composición del mercado inmobiliario dirigido hacia viviendas de mayor valor. En efecto, mientras que en el segundo trimestre de 2009 el 78.2% de las operaciones hipotecarias correspondió a vivienda social y económica, y 21.8% a media y residencial, en 2010 la composición fue de 76.5% y 23.5%, en ese orden. Resulta relevante que en el segundo trimestre el 45.2% de las viviendas se vendieron en entidades federativas con nivel de bienestar 4 y 5 lo que significa que presentan condiciones medias en educación, empleo, vivienda y salud así como de infraestructura urbana según la clasificación del INEGI, 28.8% en estados de nivel 1, 2 y 3, mientras que el 26.0% restante corresponde a los niveles 6 y 7 de más alto desarrollo, lo que incidió en los resultados por entidad federativa.

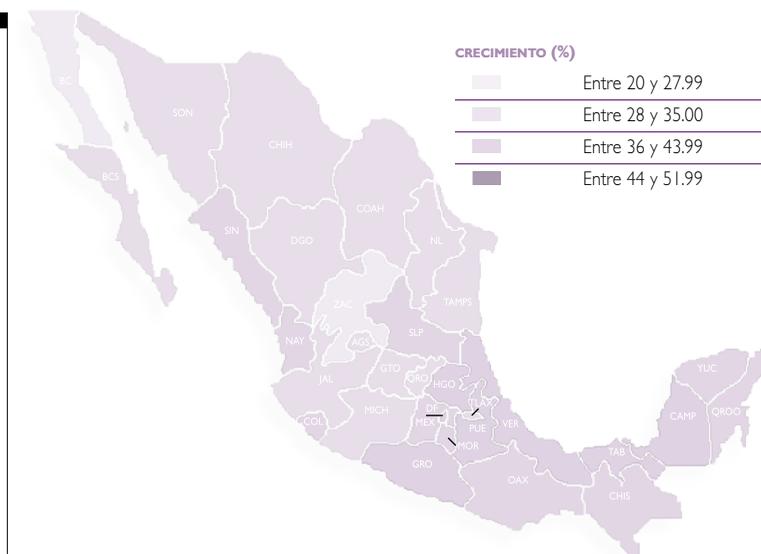
Estatal

De esta manera, en el semestre en cuestión el **Índice SHF** muestra resultados diferenciados por entidad federativa debido a la composición del mercado así como a los niveles de bienestar que resumen las diversas condiciones económicas, sociales y de infraestructura del lugar donde se encuentran las viviendas.

Chiapas, con una apreciación nominal de 14.5%, Oaxaca 10.5%, Campeche 10.0%, Tabasco 9.9%, Hidalgo 9.1%, Yucatán 8.4%, Veracruz 8.3%, Quintana Roo 8.0%, San Luis Potosí 7.6%, Colima 7.0%, Puebla 6.4%, Querétaro 6.1%, Guerrero 6.0%, México 5.8%, Distrito Federal 5.7%, Sinaloa 5.6%, Nayarit 5.4%, Chihuahua 5.4%, Baja California Sur 5.1% y Morelos 4.7%, encabezaron las entidades donde sus respectivos mercados habitacionales registraron mayores tasas de dinamismo durante el primer semestre del año en curso. De esta manera, 20 entidades federativas alcanzaron aumentos por arriba de la media nacional semestral, que como se mencionó fue de 4.6 por ciento.

FIGURA 4.
Índice SHF por entidad federativa, 2005 - 2010.II
Variación acumulada

Fuente: SHF



Por su parte, los estados de Sonora (3.6%), Durango (3.5%), Tamaulipas (3.3%), Coahuila (3.0), Zacatecas (2.9%), Aguascalientes (2.5%), Guanajuato (2.4%), Tlaxcala (1.8%), Nuevo León (1.8%), Michoacán (1.6%), Baja California (1.5%) y Jalisco (1.2%) tuvieron crecimientos nominales menores a los del promedio nacional. Estos resultados indican que el valor del colateral de los créditos hipotecarios en los primeros seis meses del año presentó una apreciación en todas las entidades federativas del país.

Las transacciones en el mercado de viviendas con crédito hipotecario garantizado en el segundo trimestre de 2010 presentaron las siguientes características: el precio medio nacional fue de 461 mil pesos corrientes correspondiente a viviendas de tipo económico. Por su parte, el precio mediano se ubicó en los 335 mil pesos, lo cual significa que la mitad de las operaciones se realizaron por debajo de dicho precio y la otra mitad por arriba. El cuadro 15 muestra además los precios por cuartiles; (y como se aprecia en el tercer cuartil) al menos el 25% de las transacciones registraron precios mayores o iguales a los 491 mil pesos.

CUADRO 15.
Cuartiles de los precios en el ámbito nacional, 2005 - 2010.II

Pesos corrientes

AÑO	PRECIO MEDIO \$	25%	CUARTILES 50%	75%
2005	357,831	212,481	266,831	391,868
2006	381,650	223,162	284,593	424,172
2007	410,805	234,310	306,334	453,570
2008	431,493	241,913	321,761	455,789
2009	445,448	259,320	332,167	489,370
2010.I	468,142	266,467	340,022	506,906
2010.II	461,235	270,133	334,647	491,426

Fuente: elaborado con información de SHF.

2.11.2

Características del mercado

La mayor concentración de viviendas por valor se encuentra en viviendas económicas, donde casi cinco de cada diez pertenecen a esta tipología. En el periodo 2005-2010.II, destacan los cambios en la estructura del mercado inmobiliario donde la composición de las viviendas, según su precio, se dirigió hacia las de mayor valor. Así por ejemplo, mientras que en 2005, 76.4% de los avalúos hipotecarios correspondió a vivienda social y económica, 19.6% a vivienda media, y 4.1% a residencial y residencial plus, en 2010.I la composición fue de 73.4%, 22.3% y 4.3%, en ese orden.

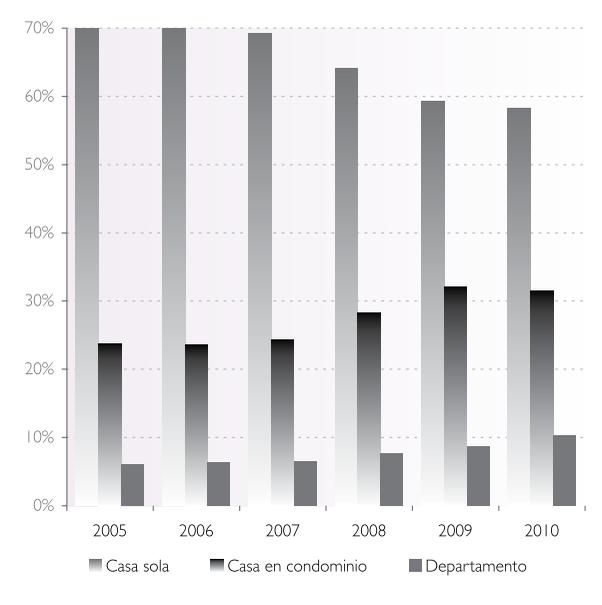
CUADRO 16.
Composición de las viviendas por valor, 2005 -2010.II

AÑO	SOCIAL	ECONÓMICA	MEDIA	RESIDENCIAL	RESID. PLUS
2005	27.4%	49.0%	19.6%	3.3%	0.8%
2006	27.0%	46.9%	21.5%	3.8%	0.8%
2007	28.2%	44.3%	22.6%	4.0%	0.8%
2008	30.9%	42.9%	21.9%	3.7%	0.7%
2009	29.4%	43.3%	23.5%	3.2%	0.5%
2010	31.3%	42.9%	21.6%	3.6%	0.6%
Promedio	28.7%	45.2%	21.8%	3.7%	0.7%

Fuente: elaborado con información de SHF.

Aun cuando el mercado se encuentra concentrado en casas solas, ha habido una redistribución en el tipo de vivienda demandada. En 2005, dos de cada diez viviendas eran casas en condominio mientras que en el primer semestre de 2010, la proporción aumentó en ocho por ciento.

GRÁFICA 26.
Composición por casa sola, en condominio y departamento, 2005 -2010.II



Fuente: elaborado con información de SHF.

Considerando únicamente el primer semestre de 2010, en los estados de Campeche Yucatán, Colima, Chihuahua, Durango, Sonora e Hidalgo predominan las casas solas en al menos un 90%. Las casas en condominio se presentan en al menos seis de cada 10 casos en el Estado de México, Morelos, Querétaro y Quintana Roo. Por su parte, en el Distrito Federal ocho de cada diez registros corresponden a departamentos.

De igual forma, en 2010, las viviendas económicas predominan en las entidades federativas de México, Nayarit, Quintana Roo y Baja California Sur. En el Distrito Federal, Morelos y Guerrero se presenta la vivienda media en con porcentajes de 60.9, 44.6 y 39.0, en ese orden.

2.11.3

Consideraciones finales y siguientes etapas

Los resultados anteriormente descritos indican que el valor del colateral de los créditos hipotecarios en los primeros seis meses del año presentó una apreciación en todas las entidades federativas del país y que el mercado se orientó hacia vivienda de mayor precio.

Es así como SHF avanza en la consolidación del mercado hipotecario al proporcionar, periódicamente, información completa, oportuna y de calidad acerca del valor de las viviendas para el ámbito nacional, por entidad federativa y por municipio. Es posible tener acceso a este índice de precios en el portal de SHF y mediante un boletín de prensa. En etapas posteriores el **Índice SHF** se desagregará por zonas metropolitanas y ciudades seleccionadas referenciadas a mapas digitales.

2.12

ENCUESTA FINANCIERA RESIDENCIAL

Considerando las mejores prácticas internacionales, la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) desarrolló el **Índice SHF** recurriendo a dos procedimientos estadísticos complementarios entre sí y que se llevarán a cabo en diferentes etapas, el Modelo Hedónico (MH)³⁶ ya concluido y el de Ventas Repetidas (VR) a elaborar. La relación entre el MH y el de VR se presenta a continuación:

$$\underbrace{\ln(P_{t,1}) - \ln(P_{2010})}_{\text{Cambios \% en precios}} = \underbrace{\sum_{i=1}^T \alpha_i \text{Tiempo}}_{\text{Ventas repetidas}} + \underbrace{\sum_{j=1}^K \beta_j X_j \text{Tiempo}}_{\text{Método Hedónico}} + \varepsilon \quad (1)$$

36 El Modelo Hedónico se fundamenta en procedimientos de regresión que realizan la descomposición del precio de la vivienda en función de sus atributos considerando que el precio depende de sus características *estructurales, de ubicación y entorno*. Es decir, a través de este método a cada atributo de la vivienda se le asigna un precio implícito. También es conocido como índice de precios de calidad constante.

37 INEGI. Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos. 2008.

Conjuntando ambos procedimientos será posible complementar un sistema del **Índice SHF** con cobertura desde el ámbito nacional hasta llegar a información desagregada por colonias, así como la generación y seguimiento de indicadores que dependen en gran medida de la disponibilidad y calidad de la información existente del mercado residencial de bienes raíces.

El mercado de la vivienda usada y la evolución de su precio ha sido un tema de interés, entre otras razones, por la alta ponderación que tiene en la cartera hipotecaria y por la relación que existe entre el mercado inmobiliario y el ciclo económico de un país. En México, de acuerdo con la ENIGH 2008,³⁷ la vivienda usada conforma alrededor del 90.0% del parque habitacional total que suma 26.2 millones en el territorio nacional.

Por tal motivo, es necesaria la generación sistemática de información de vivienda usada y juntarla con el **Índice SHF**, calculado a partir de una adaptación de la metodología de ventas repetidas ponderadas, propuesta por Case y Shiller. Conviene destacar que México carece de información científicamente obtenida sobre el mercado de la vivienda usada o de la situación financiera de los hogares, por lo que SHF contribuye a ampliar y fortalecer el mercado de este segmento.

Para su elaboración, se realizará en primer término la Encuesta Financiera Residencial y, posteriormente, se evaluarán las mismas viviendas en distintos periodos, según la información suministrada por las principales entidades que intervienen en el mercado de vivienda en el país.

2.12.1

Método de Ventas Repetidas (VR)

El método de VR consiste en la selección de muestras de viviendas donde se configura una serie de diferenciales de precios –ver ecuación (1)– para estimar las tasas de apreciación/depreciación de las viviendas tomando en cuenta el mercado de vivienda usada (unidades existentes y vendidas por el propietario).

El punto de partida inicial de esta metodología radica en caracterizar el comportamiento del precio de una vivienda individual como un proceso estocástico en el cual su tasa de cambio media es representada por un índice de mercado. VR se aproxima a un índice de precios de calidad constantes, ya que exige que la propiedad se haya transado al menos dos veces durante el periodo de estudio sin haber sufrido modificaciones significativas, es decir, si las viviendas muestreadas no presentan cambios físicos de mejoramiento o deterioro, el efecto de *cambio de calidad* no afecta los precios recolectados y, por lo tanto, el índice no se ve alterado.

Con base en el método de VR el precio de una vivienda puede ser representado por:

$$\ln(P_{it}) = \beta_t + W_{it} + C_{it} \quad (2)$$

donde P_{it} es el precio de una vivienda i en el periodo t , W_{it} es una variable aleatoria gaussiana indicando el modo en que el cambio en el precio de una vivienda se aleja en el tiempo frente al cambio del índice de mercado y C_{it} representa las diferencias inherentes a la propiedad en un momento del tiempo.

Este método requiere, como se mencionó, que se comparen los precios de una vivienda con características estructurales parecidas en dos periodos de tiempo. El levantamiento recurrente de información mediante la utilización de la metodología de VR puede provenir de las siguientes estrategias, no excluyentes entre sí:

- Encuestas en hogares mediante ventas repetidas, entendiendo por esto, los cambios en los precios de venta de la misma propiedad, con hipoteca o refinanciamiento. Asimismo, se incluirán preguntas sobre el estado físico de la vivienda y situación actual del crédito hipotecario.
- Reportes (registros administrativos), de corredores inmobiliarios y de intermediarios financieros.³⁸
- Notarios³⁹ para medir volumen de transacciones.
- Registros públicos de la propiedad para determinar número de transacciones registradas.

De este modo, mediante el seguimiento de este método es posible generar indicadores como los siguientes:

CUADRO 17. Principales indicadores del método de ventas repetidas

- Precio de compra y vigente de la propiedad.
- Tasa de apreciación/depreciación del inmueble.
- Monto hipoteca inicial y actual.
- Préstamo / Valor de la vivienda (LTV inicial y presente).
- Precio de adquisición / Precio del alquiler (%).⁴⁰
- Número de transacciones de la vivienda:
 - Vendida a través de agente inmobiliario.
 - Ofrecida por el propietario.
- Tasa de interés de la hipoteca.
- Refinanciamientos.
- Índice de absorción (tiempo promedio del inmueble en el mercado).
- Gastos en mantenimiento.
- Nivel de endeudamiento de los hogares: pago hipoteca/ingreso del hogar.
- Nuevos atributos en la vivienda como ecotecnologías y de comunicación (Internet), entre otros.

Fuente: elaborado por SHF.

38 En las SOFOLES y bancos se obtendría información para determinar ritmo de cambio de propietario, traspasos y precios de cierre.

39 Se requerirá de un convenio para resolver cuestiones como secreto bancario, la confidencialidad y el envío de los registros vía tecnologías de información.

40 También conocido como PER e indica cuántos años es necesario esperar para recuperar la inversión en vivienda (precio de adquisición) dado su rendimiento anual (alquiler). Se utiliza para medir posibles sobrevaluaciones de los precios de la vivienda.

■ CONSIDERACIONES FINALES

El análisis económico y estadístico del comportamiento del valor de las viviendas a lo largo del tiempo y en regiones geográficas seleccionadas es fundamental para el registro de la expansión o contracción del mercado de vivienda, la identificación de burbujas de precios, la determinación del valor del colateral de la cartera hipotecaria y la tasa de incumplimiento, la actualización del indicador préstamo/valor del inmueble (L/V), como auxiliar en la calificación de las emisiones respaldadas por hipotecas, para las calificadoras de riesgo y en la política de fijación de precios de diversos instrumentos financieros.

Cabe señalar que la información y conclusiones que se obtengan de dicha investigación coadyugarán a determinar el monto de la vivienda usada y las características principales con las que cuentan estas viviendas. Asimismo, buscarán atender los comentarios de los diferentes actores del mercado, comprendidos los intermediarios financieros, valuadores, corredores inmobiliarios, los registros públicos de propiedad, el SAT y los notarios, así como los hogares mexicanos.

2.13

LAS CALIFICADORAS

El monopolio de facto que representan las tres grandes agencias de calificación de riesgos (Moody's, Standard & Poor's y Fitch) ha ocultado la existencia de un amplio número de calificadoras de menor tamaño que están reclamando protagonismo y, también, su parte en el mercado. Se estima que sólo Moody's controla el 40% del mercado mundial. Y, desde hace tiempo, los tres gigantes, más la cuarta en discordia, la también estadounidense A.M. Best, han extendido su influencia mediante acuerdos de asociación con otras calificadoras para ampliar su dominio. De hecho, las cuatro compañías que dominan este negocio tienen afiliados en Asia y Latinoamérica.

De las 64 calificadoras analizadas, 16 tienen la consideración de afiliadas a algunas de las tres grandes del sector (ver cuadro 18, página siguiente). Y lo que sorprende es que más de la mitad, en concreto siete, corresponden a América Latina. ¿Qué buscan en este continente?

CUADRO 18.
Calificadoras por países

NOMBRE	PAÍS DE ORIGEN	PÁGINA WEB	ANÁLISIS
A. M. Best	EE UU	www.ambest.com	Después de las tres grandes Moody's, S&P y Fitch, está considerada la cuarta firma internacional en importancia.
Rapid Ratings International	EE UU	www.rapidratings.com	Proporciona análisis económico de empresas internacionales.
Egan-Jones Rating Company	EEUU	www.egan-jones.com	Analiza más de 2,000 emisiones corporativas de las principales compañías estadounidenses.
Realpoint	EE UU	www.realpoint.com	Tiene unos 200 clientes a los que analiza el riesgo y sus inversiones.
Agusto & Co	Nigeria	www.agusto.com	Opera desde 1990 y es considerada la calificadoras más importante de su país.
Veda Advantage	Australia	www.vedaadvantage.com	Especializada en análisis de empresas australianas y neozelandesas.
Dominio Bond Rating Service (DBRS)	Canada	www.dbrs.com	Una de las calificadoras más reconocidas de América del Norte. Es una de las diez empresas que pertenecen a la Nationally Recognized Statistical Rating Organizations de EEUU.
China Lianhe Credit Rating	China	www.lhratings.com	Página web sólo en chino. Proporciona análisis para inversores.
Credit Analysis & Reserch (CARE)	India	www.careratings.com	Es una de las principales calificadoras indias. Analiza multitud de sectores.
Dagong Global Credit Rating	China	www.dagoncredit.com	Es miembro de la Association of Credit Rating Agencies en Asia y de la Securities Regulatory Commission de China.
Japan Credit Rating Agency (JCR)	Japón	www.jcr.co.jp	Creada en 1985, es la principal agencia del país.
Malasyan Rating Corporation Berhad (MARC)	Malasia	www.marc.com.my	Fundada en 1996, sus ratings se revisan anualmente.
Pacific Credit Rating (PCR)	Perú	www.ratingspcr.com	Especializada en el análisis de países sudamericanos.
Clasificadora de riesgo Humphreys	Chile	www.humphreys.cl	Fundada en 1988, entre 2000 y 2008 Moody's fue asociado de la empresa.
HR Ratings de México	México	www.hrratings.com	Con mucho peso en México, califican emisiones de deuda de municipios, estados y entidades mexicanas.
Companhia Portuguesa de Rating	Portugal	www.cprating.pt	Puesta en marcha en 1988, tiene una participación minoritaria en la principal calificadoras brasileña (SR Rating).
Rus Rating	Rusia	www.rusrating.ru	Centrada en el mercado ruso, se especializa en el análisis del sector bancario.
European Rating Agency (ERA)	Eslovaquia	www.euroratings.co.uk	Especializada en los mercados de Europa Central, del Este y los Balcanes.

Fuente: SHF elaboración con base en diversas fuentes, <www.wichwaytopay.com> y páginas web de las distintas entidades. Relación no exhaustiva. No se han incluido en el cuadro las calificadoras que son asociadas o afiliadas de las tres grandes: Moody's, Fitch y Standard & Poor's.

Por una parte explotar el potencial económico de la región y, por otro, se están aprovechando de ser las que tienen una mayor difusión y conocimiento local.

Aunque existen más razones. Para asegurarse el éxito de una emisión, las grandes empresas o entidades financieras recurren a las agencias más poderosas porque esto les garantiza credibilidad frente a los inversores, ya que estas calificadoras tienen el reconocimiento del mercado, a pesar que durante la crisis *subprime* y de la actual deuda soberana en Europa su credibilidad se ha puesto en duda. Los casos de Grecia y España son paradigmáticos. Las calificadoras pueden llevar a Europa a una segunda recesión si su deuda soberana sigue siendo calificada de manera ligera para satisfacer a los mercados sin considerar los factores estructurales de las economías.

Colocar una emisión resulta muy caro, y nadie quiere fallar. Una empresa grande da más garantías de acierto. Esto provoca que las agencias medianas y pequeñas no puedan competir en la calificación de emisiones ambiciosas y tengan, por tanto, que centrarse en emisiones locales o, como mucho, regionales. Pero qué sucedería si las pequeñas y medianas pudieran confrontar sus calificaciones con las de las grandes.

Mayor competencia. Para algunos especialistas que haya más o menos calificadoras no cambia nada. De hecho, que exista más competencia puede ser, incluso, negativo. Porque para buscar mercado las agencias pueden ser más agresivas en los mensajes.

Sin embargo, hay puntos de vista distintos. Un mayor número de calificadoras podría generar el cálculo de un rating, cuya media, en principio, pudiera parecer más justa, puntualizan diversos analistas y es que la desconfianza se ha instalado en el mercado.

Los inversionistas han empezado a tener un mayor cuidado en analizar por su cuenta los títulos que adquieren y a considerar las calificaciones como lo que son: una opinión experta e independiente, pero no una garantía. Los ahorradores y emisores dan más peso a la calidad del análisis y al servicio que al nombre de la calificadora.

Agencias locales más focalizadas. Pocas dudas hay de que las agencias micro y medianas conducen su estrategia hacia lo local, donde piensan que compiten de tú a tú con las grandes debido a la especialización. Este es el espacio en el cual se ha refugiado, por ejemplo, HR Ratings de México que califica emisiones de deuda de municipios, estados y entidades mexicanas o Care Ratings la segunda calificadora más grande de la India. Esta misma estrategia de lo local es la que enfatiza Malaysian Ratings Corporation (MARC) cuyos análisis se enfocan a Malasia y a emisiones de fondos nacionales. La metodología de *ratings* que utilizan las agencias pequeñas y medianas es, en la mayoría de los casos, similar a la de S&P, Fitch y Moody's".

Dicho lo anterior surge una pregunta importante, ¿califican mejor, es decir, con menos margen de error, estas pequeñas y medianas empresas que las grandes? La mayor calificadora canadiense DBRS afirma: "Desde nuestros comienzos, hemos mantenido una filosofía de *rating* estable y constante a través de los ciclos económicos. Los cambios en los ratings se hacen por razones estructurales, no por factores cíclicos". Una crítica velada, sin duda, a los poderosos de esta industria. Las organizaciones calificadoras deben otorgar estabilidad a los mercados y no incertidumbre.

Sea como fuere, la proliferación de estas agencias de tamaño reducido es tal que, incluso, operan en países como Nigeria (Agusto & Co.), Bangladesh (CRAB) o Pakistán (PACRA), lugares donde hay relativamente poca información y los mercados son altamente volátiles. Ante esta dificultad, muchos países tienen que crear sus propias calificadoras para que los inversionistas se fíen de una emisión respaldada por una agencia de *rating*.

Hacen política no economía. Aunque hay quien desconfía tanto de las agencias grandes como de las pequeñas: Prácticamente todas han demostrado poca fiabilidad. En muchas ocasiones no están haciendo economía, sino política.

Quizá la mayor crítica que se pueda hacer es que muchas economías tienen la sensación de que estas instituciones son las que, de verdad, están guiando su política económica. Tal es el poder de estas grandes agencias que la principal calificadora de riesgo de Brasil, SR Rating, rebajó en mayo de 2009 la calificación de la deuda estadounidense de AAA a AA. ¿Consecuencias para las cuentas estadounidenses? Ninguna. Recordemos lo que ha sucedido en la economía griega y española cuando Standard & Poor's, primero, y Fitch, después, rebajaron sus calificaciones. La sobretasa que pagaron por sus emisiones fue enorme. Ahí está la diferencia.

41 La encuesta capta más información sobre el conjunto y la ciudad. Aquí nos enfocamos a la vivienda por la coyuntura de crisis del sector. Los demás resultados están disponibles en una base de datos.

2.14

ÍNDICE DE SATISFACCIÓN RESIDENCIAL RESPECTO A LA CIUDAD, EL CONJUNTO HABITACIONAL, LA VIVIENDA Y LOS ASPECTOS FINANCIEROS

Desde 2006, SHF realiza cada año el estudio sobre la satisfacción residencial del cliente, cuyo objetivo es evaluar el grado de satisfacción de la población que adquirió una vivienda nueva con Garantía de Pago Oportuno (GPO) de SHF, obtenida a través de créditos hipotecarios con intermediarios financieros y/u ONAVIS.

En el presente documento se examinan los resultados de esta investigación con el fin de propiciar políticas públicas y estrategias privadas tendientes a mejorar la calidad de las viviendas, la relación vivienda-ciudad y la atención al cliente final. En específico se consideran los siguientes temas:⁴¹

- Metodología y cobertura geográfica.
- Resultados sobre:
 - a. Satisfacción con la vivienda.
 - b. Satisfacción con el conjunto y la ciudad.
 - c. Satisfacción financiera.
 - d. Módulo legal.
 - e. Ampliaciones y remodelaciones.
 - f. Organización vecinal.
 - g. Vialidades y costos de transporte.
 - h. Deterioro, unidades en renta y deshabitadas.
 - i. Valor de la vivienda según el propietario.
- Consideraciones finales.

2.14.1

Metodología y cobertura geográfica

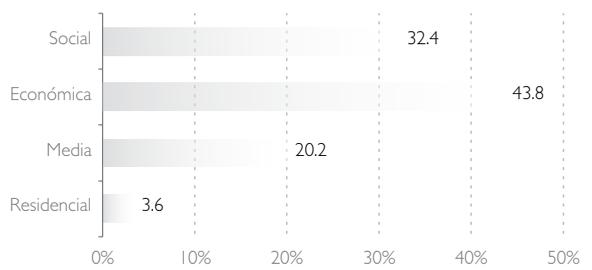
El estudio consiste en una encuesta de diferencial semántico: el número uno representa la satisfacción mínima y el diez la máxima, a partir de seis se considera un grado aceptable de satisfacción del residente. Las entrevistas se realizaron directamente en las viviendas y se llevaron a cabo durante el último bimestre de 2009 y enero de 2010. El error muestral es de 1.3 por ciento.

La encuesta, de cobertura nacional, comprende la visita a 488 conjuntos habitacionales, distribuidos en 103 municipios ubicados en 30 entidades. La densidad promedio de cada conjunto es de 71 viviendas.

Como se muestra en la gráfica 27, poco más de 7 de cada 10 viviendas en muestra fueron de tipo social o económica, lo que dio por resultado que 71% de los hogares encuestados tuviesen ingresos de hasta 10 mil pesos mensuales (5.7 salarios mínimos de 2010).

GRÁFICA 27.
Composición de la muestra, 2009-2010

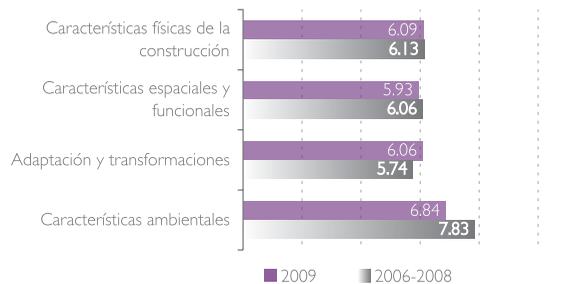
Porcentajes



Fuente: SHF, Encuesta de Satisfacción Residencial, 2009.

GRÁFICA 29.
Satisfacción con la vivienda por atributos

Calificaciones



Fuente: SHF, Encuesta de Satisfacción Residencial, 2009.

2.14.2 Resultados

a. Satisfacción con la vivienda

El índice de satisfacción con la vivienda en el ámbito nacional fue de **6.23**, con valores similares a 2006 y 2007, y por arriba del correspondiente a 2008 (gráfica 28). Doce entidades federativas tuvieron mejores calificaciones que en años anteriores mientras que en 16 la evaluación fue menor.

GRÁFICA 28.
Satisfacción con la vivienda, 2006-2009

Calificaciones



Fuente: SHF, Encuesta de Satisfacción Residencial, 2009.

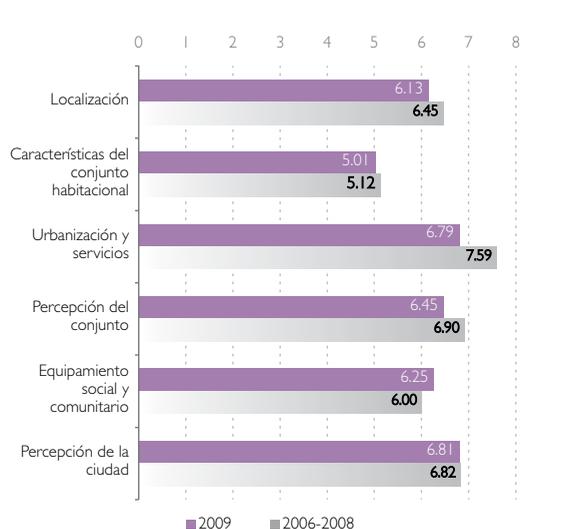
Dentro de los atributos⁴² que integran este indicador, las características ambientales obtuvieron una calificación menor de casi un punto, mientras que adaptaciones y transformaciones aumentaron marginalmente, como se muestra en la gráfica 29.

b. Satisfacción con el conjunto y la ciudad

El índice de satisfacción con el conjunto y la ciudad es **6.20**, cifra 0.27 puntos porcentuales inferior a la de años anteriores debido a que las características de urbanización y servicios, localización y del conjunto fueron penalizadas por los residentes entrevistados.

GRÁFICA 30.
Satisfacción con el conjunto y la ciudad por atributos

Calificaciones



Fuente: SHF, Encuesta de Satisfacción Residencial, 2009.

42. Los atributos que integran cada componente se presentan en el anexo A.

c. Satisfacción financiera

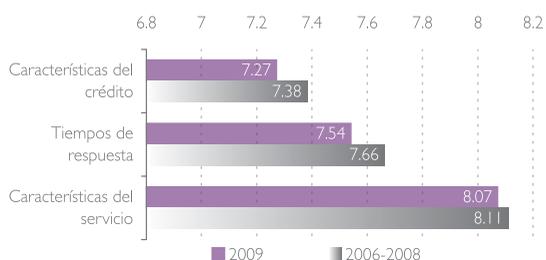
En este apartado se miden tres componentes relevantes asociados con el financiamiento hipotecario: a) tiempos de respuesta, b) características del crédito y c) servicio.

El índice promedio nacional se ubicó en **7.33**, mostrando una variación de (-) 0.05 puntos porcentuales con el nivel mostrado en el periodo 2007-2008; no obstante, *este resultado es significativamente mejor que el índice de satisfacción con la vivienda.*

Como se presenta en la gráfica, las características del crédito, del servicio y los tiempos de respuesta disminuyeron ligeramente en comparación con la evaluación obtenida en años anteriores.

GRÁFICA 31.
Satisfacción financiera por atributos

Calificaciones

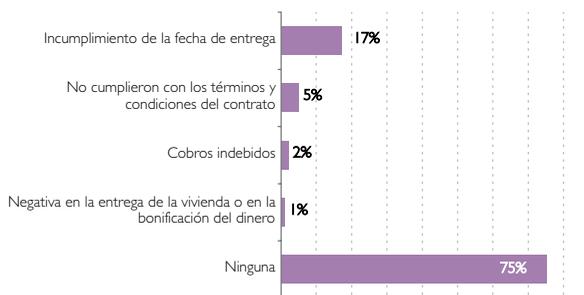


Fuente: SHF, Encuesta de Satisfacción Residencial, 2009.

d. Módulo legal

Existe un módulo legal que permite disponer de información sobre las quejas más frecuentes y cómo se resolvieron. Los resultados indican que 25% de los acreditados tuvo algún problema con la entrega de su vivienda; siete de cada diez acudió con el desarrollador a manifestar su queja; la resolución proporcionada fue calificada como ineficiente.

GRÁFICA 32.
Quejas



43 Pesos a febrero de 2010.

Fuente: SHF, Encuesta de Satisfacción Residencial, 2009.

GRÁFICA 33.
Institución con la que se acudió

Porcentajes



Fuente: SHF, Encuesta de Satisfacción Residencial, 2009.

Nótese que 18% no acudió con ninguna institución pública o privada, 7% lo hizo con el intermediario financiero y sólo el 5% con la PROFECO.

e. Ampliaciones y remodelaciones

Siete de cada diez hogares desean hacer ampliaciones y/o remodelaciones en sus viviendas, lo que apunta a una elevada demanda de microfinanciamiento. Entre las causas principales para realizar ampliaciones se halla la incorporación de otro integrante al hogar (25%) o por hacinamiento (21%). Las razones para las remodelaciones son primordialmente el incremento del número de habitantes en el hogar (22%), el factor de arraigo (21%) y el hacinamiento (20%).

f. Organización vecinal

Casi ocho de cada diez conjuntos no cuentan con organización vecinal ni pagan cuotas para el mantenimiento de áreas y servicios comunes. Los conjuntos con organización vecinal pagan un promedio de 186 pesos mensuales.⁴³

GRÁFICA 34.
Porcentaje de conjuntos con organización vecinal

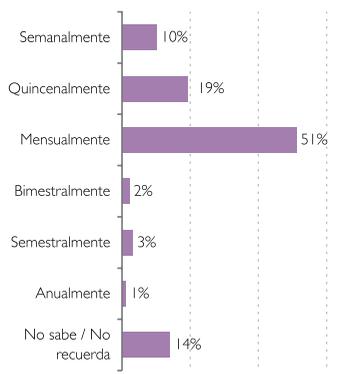
Porcentajes



Fuente: SHF, Encuesta de Satisfacción Residencial, 2009.

Al considerar 12 pagos mensuales de mantenimiento y uno anual por reparaciones (de 524 pesos), la cuota vecinal representa 1.6 salarios mínimos mensuales de 2010 al año.⁴⁴

GRÁFICA 35.
Frecuencia de las cuotas vecinales
Porcentajes



Fuente: SHF, Encuesta de Satisfacción Residencial, 2009.

g. Vialidades y costos de transporte

El 61% de los conjuntos carecen de instalaciones idóneas para gente discapacitada, y cinco de cada diez requieren de vialidades internas.

En los conjuntos encuestados, para transportarse a su trabajo o escuela, un hogar invierte al mes, en promedio, 1.2 SMMG, asumiendo dos personas que viajan por hogar.

CUADRO 19.

Costos de traslado

Promedio por persona viaje redondo

Trabajo/Escuela	\$46
Lugares esparcimiento	\$46
Centros de abastecimiento	\$40
Centros de Salud	\$42

h. Deterioro, unidades en renta y deshabitadas

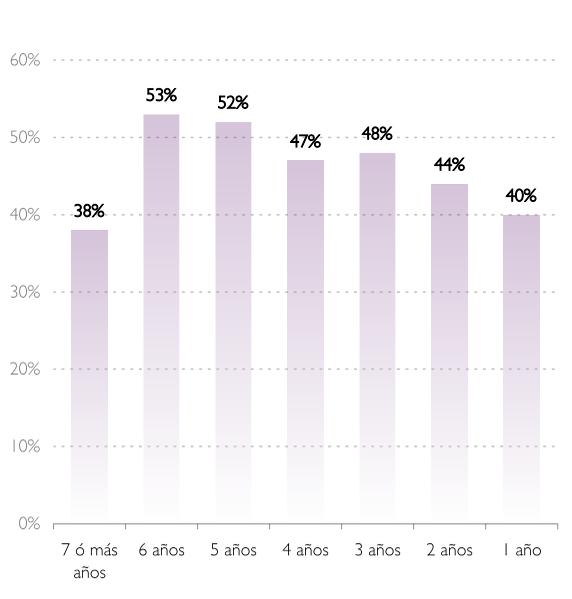
Cuatro de cada diez viviendas con un año de antigüedad reporta deterioro, ya sea en techos, muros, pisos o tuberías, como se muestra en la gráfica.

- Casi tres de cada diez hogares han realizado por lo menos una reparación en su vivienda con un gasto promedio de 18 mil 120 pesos.
- En los conjuntos, 2.7% de las unidades están en renta.
- 94% de los residentes continúan pagando su vivienda.
- El 24.6% de las viviendas en los conjuntos habitacionales están deshabitadas.
- El 6% de los hogares ha abierto algún negocio dentro de sus viviendas y 21% planea abrir un local a corto plazo.

GRÁFICA 36.

Viviendas con deterioro por antigüedad

Porcentajes



Fuente: SHF, Encuesta de Satisfacción Residencial, 2009.

i. Valor de la vivienda según el propietario

El precio de compra y venta estimado por los residentes presenta para el total de la muestra una apreciación nominal de 21.8%. En promedio, la apreciación estimada fue de 8.9 puntos porcentuales y la depreciación de 6.8, también valuado por los dueños. En ejercicios similares realizados por la OCDE se obtiene una variación de (+/-) 6 puntos porcentuales.

La valoración del residente sobre el precio de su vivienda indica asimetrías de la información (estructurales, de ubicación y entorno), costos de transacción, entre otros factores. En el cuadro 20 se compara el precio estimado por los dueños de las viviendas encuestadas con el **Índice SHF** de precios de la vivienda para el mismo periodo. La apreciación media de acuerdo con los residentes fue de 21.8%, cifra que se compara con 21.3% del **Índice SHF**. Estos resultados varían entre las entidades federativas.

En 15 entidades federativas la valoración del residente sobre el valor de su vivienda fue mayor al observado en el **Índice SHF**.

44 Un SM equivale a mil 752 pesos.

CUADRO 20.

Valoración de la vivienda por los residentes e Índice SHF de precios

ESTADO	AÑO DE COMPRA	VALOR AÑO DE COMPRA	VALOR CIERRE 2009	INCREM. DE VALOR %	APRECIACIÓN ÍNDICE SHF %
Aguascalientes	2006	\$262,389	\$330,611	26.0	16.7
Baja California Sur	2007	\$467,041	\$547,713	17.3	10.4
Tamaulipas	2006	\$278,367	\$338,000	21.4	18.1
Nacional	2007	\$316,945	\$386,174	21.8	21.3
Jalisco	2006	\$266,206	\$314,579	18.2	23.2
Puebla	2007	\$392,091	\$448,221	14.3	18.7
Veracruz	2007	\$233,704	\$282,617	20.9	22.7

Fuente: SHF, Encuesta de Satisfacción Residencial, 2009.

■ CONSIDERACIONES FINALES

- El índice de satisfacción con la vivienda permanece estable respecto a años anteriores.
- Sólo dos de cada diez conjuntos cuentan con algún tipo de organización vecinal para el mantenimiento de áreas y pago de servicios comunes; la falta de este elemento aumenta el deterioro del conjunto en general.
- El 24.6% de las viviendas están deshabitadas, en tanto que 6% de las unidades tiene un negocio y 21% de los hogares planea abrir algún local a corto plazo, lo que tiene implicaciones sobre el colateral.
- Los conjuntos con mejores calificaciones fueron los de desarrolladores locales.

2.15

ÍNDICE DE CALIDAD DE VIDA VINCULADO A LA VIVIENDA

Medir el impacto social de forma cualitativa le permitirá al Infonavit establecer y redireccionar sus metas sociales y determinar el grado de éxito de sus acciones en un contexto social, más allá de lo financiero. Por lo anterior, se contará con un instrumento que reflejará los efectos de las diferentes iniciativas del Programa *Vivir Infonavit*, cuyo objetivo es impactar en la calidad de vida de los derechohabientes y de sus familias.

El ICVV pretende medir cómo cambia la calidad de vida de las personas a partir de la adquisición de una vivienda con un crédito del instituto, considerando factores vinculados a cuatro subíndices, a saber, la vivienda, el entorno, la comunidad y las personas.

Sus atributos y su ponderación fueron determinados por la percepción de los derechohabientes y en su validación se consideraron casos de experiencias internacionales, por ejemplo, los llevados a cabo por la European Quality of Life Survey de Eurofound (European Foundation for the Improvement of Living and Working Conditions), Auditoría Urbana Europea puesta en marcha por la Dirección General de Política Regional de la Comisión Europea, Neighborhood Completeness Indicator, San Francisco Department of Public Health, Environmental Health Section, Program on Health Equity and Sustainability, Mercer's 2009 Quality of Living Survey Highlights.

Para la definición de sus atributos se conformó un grupo interdisciplinario integrado por personal del Infonavit, derechohabientes y acreditados de diversas regiones del país, así como por representantes de CONAVI, SEDESOL, HIC, SHF, UAM, UNAM, el Colegio Mexiquense y el Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI-DF), además de empresas desarrolladoras de vivienda y consultoras, entre ellas, McKinsey.

Con base en un análisis del concepto calidad de vida derivado de algunas definiciones existentes, opiniones de expertos y de instituciones, y en línea con la nueva visión y misión del Infonavit, se define al ICVV como la "valoración subjetiva de elementos objetivos que permiten la vida digna y sustentable de las personas en sociedad, su desarrollo pleno y felicidad, considerando su contexto y expectativas".

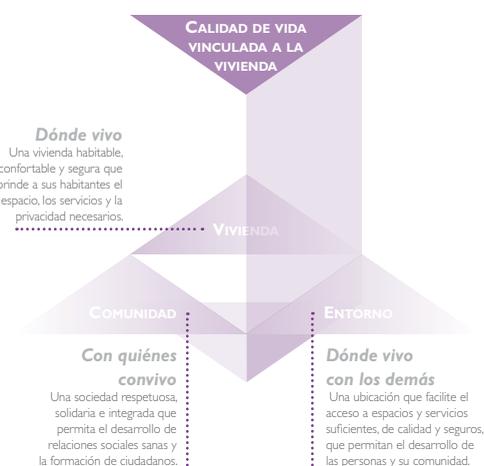
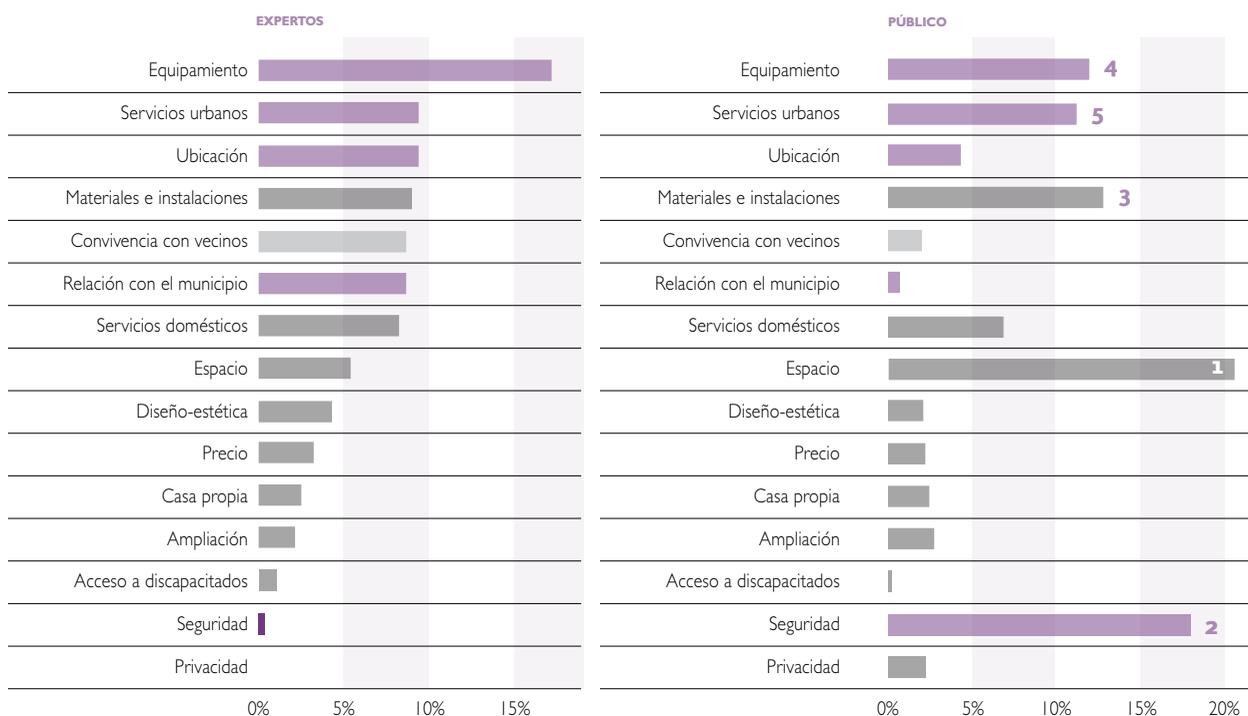


FIGURA 5.
Componentes de la calidad de vida

GRÁFICA 37.

Opinión sobre atributos de la calidad de vida vinculada a la vivienda



Fuente: Infonavit

METODOLOGÍA Y ALCANCE

El alcance del ICVV estuvo determinado por el grado de detalle o dimensionalidad con la que se pretende conocer la relación de atributos que lo definen y la ponderación que cada uno de éstos tendría por segmento. La segmentación mínima requerida está en función, por un lado, de las diferencias marcadas en aspectos culturales, económicos y sociales, pues pueden darse casos de atributos que no sean considerados en algunas regiones, y, por el otro, del mayor número de necesidades cubiertas. De esta manera, se otorga un grado diferente de ponderación.

Se dividió al país en ocho regiones (grandes ciudades, norte, región fronteriza norte, pacífico, centro, sur, golfo y zonas turísticas), y a los derechohabientes, en dos grupos de acuerdo con el nivel de ingresos, el primero abarca a quienes perciben menos de cuatro SM, y el segundo, a los de cuatro o más.

PRIMEROS RESULTADOS (DE GRUPOS DE ENFOQUE Y PANEL)⁴⁵

Durante 2009 se llevó a cabo un estudio basado en las técnicas de grupo de enfoque y panel, con el fin de conocer la opinión de los derechohabientes sobre los atributos que más influyen en su calidad de vida. Estos grupos se conformaron por personas con las siguientes características:

- Hombres y mujeres de 20 a 55 años.
- Solteros, casados, que viven en pareja, con hijos y sin hijos.
- Con menos de dos años viviendo en su casa o con más de dos.

Los atributos más mencionados fueron el espacio (referido al tamaño de la vivienda), la seguridad, la calidad de materiales y las instalaciones, mientras que para los expertos en la materia fueron equipamiento, servicios urbanos y ubicación.

Actualmente, el Infonavit está consolidando este estudio para la construcción de un ICVV que tenga representatividad nacional.⁴⁶

⁴⁵ Los resultados de estos ejercicios no tienen valor estadístico.

⁴⁶ En 2010, el Índice de calidad de la vivienda inició un proceso de valoración por el Infonavit, se prevé que sea parte del Índice de calidad de vida vinculada a la vivienda.

2.16

SOLUCIONES ALTERNATIVAS DE VIVIENDA

En años recientes se ha registrado un importante crecimiento de la industria de vivienda en el país, tanto como resultado de las millones de casas que se han construido, como por el financiamiento que existe en el mercado para adquirirlas. Sin embargo, a pesar de estos esfuerzos, en México todavía existe un importante rezago habitacional. Alrededor de 33% de las familias mexicanas (8.9 millones) no gozan del derecho de habitar una vivienda adecuada, muchas de ellas viven en situación de hacinamiento, al compartir su vivienda con uno o más hogares, o habitan en viviendas construidas con materiales deteriorados o de poca calidad y duración.

Al analizar las condiciones de estas familias resalta que no sólo están conformadas por personas de bajos recursos, sino que, en su mayoría, son familias en las que alguno de sus miembros trabaja y recibe un salario pero no cuenta con seguridad social. Esto implica que, al no estar afiliados a organismos como el Infonavit o el FOVISSSTE no pueden acceder a los créditos que ofrecen estas instituciones y además, por su nivel de ingresos, no son sujetos de crédito de la banca tradicional o de las SOFOLES, que son quienes financian la adquisición de viviendas.

Cabe destacar que alrededor de 40% de las familias que se encuentran en situación de rezago viven en zonas rurales donde la producción comercial de vivienda es baja o nula, lo cual implica que, independientemente de su nivel de ingresos, adquirir una vivienda nueva significaría cambiar su lugar de residencia. Por otro lado, muchas de estas familias ya se encuentran ubicadas en algún predio, familiar o propio, en el que han ido resolviendo sus necesidades habitacionales a lo largo del tiempo a través de la construcción progresiva de sus viviendas.

Aunque no existen cifras oficiales sobre la producción de vivienda que realizan las familias con su propio esfuerzo, varios estudios sugieren que entre 50% y 60% de las viviendas en el país han sido autoproducidas⁴⁷ y que, año con año, cerca de 40% lo hacen sin apoyos institucionales y sin productos financieros adecuados.

Durante décadas, las familias de bajos recursos han financiado la construcción progresiva de viviendas con sus propios ahorros o con los pocos recursos a los que pueden acceder. Esto se traduce en largos periodos de construcción, que llegan a alcanzar hasta 15 años, altos costos de materiales, transportación, almacenaje, etcétera, y en muchos casos resultan viviendas de baja calidad por la falta de asesoría técnica tanto en la planeación como en la ejecución de los proyectos.

47 Torres, Rino, La producción social de vivienda en México, en Softec, *Mexican Housing Overview*, 2008; SHF y Cidoc, *El estado actual de la vivienda en México*, 2005.

Al reconocer esta situación, y en un esfuerzo por repensar la estrategia para enfrentar el rezago habitacional, SHF diseñó un nuevo producto llamado *Autoproducción de vivienda asistida*, dirigido a personas que no pueden o no quieren adquirir una vivienda nueva con las características que hasta ahora ofrece el mercado. El objetivo es acompañar con financiamiento los esfuerzos de las familias que se organizan, con la asistencia de un tercero, para producir soluciones habitacionales adecuadas de acuerdo con su nivel de ingresos, necesidades familiares, espacios y condiciones culturales.

A través de *Autoproducción asistida*, SHF ofrece una solución integral que comprende:

- Fondeo de SHF a intermediarios financieros que actualmente atienden a la población de bajos recursos, como microfinancieras o entidades de ahorro y crédito popular.
- Solución habitacional ofrecida por una agencia productora de vivienda (empresa, organización no gubernamental o productora social de vivienda), con probada experiencia y que se encuentre debidamente registrada en SHF.
- Asistencia técnica durante el proceso de construcción de las viviendas para garantizar su calidad.

El producto busca complementar la oferta de financiamiento a la vivienda que actualmente consiste en créditos a largo plazo para adquisición de vivienda y microcréditos para mejoramiento, ampliación o remodelación de las viviendas. Sus principales características, que lo distinguen de otros financiamientos son:

CUADRO 21.
Características del producto *Autoproducción asistida*

	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	AUTOPRODUCCIÓN ASISTIDA	ADQUISICIÓN DE VIVIENDA
Monto	< \$50,000	> \$50,000 < \$180,000	> \$180,000
Plazo	Hasta 2 años	Hasta 10 años	Hasta 20 años
Garantía	No Aplica	No aplica	Hipotecaria
Destino	Compra de materiales	Construcción de una vivienda inicial en lote propio	Adquisición de casa terminada nueva y/o usada
Propiedad		Se requiere comprobar la posesión del lote donde se llevará a cabo la construcción	Se debe comprobar la propiedad legal del inmueble

Fuente: elaborado por SHF.

De esta manera, las familias que así lo decidan puedan optar por un crédito que les permita construir una vivienda de calidad en su propio lote, cerca de sus redes sociales y/o fuentes de trabajo y que responda a las cambiantes necesidades familiares.

2.17

CLASIFICACIÓN HOMOLOGADA DEL VALOR DE LA VIVIENDA

Para contribuir a una adecuada segmentación del mercado y a una operación crediticia más eficiente del país, los principales organismos públicos y entidades financieras que integran el sector hipotecario mexicano, así como consultorías relacionadas con el tema, en coordinación con la Asociación Hipotecaria Mexicana (AHM), determinaron, como estándar de industria, una clasificación homologada de tipos de viviendas según su valor, tomando como referencia y unidad de medida las veces *el salario mínimo mensual vigente para el Distrito Federal (VSM MDF)*, para su conversión actualizada a pesos o a otra denominación, según se requiera.

Con el objetivo de dotar al sector hipotecario de una sola nomenclatura, que sea utilizada y reconocida a nivel nacional e internacional, para la generación de información comparable, estadísticas, análisis y estudios, públicos y privados, el 20 de abril de 2010 –y a partir de las diversas categorías ya existentes en el mercado y de las propuestas en estudio que contaban con un importante avance–, Infonavit, SHF, CONAVI, entidades financieras (bancos y SOFOLES/SOFOMES), FOVISSSTE, SOFTEC y AHM, tratando de respetar en la medida de lo posible la semántica y términos ya reconocidos por los distintos participantes y los parámetros usuales en el mercado, así como los aspectos relacionados con las diversas prácticas de edificación y organización para el proceso constructivo, definieron la siguiente tipología:

CUADRO 22.
Clasificación homologada de las viviendas según tipo y valor

TIPO DE VIVIENDA	VSM MDF*	RANGOS DE PRECIO
Interés social		
Económica	Hasta 118	\$206,121
Popular	118.1-200	\$349,357
Tradicional	200.1-350	\$611,374
Media	350.1-750	\$1,310,088
Residencial	750.1-1,500	\$2,620,176
Residencial plus	Más de 1,500	Más de \$2,620,176

* Salario mínimo mensual para el Distrito Federal vigente a partir del 1 de enero de 2010: 57.46 pesos

La clasificación incluye seis tipos de vivienda; tres de ellos, la económica, la popular y la tradicional, están agrupadas en una primera categoría general denominada de interés social.

El acuerdo adoptado ha representado un esfuerzo importante de coordinación entre los distintos agentes que participan en la industria. Contar con una clasificación única que permita hacer consistentes las cifras de vivienda, por segmento, región geográfica, organismo e incluso productos de financiamiento, representará un avance muy significativo, toda vez que permitirá generar más y mejores indicadores sobre la evolución de la industria y sus tendencias a corto y mediano plazo, que se traducirá en mejores herramientas para la toma de decisiones, sean éstas de promotores de vivienda, intermediarios financieros, institutos públicos u organismos encargados de definir las políticas para esta industria.

Es importante destacar que esta homologación de valor de vivienda es independiente de las distintas denominaciones que puedan utilizarse para otorgar créditos hipotecarios en el mercado o de los productos existentes en un determinado momento por parte de los institutos y entidades financieras, ya que al interior de cada uno de ellos podrán hacerse las conversiones o comparaciones que procedan, así como las subclasificaciones que estimen necesarias para su operación o programas de trabajo, incluyendo lo correspondiente al tema de subsidios.

Por el propio dinamismo que caracteriza a la industria, esta clasificación será susceptible de ser revisada y actualizada de manera permanente para poder responder a las necesidades o condiciones imperantes.

- La elevada volatilidad financiera internacional del primer semestre de 2010, se explica por la desconfianza de los inversionistas en cuanto a la capacidad de algunas economías europeas para hacer frente a sus vencimientos de deuda.
- Para alcanzar la estabilidad financiera será necesaria una reestructura de esta industria a escala global, aunque el proceso podría tomar algún tiempo y reducir la capacidad de la banca para el otorgamiento de crédito.
- El entorno económico internacional apunta a un crecimiento de la economía mundial en 2010 y 2011, del orden de 4.2 y 4.1%; para Estados Unidos, las perspectivas son de 3 y 2.5%, en tanto que para México, de 4.5 y 3.7 por ciento.
- Los gastos en infraestructura han sido insuficientes en 2010, afectando la infraestructura primaria y secundaria requerida para la construcción de vivienda.
- Los niveles de desempleo y subempleo, y la composición del mercado laboral entre formales e informales tendrán una incidencia importante en el mercado de la vivienda.
- El crecimiento proyectado para la economía mexicana en 2010 es insuficiente; y aún más si se considera que el consumo privado y la inversión fija representan poco más del 89% de las fuentes de crecimiento económico en México.
- El Programa Nacional de Infraestructura (PNI) será determinante en el sector de la construcción. Planea una inversión equivalente a 3.7% del PIB anual entre 2007 y 2012.
- SHF estima que del total de viviendas en hacinamiento, el 60.4% se ubican en zonas urbanas.
- La población objetivo de SHF (trabajadores activos, asalariados y no afiliados) son el 45.8% del rezago, así como los trabajadores activos, no asalariados y no afiliados que suman 18.8%. En total, SHF tiene como estrategia atender a 5.8 millones de hogares.
- Con la actual clasificación, el rezago habitacional suma 8.9 millones de hogares, con los criterios que propone la ONU asciende a 13.8.
- La política demográfica instrumentada por el gobierno federal permitió que la tasa global de fecundidad se redujese de casi seis hijos nacidos vivos por mujer en la década de los años sesenta a dos hijos por hogar en el primer quinquenio del siglo XXI.
- Estimaciones de SHF prevén que la población alcanza su volumen máximo hacia 2040-2050 y la tasa de crecimiento demográfico se reduce significativamente, a menos del 1% anual. El volumen poblacional y su dinámica se estabilizan.

- SHF estima que la demanda de vivienda en 2010 será de 1,004,942 4% mayor a la presentada en 2009, es decir se demandarán aproximadamente 38,000 soluciones de vivienda más que en 2009.
- El 66.3 % de la demanda es por vivienda completa (nueva o usada), seguida por el mejoramiento físico con un 28.2% y la vivienda inicial registra un 5.5 por ciento.
- A nivel nacional, el 64.6% de los hogares en rezago habitacional son nucleares (hogares compuesto por padres e hijos).
- En Chiapas, Veracruz, Quintana Roo y Tabasco el 50% de las viviendas registran su rezago en viviendas con una antigüedad menor a 10 años, por el contrario, Zacatecas, Coahuila y Aguascalientes el parque habitacional en rezago es el más viejo del país.
- Tamaulipas, Colima, Nayarit, Baja California Sur y Chihuahua son las entidades con menos residentes por hogar comparado con la media nacional de 4.1. Las entidades con mayor número de habitantes por hogar son: Guanajuato, México y Guerrero (por lo menos 4.5 hab/vivienda).
- El rezago se concentra en zonas urbanas (42.0%), en localidades con menos de 2,500 habitantes (39.9%), el resto se localiza en zonas de transición.
- Registros de CONAVI y HIC-AL, señalan que el 72% de los desarrolladores sociales tienen más de 10 años operando.
- CONAVI, CONOREVI e HIC-AL, realizaron siete talleres regionales y cuatro talleres de análisis e instrumentación de la PSV.
- Para 2010, la asignación presupuestal para PSV fue de 300 millones de pesos, 50 millones más que en el 2009. Los recursos fueron distribuidos en las 32 entidades federativas.
- Seis empresas desarrolladoras cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores: Corporación GEO, Desarrolladora HOMEX, URBI, Consorcio ARA, SARE Holding y Consorcio Hogar, su volumen de ventas representó el 7.8% del PIB de la construcción en 2009.

- Mediante la publicación del *Índice SHF de Precios de la Vivienda* en México, SHF avanza en la consolidación del mercado hipotecario al proporcionar, periódicamente, información completa, oportuna y de calidad acerca del valor de las viviendas para el ámbito nacional, por entidad federativa y por municipio. Así, actualmente, el *Índice SHF* se integra por un total de 68 índices individuales: 1 nacional, 32 estatales y 35 municipales o delegacionales.
- El *Índice de Satisfacción con la Vivienda* en el ámbito nacional fue de **6.23**, con valores similares a 2006 y 2007, y por arriba del correspondiente a 2008.
- El Índice de Satisfacción con el conjunto y la ciudad es **6.20**, cifra 0.27 puntos porcentuales inferior a la de años anteriores, debido a que las características de urbanización, servicios y localización del conjunto fueron penalizadas por los residentes entrevistados
- Aproximadamente ocho de cada diez conjuntos no cuentan con organización vecinal ni pagan cuotas de mantenimiento para áreas y servicios comunes. El 61% de los conjuntos carecen de instalaciones idóneas para gente discapacitada, y cinco de cada diez requieren de vialidades internas, según datos de SHF
- SHF registra que únicamente dos de cada diez conjuntos cuentan con algún tipo de organización vecinal para el mantenimiento de áreas y pago de servicios comunes, lo que propicia el deterioro del conjunto en general.
- De acuerdo con los entrevistados en la Encuesta de Satisfacción Residencial, el 24.6% de las viviendas están deshabitadas, en tanto que el 6% de los habitantes abrió un negocio en su vivienda.
- Se cuenta con un nuevo producto llamado Autoproducción de Vivienda Asistida de SHF, dirigido a personas que no pueden o no quieren adquirir una vivienda nueva con las características que hasta ahora ofrece el mercado.
- A partir del mes de abril de 2010, el sector vivienda cuenta con una tipología –clasificación– homologada del valor de la vivienda, resultado del consenso y trabajo del Infonavit, SHF, CONAVI, las entidades financieras (Bancos y SOFOLES/SOFOMES), FOVISSSTE, SOFTEC y AHM.

SECCIÓN 3.

Desarrollo urbano integral y habitacional sustentable

3.1

DESARROLLOS URBANOS INTEGRALES SUSTENTABLES (DUIS)

El Grupo DUIS logró consolidar su objetivo⁴⁹ e integrar a la Secretaría de Economía, al FOVISSSTE y a PROMÉXICO. Con la suma y el esfuerzo de estos integrantes, se formalizó el proceso de revisión y evaluación de proyectos⁵⁰, así como la canasta de incentivos que estará a disposición de los proyectos aprobados como DUIS. La canasta de incentivos contempla desde asistencia técnica, hasta financiamiento, garantía o capital, dependiendo de cada caso.

Durante la consolidación del GPEDUS y como parte de las acciones de promoción que realiza, fueron identificados en el mercado 32 proyectos⁵¹ susceptibles de recibir la certificación DUIS. De estos 32 proyectos, fueron aprobados los proyectos Valle de San Pedro, de 5 mil 859 hectáreas en Tijuana, Baja California, que dará cabida a 160 mil viviendas y albergará a 640 mil habitantes, y el proyecto de suelo servido El Rehilete, en Villagrán Guanajuato, con 157 hectáreas y una proyección de 10 mil viviendas para 38 mil 500 habitantes, con servicios y equipamientos urbanos.

Además, están en análisis dos proyectos de carácter periurbano: Puerta de Anza en Nogales, Sonora y Ciudad Natura en Apodaca, Nuevo León, estas dos entidades suman mil 200 has, para casi 30 mil viviendas y 142 mil habitantes en tres diferentes entidades federativas del país.

En el último año, el Grupo trabajó en dos proyectos que vale la pena subrayar: uno de participación totalmente gubernamental y otro bajo una participación conjunta del gobierno y la iniciativa privada. En ambos casos se desarrollan planes parciales bajo las consideraciones establecidas para los DUIS, a fin de que los proyectos puedan recibir la certificación desde su inicio.

Estos dos proyectos sumarían a lo anterior 4 mil 700 ha y vivienda para 800 mil habitantes en los próximos 15 años. Lo destacable en ambos casos, es el gran interés demostrado por las autoridades locales para el ordenamiento territorial y el interés de la iniciativa privada en la participación conjunta sobre el tema.

El GPEDUIS trabaja actualmente en impulsar vigorosamente la regeneración urbana, la densificación urbana inteligente y la utilización de predios baldíos intraurbanos existentes con la intención de aprovechar los servicios, infraestructura y equipamientos que las ciudades tienen en algunas zonas que, en muchas ocasiones, han caído en desuso por subutilización o, incluso en desocupación, por no ser rentables para los giros que fueron constituidas originalmente.

3.2

INSTRUMENTACIÓN DE LOS LINEAMIENTOS FEDERALES PARA FRACCIONAMIENTOS QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 73 DE LA LEY DE VIVIENDA

Para dar cumplimiento a lo señalado en la Ley de Vivienda, SEDESOL ha elaborado un conjunto de lineamientos que establecen condiciones en materia de infraestructura, equipamiento y vinculación con el entorno para desarrollos habitacionales que reciben recursos federales.

49 Cidoc y SHF *Estado Actual de la vivienda en México 2008*.

50 Cidoc y SHF *Estado Actual de la vivienda en México 2009*.

51 Ibid.



Los proyectos son evaluados en cuatro escalas por cada componente del proyecto:

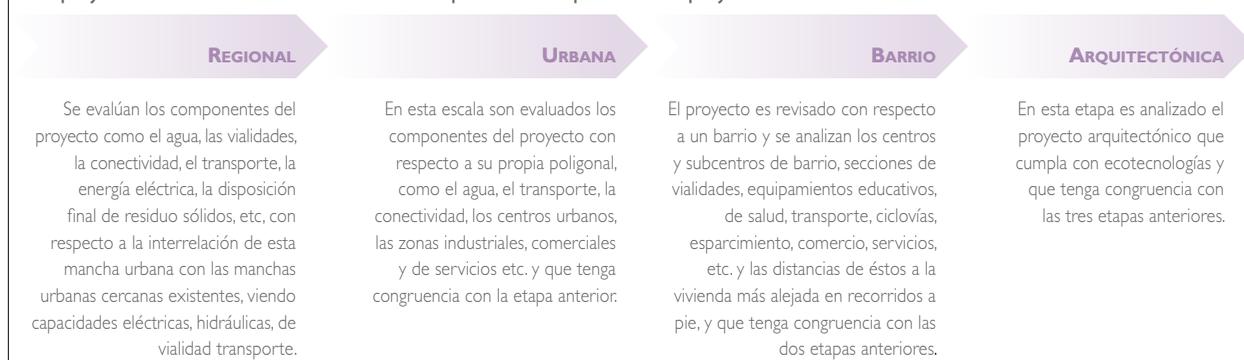


FIGURA 6.

Proceso de revisión y evaluación de proyectos de un desarrollo urbano integral sustentable (DUIS)

Éstos sitúan al beneficiario en el centro del modelo de desarrollo, promueven la inclusión social, la vida comunitaria y una visión integral de la sustentabilidad. Consideran aspectos relacionados con infraestructura básica, vialidades, banquetas, conectividad, transporte público, espacio público, educación, cultura, salud, asistencia social, mercado público, equipamiento regional, impactos regionales, diversidad, usos mixtos, densidades, protección al ambiente, condiciones de ocupación y mitigación de riesgos.

SEDESOL realizó un diagnóstico que indica que la normatividad en materia de fraccionamientos es en su mayoría obsoleta e incongruente con la realidad que vive nuestro país, también señala importantes vacíos regulatorios que son ocupados por la discrecionalidad.

Otros estudios –que se pueden consultar en la página de COFEMER– apuntan a que la falta de equipamiento y una inadecuada vinculación con el entorno está provocando la desocupación y el abandono de las viviendas, así como pérdida en la calidad de la garantía, y también se observan indicadores de fragmentación social y muy altos costos en materia de transporte y energía.

Estos lineamientos pueden consultarse en las ONAVIS y OREVIS desde fines de 2008, en la página de SEDESOL desde el 13 de marzo de 2009 y en la página de la COFEMER desde junio del 2009. La CONAVI y los ONAVIS, principales encargados de su instrumentación, están de acuerdo en publicarlos, aunque vale mencionar que están en revisión por parte de los organismos estatales de vivienda y por las organizaciones empresariales que inciden en el sector (CANADEVI, CONCANACO y CMIC).

Para facilitar la instrumentación de estos lineamientos, se establecieron tres periodos para adecuar la normatividad local y los proyectos específicos, los cuales se desarrollaran del 1° de abril de 2010 al 1° de abril de 2011. No obstante, el 4 de febrero de 2010, la COFEMER emitió el dictamen final sobre la manifestación de impacto regulatorio, autorizando la publicación de los lineamientos en el *Diario Oficial de la Federación*. Una vez que se llegue a un acuerdo con las demás entidades y organizaciones, SEDESOL publicará el acuerdo en el mismo diario y se iniciará un programa de difusión y capacitación.

Asimismo, para coordinar los esfuerzos encaminados a instrumentar los lineamientos, se ha creado un grupo de trabajo en el que participan la CONAVI, los ONAVIS y la SEDESOL. Por su parte, los OREVIS han solicitado más tiempo para adecuar los marcos normativos locales y no frenar la producción de vivienda, sobre todo en el caso de los desarrollos pequeños y medianos, que es en lo que se está trabajando actualmente. Los desarrollos de más de 15 mil habitantes se han integrado a la iniciativa de los DUIS, donde se exige el cumplimiento de los lineamientos. En estos casos, la normatividad local deberá promover un plan parcial de desarrollo urbano. Los desarrollos de menos de 15 mil habitantes, dependen de la alineación del marco normativo local y el federal, por tanto, requieren de un mayor horizonte temporal.

Esta propuesta que impulsa SEDESOL ubica al beneficiario en el centro del modelo de desarrollo, atiende las necesidades de las personas de todos los grupos de edades, apoya a los municipios mediante esquemas urbanos de bajo mantenimiento, crea condiciones para obtener plusvalías positivas, genera incremento en el patrimonio familiar, mejora la calidad de la garantía hipotecaria, reduce los tiempos y costos asociados al transporte, y promueve el uso eficiente del suelo, el ahorro energético y el cuidado del medio ambiente.

CUADRO 23.
Consumo energético por sectores

SECTORES	PETAJOULES	%
Residencial	750	14.70%
Transporte	2,428	47.59%
Comercio/servicios	125	2.45%
Público	25	0.50%
Industrial	1,342	26.30%
Agropecuario	145	2.84%
Otros	286	5.61%
Total nacional	5,101	100.0%

Fuente: Elaborado por la SEDESOL, con base en SENER (2009).⁵⁴

52 SEMARNAT, Programa Especial contra el Cambio Climático 2009-2012, publicado en el *Diario Oficial de la Federación*, 28 de agosto de 2009

53 SENER, *Balance Nacional de Energía 2008*. México 2009, 139 p

54 Ibid.

3.3

PROGRAMA ESPECÍFICO DE DESARROLLO HABITACIONAL SUSTENTABLE ANTE EL CAMBIO CLIMÁTICO

Entre las premisas fundamentales del Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012 se halla mitigar los efectos del cambio climático, y de acuerdo con los objetivos del Programa Específico de Desarrollo Habitacional Sustentable ante el Cambio Climático (PEDHSCC) para la reducción de emisiones de bióxido de carbono en las viviendas, en julio de 2009 –como parte de las actividades del Mecanismo de Desarrollo Limpio (MDL) del Protocolo de Kyoto– se aprobó por parte de la Junta Ejecutiva del Panel de la ONU para el MDL la metodología “Medidas de eficiencia energética y energía renovable en vivienda nueva”, que comprende las orientaciones de sustentabilidad energética y ambiental en las políticas y acciones promovidas, financiadas o instrumentadas por organismos gubernamentales y entidades privadas, así como la planeación de lineamientos que favorezcan la sustentabilidad del desarrollo habitacional y la generación de un financiamiento adicional a la vivienda a través de certificados de reducción de emisiones de CO₂.

El proceso en la instrumentación del MDL continúa mediante el desarrollo las actividades previas a la validación del Primer Programa de Actividades Específicas (CPA). Estas acciones se llevan a cabo de manera conjunta entre las instancias de gobierno involucradas –la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) y la Secretaría de Energía (SENER)– con el fin de que el PEDHSCC contribuya a alcanzar las metas a las que se ha comprometido México a nivel internacional en el tema de reducción de emisiones de CO₂, mismas que serán presentadas ante el Comité Mexicano para Proyectos de Reducción de Emisiones y Captura de Gases de Efecto Invernadero (COMEGEI), la máxima autoridad nacional que aprueba los proyectos MDL en el país.

PROGRAMA ESPECIAL ANTE EL CAMBIO CLIMÁTICO 2009-2012

El Programa Especial ante el Cambio Climático 2009-2012 (PECC)⁵² constituye un esfuerzo de coordinación y transversalidad de políticas públicas de varias dependencias de la administración pública federal. En él están contenidos varios compromisos y metas, tanto de mitigación de gases de efecto invernadero (GEI), como de adaptación al cambio climático.

Uno de los sectores que más contribuye a las emisiones de GEI es la vivienda. De acuerdo con el *Balance Nacional de Energía 2008*,⁵³ el sector residencial participó con 14.7% del consumo energético del país (ver cuadro 23).

Si nos centramos específicamente en el consumo de electricidad, el sector residencial consumió 25% de la electricidad en el país.⁵⁵

Ante esta situación, el PECC reconoce la relevancia de la participación de la vivienda en el consumo de energía y en la emisión de gases de efecto invernadero de este sector, y decide abordar el tema en uno de sus capítulos y, en coordinación con SEDESOL, SEMARNAT, SENER y el Fideicomiso para el Ahorro de Energía Eléctrica (FIDE), definir una serie de objetivos y metas sectoriales de los organismos nacionales de vivienda.

Así, por ejemplo, uno de los objetivos del PECC en esta materia es impulsar el ahorro de energía eléctrica en viviendas y edificios a través del FIDE, e implementar el Programa de Ahorro de Energía para Vivir Mejor, que permita sustituir electrodomésticos y lámparas incandescentes por tecnologías eficientes y ahorradoras en el sector residencial.

Uno de los retos fundamentales del sector vivienda es su articulación con la política de desarrollo urbano del gobierno federal, lo cual reconoce el PECC al señalar que factores tales como el acelerado ritmo de construcción de vivienda, el mayor acceso a crédito hipotecario y el alto costo del suelo vacante al interior de las ciudades ha inducido su expansión hacia zonas alejadas de los centros de trabajo, de salud, de abasto, de educación, de cultura y de recreación, así como del acceso a servicios básicos (agua, electricidad y saneamiento) o al suministro de combustibles.

Esta estructura urbana dispersa y de baja densidad incrementa el gasto en transporte, provoca un aumento en el consumo de combustibles fósiles, implica mayores costos en el suministro de servicios básicos y abasto, y, en general, resulta menos eficiente energéticamente. En este contexto, una de las metas más importantes del PECC asumidas por SEDESOL es la publicación de los lineamientos de diseño urbano e integración con el entorno de los nuevos desarrollos habitacionales financiados con recursos federales, en cumplimiento del artículo 73 de la Ley de Vivienda, y elaborar un modelo para estimar la huella de carbono, tanto de los grandes desarrollos habitacionales como de nuestras ciudades, datos que no habían sido recolectados y que SEDESOL recopila actualmente.

3.4 CERTIFICADOS DE REDUCCIÓN DE EMISIONES DE CO₂ (BONOS DE CARBONO)

Derivado de la crisis financiera internacional, la disminución de la actividad económica se tradujo en un menor consumo de combustibles y en la reducción de emisiones de gases efecto invernadero. Esta situación provocó que tanto empresas como gobiernos relajaran su necesidad de comprar certificados de reducción de emisiones de CO₂, así como la caída en su precio.

55 Ibid.

56 Estadísticas Mecanismo de Desarrollo Limpio, Naciones Unidas. Cifras al 21 de julio de 2010.

57 Acuerdo de Copenhague, 19 de diciembre de 2009, XV Conferencia Internacional sobre el Cambio Climático, denominada COP 15 (15ª conferencia de las partes), organizada por la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático.

Sin embargo, el Mecanismo de Desarrollo Limpio (MDL) continuó creciendo; durante 2009 se registró un incremento de 50% en el número de proyectos presentados ante la Junta Directiva del MDL de las Naciones Unidas.

A la fecha, existen 2 mil 301 proyectos registrados de 67 países, y México ocupa el cuarto lugar en número de trabajos presentados (121), lo cual representa 5.26% del total.⁵⁶

CUADRO 24.
Proyectos con certificados de reducción de emisiones de CO₂

PAIS	PROYECTOS REGISTRADOS	
China	908	39.46%
India	519	22.56%
Brasil	174	7.56%
México	121	5.26%
Malasia	83	3.61%
Indonesia	48	2.09%
Filipinas	41	1.78%
Otros*	407	17.69%
Total	2301	100.00%

* Albania, Argentina, Armenia, Bangladesh, Bhután, Bolivia, Camboya, Camerún, Chile, Colombia, Corea, Costa Rica, Cuba, Chipre, Costa de Marfil, Ecuador, Egipto, El Salvador, Emiratos Árabes, Etiopía, Fiji, Georgia, Guatemala, Guyana, Honduras, Irán, Israel, Jamaica, Jordania, Kenya, Laos, Macedonia, Marruecos, Mauritania, Moldavia, Mongolia, Nepal, Nicaragua, Nigeria, Nueva Guinea, Pakistán, Panamá, Perú, Qatar, República Dominicana, Ruanda, Senegal, Singapur, Sudáfrica, Sri Lanka, Tailandia, Tanzania, Túnez, Uganda, Uruguay, Uzbekistán, Vietnam y Zambia.

Fuente: Estadísticas MDL, Naciones Unidas.
Cifras al 21 de julio de 2010.

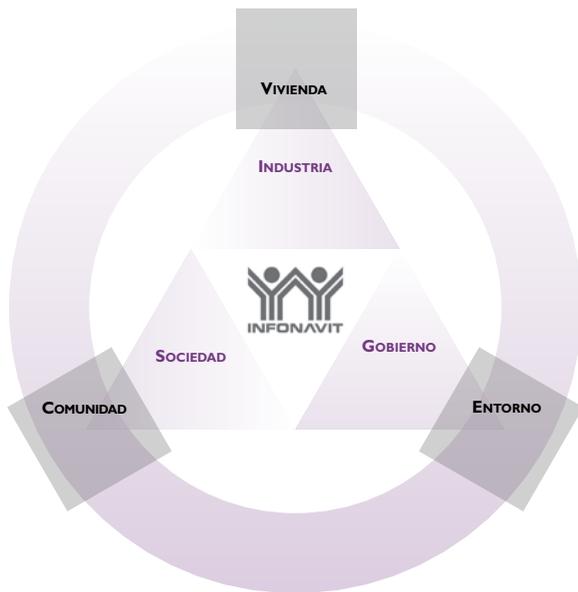
Los bonos de carbono emitidos ascienden a 421 millones 111 mil 995, cantidad que representa 95% de los bonos actualmente demandados.

Aunque en la cumbre de Copenhague de 2009 no se llegó a un acuerdo consensuado, sí se sentaron las bases para comenzar a negociar un tratado que suceda y amplíe las metas del Protocolo de Kyoto.

En este sentido, se implementarán tecnologías, financiamiento e iniciativas para mitigar la reducción de emisiones en los países en desarrollo. Para el periodo 2010-2012 se pretende establecer un Fondo Verde a favor del clima –propuesto por México y al que se comprometieron los países desarrollados– con aproximadamente 30 mil millones de dólares para respaldar acciones inmediatas contra el cambio climático.⁵⁷

A pesar de su activa participación, en su camino hacia una economía de bajas emisiones, México ha tenido que enfrentar los altos costos de las inversiones en proyectos verdes, así como la puesta en marcha de programas y políticas de apoyo.

Para que estas reducciones dejen de ser marginales, será necesario definir un conjunto de estímulos, incluyendo capacitación y educación de la población y de los consumidores, y formular nuevas normatividades y crear incentivos financieros.



Para lograr el éxito de esta estrategia es esencial la participación de la industria, las autoridades, y la sociedad, que incluye a nuestros derechohabientes

FIGURA 7.
Ejes del programa Vivir infonavit

3.5

PROGRAMA VIVIR INFONAVIT

Este programa consta de los ejes vivienda, entorno, comunidad, cultura y educación. En cada eje se han definido una serie de proyectos que tienen en común la innovación, el hecho de estar fundamentados en el concepto de sustentabilidad, desarrollarse en el ámbito natural de influencia del Infonavit y orientarse a mejorar la calidad de vida de los derechohabientes. Su éxito se fundamenta en la participación activa de terceros.

Muchas veces se cree que la sustentabilidad se relaciona sólo con aspectos ambientales. Sin embargo, para que un proyecto o iniciativa sea sustentable debe resolver la parte social y financiera.⁵⁸ Las empresas llevan a cabo buenas prácticas denominadas *sustentables*, contribuyen en lo ambiental sembrando árboles, en lo social haciendo donaciones a instituciones de beneficencia, y en lo económico generando nuevas fuentes de empleo. En realidad, estas empresas podrán ser socialmente responsables o filantrópicas, o bien, exitosas en lo financiero; pero para que una empresa sea realmente sustentable, se requiere que todas las iniciativas –las sociales, las ambientales y las económicas– estén vinculadas como si fueran una molécula.

SER	PROMOVER LA FORMACIÓN DEL DERECHOHABIENTE, GOBIERNO E INDUSTRIA EN UNA CULTURA DE SUSTENTABILIDAD	<ul style="list-style-type: none"> ■ MODELO EDUCATIVO INFONAVIT ■ HERRAMIENTAS DE SOPORTE EN EL EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE CRÉDITO Y ELECCIÓN DE VIVIENDA
VIVIENDA	IMPULSAR EL DESARROLLO DE VIVIENDA QUE ATIENDA LAS NECESIDADES DE LOS DERECHOHABIENTES EN CANTIDAD Y BAJO ESTÁNDARES DE CALIDAD QUE CONTEMPLAN UNA LÓGICA SOCIAL, URBANA, Y ECOLÓGICA, ASÍ COMO ACCIONES QUE INCENTIVEN EL CRECIMIENTO DEL PATRIMONIO	<ul style="list-style-type: none"> <li style="width: 50%;">■ HipotecaVerde <li style="width: 50%;">■ SERVICIO DE MANTENIMIENTO <li style="width: 50%;">■ HOGAR DIGITAL <li style="width: 50%;">■ VIVIENDA SOCIAL <li style="width: 50%;">■ TU CASA + CERCA <li style="width: 50%;">■ LINEAMIENTOS DISEÑO URBANO <li style="width: 50%;">■ Tu Casa + Grande <li style="width: 50%;">■ COMPETITIVIDAD CONSTRUCCIÓN
ENTORNO	FOMENTAR UN ENTORNO URBANO COMPETITIVO EN MATERIA DE HABITABILIDAD	<ul style="list-style-type: none"> ■ PROGRAMA DE COMPETITIVIDAD MUNICIPAL EN MATERIA DE VIVIENDA ■ DESARROLLO URBANO INTEGRAL SUSTENTABLE ■ INICIATIVA DE SATURACIÓN URBANA
COMUNIDAD	CONTRIBUIR A UN DESARROLLO ARMÓNICO Y ENTORNO DE BIENESTAR CON TEJIDO SOCIAL EN LAS COMUNIDADES INFONAVIT	<ul style="list-style-type: none"> ■ ORGANIZACIÓN VECINAL ■ CENTROS COMUNITARIOS ■ SERVICIOS POSTVENTA CON ORIENTACIÓN VECINAL

Fuente: Infonavit, 2010.

FIGURA 8.
Proyectos e iniciativas del programa Vivir Infonavit

58 El término desarrollo sustentable o sostenible se aplica al desarrollo socioeconómico y fue formalizado en el Informe Brundtland (1987) de la Comisión Mundial sobre Medio Ambiente y Desarrollo, creada por la ONU en 1983: "Satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las del futuro para atender sus propias necesidades".

Lo anterior aplica a los proyectos del programa *Vivir Infonavit*, pues para que sean sustentables tienen que abarcar todos los elementos de la molécula. Además, lo único que garantiza la permanencia de las iniciativas es que los involucrados estén convencidos de los beneficios, de ahí la importancia de generar una cultura de sustentabilidad en todos los ámbitos, dentro y fuera del instituto.

3.5.1

Vivir Infonavit: Fomentando la cultura social

En 2009, el Infonavit definió un modelo educativo con el objetivo de que los trabajadores y sus familias conozcan sobre temas de ahorro, crédito, patrimonio y retiro, así como para promover la importancia de vivir en comunidades que generen bienestar social y plusvalía.

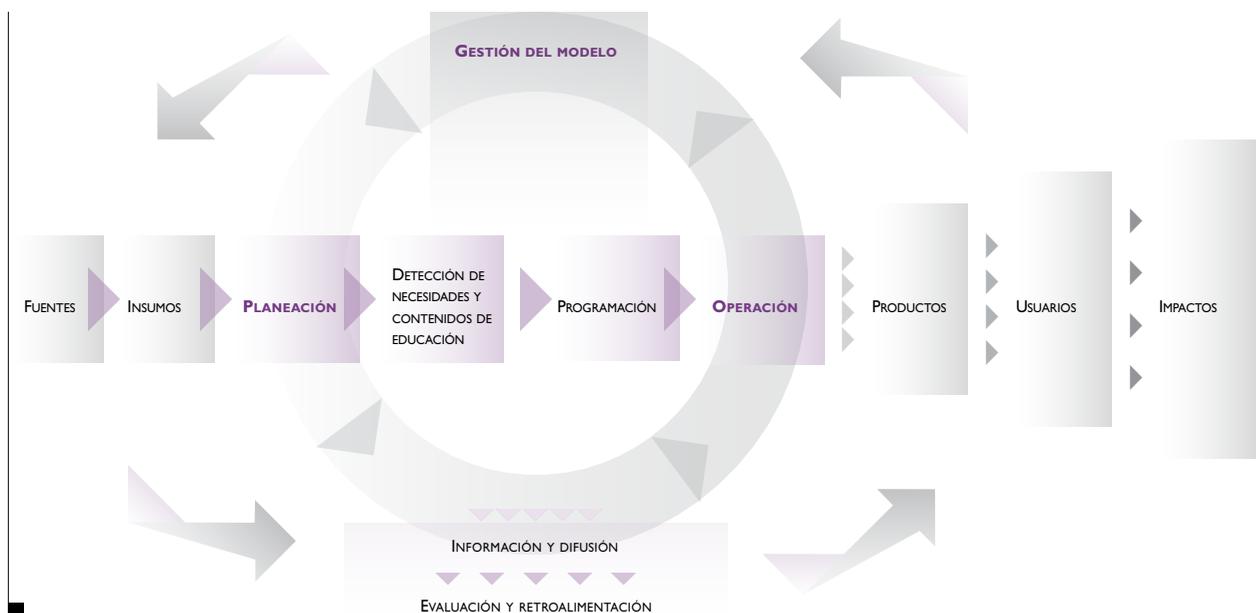


FIGURA 9.
Modelo educativo Infonavit

■ OBJETIVOS

- Impulsar los mecanismos necesarios para que los derechohabientes y acreditados reciban la información adecuada para tomar decisiones responsablemente en temas orientados a proteger e incrementar el valor de su patrimonio.
- Generar condiciones para que los derechohabientes elijan la mejor opción para resolver sus necesidades de vivienda con alto valor patrimonial.
- Apoyar la creación de una cultura de responsabilidad social y ecológica en las unidades habitacionales, desarrollando competencias para fomentar la convivencia vecinal y comunitaria, organizada y armónica, que propicie una mejor calidad de vida, genere plusvalía y favorezca la autonomía y autogestión de las comunidades.

La aplicación de este modelo tiene diversos grados o niveles de profundidad, de acuerdo con las características y necesidades de las poblaciones objetivo y usuarios identificados:

Inmediatos. Tienen un rol prioritario como destinatarios finales del modelo porque participan directa e inmediatamente en los procesos de decisión sobre ahorro, crédito, adquisición de vivienda y vida en comunidad. A ellos se dirigen las acciones educativas más intensivas y sistemáticas.

Mediatos. Proveedores de servicios o agentes que coadyuvan en la decisión sobre ahorro, crédito, adquisición de vivienda y vida en comunidad. Las acciones educativas para estos actores son menos intensivas y se determinan conforme a las necesidades de profesionalizar y, en su caso, certificar servicios y competencias.

■ EJES DE ATENCIÓN

- Educación financiera, para hacer un presupuesto de ingresos y gastos, calcular el impacto en las finanzas familiares al comprar una casa y detallar el pago del crédito –con todo lo que éste implica: tasa de interés, plazo, prepagos a capital, esquemas de apoyo y seguros–, así como el rendimiento de la subcuenta de vivienda y el fondo de ahorro para el retiro.
- Educación sobre vivienda, para saber que puede destinar su crédito a comprar vivienda nueva o usada, a ecotecnologías, construcción, remodelación o pago de pasivos; aprender sobre los trámites para obtener un crédito, qué se debe cuidar al recibir la vivienda y entender la importancia del mantenimiento y la plusvalía.
- Educación sobre vida en comunidad, para aprender sobre los elementos básicos de una convivencia vecinal y comunitaria organizada y armónica; entender la autogestión y autorregulación de las unidades habitacionales, incluyendo administración y rendición de cuentas, operación y mantenimiento de áreas comunes, programas de salud y protección civil; saber cómo preservar y mejorar el medio ambiente, y desarrollar conciencia ecológica y de ahorro de energía.
- Educación sobre entorno habitacional, para lograr capacidad de gestión frente a autoridades municipales y prestadoras de servicios, y conocer el funcionamiento de los servicios públicos (transporte, red de agua potable, luz, educación, salud, recolección de basura y seguridad) y servicios privados (gas, teléfono, internet y TV por cable).

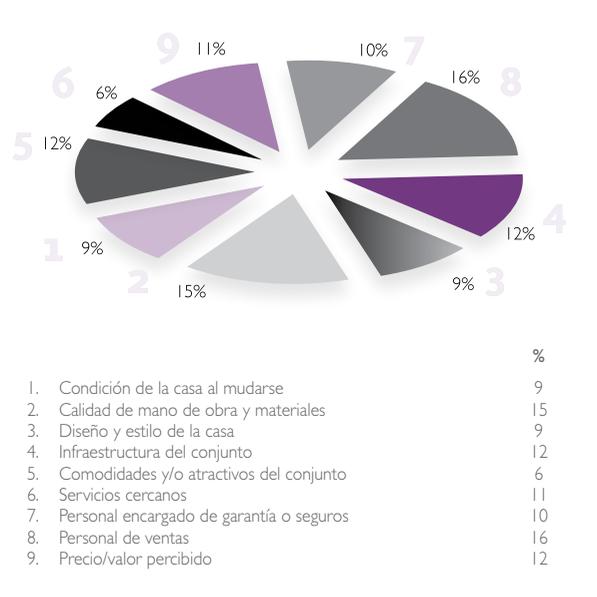
■ COMPONENTES DEL MODELO EDUCATIVO INFONAVIT

1. **Asesor interactivo.** Herramienta dirigida a los derechohabientes para ayudarles a tomar mejores decisiones en relación con su ahorro, sus opciones de crédito para vivienda y su retiro –incluye simuladores interactivos para proyectar su ahorro en el tiempo–, elaborar un presupuesto familiar y conocer las características y el comportamiento de su crédito, basado en su situación real. Este instrumento, desarrollado durante 2009, se puso a disposición de los usuarios con el fin de conocer su situación y así mejorar los contenidos temáticos y los servicios.
2. **Historietas educativas.** Se diseñaron cuatro historietas educativas bajo la campaña *El patio de mi casa es con los demás*. Los títulos de estas historietas son: *Usa mi crédito*, *Elijo mi casa*, *Le doy más valor a mi casa*, *Cuido el medio ambiente y ahorro*.

3. **Índice de Satisfacción al Acreditado (ISA).** Herramienta de consulta con acceso desde el portal de internet del Infonavit <www.infonavit.org.mx>, cuyo propósito es identificar los niveles de satisfacción de los acreditados que han adquirido una vivienda nueva, para incorporar este indicador a la toma de decisiones de futuros acreditados y, al mismo tiempo, retroalimentar a los desarrolladores, como parte de un proceso de mejora continua orientado a elevar la calidad de vida de los derechohabientes.

La metodología de medición se basa en 24 reactivos agrupados en encuestas telefónicas que se aplican de forma aleatoria a acreditados que compraron y habitan una casa nueva, a los 11 meses de haber formalizado su crédito. La calificación máxima es de 100 puntos. Mientras más alto sea el ISA, los trabajadores están más satisfechos con su vivienda. Se requiere un mínimo de 50 encuestas para calcular este índice en cada segmento; el margen de error máximo es 3.56% y se reduce hasta 1% cuando se obtienen 600 respuestas. Los datos son acumulativos y se actualizan cada mes a nivel nacional, estatal y municipal. Están integrados por empresa desarrolladora y por conjunto habitacional. El ISA mide nueve factores agrupados en cuatro conceptos: vivienda, desarrollo habitacional, atención de la empresa y precio. El peso de cada factor fue determinado estadísticamente a partir de un plan piloto del que resultó la siguiente ponderación:

GRÁFICA 38.
Factores que mide el ISA



Fuente: Infonavit, 2010.

La simbología relativa al ISA está asociada con un grado de satisfacción y con una calificación.

CUADRO 25.
Grado de satisfacción al acreditado

GRADO	CALIFICACIÓN	SIMBOLOGÍA
Excelente	85.0 y más	
Muy bueno	82.5 a 84.9	
Bueno	78.0 a 82.4	
Regular	73.0 a 77.9	
Debajo del promedio	Menos de 73.0	

Fuente: Infonavit, 2010

Durante 2009, se encuestaron 19 mil 715 acreditados en todo el país, con lo que se obtuvo información de 87 municipios, 58 empresas desarrolladoras y 55 conjuntos habitacionales. De estas encuestas resultó un ISA a nivel nacional de **78.68**.

CUADRO 26.
Resultados: ISA 2009

ISA general

VIVIENDA	ISA
Condición de la casa al mudarse	
Calidad de mano de obra/materiales	
Diseño/estilo de la casa	
DESARROLLO HABITACIONAL	ISA
Infraestructura del conjunto	
Comodidades y/o atractivos del conjunto	
Servicios cercanos	
ATENCIÓN DE LA EMPRESA	ISA
Personal encargado de garantía y seguros	
Personal de ventas	
PRECIO	ISA
Precio/valor percibido	

Excelente	
Muy bueno	
Bueno	
Regular	
Debajo del promedio	

CUADRO 27.
Calificaciones de las entidades federativas, municipios y conjuntos habitacionales en el ISA 2009

ESTADOS CON EL MEJOR ISA	MUNICIPIOS CON EL MEJOR ISA
■ Nayarit 81.60	■ Ensenada, BC 83.75
■ Nuevo León 81.00	■ Bahía de Banderas, Nay 83.23
■ Colima 80.99	■ Delicias, Chih 83.04
■ Chihuahua 80.81	■ Pesquería, NL 82.60
■ Yucatán 80.66	■ Torreón, Coah 82.43

CONJUNTOS HABITACIONALES CON EL MEJOR ISA

■ <i>Portal del Valle</i> en Apodaca, NL	Fomento Empresarial Inmobiliario	86.93
■ <i>Praderas de San Juan</i> en Juárez, NL	RUBA	86.70
■ <i>Los Héroes Tecámac</i> , secc. II en Tecámac, Mex.	SADASI	86.06
■ <i>Fraccionamiento Los Torrentes</i> en Veracruz, Ver.	Constructora ITSA	85.72
■ <i>Real de San Pedro</i> en General Zuazua, NL	Fomento Empresarial Inmobiliario	84.73

Fuente: Infonavit, 2010.

CUADRO 28.
Desarrolladoras mejor calificadas

EMPRESA	ISA
Marfil Desarrollos	87.57
Constructora ITSA	85.72
Fomento Empresarial Inmobiliario	85.24
Sadasi	84.58
Promotora Abraham Lincoln	84.09
Constructora Yvasa	83.80
Casas Provisa	83.74
Darcons Constructora	83.72
Espacio Desarrollos Urbanos	83.65
Ruba	83.62

Fuente: Infonavit, 2010.

3.5.2 Vivir Infonavit: Vivienda

El objetivo es que las viviendas financiadas por el Infonavit sean sustentables y satisfagan las necesidades del trabajador, que mejoren su calidad de vida e incrementen su valor patrimonial. Los proyectos de este eje son *Hipoteca Verde*, *Hogar Digital* y *Tu Casa + Grande*.

3.5.2.1

Hipoteca Verde

Es un crédito Infonavit para que el derechohabiente pueda comprar una vivienda equipada con ecotecnologías y disminuir el consumo de energía eléctrica, agua y gas, con lo cual contribuirá al uso eficiente y racional de los recursos naturales y al cuidado del medio ambiente.

A partir del 1° de enero de 2009, se establecieron para este fin y por región bioclimática, tecnologías, equipamientos y servicios que deben ser considerados: lámparas compactas fluorescentes, llaves ahorradoras de agua, regaderas con obturador, sanitarios de bajo consumo de agua menor a cinco litros, calentadores solares de agua (en climas no cálidos), calentadores de gas de alta eficiencia (en todos los casos), aislante térmico en techos (en climas cálidos), aire acondicionado eficiente (en climas cálidos cuando el costo de la vivienda es de más de 148 VSM), contenedores de residuos orgánicos e inorgánicos y servicios de posventa.

El número de créditos otorgados en **Hipoteca Verde** se ha incrementado debido a que el gobierno federal pide como requisito que las viviendas cuenten con ecotecnología para otorgar el subsidio correspondiente.

Este concepto verde ha ganado reconocimiento en el mercado; a nivel internacional es considerado un caso de éxito. Al finalizar 2009, el Infonavit financió en todo el país la adquisición de más de 120 mil viviendas equipadas con ecotecnologías. El 56% de los casos, que corresponden a 67 mil 468 créditos, se trató de préstamos que se completaron con subsidio. Los estados con la mayor colocación de créditos con subsidio fueron Chihuahua, Tamaulipas, Jalisco y Nuevo León, donde sumaron 24 mil 280 créditos, lo que representa 36% de los subsidios.

Por su parte, la **Hipoteca Verde** sin subsidio alcanzó 53 mil 312 créditos. Las entidades con mayor otorgamiento fueron el Estado de México al frente, seguido de Nuevo León y Tamaulipas. Las tres entidades acumulan 22 mil 755 créditos, lo que significa 43% de la **Hipoteca Verde** no subsidiada.

Un estudio llevado a cabo por la Asociación Nacional de Empresas de Servicios Energéticos (ENERVALIA) —cuya misión es ayudar a las organizaciones a mejorar en el uso racional de la energía y a disminuir el impacto ambiental— revela que más de 90% de quienes adquirieron una vivienda con **Hipoteca Verde** sabe que su casa cuenta con dispositivos economizadores y percibe los ahorros generados: 63% en el consumo de luz, 58% en el consumo de agua y 51% en el de gas; 22% adquirió una vivienda con estas características por razones ecológicas y económicas, buscando reducir los consumos que dañan el medioambiente. Asimismo, Existe satisfacción por este tipo de ecotecnia, por lo que es mínimo el porcentaje de personas que las ha cambiado.

La instalación de ecotecnia en estas viviendas significa ahorros en la economía familiar; pues según cálculos del Infonavit, cada casa economiza entre 151 y 350 pesos al mes, derivado de un menor consumo de luz, agua y gas, según zona bioclimática. La demanda de potencia eléctrica de estas viviendas se reducirá en 23 mil 905 kilovoltios al año, lo que significa que anualmente dejarán de emitirse más de 25 mil toneladas de carbono (CO₂).

CUADRO 29.

Ahorros estimados por Hipoteca Verde

Emisiones de CO ₂	0.6 Tons	Ahorros por vivienda	105,531 viviendas ecológicas
■	63 mil toneladas de ahorros en emisiones de CO ₂ que representa 12 días de la contaminación producida por vehículos en la zona metropolitana de la Ciudad de México.		
■	Ahorro de 42,911,652 kWh en energía eléctrica; lo que equivale a iluminar a una población de 115,895 personas, el tamaño de la delegación Milpa Alta en la Ciudad de México.		
■	Ahorro de gas por 167,836,188 litros de permitiría realizar 1,153 viajes en globo de la Ciudad de México a Beijing.		
■	El agua ahorrada representa 8,958,830 m ³ ; equivalentes a 1.58 veces el lago de Chapala y la necesaria para abastecer a los 512,170 habitantes de Baja California Sur por medio año.		

Fuente: Infonavit, 2010.

El presidente de México, Felipe Calderón Hinojosa, fue condecorado en septiembre de 2009 por la coalición estadounidense Alianza para el Ahorro de Energía (Alliance to Save Energy) por su estrategia para promover un manejo eficiente de la energía en el sector vivienda a través de los programas **Hipoteca Verde** y **Esta es tu casa**, operados por el Infonavit y la CONAVI, respectivamente, para mitigar los efectos del cambio climático. Ambos programas fueron seleccionados como ganadores entre 90 candidatos de todo el mundo.

3.5.2.2

Hogar Digital

Para lograr que sus derechohabientes adquieran viviendas con servicios de conectividad a internet de última generación y accesibles a su capacidad de pago, en el marco del Pacto Nacional por la Vivienda, el Infonavit vinculó a desarrolladores de vivienda y proveedores de equipo de cómputo, estableció acuerdos con instituciones educativas para ofrecer programas de capacitación y firmó un convenio con el Fondo de Fomento y Garantía para el Consumo de los Trabajadores (FONACOT) para financiar equipos de cómputo.

Las 21 mil 406 viviendas registradas bajo el programa contarán con infraestructura para uso de internet de banda ancha en el momento de su entrega. El proyecto piloto de este concepto se llevó a cabo en Morelia, Michoacán, con los resultados que presenta la gráfica.

CUADRO 30.

Conexiones a Internet en proyecto piloto

Villas del pedregal, Morelia, Michoacán

SEXO	CONEXIONES	RANGO DE EDAD	CONEXIONES
Hombres	13,396	Menores de 14 años	490
Mujeres	8,010	14 a 17	2,215
		18 a 25	8,881
		26 a 35	7,287
		26 a 45	2,064
		46 a 55	457
		Más de 55	12
		Total	21,406

Fuente: Infonavit, 2010.

Este proyecto beneficia a los derechohabientes, pues acorta la brecha que existe entre México y países desarrollados de acceso a tecnología y servicios en línea, propicia el ahorro económico, en tiempo y traslados, fomenta la capacitación y la educación, así como al propio Infonavit, pues la creación de una red de comunidades digitales favorece el uso de servicios y pagos en línea, y al desarrollador, ya que éste recibe información sobre la demanda y ello le permite ofrecer un producto competitivo y contar con una herramienta para ofrecer servicio posventa en línea.

CUADRO 31.

Villas del Pedregal: Morelia, Michoacán

Conexiones a Internet por horas y días de la semana

HORA	CONEXIONES	DÍA DE LA SEMANA	CONEXIONES
0:00-2:00	1,063	Domingo	3,006
2:00-4:00	221	Lunes	3,353
4:00-6:00	131	Martes	3,283
6:00-8:00	624	Miercoles	3,278
8:00-10:00	1,581	Jueves	2,855
10:00-12:00	1,966	Viernes	2,904
12:00-14:00	1,831	Sabado	2,727
14:00-16:00	2,000		
16:00-18:00	2,466	Total	21,406
18:00-20:00	2,904		

Fuente: Infonavit, 2010.

3-5-2-3

Tu Casa + Grande

Derivado de las condiciones tradicionales de ocupación de las viviendas financiadas y de los estándares recomendables de salud, en 2009, el Infonavit estableció un tamaño mínimo de superficie en las viviendas de 32m²; condición que acota solamente los casos extremos en los que 8% de la producción se encontraba por debajo de dicho mínimo. Esta resolución forma parte de una estrategia denominada *Tu Casa + Grande*, que busca resolver la necesidad de espacio y ampliación, principalmente para el segmento de menores ingresos, en aquellas zonas del país que por diversos factores presentan viviendas de menor tamaño al promedio nacional.

En algunas localidades el incremento en la densidad habitacional ha favorecido que los desarrolladores ofrezcan una mayor superficie habitable sin incremento del costo de la vivienda. Sin embargo, el aumento de la densidad no es proporcional al tamaño de la vivienda o a su cercanía a la zona urbana. Los hallazgos de un diagnóstico realizado en Tabasco, Nuevo León, Coahuila, Baja California, Jalisco, Nayarit y Puebla permiten conocer algunos de los factores que inciden en la problemática. El estudio encontró que:

- existen normas vigentes que destinan casi 50% de las superficies de los conjuntos a usos no habitacionales (áreas de donación, vialidad, estacionamientos),
- la vivienda se encarece y deriva en superficies más pequeñas como consecuencia de la baja densidad expresada en instrumentos de planificación territorial –con lo cual el costo de terreno, infraestructura, equipamiento y servicios debe ser distribuido entre pocas unidades–,
- gran parte de la superficie de los terrenos se destina a donaciones de uso incierto, que los trámites son largos, que hay reticencia a la municipalización de los proyectos,
- la infraestructura es obsoleta, insuficiente o inexistente, y
- los trabajadores prefieren viviendas aisladas.

Tu Casa + Grande propone, a corto plazo, explotar la densidad como un recurso para ofrecer vivienda de mayor tamaño en zonas en donde las necesidades y preferencias lo establezcan, otorgando incentivos a las viviendas más amplias, y, a mediano plazo, analizar, difundir e incentivar las mejores prácticas de industria y gobierno que motivan el desarrollo de una vivienda de mayor tamaño, en condiciones iguales de entorno. Para lograrlo se trabaja de cerca con los gobiernos locales, se firman convenios que establecen marcos normativos y financieros que permiten disminuir el costo de la construcción. La industria y las autoridades están llevando a cabo esfuerzos para cumplir con los objetivos de la vivienda sustentable, cuyo tamaño es uno de los aspectos más relevantes.

3.5.3

Vivir Infonavit: Entorno

3-5-3-1

Programa de Competitividad Municipal en Materia de Vivienda (PCMV)

Este programa promueve, en conjunto con las autoridades locales, el desarrollo de un entorno que procure mejorar la calidad de vida de los derechohabientes mediante la identificación y promoción de las buenas prácticas municipales que, a nivel mundial, han permitido incentivar el desarrollo urbano y la sustentabilidad.

Por medio de un esquema de calificación se evalúan los principales factores que definen el entorno urbano en el ámbito municipal y esto sirve como guía para priorizar los recursos destinados a la promoción de vivienda a nivel estatal, a la vez que se provee asesoría e intermediación en aquellas áreas críticas que requieran alcanzar un nivel superior de calidad. Los municipios se clasifican en dos grupos: grado básico de sustentabilidad y grado no básico de sustentabilidad.

Para incentivar la participación en este programa, el Infonavit desarrolló un mecanismo que habilita el cobro del predial a través de la hipoteca, el cual puso en marcha en el municipio de Tijuana en beneficio de las localidades que obtengan el grado básico de sustentabilidad que establece el PCMV.



FIGURA 10.
Programa de Competitividad Municipal en Materia de Vivienda

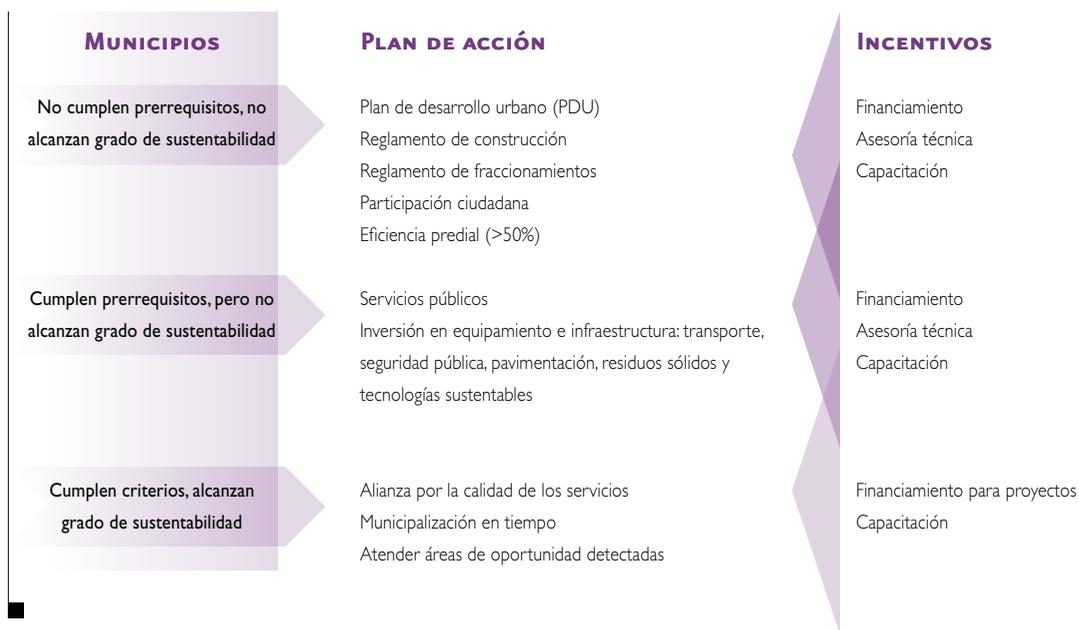


FIGURA 11. Esquema de evaluación de los municipios para su elegibilidad en el Programa de Competitividad Municipal en Materia de Vivienda



FIGURA 12. Municipios participantes en el PCMV 2009

Fuente: Infonavit, 2010.

■ RESULTADOS 2009

- Se integraron al programa 100 municipios, que representan 55% de los créditos otorgados en el año.
- Se calificaron 67 municipios, de los cuales 22 alcanzaron el grado básico de sustentabilidad.
- Los municipios evaluados cuentan con:
 - Un análisis sobre fortalezas y áreas de oportunidad sobre competitividad en vivienda y desarrollo urbano.
 - Una matriz con planes de acción sugeridos para atender áreas de oportunidad.
- Se cuenta con un banco de buenas prácticas municipales.
- En colaboración con SEDESOL, CONAVI, el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, SNC (BANOBRAS), Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y el Centro de Transporte Sustentable México (CTS) se trabaja para impulsar planes de acción conjuntos.
- De los 67 municipios evaluados, sólo 33% alcanzó el grado básico de sustentabilidad.
- La calificación promedio es de 67.9%; la calificación máxima pertenece al municipio de Ensenada, Baja California, con 89.1 por ciento.
- Uno de cada cuatro municipios evaluados tuvo una calificación menor a 60%
- Ocho municipios no cumplieron con los prerrequisitos mínimos: Comondú, BCS; Villagrán, Gto; Huichapán, Hgo; Montemorelos, NL; el Marqués, Qro; Paraíso, Tab, Apizaco y Tlaxcala, ambos ubicados en Tlaxcala. Varios de estos lugares no cumplen con uno o más de los prerrequisitos mínimos:
 - Seis no cuentan con plan de desarrollo urbano registrado.
 - Dos no tienen mecanismos de participación ciudadana.
 - Dos no disponen de reglamento de construcción.
 - Dos no cuentan con reglamento de fraccionamientos.
 - Cinco registraron una eficiencia recaudatoria menor a 50 por ciento
- El municipio de Comitán, Chiapas, alcanzó el grado básico de sustentabilidad en su segunda evaluación, tras implementar el siguiente plan de acción:
 - La elaboración de su reglamento de construcción.
 - La creación del Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN).
 - La incorporación de la sanción al incumplimiento a la ley de condominio.

3.5.4

Vivir Infonavit: Comunidad

3-5-4-1

Organización vecinal

El fomento de una buena organización vecinal se identifica como la estrategia central para generar comunidades armónicas, donde existe un sentido de pertenencia y, a su vez, de propiedad sobre el bien colectivo. Para lograr que esto suceda, se han identificado cinco elementos necesarios:

- La sensibilización sobre la importancia de los aspectos que definen un entorno social sano a través de esfuerzos culturales dirigidos a la sociedad, la industria y los gobiernos.
- Acciones formativas, y en campo, que enseñen a los vecinos de una comunidad a organizarse de manera orientada y ordenada, provistas por profesionales acreditados en la materia.
- El establecimiento de un marco legal y mecanismos de procuración de justicia adecuados, relacionados con temas de carácter social y vecinal.
- La incorporación de equipamiento comunitario y elementos de diseño en los conjuntos que promuevan la convivencia e integración de los vecinos.
- El descargo económico de los recursos necesarios para la formación y operación de las organizaciones vecinales, y del equipamiento comunitario (centros).

El avance de este proyecto es aún limitado. Para generar una mayor cultura del entorno comunitario, dentro de su proceso operativo, el Infonavit ha establecido una serie de acciones educativas, a través de pláticas y folletos informativos, que buscan promover temas generales de sustentabilidad y educación financiera, incluyendo aspectos de convivencia y organización vecinal.

En cuanto a las acciones en campo para orientar a los vecinos a establecerse como una organización formal, con agenda propia y sesiones periódicas, se convocó a varias instituciones interesadas en el tema y a expertos en la materia para desarrollar una norma que describa cuáles deben ser la función y el perfil del promotor vecinal profesional. Al cierre de esta edición, la norma se había concluido y se encontraba en espera de la aprobación del Consejo de Normalización y Certificación de la Competencia Laboral de la Secretaría de Educación Pública (CONOCER) para su publicación oficial.

Adicionalmente, el Infonavit llevó a cabo en 2009 intervenciones dirigidas a conjuntos seminuevos en los que –mediante *buenos ejemplos* de un grupo de vecinos– se invitó al resto de la comunidad a participar en las prácticas básicas de organización vecinal y mantenimiento, contenidas en un decálogo validado en un estudio cualitativo basado en la técnica de grupos de enfoque, en el que participaron acreditados del Estado de México, Distrito Federal, Nuevo León y Chiapas; también se llevó a cabo un seminario impartido por un promotor vecinal profesional. El resultado de esta práctica ayudará a identificar el perfil del derechohabiente más propenso a *asociacionismo* y a definir programas de recompensas que estimulen el buen desempeño colectivo.

También se realizó una encuesta para conocer el grado de satisfacción de los acreditados sobre el manejo de garantías otorgadas por el constructor (servicio posventa), se elaboró un manual que cuatro desarrolladores utilizaron como guía en las delegaciones de Nuevo León, Guanajuato y Quintana Roo. Aún está pendiente el estudio para mejorar prácticas de diseño inmobiliario orientado a la convivencia para, después, promoverlas a través de los canales institucionales y órganos de gobierno.

Finalmente, sobre el marco legal y para darle representatividad a la organización vecinal, se llevó a cabo un análisis de derecho comparado de la legislación vigente en materia de vivienda y de la organización vecinal vigentes en cada entidad federativa; se elaboró un marco normativo base para impulsar iniciativas de creación de leyes de vivienda ante las autoridades correspondientes, o bien, de reformas o adiciones a la misma –según el caso– y así avanzar en la homologación de las legislaciones en la materia a nivel nacional, así como un reglamento tipo que permita a las organizaciones vecinales establecer orden y funcionar de acuerdo con la normatividad vigente y al modelo propuesto por el instituto. Al cierre de 2009:

- Se organizaron 100 comités vecinales en todo el país, con la participación de 4 mil 350 personas.
- Se capacitó a los 100 comités para la aplicación de las 10 reglas para vivir en comunidad.
- Se instaló un grupo colegiado interno para validar y desarrollar el modelo de organización vecinal que servirá como base para elaborar el estándar de competencia del promotor vecinal profesional.
- Se validó el modelo de organización vecinal con un grupo colegiado externo, en el que participaron SEDESOL, Su Casa, GEO, SARE, Sadasi, Kommunitas, Pro-Vecino y el Colegio de Arquitectos.
- Se instaló el comité de normalización y desarrollo del estándar de competencia del promotor vecinal profesional.
- Se entregó la información del estándar de competencia ante el CONOCER.

3-5-4-2

Centros comunitarios

Son espacios físicos techados y con servicios, destinados a la organización vecinal, a la convivencia y a la integración, orientados al bienestar y desarrollo; ofrecen, entre otras actividades, cursos de labores y oficios –como cocina, albañilería, carpintería, plomería– y asesorías sobre problemas sociales relevantes –por ejemplo, violencia intrafamiliar, drogadicción, planificación familiar, alcoholismo–, todas dirigidas a contribuir al desarrollo de las habilidades básicas y necesarias para una mejor adaptación al medio social. El programa opera en conjunto con desarrolladores y organizaciones públicas o privadas.

A finales de 2009, se firmaron 34 convenios para incorporar centros comunitarios dentro de los desarrollos financiados por el Infonavit. Como resultado de este acuerdo, se inauguraron 15 centros donde se llevan a cabo, por ejemplo, actividades deportivas, clases de baile, cursos de repostería, de belleza, de prevención familiar, campañas de salud y alfabetización para jóvenes y adultos (17 centros comunitarios más se encontraban en proceso de construcción, con un avance de obra de 50% o más).

Los pasos inmediatos a seguir son: terminar la construcción de todos los centros, realizar un estudio para identificar el mejor modelo operable y sustentable, así como realizar una encuesta de identidad y pertenencia en los 15 centros inaugurados y en una población cercana en donde no exista el equipamiento.

Es muy importante que los acreditados que habitan en comunidades aprendan a exigir equipamiento comunitario, lograr que convivan y adquieran el sentido de identidad y pertenencia a través de la identificación de sus necesidades y relaciones comunes. Por esta razón, se continuará fomentando la creación de redes y alianzas con instituciones tanto públicas como privadas.

3.6

PAQUETE BÁSICO PARA EL PROGRAMA DE SUBSIDIOS *ESTA ES TU CASA*

Como parte de los instrumentos financieros que contribuyen a la edificación de vivienda con características sustentables y el reflejo de los avances presentados durante 2009 del Programa de Subsidios operado por CONAVI, el Comité Técnico de Evaluación del Programa de Esquema de Financiamiento y Subsidio Federal *Esta es tu casa* precisó los elementos mínimos de las características del paquete básico para subsidio, aplicables en 2010 a viviendas unifamiliares y viviendas no unifamiliares (vertical), considerando los siguientes temas:

- a) Análisis del sitio.
- b) Uso eficiente de energía.
- c) Uso eficiente de agua.
- d) Manejo adecuado de residuos sólidos.
- e) Mantenimiento.

Dicha información se publicó en la página <www.conavi.gob.mx>. La instrumentación de estas medidas a través de las entidades ejecutoras implica contar con las evidencias del cumplimiento de todos los aspectos establecidos para cada tema; por lo que el número de viviendas que cumplen dichos parámetros contribuirán de manera significativa a la reducción de emisiones de CO₂.

3.6.1

Evaluación del Programa de Subsidios *Esta es tu casa*

De acuerdo con la Ley General de Desarrollo Social, el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (Coneval) coordinó la evaluación específica de desempeño 2008-2009⁵⁹ de los programas Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para la Vivienda y de Fomento a la Producción de Vivienda en las Entidades Federativas y Municipios.

Dicha valoración corrió a cargo de académicos de El Colegio de México y los resultados están orientados al avance en el cumplimiento de los objetivos y metas de los programas, a partir de una síntesis de la información contenida en el Sistema de Evaluación del Desempeño (SED),⁶⁰ que está a cargo de la SHCP, y mediante el análisis de indicadores que permiten conocer los resultados de la aplicación de los recursos públicos presupuestarios, que están incluidos en la Matriz de Marco Lógico.

La Comisión Nacional de Vivienda, a través del sistema *Mecanismo para el seguimiento de los aspectos susceptibles de mejora derivados de informes y evaluaciones externas*,⁶¹ ha solventado las recomendaciones que emergen de las evaluaciones coordinadas por el CONEVAL, con el fin de mejorar sistemáticamente los programas y las políticas públicas.

59 Para conocer los resultados de las evaluaciones, consulte la siguiente dirección electrónica: <http://www.coneval.gob.mx/coneval2/htmls/evaluacion_monitoreo/especificas_desem.jsp>

60 En cuya operación participan la SCHP, la SFP, conforme a lo dispuesto en la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria, en sus artículos 110 y 111, y el Coneval, según el Acuerdo por el cual se establecen las disposiciones generales del Sistema de Evaluación del Desempeño, de marzo de 2008.

61 Para más información, consulte la siguiente dirección electrónica: <http://www.coneval.gob.mx/contenido/evaluaciones/Mecanismo_seguimiento_291008.pdf>

- De los 32 proyectos DUIS en proceso de evaluación, fueron aprobados: (i) Valle de San Pedro en Tijuana, Baja California con 5 mil 859 has, para 160 mil viviendas donde vivirán 640 mil habitantes, (ii) El proyecto de suelo servido El Rehilete, en Villagrán Guanajuato, con 157 hectáreas, para 10 mil viviendas y 38 mil 500 habitantes.
- El proyecto de lineamientos federales para fraccionamientos que establece el Art. 73 de la Ley de Vivienda se consultó con los ONAVIS y OREVIS desde fines de 2008. Se realizó una consulta pública en la página de SEDESOL desde el 13 de marzo de 2009 y en la página de la COFEMER desde junio del 2009. Actualmente están en revisión por parte de los OREVIS y por las organizaciones empresariales que inciden en el sector (CANADEVI, CONCANACO y CMIC).
- De acuerdo con el Balance Nacional de Energía 2008, el sector residencial participó con el 14.7% del consumo energético del país, este sector es el que más contribuye a las emisiones de GEI es la vivienda.
- El Mecanismo de Desarrollo Limpio (MDL) continuó creciendo durante 2009, registró un incremento del 50% en el número de proyectos registrados ante la Junta Directiva del MDL de las Naciones Unidas. A la fecha se tienen 2 mil 301 proyectos registrados, México ha registrado 121 proyectos que representan el 5.26% del total.
- Los estados de Nayarit (81.60), Nuevo León (81.00), Colima (80.99), Chihuahua (80.81), Yucatán (80.66) tienen la mejor calificación en el Índice de Satisfacción del Acreditado, de Infonavit.
- Un estudio realizado por Enervalia a solicitud del Infonavit, reporta que más de 90% de quienes adquirieron una vivienda con *Hipoteca Verde* conoce los dispositivos ahorradores y percibe los ahorros que generan (entre 151 y 350 pesos al mes).
- Más de 21 mil viviendas están registradas en el programa *Hogar digital* del Infonavit y contarán al momento de su entrega con infraestructura para uso de internet.
- En Tabasco, Nuevo León, Coahuila, Baja California, Jalisco, Nayarit y Puebla existe normatividad vigente que destina casi el 50% de las superficies de los conjuntos a usos no habitacionales (áreas de donación, vialidad, estacionamientos), esto derivado de un estudio del Infonavit.

SECCIÓN 4.

Suelo y reservas territoriales

4.1

ESTRATEGIA PARA LA IMPLANTACIÓN DE RESERVA TERRITORIAL

En 2009, la urbanización en México alcanzó nuevos rasgos, tanto por su complejidad como por el hecho de haberse constituido en el proceso determinante del poblamiento del país. Un total de 73.7 millones de personas residen en 358 ciudades, 71.38% de la población del país.⁶⁴

El crecimiento urbano, la urbanización precaria y los conjuntos habitacionales dispersos y monofuncionales tienen diversos costos ambientales, económicos y sociales:

- Explotación excesiva e inadecuada de los recursos hídricos, en el que se emplean 10.7 km³ de agua, 36.4% de fuentes superficiales y 63.6%, subterráneas.⁶⁵
- Generación de aguas residuales, de las cuales sólo 30.8% tiene algún tipo de tratamiento.
- El 59% de la población se ubica en zonas de peligro sísmico alto y severo.⁶⁶

Respecto a la demanda de suelo, se estima que para 2012 la población con menos de 3 SM requerirá unas 45 mil hectáreas de suelo, lo que representa 54% del total demandado; de éstas, 58% se establecerá en centros de población urbanos y 24% en comunidades rurales. El principal mecanismo para atender esta demanda será a través de la incorporación de suelo social al desarrollo urbano, el cual ha presentado avances limitados sobre todo en lo que se refiere a vía dominio pleno y titulación. La incorporación de suelo al desarrollo urbano mediante adquisición de reservas territoriales, generalmente se basa en el precio de mercado. Frente a este escenario, la incorporación de suelo al desarrollo urbano por el mercado informal sigue predominando.

Para atender la demanda de suelo y de vivienda, se calcula que para 2012 alcanzará una cifra de casi cuatro millones de acciones de vivienda, de las cuales 58% pertenecerá a zonas metropolitanas, 24% a localidades rurales y 18% a ciudades conurbadas y centros de población.

Los retos para generar suelo apto implican diseñar lineamientos para revisar los procesos de urbanización precaria, garantizar suelo apto en calidad y cantidad, y propiciar la reutilización de las áreas centrales subutilizadas. Su impulso requiere promover y crear mecanismos fiscales que lo permitan.

Otro reto es fomentar que toda construcción de vivienda cuente con criterios de sustentabilidad ligados a la promoción de nuevos mecanismos para la gestión de suelo y vivienda.

La actual política de ordenación del territorio busca alentar esquemas de *ciudad compacta* y *sustentabilidad urbana*, que propicien igualdad de oportunidades de acceso a infraestructura y equipamientos de educación, salud, cultura, abasto y recreación, y que faciliten el acceso a fuentes de empleo de acuerdo con criterios de sustentabilidad urbana y ambiental a través de la integración de mercados regionales y locales, y en coordinación con autoridades federales, estatales y municipales.

64 Elaborado por CONAPO y SEDESOL con base en el II Censo de Población y Vivienda 2005.

65 Sólo incluye el consumo urbano.

66 Estimaciones de la SEDESOL, XXI Simposio IMEF 2010. Desarrollo Sustentable y su Impacto Financiero, 8 y 9 de junio de 2010.

La principal estrategia es generar una cartera de suelo apto que desaliente la ocupación ilegal, integrar los asentamientos irregulares al desarrollo urbano e identificar el suelo intraurbano en desuso o subutilizado para aprovechar la infraestructura existente, y promover la densificación y compactación de nuestras ciudades para desalentar el crecimiento horizontal y discontinuo que ha sido característico en los últimos años.

4.1.1

Experiencia en la constitución de la reserva Centauro, en la frontera norte

En 2008, SEDESOL, en coordinación con la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), estableció el procedimiento para la adquisición y enajenación de suelo y reservas territoriales prioritarias para el desarrollo urbano y la vivienda, así como para coordinar programas con otras dependencias federales y entidades federativas con la participación de los municipios y del Distrito Federal.

Este procedimiento permite impulsar acciones en concertación con los sectores social y privado, particularmente con los núcleos agrarios, para satisfacer los requerimientos de suelo y reservas territoriales prioritarias para el desarrollo urbano y contribuir con los gobiernos estatales, municipales y del Distrito Federal. Esta nueva estrategia es congruente y se alinea con los procedimientos locales.

PROYECTO EL CENTAURO DE LA FRONTERA

Ejemplo de lo anterior es la acción concertada en la que, mediante un esquema tripartita de los órdenes de gobierno, se adquirirá una superficie de 500 hectáreas del ejido *El centauro de la frontera*, en el municipio de Nogales, Sonora.

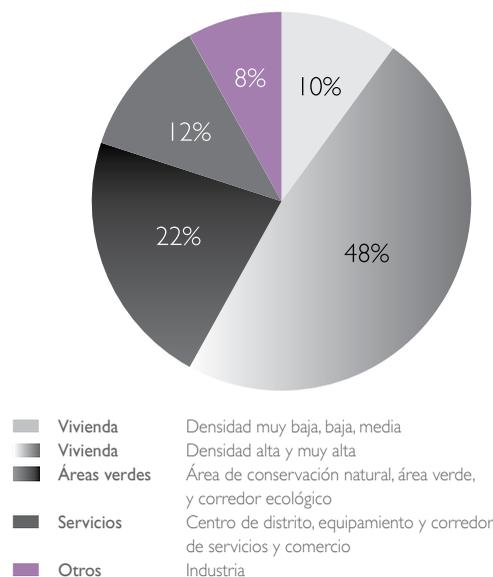
El municipio de Nogales muestra un crecimiento demográfico acelerado, su población pasó de 62 mil 650 en 1980 a 189 mil 759 habitantes en 2005,⁶⁷ lo que refleja un intenso proceso de urbanización y expansión de la zona urbana. Su principal crecimiento hacia los puntos cardinales y sobre las principales vialidades se registró durante la década de los noventa.

La dispersión urbana del municipio de Nogales incide en la disminución gradual de la densidad de población; de 67 hab/ha en 1970 pasó a 38 hab/ha en 2005. Debe considerarse que entre 2000 y 2005, las superficies agregadas a la zona urbana tuvieron un uso predominantemente industrial.⁶⁸ SEDESOL apoyó la elaboración del plan parcial de crecimiento de *El centauro de la frontera*, donde se define la estrategia de ordenación para el crecimiento y desarrollo urbano de la zona oriente del área urbana de la ciudad de Nogales. Adicionalmente, esta estrategia busca mantener el equilibrio entre el desarrollo social, económico y ambiental que asegure la calidad de vida, potencie el territorio y garantice la competitividad de la ciudad.

67 De acuerdo con el INEGI, la tasa de crecimiento para el periodo 2000-2005 en la ciudad de Nogales fue de 3.46; la población pasó de 156 mil 854 habitantes en 2000, a 189 mil 759 en 2005.

68 De acuerdo con datos del II Censo de Población y Vivienda, 2005, si se restan las vialidades y áreas libres, la superficie habitada en las localidades de más de 15 mil habitantes es de 45%.

GRÁFICA 39.
Distribución de usos de suelo
Porcentajes



Fuente: SEDESOL, 2009.

CUADRO 32.
Usos de suelo propuestos

USOS DE SUELO PROPUESTOS		HA
Vivienda	Densidad muy baja, baja, media	51.89
Vivienda	Densidad alta y muy alta	237.51
Áreas verdes	Área de conservación natural, área verde, y corredor ecológico	109.40
Servicios	Centro de distrito, equipamiento y corredor de servicios y comercio	60.18
Otros	Industria	40.79

Fuente: SEDESOL, 2009

Desarrollar el predio denominado *El centauro de la frontera* permitirá ofrecer suelo apto a familias de bajos ingresos, reducir el déficit de vivienda y disminuir la dispersión urbana con un esquema eficiente de ubicación geográfica. Destaca la conservación de las áreas de valor ambiental, como es el cerro *La Pirinola*, con mecanismos para optimizar su aprovechamiento, y consolidar la congruencia de usos del suelo en su entorno inmediato.

De 1990 al 2000, el municipio de Nogales registró un rezago significativo en materia de vivienda, lo que se debió principalmente a las altas tasas de crecimiento demográfico y a la formación de nuevos hogares. En dicho periodo se observó una tasa de 5.1% (en tanto que el promedio nacional fue de 1.3%). Actualmente, este rezago abarca tanto aspectos cuantitativos como cualitativos en relación con la calidad de las viviendas; un alto porcentaje tiene pisos y techos construidos con materiales de baja calidad.

En este contexto, la Promotora Inmobiliaria del Municipio de Nogales solicitó a la CORETT la adquisición de 500 hectáreas de suelo social a través del nuevo esquema SEDESOL-CORETT. El suelo fue adquirido por la CORETT con recursos federales, monto que la autoridad municipal deberá cubrir en un periodo de 10 años con el producto de la comercialización del suelo.

4.1.2

Estrategia del Programa Hábitat

El Programa Hábitat se creó en 2003, y de acuerdo con sus bases de formulación: "busca enfrentar los desafíos de la pobreza y el desarrollo urbano mediante el mejoramiento de la infraestructura básica, del equipamiento y las condiciones del entorno en las zonas marginadas de las ciudades".⁶⁹ Asimismo, este programa considera diversas modalidades de acción social y de fortalecimiento al entorno urbano en los polígonos de pobreza detectados para tal fin. Hábitat tiene un universo potencial de 3 mil 176 polígonos distribuidos entre los 656 municipios urbanos del país, que concentran 74 millones de habitantes (71% de la población nacional).

Este programa se desarrolla en ciudades y zonas metropolitanas que integran el Sistema Urbano Nacional (SUN), y a través de él se han identificado aquellas áreas con altos niveles de pobreza y rezagos en infraestructura y servicios básicos, donde residen los integrantes de 6.7 millones de hogares.

Para las acciones de suelo, el Hábitat —en la vertiente Promoción del Desarrollo Urbano— brinda apoyo a los gobiernos de las entidades federativas o de los municipios para la adquisición de lotes con servicios básicos (agua potable, drenaje, electrificación y acceso vehicular).

Para este tipo de acciones, el monto máximo de recursos federales otorgado por la SEDESOL no puede exceder los 5 millones de pesos por proyecto, por lo que el gobierno estatal o municipal debe aportar una cantidad económica por lo menos igual a la aportada por el gobierno federal (ver cuadro 33).

4.2

ÁREAS DE CRECIMIENTO PARA EL DESARROLLO URBANO

Atender la demanda de suelo apto para vivienda es un reto para las ciudades en México, sobre todo porque el crecimiento de los centros de población se lleva a cabo sobre suelo ejidal, comunal y en zonas de riesgo natural. El suelo vacante, subutilizado y en clara especulación, refleja la complejidad de los procesos jurídicos que implica su regulación.

Para satisfacer la demanda de terreno, la SEDESOL inició la tarea de identificar suelo (caracterizando su régimen de propiedad) para el desarrollo urbano en las principales ciudades, lo que implicó evaluar su potencial, aptitud y capacidad para alojar futuros crecimientos urbanos. Este análisis contó con la revisión de los usos permitidos, así como de las capacidades de infraestructura y servicios conforme a lo dispuesto por los planes y programas de desarrollo urbano.

Se seleccionaron 121 ciudades del SUN con más de 50 mil habitantes. La generación de datos e indicadores proporcionaron información sobre diversos aspectos del suelo urbano.⁷⁰ Los resultados muestran la superficie disponible para usos urbanos, su magnitud y caracterización intra y periurbanas (áreas de crecimiento); ofrecen una visión general —a nivel ciudad— de la magnitud y características de las áreas disponibles para el crecimiento urbano.

CUADRO 33.

Acciones del Programa Hábitat

ACCIONES		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	TOTAL
Suelo para vivienda y desarrollo urbano (ha)	2003 a 2008	1,766	988	88	92	87	42	—	3,062
Habilitación y/o adquisición de lotes con servicios básicos (lotes)	2005 en adelante	—	—	2,918	2,464	643	456	1,759	8,240
Regularización de la propiedad y titulación y registro de activos inmobiliarios (escrituras)	2005 a 2007	—	—	1,531	2,374	12,776	—	—	16,681

Fuente: SEDESOL 2009

69 <<http://www.sedesol.gob.mx>>

70 Los resultados se desarrollaron bajo estándares de cartografía computarizada, con el apoyo de los Sistemas de Información Geográfica (SIG). Información útil para todos aquellos agentes sociales involucrados en la planeación urbana a nivel local: funcionarios públicos, sector privado, académicos y público en general.

METODOLOGÍA

Para delimitar el área de estudio, se consideró a la ciudad como la unidad territorial básica objeto de análisis, cuyos límites o áreas de estudio se definieron a partir de las zonas de crecimiento de los planes y programas de desarrollo urbano de los centros de población en cada ciudad. La recopilación y procesamiento de la información documental, gráfica, estadística y cartográfica se basó en diversas temáticas que permiten identificar los predios aptos. Se utilizó información del INEGI y de los gobiernos locales.

- **Integración de la información:** para cada centro urbano se generó una base de datos cartográfica y estadística que permite generar su representación gráfica.
- **Identificación de “anillos” de crecimiento:** la última etapa consistió en la identificación y generación de escenarios de crecimiento urbano a corto, mediano y largo plazo.

El cuadro resume los resultados para el conjunto de las 121 ciudades estudiadas:

CUADRO 34.
Número de predios por uso de suelo y dimensiones

USO SUELO**	UBICACIÓN***	# DE PREDIOS	TAMAÑO PROMEDIO DEL PREDIO (ha)	SUPERFICIE TOTAL ha	TAMAÑO MÁXIMO ha
Habitacional ^a	Intraurbano (01)	9,462	4.4	41,351	854
	Periférico CP (02)	8,633	12.8	110,179	4,490
	Periférico Mp (03)	3,025	10.4	31,452	1,492
	Periférico LP (04)	1,932	12.5	24,092	1,470
	Total	23,052	9.0	207,074	4,490
Otros usos urbanos ^b	Intraurbano (01)	7,200	2.7	19,545	663
	Periférico CP (02)	7,891	12.8	101,193	1,112
	Periférico MP (03)	3,522	9.1	31,933	333
	Periférico LP (04)	2,535	10.8	27,317	362
	Total	21,148	8.5	179,988	1,112
No especificado	Intraurbano (01)	7,853	3.2	25,512	885
	Periférico CP (02)	4,175	13.2	55,149	1,577
	Periférico MP (03)	1,378	10.1	13,959	405
	Periférico LP (04)	1,062	11.4	12,135	430
	Total	14,468	7.4	106,755	1,577
Total	Intraurbano (01)	24,515	3.5	86,408	885
	Periférico CP (02)	20,699	12.9	266,520	4,490
	Periférico MP (03)	7,925	9.8	77,344	1,492
	Periférico LP (04)	5,529	11.5	63,544	1,470
	Total	58,668	8.4	493,817	4,490

** Uso potencial del suelo en área de crecimiento, de acuerdo al instrumento de planeación urbana con vigencia legal. Codificado como sigue:

a Superficie para uso habitacional (cualquier densidad).

b Otros usos urbanos: a) Superficie para uso industrial, b) Superficie para uso de corredor urbano, c) Superficie para equipamiento urbano, d) Superficie para uso mixto, e) Superficie con potencial de reciclamiento, f) Superficie de rescate, g) Superficie para mejoramiento urbano, h) Otros usos urbanos: desarrollos turísticos, recintos portuarios, zonas militares y navales, usos especiales de conservación, arqueológicos o históricos, etc.

*** Ubicación del predio según su lugar en los cinturones de crecimiento. Codificado como sigue:

01 Predio intraurbano (ubicado dentro de las áreas urbanas consolidadas).

02 Predio periférico corto plazo (ubicado en primer cinturón de crecimiento de la ciudad).

03 Predio periférico mediano plazo (ubicado en segundo cinturón de crecimiento de la ciudad).

04 Predio periférico de largo plazo (ubicado en tercer cinturón de crecimiento de la ciudad).

Fuente: SEDESOL, 2005.

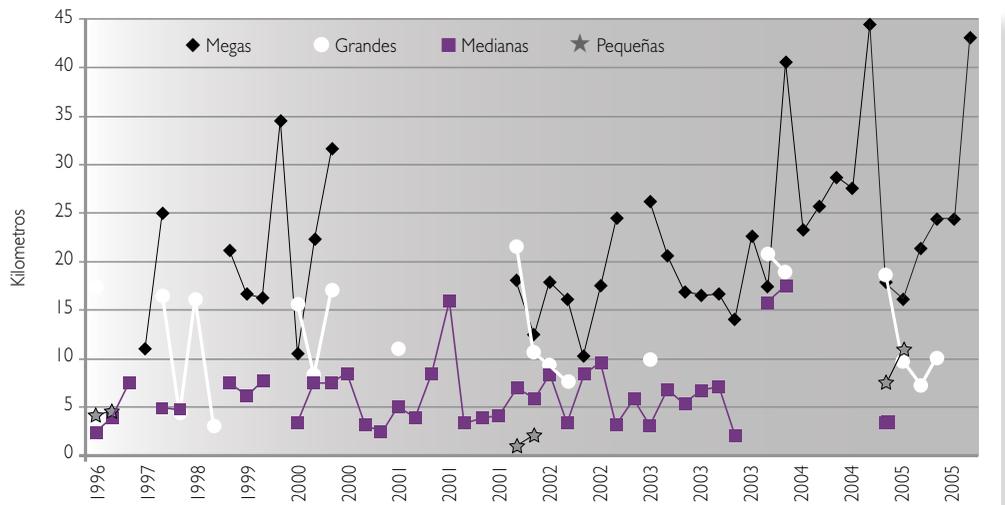
4.3

INTEGRACIÓN URBANA Y SOCIAL EN LA EXPANSIÓN RECIENTE DE LAS CIUDADES DE MÉXICO 1996-2006: DIMENSIÓN, CARACTERÍSTICAS Y SOLUCIONES

En 2009, se publicó el *Estudio de la integración urbana y social en la expansión reciente de las ciudades de México 1996-2006: dimensión, características y soluciones*,⁷¹ que documenta el análisis de 100 conjuntos habitacionales en 21 ciudades. El trabajo reporta falta de integración urbana y social de las familias adquirentes de vivienda económica y social en grandes unidades construidas durante el periodo mencionado. Esto se manifiesta en:

- la falta de equipamiento adecuado al número de personas que habitan el conjunto;
- la inseguridad pública dentro del conjunto y en su entorno inmediato;
- la lejanía de la ciudad, lo que incrementa tiempos y costos de transporte desde y hacia el conjunto habitacional;
- el entorno rural o habitacional deteriorado e insuficientemente equipado;
- el diseño urbano cerrado, lo que genera grandes distancias entre la vivienda y el acceso al conjunto carente de transporte público al interior;
- el deterioro físico de las viviendas y de los espacios públicos, y
- a falta de organización vecinal y mantenimiento del desarrollo (solamente 20% de los condóminos paga una cuota mensual promedio de 25 pesos).

GRÁFICA 40.
Distancias de los conjuntos al centro urbano, por tipo de ciudad



Fuente: SEDESOL, 2006

Cabe destacar que conforme más recientes son los conjuntos habitacionales, más se incrementan las distancias promedio al centro urbano, lo que da pie a la especulación del suelo intraurbano.

De 1996 a 2006, la mayor expansión registrada en las 21 ciudades estudiadas se presentó en las zonas metropolitanas que concentran más de tres millones de habitantes. En tan solo 10 años se ha incrementado el área urbana en 116.5 km², lo que equivale a un aumento de 44.8% respecto a la superficie anterior.

71 Coordinado por Roberto Eibenschutz y Carlos Goya, de la Universidad Autónoma Metropolitana, Xochimilco, y realizado bajo convenio con la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio de la SEDESOL. México: Porrúa (2009).

CUADRO 35.

Estimación de la expansión urbana por distanciamiento de la ciudad, 1996-2006

21 ciudades

TIPO DE CIUDAD	RADIO BASE* km	RADIO AMPLIADO** km	ÁREA URBANA BASE* km ²	ÁREA URBANA AMPLIADA**	DIFERENCIA km ²	%
Más de 3 millones de hab.	18.20	21.90	260.04	376.55	116.51	44.8
Entre 1 y 3 millones de hab.	11.44	12.69	102.87	126.47	23.60	22.9
Entre 100 mil y 1 millón de hab.	5.13	6.16	20.63	29.85	9.22	44.7
Entre 15 mil y 100 mil hab.	3.59	4.81	10.14	18.17	8.03	79.2

* Del centro de la ciudad al límite urbano (promedio).

** Del centro de la ciudad al límite del nuevo conjunto habitacional (promedio).

Fuente: SEDESOL, 2006



FIGURA 13.
Conjunto habitacional en Oaxaca
Mil 081 viviendas. Distancia al límite urbano: 6.8 km

Fuente: SEDESOL, 2009.

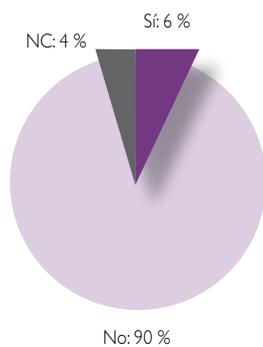


FIGURA 14.
**Superficie de conjuntos habitacionales
en relación con el área urbana**
Municipio Mineral de la Reforma, Hidalgo

Fuente: SEDESOL, 2009.

GRÁFICA 41.
Uso de la vivienda
distinto al
habitacional

Fuente: SEDESOL, 2009.



Rodeados de usos agrícolas y sin contexto, los conjuntos habitacionales presentan grandes distancias al límite urbano,⁷² lo que genera áreas libres que impiden la continuidad urbana.

El estudio ejemplifica la desproporción entre el tamaño de los conjuntos en relación con la superficie del municipio, lo que refleja la poca visión de planeación urbana en el ámbito local.

Es relevante que de los casi 3 mil habitantes encuestados en los 100 conjuntos habitacionales, 90% reporta que no da un uso distinto al habitacional a su vivienda, sólo el 10% reconoce este hecho, y en su mayoría se trata de uso comercial.

La mayoría de los entrevistados tiene una percepción favorable de los conjuntos y señala que frente a otras formas de crecimiento habitacional (vivienda progresiva y asentamientos irregulares) éstos significan una opción viable para satisfacer la creciente demanda. Asimismo, los resultados demuestran que los conjuntos, a pesar de cumplir con las diferentes normas y reglamentos, no son en su mayoría ejes del desarrollo urbano debido a que no asumen una visión integral de la ciudad.

4.4

COSTOS Y BENEFICIOS DE LOS MERCADOS FORMAL E INFORMAL DE SUELO PARA FAMILIAS DE BAJOS INGRESOS⁷³

Este estudio contribuye a definir una estrategia de atención al suelo urbano a través de una política de generación de oferta de suelo al alcance de los distintos segmentos del mercado, que resulta congruente con las políticas de desarrollo urbano nacional y local. En la propuesta considera que el desarrollo urbano no debe estar regulado por el mercado inmobiliario ni por los procesos irregulares de ocupación y aprovechamiento del suelo.

Se analizaron siete ciudades (Tijuana, Tampico, Durango, Colima, Los Cabos, Chilpancingo, Mérida) y el Centro Histórico del Distrito Federal, cuyas tendencias de crecimiento económico y demográfico son muy marcadas y reflejan las condiciones presentes en las principales ciudades del país.

En materia de desarrollo urbano y vivienda, se abordó la incorporación de suelo, la regularización de la tenencia de la tierra, los fraccionamientos, los conjuntos y otros mecanismos formales para la incorporación de suelo apto al desarrollo urbano, así como la constitución de reservas territoriales, la adopción del dominio pleno de tierras ejidales y la aportación de tierras de uso común a sociedades mercantiles.⁷⁴

■ RESULTADOS

El estudio hace referencia a una serie de hipótesis entre las cuales se plantea que el *mercado formal* de suelo urbano es incapaz de ofrecer en cantidad y precio productos tierra/vivienda adecuados a las necesidades y posibilidades de compra de una cantidad importante de la población, sobre todo de la de menores ingresos.

Destacan las características particulares de cada ciudad en cuanto a su localización geográfica específica, su base económica y cultural; así como la peculiaridad del producto que se intercambia en ellas; al tener una "localización única no reproducible, generan especificidades regionales y locales en los mercados de suelo de cada ciudad". Independientemente del mercado en que se intercambian los productos de tierra/vivienda, el precio del suelo está determinado por la calidad, cantidad y precios de las viviendas que pueden construirse en las diferentes localidades y, por lo tanto, existe una correlación entre el precio del suelo y los ingresos de las familias en cada zona. En la gráfica 42 se observa el costo final por metro cuadrado entre un conjunto habitacional formal y un asentamiento humano irregular.

■ PROPUESTAS

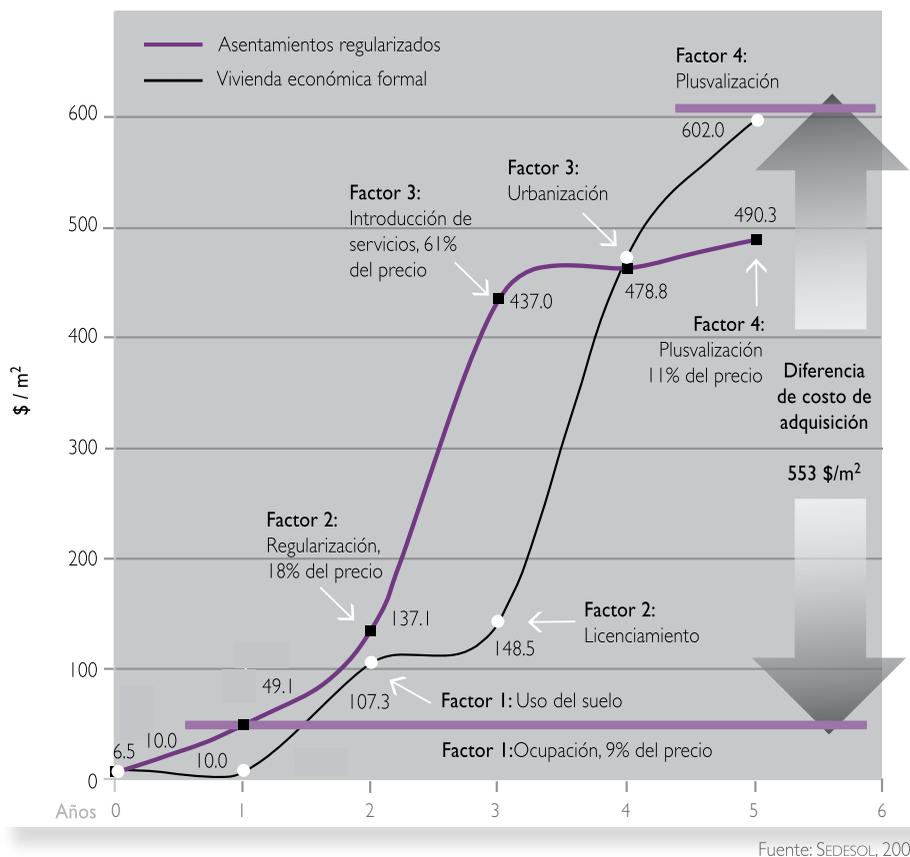
- Generar soluciones habitacionales para la población de bajos ingresos, acordes a sus posibilidades y capacidades, que paso a paso se acerquen a condiciones de calidad de oferta formal, y garantizar una localización segura y legal que se integre funcional y armoniosamente a la estructura de la ciudad.
- Revertir los procesos recientes de urbanización formal e informal a fin de evitar la expansión urbana difusa en periferias y de baja densidad con grandes vacíos urbanos.
- Ofrecer suelo en precios y condiciones adecuadas para la población con ingresos de entre 0.5 y 4.5 SMG requiere que las autoridades y desarrolladores garanticen una ubicación segura y legal.

⁷² Límite urbano es aquel en el que termina el área urbana con traza de vialidades y ocupación del suelo con usos y construcciones de tipo urbano, de manera continua.

⁷³ SEDESOL-UAM-Xochimilco. Coordinador del proyecto: Arq. Roberto Eibenschutz Hartman.

⁷⁴ La metodología, alcances y análisis detallado de los estudios de caso se puede consultar en el estudio *Costos y beneficios de los mercados formal e informal de suelo para familias de bajos ingresos*, México: SEDESOL (2009).

GRÁFICA 42.
Comparativa de precios finales por m² entre conjunto habitacional del mercado formal en 2007 y un asentamiento humano irregular posterior a 2000



- Establecer e instrumentar programas de producción social de suelo (PSS) con las siguientes características:
 - a) Técnicas: suelo seguro.
 - b) Legales: autorizar licencias de urbanización progresivas; la ocupación de la tierra de manera inmediata.
 - c) Financieras: crear instrumentos de financiamiento para la urbanización progresiva y complementariamente de productos hipotecarios para que la población pueda comprar lotes seguros y legales.
- Instrumentar a nivel nacional un sistema de impuestos prediales con base en el uso del suelo autorizado.
- Evitar los procesos acelerados de expansión urbana al considerar:
 - El establecimiento de planes y programas de ordenación territorial y desarrollo urbano para la utilización del suelo urbano que garantice una oferta bien localizada y accesible a toda la población.
 - Polígonos de urbanización forzosa.
 - Congelamiento de precios en zonas de nuevo desarrollo.
 - La intensidad de utilización y ocupación del suelo obligatorias.
- Conectar adecuadamente la vivienda con la ciudad existente. Prohibir la fragmentación del territorio urbano en secciones de conjunto que no proporcionan los equipamientos y servicios requeridos para el total de la población. Aplicar subsidios para compra de suelo y/o vivienda de manera focalizada en tres dimensiones:
 - los hogares más necesitados, de acuerdo con su tamaño en cuanto a número de integrantes;
 - el ámbito urbano en áreas o polígonos donde aplicarán los subsidios, y
 - el ámbito nacional, mediante el establecimiento de ciudades donde aplicarán los subsidios para apoyar la distribución de la población y fortalecer el sistema urbano nacional.

4.5

DEMANDA DE SUELO PARA VIVIENDA

En las últimas décadas, las ciudades mexicanas han crecido de forma expansiva, horizontal y con bajas densidades. Si se considera una superficie habitable de 45%,⁷⁵ la densidad promedio de las localidades mayores a 15 mil habitantes es de 26 viv/ha; si únicamente se consideran las ciudades mayores a un millón de habitantes, esta cifra se incrementa a 36 viv/ha.

CUADRO 36.

Densidad neta de vivienda en México (viv/ha)

	60% SUPERFICIE NETA SUPERFICIE OCUPADA MENOS VIALIDADES Y ÁREA LIBRE	45% SUPERFICIE NETA SUPERFICIE OCUPADA MENOS VIALIDADES
Sistema Urbano Nacional	20	26
Sistema Urbano Principal	21	29
Mayores a un millón de habitantes	27	36
De 500,000 a 999,999 habitantes	20	27
De 100,000 a 499,999 habitantes	16	21
De 50,000 a 99,999 habitantes	14	19
Sistema Urbano Complementario	10	13
De 15,000 a 49,999 habitantes	10	13

Fuente: Elaborado por CONAVI con base en el II Censo de Población y Vivienda, 2005.

En comparación con otros países, la densidad de las ciudades mexicanas es baja, por ejemplo, en París es de 300, en Ámsterdam de 100 y en San Francisco de 188 viviendas por hectárea.⁷⁶

El alto costo y la falta de suelo ha llevado a que los conjuntos habitacionales se construyan cada vez más lejos de los centros de abasto, escuelas, clínicas de salud, lugares recreativos y fuentes de empleo. Este modelo de crecimiento extensivo se debe al poco control del desarrollo urbano y de la regulación de los usos del suelo, lo que ha traído como consecuencia que predomine la lógica del mercado.

El suelo es un elemento indispensable para el crecimiento de las ciudades y su valor depende de su cercanía al área urbana, así como de la infraestructura y servicios con los que cuenta; de esta manera, un predio cercano a la ciudad —y más aún, uno que esté dentro de ella— siempre tendrá una cotización más elevada.

Es importante canalizar los esfuerzos gubernamentales para revertir esta situación a favor de la calidad de vida de los habitantes, tanto por la reducción de los costos directos a los individuos como por la mejoría de los servicios públicos.

75 De acuerdo con los datos del II Censo de Población y Vivienda, 2005, si se restan las vialidades y áreas libres, la superficie habitada en las localidades de más de 15 mil habitantes es de 45%; si únicamente se restan las vialidades, la superficie habitable es de 60%.

76 Estado Actual de la Vivienda en México 2006, Cidoc y SHF.

Los servicios urbanos —como vigilancia, alumbrado público y agua potable— tienen importantes economías de escala a mayores densidades, su costo depende del número de calles y no del número de personas, mientras que el ingreso de los municipios proveniente del impuesto predial depende del número de viviendas. De esta forma, a mayor número de viviendas en una calle, el ingreso municipal se incrementa y el costo por habitante disminuye. Como consecuencia, los municipios podrían ofrecer mejores servicios públicos si aumentaran la recaudación de sus ingresos.

4.6

GUÍA PARA LA REDENSIFICACIÓN HABITACIONAL DE LA CIUDAD INTERIOR

Con el propósito de contribuir al aprovechamiento y uso del suelo, CONAVI y SEDESOL elaboraron la *Guía para la redensificación habitacional en la ciudad interior*, dirigida a las autoridades municipales y estatales del país, para abordar el modelo extensivo en el que han crecido las ciudades mexicanas, caracterizado por edificaciones de tipo horizontal con bajas densidades, lo cual genera impactos negativos en los recursos naturales y costos crecientes para la dotación de suelo, infraestructura, vivienda, equipamiento, bienes y servicios públicos.

Esta guía analiza los diferentes ciclos del suelo urbano en el que se presentan los fenómenos de desvalorización, declinación, deterioro y degradación que experimentan las diferentes zonas o barrios de la ciudad a través del tiempo, dando lugar a procesos de transformación en la estructura urbana, como resultado de la redistribución de las actividades económicas que en ella se realizan. Los procesos de reestructuración urbana que se pretenden impulsar con esta guía son aprovechar la localización de la infraestructura y el equipamiento urbano instalado en la ciudad interior a través de dos estrategias:

- **El uso de los predios baldíos** (vacantes urbanas) y subutilizados en la ciudad interior, intensificando la construcción en espacios que tienen capacidad para soportarlo, sin requerir de mayores inversiones para recibir población adicional.
- **El redesarrollo**, es decir, reutilizar el espacio urbano de la ciudad interior que ya no es funcional desde el punto de vista económico, a través de la demolición y la edificación de nuevas construcciones.

La redensificación puede evitar la expansión innecesaria de la ciudad en sus áreas periféricas, obtener una mejor localización para los nuevos desarrollos habitacionales y disminuir costos y tiempos de traslado, lo que eleva la calidad de vida de la población residente.

Los límites para redensificar están marcados por la capacidad física y condiciones del sitio. Por ello, la guía presenta una metodología para identificar escenarios de redensificación a partir de un diagnóstico de cuatro aspectos principales:

- Identificación de la demanda de vivienda, considerando la oferta presente y las necesidades de vivienda adicional nueva, usada o en renta.
- Identificación de suelo con potencial de reaprovechamiento: predios baldíos, subutilizados y zonas susceptibles de redesarrollo.
- Capacidad física de desarrollo del suelo, tanto la aptitud actual como la potencial de un sitio, para dotar infraestructura y servicios.
- Análisis costo-beneficio de las alternativas de inversión y sus efectos sociales.

Destacan los instrumentos a manera de *caja de herramientas* para los gobiernos locales, que ayudan a impulsar los procesos de redensificación habitacional. Su aplicación requiere adecuar el marco jurídico local –en apoyo a la generación y habilitación de suelo apto– y fortalecer las finanzas municipales, lo que permite abatir los costos del suelo, propiciar mejores localizaciones y contribuir al desarrollo habitacional sustentable.

Los instrumentos para apoyar estos procesos son:

- a) La sobretasa a baldíos, que establece un impuesto por la subutilización del suelo que se cobra a través del impuesto predial.
- b) La contribución de mejoras debido a los beneficios de valorización derivados de obras públicas. Incremento del valor del suelo.
- c) La contribución por incremento del valor del suelo, basada en la rentabilidad cambiante del suelo, derivada de obras públicas o aumentos de densidad.
- d) La contribución por densificación, vinculada con la planeación urbana y las zonas elegidas para este propósito.
- e) Los polígonos de actuación, cuyo objetivo fundamental es ordenar y organizar un territorio determinado, en un contexto de *equidistribución* de cargas y beneficios.
- f) La transferencia de derechos de desarrollo, para transmitir derechos asignados a una zona emisora hacia otra zona, considerada receptora.
- g) El intercambio de beneficios, que se ofrecen a los propietarios a cambio de ciertas acciones u obras que se consideran deseables para la comunidad.

Esta guía incluye además experiencias en el ámbito nacional e internacional sobre la aplicación de instrumentos en procesos de redensificación, de apoyos a la generación y habilitación de suelo para vivienda destinada a la población de menores recursos, así como al fortalecimiento de la hacienda municipal.

El texto completo puede consultarse en la página web de CONAVI: <www.conavi.gob.mx>.

4.6.1

La ciudad compacta

El concepto de ciudad compacta comprende una serie de características como la mezcla de usos del suelo compatibles, incluyendo a diferentes tipos de vivienda; una gama variada y más elevada de densidades de habitantes por hectárea; la consideración articulada de soluciones de transporte y usos del suelo; la atención privilegiada al transporte público y no motorizado, y la distribución jerarquizada de los equipamientos.

Este concepto opera ya como un paradigma a seguir ante la grave dispersión de muchas ciudades y el imperativo de lograr un desarrollo sustentable, obstaculizado cada vez más por el cambio climático global.

Las ventajas de las ciudades compactas son bien conocidas. Operan, por lo menos, en dos categorías:

- **Conservación y ahorro.** Las ciudades compactas permiten conservar la tierra en su estado natural y en usos agropecuarios, forestales y recreativos; disminuir la energía que se requiere para la operación de vehículos, edificios y redes como la del alumbrado público, y reducir también el volumen necesario de materiales de construcción y de insumos para la producción de bienes como vehículos o mobiliario urbano, entre otros. Asimismo, propician la disminución y ahorros en la dotación de infraestructura, equipamientos y servicios urbanos; la costosa dependencia del automóvil; el tiempo destinado a transportarse entre diferentes usos del suelo, y las emisiones de contaminantes y gases con efecto de invernadero.

- **Mejoramiento.** Contribuyen a elevar la calidad de vida, a mejorar el acceso y servicios de transporte, y a generar oportunidades laborales para los trabajadores con habilidades y preparación escasas. Igualmente, contribuyen a reducir la fragmentación urbana y la segregación social.

Para impulsar la consolidación de ciudades compactas es necesario fortalecer la planeación y puesta en práctica de diferentes políticas y lineamientos urbanos. Entre ellos cabe destacar:

- Desalentar la dispersión urbana y propiciar mayores densidades. En zonas urbanas con menos de 100 ó 150 habitantes por hectárea, resulta prácticamente imposible operar un sistema de transporte público con condiciones de calidad, frecuencia y costo adecuados.
- Es necesario impulsar una mezcla variada de actividades urbanas compatibles, como condición necesaria para lograr una efectiva vitalidad social y económica, y como requisito indispensable para reducir largos viajes entre diferentes usos del suelo.
- Son más favorables las estrategias de regeneración urbana, revitalización de centros históricos y reuso de infraestructuras y equipamientos, que la creación de grandes desarrollos habitacionales alejados del tejido urbano.
- Según la escala de la ciudad, se deben promover sistemas de transporte público multimodales, sustentados en redes coherentes de vialidad primaria. Asimismo, conviene impulsar la concentración del desarrollo urbano en los nodos de transporte público.
- Es importante impulsar, de manera creciente, un *metabolismo urbano circular* mediante el aprovechamiento de insumos y procesos locales, el reciclaje de residuos y el uso de energías renovables. En particular, se debe impulsar la agricultura urbana, que opera con éxito en muchas ciudades de países desarrollados; la creación y cuidado de espacios públicos, y la preservación de las áreas verdes dentro y fuera de los perímetros urbanos.

4.7

HALLAZGOS CLAVE

- SEDESOL impulsa políticas de ordenación del territorio y desarrollo urbano alentando esquemas de *ciudad compacta* y *sustentabilidad urbana*, que propicien igualdad de oportunidades de acceso a infraestructura y equipamientos.
- El Programa Hábitat de SEDESOL tiene un universo potencial de atención a 3 mil 176 polígonos distribuidos en los 656 municipios urbanos del país que concentran 74 millones de habitantes (71% de la población nacional).
- El proyecto *El Centauro de la Frontera* es un ejemplo de acción concertada mediante un esquema tripartita de los órdenes de gobierno para la adquisición de reserva urbana. Cuenta con 500 hectáreas en el municipio de Nogales, Sonora.
- SEDESOL desarrolla propuestas para instrumentar el programa de Producción Social de Suelo (PSS) para generar suelo seguro, autorizar licencias de urbanización progresivas, ocupación de la tierra de manera inmediata y crear instrumentos de financiamiento que permita a la población acceder a lotes seguros y legales.
- SEDESOL identifica que la densidad de las ciudades mexicanas ha disminuido en las últimas décadas en localidades mayores a 15 mil habitantes (26 viv/ha), comparativamente con París que es de 300, Ámsterdam 100 y San Francisco de 188 viviendas por hectárea.
- *La Guía para la redensificación habitacional en la ciudad interior*, de CONAVI y SEDESOL presenta una metodología para motivar mayor densidad habitacional y optimizar el uso de suelo urbanizado.

SECCIÓN 5.

Financiamiento a la vivienda

5.1

PROGRAMAS EN EL SECTOR DE LA VIVIENDA

■ CIERRE 2009

De acuerdo con cifras preliminares, durante 2009 se otorgó un total de un millón 740 mil 406 financiamientos, de los cuales 48.6% fueron para adquisición y 51.4% para mejoramiento habitacional y otro tipo de créditos. Este comportamiento representó un avance de 141.1% para el Programa Anual de Financiamientos para Vivienda 2009.

Por su parte, la inversión ejercida ascendió a 238 mil 194 millones de pesos, monto inferior en 18.3% a la registrada en 2008 debido a la situación económica desfavorable. Los recursos invertidos en este sector significaron un avance de 93.0% de la meta anual programada.

CUADRO 37.

Programa Anual de Financiamientos para Vivienda 2009

Cierre preliminar

ENTIDAD	TOTAL	INVERSIÓN MILLONES DE \$	ADQUISICIÓN DE VIVIENDA	INVERSIÓN MILLONES DE \$	MEJORAMIENTOS	INVERSIÓN MILLONES DE \$
Infonavit ^{1/}	447,481	98,297.3	441,345	96,717.6	6,136	1,579.7
FOVISSSTE ^{2/}	100,082	47,420.7	100,082	47,420.7	0	0.0
SHF	45,761	5,573.2	13,967	5,390.9	31,794	182.3
Banjercito	8,094	2,333.9	8,094	2,333.9	0	0.0
CONAMI	159,546	4,872.9	110,414	4,521.9	49,132	351.0
FONHAPO	180,929	2,364.4	22,351	927.5	158,578	1,436.8
Entidades financieras						
Banca	103,027	49,307.2	93,871	44,325.3	9,156	4,981.9
SOFOLIS	41,759	17,287.6	41,553	17,142.5	206	145.1
OREVIS	25,050	2,333.0	8,131	1,465.3	16,919	867.6
Otras entidades ^{3/}	16,894	4,350.7	6,052	2,621.4	10,842	1,729.3
PDZP (SEDESOL) ^{4/}	611,783	4,053.2	50	2.8	611,733	4,050.4
Financiamientos	1,740,406	238,194.0	845,910	222,869.7	894,496	15,324.2
Reducción	(-) 246,659		(-) 211,184		(-) 35,475	
Equivalencia	1,493,747	238,194.0	634,726	222,869.7	859,021	15,324.2

1/ Incluyen: 6,320 financiamientos del programa *Apoyo Infonavit*, 99,500 cofinanciamientos y 98,948 subsidios.

2/ Incluyen: 4,971 financiamientos de *Alia2*, 179 *Respalda2*, 2,711 *Jubilados y Subsidios* y 2,056 *Mancomunada2* (FOVISSSTE-Infonavit).

3/ Incluye: ISSFAM, PEMEX, CFE, PEFVM, LFC, PROVIVAH, HABITAT A.C. y FONACOT.

4/ Se incluyen datos del Programa de Desarrollo para Zonas Prioritarias (antes Microrregiones), manejado por SEDESOL para el mejoramiento de muros y techos.

5/ Se refiere a los financiamientos (créditos y subsidios) que están considerados en dos o más instituciones.

PROGRAMA ANUAL DE FINANCIAMIENTOS 2010

Para 2010, de acuerdo con lo considerado en el Programa Anual de Financiamientos 2010, los organismos nacionales y estatales de vivienda, los intermediarios financieros, así como otros organismos y entidades que otorgan financiamientos hipotecarios como prestación a sus trabajadores, programaron financiar un total de un millón 102 mil 843 créditos y subsidios, con una inversión de 251 mil 737.3 millones de pesos, para apoyar programas de vivienda en sus diversas modalidades. Esta cifra es menor que la del año anterior debido a una baja en la estimación por parte de los intermediarios financieros.

CUADRO 38.

Programa Nacional de Financiamiento para Vivienda Meta 2010

ORGANISMO	FINANCIAMIENTOS	INVERSION MDP
Infonavit	475,000	102,473.0
FOVISSSTE	100,000	55,597.0
CONAVI	198,000	5,817.2
FONHAPO	108,854	2,195.2
Entidades financieras	170,000	80,000.0
Otras entidades ^{1/}	50,989	5,655.1
Total	1,102,843	251,737.5

1/ BANJERCITO, OREVIS, PEMEX, CFE, ISSFAM, PEFVM, FONACOT
Fuente: CONAVI

CUADRO 40.

Inversión ejercida al mes de junio de 2010 —mdp

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 ^{1/}	2010 ^{2/}	TOTAL
Infonavit	250,110	205,346	275,000	300,000	305,975	376,444	421,745	458,701	494,073	447,481	216,702	3,751,577
FOVISSSTE	24,301	26,641	11,068	68,168	60,954	50,047	79,047	71,240	90,140	100,082	32,664	614,352
SHF	46,704	47,555	46,136	54,229	65,320	54,449	40,378	61,965	128,380	45,761	26,563	617,440
CONAVI								130,931	230,296	159,540	112,413	633,180
FONHAPO	6,730	21,077	141,936	181,560	133,929	162,510	278,537	186,364	222,036	180,929	42,448	1,558,056
Entidades financieras	1,101	3,707	9,735	17,648	43,492	101,849	166,123	200,871	192,656	144,786	56,446	938,414
OREVIS	108,993	82,478	124,230	77,679	108,269	26,665	23,368	94,628	65,671	25,050	7,228	744,259
Otras entidades ^{3/}	38,849	75,123	96,407	35,884	103,053	49,388	241,366	63,900	586,279	636,771	134,367	2,061,387
Total	476,788	461,927	704,512	735,168	820,992	821,352	1,250,564	1,268,600	2,009,531	1,740,400	628,831	10,918,665

Fuente: CONAVI, con información de las ONAVIS, OREVIS, entidades financieras y otras entidades que otorgan financiamientos a sus trabajadores como una prestación.

1/ Cierre preliminar.

2/ Avance al mes de junio.

3/ BANOBRAS, BANJERCITO, SEDESOL, ISSFAM, PEFVM, LFC, CFE, HÁBITAT y PEMEX.

AVANCE 2010

Al mes de junio, se habían otorgado en conjunto 628 mil 831 financiamientos, cantidad que además de representar un avance de 57% de la meta estimada, supera en 10.3% lo registrado en el mismo periodo el año anterior. Por su parte, la inversión total ejercida en materia habitacional ascendió a 106 mil 571.9 millones de pesos, 3.6% mayor en términos reales a los recursos canalizados en la misma etapa de 2009.

CUADRO 39.

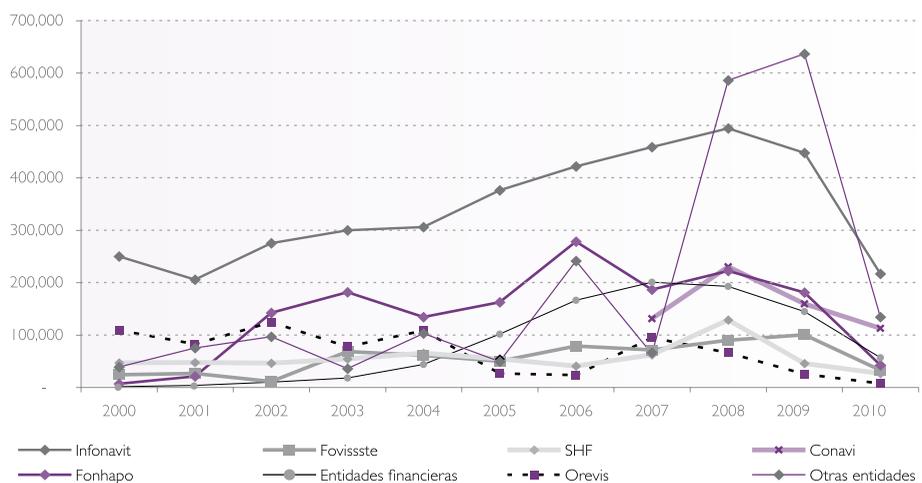
Programa Nacional de Financiamiento para Vivienda Número de financiamientos. Cifras al mes de junio de 2010

ORGANISMO	PROGRAMA	AVANCE OTORGADOS	AVANCE/META
Infonavit	475,000	216,702	45.6%
FOVISSSTE	100,000	32,664	32.7%
SHF	0	26,563	0.0%
CONAVI	198,000	112,413	56.8%
FONHAPO	108,854	42,448	39.0%
Banca / SOFOLES	170,000	56,446	33.2%
OREVIS	32,900	7,228	22.0%
BANJERCITO	5,000	1,412	28.2%
ISSFAM	2,352	968	41.2%
PEMEX	1,897	791	41.7%
CFE	2,976	1,087	36.5%
SEDESOL	0	128,210	0.0%
Hábitat para la humanidad	0	1,899	0.0%
PEFVM	5,864	0	0.0%
FONACOT	0	0	0.0%
Nacional	1,102,843	628,831	57.0%

Fuente: CONAVI, con información de las ONAVIS, entidades financieras, OREVIS y otras entidades que otorgan financiamientos a sus trabajadores como una prestación.

GRÁFICA 43.
Comportamiento histórico de financiamientos y subsidios de vivienda 2000-junio de 2010

Fuente: Cuadro 39.



Del total de los financiamientos registrados al mes de junio, 61.8% correspondió a adquisición de vivienda y 38.2% a mejoramientos y otras modalidades de financiamiento.

El crecimiento mostrado durante el primer semestre de 2010 permite ser optimista sobre el cumplimiento del programa, e incluso abre la posibilidad de rebasar la meta estimada para este año de financiar poco más de 1.1 millones de créditos y subsidios. Por esta razón, se ha mantenido y ampliado el Programa de Subsidios *Esta es tu casa*, a fin de aprovechar sus efectos positivos en la producción habitacional y en el impulso de la vivienda sustentable.

5.2.

PROGRAMAS Y ACCIONES DE FINANCIAMIENTO PARA EL SECTOR VIVIENDA 2010

A pesar de la falta de liquidez en los mercados hipotecarios, que está afectando la producción de vivienda de interés social, económica y media, y que la escasez de fondeo limitó considerablemente el financiamiento tradicional de los últimos años a las empresas productoras de vivienda medianas y pequeñas, SHF está considerando una serie de acciones que atiendan la problemática de la producción de vivienda para facilitar la conclusión de proyectos en marcha y promover el inicio de otros nuevos.

Dichos productos deberán simultáneamente:

- Activar la producción de vivienda que requiere el país para abatir el rezago habitacional y proveer de vivienda digna a la población.

- Proveer financiamiento a la construcción de vivienda de interés social, económica y media, con énfasis en vivienda social y económica.
- Distribuir los riesgos de los proyectos de manera más eficiente.
- Proveer financiamiento más transparente y adecuado para cada una de las etapas de un proyecto de construcción de vivienda.
- Atraer financiamiento privado de capital y de inversionistas institucionales al sector.
- Alinear los incentivos entre los participantes para un mejor monitoreo y administración de los proyectos.
- Concluir los proyectos en marcha y restablecer el flujo de recursos para iniciar nuevos proyectos de los desarrolladores.
- Liberar el capital de desarrolladores invertido en la conclusión de proyectos o en la inversión en su reserva territorial.

Cabe recordar que el papel de SHF, como banca de desarrollo, es impulsar de manera relevante el *tren de la vivienda*, con el objeto de ofrecer lo que requiere el mercado, sin dejar de mantener las líneas de apoyo a través de la Garantía de Pago Oportuno para que la banca comercial canalice recursos a la construcción de vivienda.

Los créditos para apoyar el financiamiento de construcción de vivienda de SHF están orientados a intermediarios financieros autorizados que apoyen a personas físicas o morales para desarrollar vivienda en la república mexicana conforme a la normatividad estipulada por SHF.

Con el propósito de atender esta problemática, SHF lanzó los siguientes esquemas financieros a fin de mejorar la situación del mercado.

5.2.1

Financiamiento a través de fideicomisos para construir proyectos en marcha

Este producto consiste en abrir las líneas de fondeo mediante un fideicomiso –o directamente con el intermediario financiero–, con la finalidad de dar liquidez a proyectos no concluidos por falta de financiamiento.

Para acceder a los créditos, los proyectos deben tener viabilidad y los intermediarios financieros deberán aceptar que el crédito adicional de SHF cuenta con prelación de pago sobre el crédito dispuesto hasta antes de brindarles el apoyo.

5.2.2

Garantía SHF a bancos que financien créditos puentes a desarrolladores

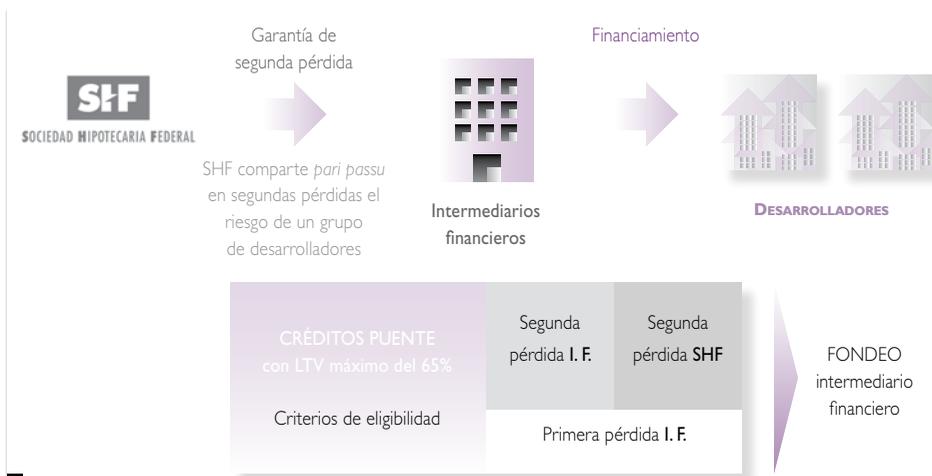
En este esquema, SHF otorgará una garantía de segunda pérdida a un conjunto de proyectos de desarrolladores que reciban crédito de una institución bancaria. Así, el banco tomará la primera pérdida hasta cierto porcentaje y SHF compartirá en partes iguales la segunda pérdida; en otras palabras, en este producto el banco proporciona el financiamiento y SHF la garantía.



Fuente: SHF.

FIGURA 15.

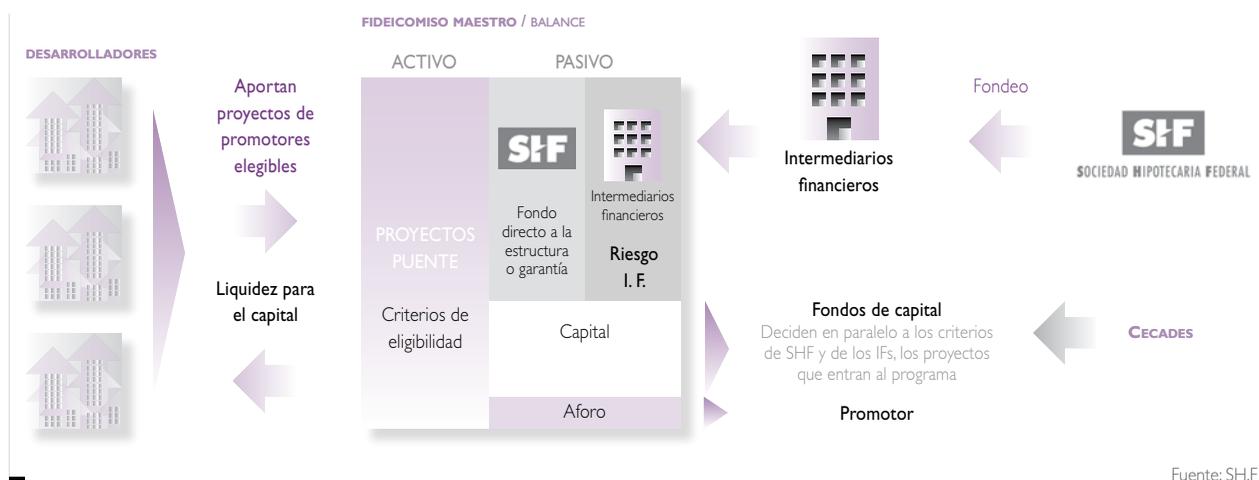
Esquema de financiamiento mediante fideicomiso



Fuente: SHF.

FIGURA 16.

Esquema de la Garantía SHF para créditos puente



Fuente: SH.F

FIGURA 17.
Esquema del financiamiento a desarrolladores (COVICADE)

5.2.3 Financiamiento de capital y crédito a proyectos de desarrolladores (COVICADE)

SHF, en conjunto con un intermediario financiero y un fondo de capital, brindará liquidez a proyectos de construcción de vivienda, tanto a los nuevos, como a los que estén en marcha. Para el proceso de selección, los desarrolladores deben presentar su propuesta al fondo de capital para que se asocien en el financiamiento a la tierra, permisos, licencias e infraestructura básica.

Con este esquema, SHF y el intermediario financiero podrán financiar hasta 65%—en partes iguales— el valor de las viviendas, y tendrán una prelación de pago por encima del fondo de capital y de los promotores al momento de individualizarlas.

5.3 PROGRAMAS DE COFINANCIAMIENTOS

El esquema de cofinanciamiento, al implicar la asignación de dos créditos para adquirir la misma vivienda, potencia el uso de los recursos de dos o más instituciones financieras, como Infonavit, FOVISSSTE y SHF, pues les permite atender a sus afiliados de forma más amplia y versátil al sumar créditos de la banca, SOFOLES o SOFOMES.

Los programas de coparticipación del Infonavit parten de dos consideraciones: por un lado, la prioridad del organismo es atender a los trabajadores de menores ingresos y, por el otro, sus recursos son limitados; en los créditos que se otorgan sólo con recursos del instituto 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 lo anterior, el Infonavit instrumentó programas de coparticipación con entidades financieras, 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 que les permite aprovechar toda su capacidad de crédito de acuerdo con sus ingresos y adquirir una vivienda que satisfaga mejor sus necesidades. Permiten, además, reducir el riesgo de los créditos que brindan las entidades financieras, ya que los solicitantes deben cumplir con los criterios de selección del Infonavit; en ellos se utiliza, además, 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 entidad financiera.

Por su parte, el FOVISSSTE opera tres productos cofinanciados destinados a los cotizantes de ingresos superiores a cinco SMMG, con montos de crédito mayores a un millón de pesos. En 2007, FOVISSSTE lanzó tres productos llamados *Alia2*, *Respalda2* y el *Conyugal FOVISSSTE-Infonavit*.

Las entidades que en México participan otorgando recursos para cofinanciar créditos son: SOFOLES, banca comercial, Infonavit y FOVISSSTE.

5.3.1. **Cofinavit**

Es un crédito que se amortiza con las aportaciones patronales, y con un descuento al salario del trabajador, sin utilizar el total de su capacidad de pago. La entidad financiera en coparticipación otorga un crédito complementario con base en la capacidad de pago restante, tanto de su ingreso formal como de otros ingresos que pudiera recibir.

5.3.1.1 **Cofinavit: Infonavit-entidades financieras**

Se integra con dos créditos, uno por parte de una entidad financiera y el otro por el Infonavit, y puede adquirirse vivienda nueva o usada. Este crédito se documenta como una hipoteca a tasa de mercado en el crédito de la entidad financiera y con un plazo máximo de 25 años. En el caso del crédito del Infonavit, el plazo máximo es de 30 años y está vinculado al comportamiento del salario mínimo del derechohabiente. El financiamiento del Infonavit considera la cotización del trabajador y su edad, y el valor de la vivienda no tiene límite.

5.3.1.2 **Modalidad AG**

Dirigida a los derechohabientes con ingresos de 11 SM en adelante, en 2009, el Infonavit instrumentó la *Modalidad AG* (anualidades garantizadas) en los productos *Cofinavit* e *Infonavit Total*. En ésta, al momento de la disposición del crédito, se entrega una parcialidad del saldo en la subcuenta de vivienda del trabajador y el resto, en cinco anualidades aplicables al crédito de la entidad financiera, en el caso de *Cofinavit*, o al crédito administrado por el Instituto, en el caso de *Infonavit Total*. Asimismo, la subcuenta de vivienda puede utilizarse para el pago de las mensualidades del crédito en caso de incumplimiento por pérdida de la relación laboral.

5.3.2. **Cofinavit Ingresos Adicionales**

En *Cofinavit Ingresos Adicionales*, el límite de salario formal máximo del trabajador para solicitar este tipo de crédito es cuatro VSMMDF, y se destina sobre todo a trabajadores cuyos ingresos adicionales provienen de propinas de clientes, como sucede en las empresas del sector servicios.

5.3.3. **Apoyo Infonavit**

Está dirigido a población derechohabiente del Infonavit que obtiene un crédito de una entidad financiera. Puede usarse para la adquisición de viviendas nuevas o usadas o para la construcción.

- En el caso del crédito de SHF, *Apoyo Infonavit* se documenta como una hipoteca a tasa de mercado y con un plazo máximo de 25 años.
- La subcuenta de vivienda del derechohabiente funciona como garantía; las aportaciones patronales se aplican para amortizar de forma anticipada el financiamiento o para reducir el monto de los pagos mensuales.

5.3.4. **Alia2+Plus**

Es un crédito cofinanciado entre FOVISSSTE y una entidad financiera, que se destina a la adquisición de vivienda nueva o usada. El monto de crédito FOVISSSTE se calcula considerando el salario base de cotización del derechohabiente hasta por 120⁷⁷ SMMGVDF, más el saldo de la subcuenta de vivienda del SAR. El crédito de la entidad financiera se determina con base en la capacidad de endeudamiento del derechohabiente, con un tope máximo de mil 877 SMMGVDF, lo que equivalente a 3 millones 278 mil 706 pesos, que la institución financiera dará a crédito con un plazo de entre 5 y 30 años, a una tasa de interés fija denominada en pesos. El monto total del cofinanciamiento no puede rebasar los 3 millones 488 mil 407 pesos.

5.3.4.1. **Alia2+Plus: Fovissste**

Aprovechan los recursos de la subcuenta de vivienda, más las aportaciones futuras a dicha subcuenta traídas a valor presente, agregados a la capacidad de compra de un derechohabiente del ISSSTE con un intermediario financiero privado. Sus características son:

77 Acuerdo 38.1320.2009 de la Junta Directiva del ISSSTE, mediante el que se aprueba el Programa de Financiamiento de Vivienda 2010, que contiene las tablas de montos máximos publicadas en el *Diario Oficial de la Federación* el 09 de febrero de 2010.

- El destino del financiamiento es para la adquisición de viviendas nuevas o usadas.
- El crédito del FOVISSSTE tiene un plazo hasta de 30 años y en adición se entregan recursos para gastos de origen. El enganche mínimo es de 5% del valor de la vivienda para el caso del crédito de SHF. El crédito se cobra mediante la aplicación de las aportaciones patronales subsecuentes para amortizar el saldo total del crédito
- El crédito de SHF se documenta como una hipoteca a tasa de mercado a un plazo máximo de 20 años.
- El crédito combinado es hasta por un monto de 3 millones 488 mil 407, sin límite en el valor de la vivienda.

5.3.5

Respalda2

El 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 entidad financiera de su elección, y la vivienda en adquisición puede ser nueva o usada. Los créditos otorgados por las instituciones financieras se otorgan en pesos y mantienen la tasa de interés fija a lo largo de la vida del crédito.

5-3-5-1

Respalda2: Fovissste

- Es un producto en el que se proporcionan los recursos de la subcuenta de vivienda, más un porcentaje por gastos de origen, agregados a la capacidad de compra de un derechohabiente del ISSSTE con un intermediario financiero privado.
- El destino del financiamiento es para la adquisición de viviendas nuevas o usadas.
- El crédito del FOVISSSTE tiene un plazo hasta de 30 años, y además se entregan recursos para gastos de origen. El enganche mínimo es el 5% del valor de la vivienda para el caso del crédito de SHF. El crédito se cobra mediante la aplicación de las aportaciones patronales subsecuentes para amortizar el saldo total del crédito.
- El crédito de SHF se documenta como una hipoteca a tasa de mercado a un plazo máximo de 25 años.
- El valor de la vivienda es libre.

5-3-5-2.

Programa de Cofinanciamiento Conyugal Fovissste-Infonavit

El programa de créditos conyugales Infonavit-FOVISSSTE inició en 2007 con el fin de que los cónyuges puedan complementar sus créditos para adquirir una vivienda con valor de hasta 650 veces el salario mínimo, bajo las condiciones establecidas por cada institución. Los créditos permiten adquirir una vivienda terminada en copropiedad; juntos, los cónyuges podrán sumar hasta un millón 135 mil 409 pesos ó 650 VSMMDF, resultantes de los montos máximos otorgables por cada entidad, la tasa de interés para FOVISSSTE será de 4 a 6%, y para el Infonavit, de 4 a 10 por ciento.

CUADRO 41.

Cofinanciamientos de créditos hipotecarios

2005-junio de 2010

AÑO	INFONAVIT		CONYUGALES INFONAVIT FOVISSSTE	FOVISSSTE		TOTAL	
	CORINAVIT	CORINAVIT INGRESOS ADICIONALES		ALIA2	RESPALDA2		
2005	34,917	3,173				38,090	
2006	45,395	7,162		129		52,686	
2007	47,984	12,151	18	9,061	126	69,340	
2008	60,095	16,153	31,561	1,287	13,108	407	122,611
2009*	27,010	5,271	65,169	2,050	4,971	179	104,650
2010-junio	9,534	2,138	21,160	582	804	201	34,419
Total	224,935	46,048	117,890	3,937	27,944	913	421,674

* Preliminar

Fuente: CONAVI con datos del Infonavit y FOVISSSTE

5.4.

HIPOTECA VERDE

SHF se encuentra en búsqueda continua de recursos que satisfagan las necesidades de vivienda —y su financiamiento— de las familias mexicanas. Así, SHF ha adoptado el concepto de *Hipoteca Verde*, cuyo objetivo es que todas las personas interesadas en adquirir una vivienda cuenten con las herramientas necesarias para encontrar la opción que cubra mejor sus necesidades, pero que a la vez ésta contribuya a mejorar el entorno y medio ambiente.

Recientemente, México fue reconocido por su liderazgo ambiental en virtud de su acción en el combate contra el calentamiento global, fruto del trabajo que ha realizado el gobierno federal en distintos frentes.

Desde el sector de la vivienda, el Programa Nacional de Vivienda 2007-2012,⁷⁸ alineado con el Plan Nacional de Desarrollo, plantea como objetivo rector impulsar el desarrollo habitacional sustentable, y su estrategia es estimular la construcción de desarrollos habitacionales con características de sustentabilidad, es decir, que adopten criterios de racionalidad en el uso de agua y energía, se ubiquen cerca de los centros de trabajo y educativos, aprovechen al máximo la infraestructura existente, cuenten con servicios suficientes y con un entorno que favorezca el orden, la convivencia y la recreación.

La SHCP, a fin de avanzar hacia este objetivo, propuso alinear los esfuerzos de los ONAVIS para desarrollar el mercado de vivienda verde en México, y así garantizar el desarrollo humano sustentable.

SHF, apegándose al mandato presidencial de impulsar el desarrollo habitacional sustentable creó un producto de crédito hipotecario para financiar viviendas. A través de este programa de fondeo a intermediarios financieros, SHF fomentará bajo su figura de banco de desarrollo de segundo piso, la adquisición de vivienda verde, nueva o usada, ofreciendo una línea de crédito a largo plazo que tendrá una tasa de fondeo menor comparada con los productos tradicionales ofrecidos hasta hoy. Estos beneficios pueden sumarse, además, a los ahorros en el gasto mensual de las familias en agua, luz y gas, gracias a la instrumentación de ecotecnología.

Una vivienda verde es aquella que cuenta con ecotecnias y con los elementos de sustentabilidad correspondientes, y que está construida con materiales óptimos para enfrentar las condiciones climáticas que prevalecen en las distintas zonas del país.

Es importante mencionar que los criterios de racionalidad en el uso de agua, gas y energía eléctrica permiten reducir el gasto familiar, brindan una mayor plusvalía a la vivienda y contribuyen a mejorar la calidad de vida.

De acuerdo con las reglas para el otorgamiento del subsidio federal, cada entidad ejecutora vigilará el cumplimiento de su aplicación y, para el caso específico de SHF, el mecanismo de verificación para todas las entidades ejecutoras deberá ser por medio de cualquier supervisor certificado en términos de la Norma Mexicana NMX-C-442-ONNCCCE.⁷⁹ En este sentido, es muy importante destacar que el oferente o desarrollador de la vivienda siempre será el responsable de adquirir e instalar los productos certificados.

CUADRO 43.
Composición de los créditos hipotecarios para vivienda usada: casas solas, en condominio y departamentos, 2005-2009

Fuente: elaborado con información de SHF.

AÑO	CASA SOLA		CASA EN CONDOMINIO		DEPARTAMENTO	
	USADA	NUEVA	USADA	NUEVA	USADA	NUEVA
2005	73.0%	27.0%	83.4%	16.6%	34.5%	65.5%
2006	66.0%	34.0%	78.8%	21.2%	32.0%	68.0%
2007	64.5%	35.5%	74.7%	25.3%	35.5%	64.5%
2008	57.2%	42.8%	69.9%	30.1%	33.3%	66.7%
2009	52.4%	47.6%	76.5%	23.5%	36.5%	63.5%
Total	63.6%	36.4%	76.3%	23.7%	34.4%	65.6%

78 Ver CONAVI, Programa Nacional de Vivienda 2008-2012: Hacia un Desarrollo Habitacional Sustentable, publicado en el *Diario Oficial de la Federación*, 30 de diciembre de 2008.

79 Publicada en el *Diario Oficial de la Federación*, el 26 de agosto de 2004 por la Secretaría de Economía.

80 La composición de créditos hipotecarios se soporta en la base de Avalúos de créditos hipotecarios, consultados el 30 de abril para la elaboración de este documento.

Con este tipo de esfuerzos, todos los actores que forman parte del sector están convencidos de que México tiene aún enormes retos por delante y que todos deben crear los mecanismos adecuados y viables para que la mayoría de los mexicanos, independientemente de su nivel de ingresos y de su condición de asalariado o no asalariado, tenga acceso a una vivienda digna y decorosa.

5.5.

VIVIENDA USADA

La vivienda usada presenta ciertas ventajas en relación con las nuevas debido a que:

- Como cualquier activo, tiene un diferencial de costo respecto a lo nuevo, lo que facilita al comprador la adquisición de un inmueble de mayor tamaño o de mejores características.
- Existe una numerosa y variada oferta de bienes de segunda mano que permite una selección minuciosa según gustos y presupuestos.
- Se localiza en zonas urbanas consolidadas, con vías de comunicación, equipamiento urbano, servicios y transporte público.

En los últimos cinco años, el 35.1% de los créditos hipotecarios⁸⁰ se han dirigido a la vivienda usada, además, desde 2006, este porcentaje ha ido aumentando cada año.

CUADRO 42.
Composición de los créditos hipotecarios, 2005-2009

AÑO	USADA	NUEVA
2005	26.9%	73.1%
2006	33.3%	66.7%
2007	34.9%	65.1%
2008	40.9%	59.1%
2009	41.2%	58.8%
Total	35.1%	64.9%

Fuente: elaborado con información de SHF.

El mercado de la vivienda usada se concentra principalmente en las casas solas y en condominio, sólo tres de cada diez departamentos son usados.

Las viviendas usadas son principalmente de tipo social y media. La composición ha cambiado: en 2005, 41.0% era de tipo social, cerca de seis puntos porcentuales arriba de la media, y en 2009, la concentración de vivienda usada de tipo social es prácticamente el doble de la media.

CUADRO 44.
Composición de los créditos hipotecarios para vivienda usada por tipología, 2005-2009

AÑO	ECONÓMICA	SOCIAL	MEDIA	RESIDENCIAL	TOTAL
2005	17.3%	41.0%	34.1%	7.6%	100.0%
2006	16.5%	46.9%	30.5%	6.1%	100.0%
2007	15.1%	50.4%	30.0%	4.5%	100.0%
2008	15.2%	55.0%	26.9%	2.9%	100.0%
2009	14.4%	54.0%	28.9%	2.6%	100.0%

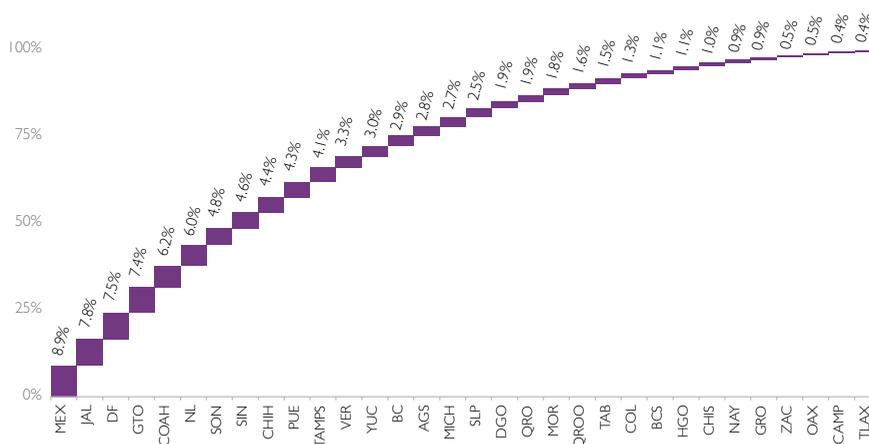
Fuente: elaborado con información de SHF.

Como puede apreciarse en el cuadro 45, en promedio, la vivienda usada presenta mejores atributos que la vivienda nueva, con una superficie construida 1.5 veces más grande y 1.2 veces más recámaras.

Durante 2009, el Estado de México, Jalisco, Distrito Federal, Guanajuato, Coahuila, Nuevo León y Sonora acumularon cinco de cada diez viviendas usadas, mientras que Tlaxcala, Campeche, Oaxaca y Zacatecas sólo dos de cada 100.

GRÁFICA 44.
Vivienda usada por entidad federativa, 2009

Fuente: elaborado con información de SHF.



CUADRO 45.
Características de la vivienda

	MEDIA	DESVIACIÓN	25%	50%	75%
USADA					
Superficie construida (m ²)	86.28	54.29	52.11	67.80	101.00
No. de recámaras	2.26	0.84	2.00	2.00	3.00
No. de baños	1.29	0.61	1.00	1.00	1.00
No. de medios baños	0.22	0.43	0.00	0.00	0.00
No. de niveles	1.46	0.89	1.00	1.00	2.00
No. de estacionamientos	0.99	0.60	1.00	1.00	1.00
 NUEVA					
Superficie construida (m ²)	59.33	31.63	39.62	50.03	66.12
No. de recámaras	1.94	0.72	1.00	2.00	2.00
No. de baños	1.16	0.43	1.00	1.00	1.00
No. de medios baños	0.23	0.45	0.00	0.00	0.00
No. de niveles	1.40	0.65	1.00	1.00	2.00
No. de estacionamientos	1.06	0.32	1.00	1.00	1.00

Fuente: elaborado con información de SHF.

■ CONSIDERACIONES FINALES

El sector de la vivienda usada ha crecido de manera importante en México. Su participación en el mercado es mayor y esto ha propiciado un cambio en la composición en los créditos hipotecarios, pues en general suele tener mejores atributos que los de la vivienda nueva.

5.6

MICROFINANCIAMIENTO

El sector de vivienda en México ha sido uno de los más dinámicos en la última década, tiene importantes fortalezas en comparación con otros sectores. Actualmente, se cuenta con un grupo importante de desarrolladores de vivienda bien capitalizados y con probada capacidad operativa, algunos de ellos con acceso a financiamiento de los mercados de capitales; con instituciones como Infonavit y FOVISSSTE, que garantizan una demanda anual de viviendas; con el apoyo de SHF, que provee liquidez al sector y maneja un exitoso programa de subsidios administrado por CONAVI, y también cuenta con una banca comercial bien capitalizada que participa cada vez más activamente en el financiamiento para la construcción y adquisición de viviendas.

No obstante, en México, por lo menos la mitad de los hogares no tiene acceso a créditos hipotecarios y, por lo tanto, está excluida del mercado formal de vivienda. Esto demuestra que el modelo actual de vivienda tiene limitaciones para reducir el rezago habitacional. Algunas de las principales limitantes por las cuales las familias de menores ingresos no pueden o quieren acceder a un crédito hipotecario se resumen en el cuadro 46.

En este contexto, los microcréditos para vivienda pueden servir de complemento a la política actual de vivienda, ya que se apegan mejor a las necesidades y capacidades de las familias de bajos ingresos que se ubican en algún tipo de rezago y que, por lo general, construyen sus viviendas de manera progresiva. Estos créditos difieren de los créditos hipotecarios en cuatro aspectos significativos:

- Son de menor monto y a menor plazo.
- Debido al monto, el dinero no se usa para adquirir una vivienda, sino para mejoramientos, ampliaciones o remodelaciones, o bien, para construcción progresiva.
- Por lo general, no cuentan con la hipoteca de la vivienda como colateral.
- Son destinados a clientes que regularmente no califican para un crédito hipotecario generalmente porque no pueden comprobar sus ingresos o no tienen títulos de propiedad.

■ ¿QUIÉN OFRECE MICROCRÉDITOS PARA VIVIENDA?

A diferencia de los créditos hipotecarios ofrecidos por bancos, SOFOLES hipotecarias, Infonavit y FOVISSSTE, los microcréditos para vivienda los otorgan distintos intermediarios financieros: instituciones microfinancieras, sociedades cooperativas de ahorro y productores sociales de vivienda.

CUADRO 46.

Limitantes de las familias de menores ingresos para reducir el rezago habitacional en México

- No tienen ingresos suficientes para adquirir la vivienda más económica.
- No disponen del enganche necesario para adquirir la vivienda de menor valor.
- No tienen ingresos constantes que les permitan endeudarse a largo plazo.
- No pueden comprobar ingresos constantes.
- Viven en lugares donde no hay oferta suficiente de vivienda.
- No tienen interés en adquirir una vivienda nueva, ya tienen una y prefieren mejorarla o ampliarla.
- Sin considerar subsidios, una familia tiene que tener ingresos mensuales de al menos 9 mil 600 pesos.
- Requieren reunir al menos 10% del valor de la vivienda como enganche (aprox. 20 mil pesos en los casos de vivienda económica).
- Sus flujos se adaptan mejor a deudas de corto plazo en las que pueden predecir mejor su capacidad de pago.
- Un porcentaje considerable son no asalariados y no tienen cuenta bancaria.
- Viven en zonas rurales y/o semiurbanas.
- Disponen de una vivienda o de un terreno. Otros prefieren rentar.

Fuente: SHF.

CUADRO 47.

¿En qué condiciones se ofrecen los microcréditos para vivienda?

POLÍTICA	PRODUCTO SHF	PRÁCTICA OBSERVADA
Monto del crédito	Hasta \$50,000	Entre \$5,000 y \$10,000
Tasa de interés	Sin tope en la tasa, pero se busca que bajen	Entre 2% y 7% mensual
Plazos	Hasta 3 años	Entre 12 y 36 meses
Periodicidad de pagos	Semanal, catorcenal, quincenal y mensual	Semanal, catorcenal, quincenal y mensual
Asistencia técnica	Necesario validar el destino	Poca

Fuente: SHF.

■ ¿CUÁLES SON LOS RETOS PARA ESCALAR EL PLAN DE MICROCRÉDITOS PARA VIVIENDA?

- Diseñar productos que se apeguen mejor a las necesidades y capacidades de los clientes.
- Aprovechar la red de intermediarios financieros especializados en atender a la población de menores ingresos. Convencerlos de que incluyan productos de vivienda dentro de su portafolio de productos.
- Ofrecerles fondeo a los intermediarios financieros con agilidad y en condiciones adecuadas.
- Vincular a intermediarios financieros especializados en este sector con productores sociales de vivienda que ofrecen soluciones *ad hoc* para este mercado.
- Garantizar que los programas de subsidios sirvan para ampliar el acceso a soluciones de vivienda.

■ CONSIDERACIONES FINALES

En México existen las condiciones adecuadas para impulsar microcréditos de vivienda. Hay buena cobertura de casas de materiales, de intermediarios financieros especializados en atender a la población de menores ingresos y desarrolladores sociales de vivienda. Adicionalmente, se ha comprobado existe una demanda sustancial de financiamiento para mejora y ampliación de vivienda. Sin embargo, se requiere unir los esfuerzos aislados que existen en el país para dotar de vivienda a la población que se concentra en el fondo de la pirámide, y acelerar los procesos constructivos de este segmento, que generalmente se hacen de forma desorganizada y suelen durar varios años.

El sector de microfinanzas en México es muy joven y el de créditos para mejora de vivienda se encuentra aún en etapa de despegue. Se espera que este mercado tenga un crecimiento acelerado en los próximos años y que con la entrada de nuevos participantes se introduzcan créditos más accesibles y soluciones más innovadoras.

5.7

ATENCIÓN AL REZAGO HABITACIONAL

El mercado de financiamiento a la vivienda tuvo un mejor comportamiento en 2009 que en otros años de crisis. Gracias a la determinante participación del sector público, pudo mantener su actividad.

Sin embargo, la escasez de financiamiento para la vivienda continúa siendo particularmente aguda para las familias que no cuentan con Infonavit o FOVISSSTE. Los trabajadores no afiliados enfrentan la necesidad de mejorar la calidad de los servicios habitacionales que reciben sus familias, puesto que, tal como se indica en la sección 2, son precisamente estos hogares los que explican un porcentaje importante del actual rezago habitacional. Asimismo, es usual que estos trabajadores destinen una parte de sus presupuestos familiares para ampliar y mejorar sus viviendas.

Inicialmente, este sector tuvo mayor relevancia en la generación de nuevas hipotecas; sin embargo, las SOFOLES y SOFOMES hipotecarias gradualmente dejaron de atenderlos debido a que presentaban mayores índices de incumplimiento en comparación con los trabajadores formales, quienes tienen la ventaja de que el pago de su deuda se descuenta automáticamente de la nómina.

De igual forma, las SOFOLES y SOFOMES hipotecarias no han tenido éxito en penetrar al mercado de los sectores de más bajos ingresos, incluidos aquellos que reciben subsidios federales y que pertenecen al segmento poblacional más desatendido.

En este sentido, ha sido necesario establecer un nuevo concepto de negocio enfocado a incrementar la penetración y cobertura de los sectores informales de bajos ingresos. La estrategia incluye la participación de un nuevo conjunto de intermediarios más familiarizados con la provisión de servicios financieros para los sectores hasta ahora más desatendidos.

Derivado de la revisión de diferentes bases de datos,⁸¹ se identificaron aquellos intermediarios financieros que tienen mayor presencia en las diez entidades federativas con mayor rezago habitacional, donde se acumula 60% del total.

CUADRO 48.
Intermediarios financieros en las entidades federativas con mayor rezago habitacional

ESTADO	ADQUISICIÓN DE VIVIENDA		AUTO PRODUCCIÓN/ MICROFINANCIAMIENTO	
	REZAGO	INTERMEDIARIOS FINANCIEROS	REZAGO	INTERMEDIARIOS FINANCIEROS
Baja California	135,997	12	121,560	5
Chiapas	16,449	7	499,050	12
Chihuahua	19,978	10	171,199	7
Estado de México	95,838	13	454,390	18
Guerrero	10,616	9	307,669	11
Jalisco	57,682	15	258,545	17
Michoacán	20,303	12	326,284	24
Oaxaca	11,880	6	403,739	11
Puebla	12,634	15	339,701	20
Veracruz	25,877	13	603,480	16
Total	407,254	112	3,485,617	141

Fuente: elaborado por SHF.

El 90% del rezago se halla en diez entidades federativas y requiere ser atendido a través de autoproducción y microfinanciamiento.

Actualmente, SHF potencia la operación de los intermediarios financieros que ya instrumentan programas de adquisición de vivienda, microcrédito y autoproducción en los estados con mayor rezago.

Asimismo, busca crear alianzas a través de los institutos de vivienda, los organismos regionales de vivienda, redes nacionales de instituciones proveedoras de servicios financieros y de Fideicomisos Instituidos en Relación con la Agricultura (FIRA), con el fin de agrupar a los intermediarios financieros y brindarles incentivos para que implementen programas enfocados a la vivienda.

81 Se revisaron las bases de datos de la CNBV, la Sagarpa, la CONAVI, el Consejo Mundial de Cooperativas de Ahorro y Crédito, la Federación de Cajas Alemanas, el banco canadiense Desjardins, el FIRA y la red nacional de instituciones financieras Prodesarrollo.

CUADRO 49.

Características socioeconómicas y demográficas de las entidades federativas con mayor rezago habitacional

ESTADO			VERACRUZ	ESTADO DE MÉXICO	CHIAPAS	OAXACA	CHIHUAHUA
Superficie en km ² :			71,856	22,333	73,681	93,343	247,487
Población estimada primer semestre 2010			7,294,895	15,031,728	4,553,358	3,548,623	3,422,047
Tasa de crecimiento media anual (2005-2008)			0.50%	1.10%	1.60%	0.30%	1.10%
Variación del crecimiento de los hogares (2006-2008)			-0.68%	0.50%	-1.17%	2.14%	2.28%
PIB Estatal per cápita (dólares americanos)			\$6,241.00	\$7,878.00	\$4,021.00	\$4,316.00	\$14,569.00
Variación del crecimiento del PIB (2006-2008)			7.98%	8.67%	7.78%	5.89%	6.76%
Calificaciones	Calidad crediticia	S&Pmx	mxBBB+/Negativa	mxBBB/Estable	mxA/Estable	mxBBB+/Estable	mxA+/Negativa
		MOODY'S	A2.mx	A3.mx	A1.mx	A2.mx	Aa3.mx
		FITCH	BBB+	BBB+	A	A-	AA-
Ejecutabilidad contractual e hipotecas			EC5	EC3+	EC4+	EC3+	EC5
Rezago Habitacional del Estado:			1,043,714	835,696	755,605	529,868	398,505
Hacinamiento			17,755	96,313	14,926	31,078	1,542
Deterioro			191,520	120,527	45,741	65,286	11,184
Materiales regulares			834,439	618,856	694,938	433,504	385,779
Condición salarial	Afiliados		220,583	234,011	83,307	62,412	165,227
	No afiliados		823,131	601,685	672,298	467,456	233,278
Tipo de solución	Adquisición y renta		118,831	131,605	52,342	43,060	71,726
	Autoproducción y microfinanciamiento		704,300	470,080	619,956	424,396	161,552
Número de nuevos intermediarios financieros identificados	Adquisición y renta		7	8	6	4	9
	Autoproducción y microfinanciamiento		8	3	12	8	5
	Ambos		6	12	1	2	1
ESTADO			PUEBLA	BAJA CALIFORNIA	MICHOACÁN	GUERRERO	JALISCO
Superficie en km ² :			34,251	71,546	58,667	63,618	78,630
Población estimada primer semestre 2010			5,705,519	3,252,690	3,949,377	3,134,433	7,070,555
Tasa de crecimiento media anual (2005 - 2008)			1.00%	2.40%	-0.10%	1.42%	1.28%
Variación del crecimiento de los hogares (2006 - 2008)			0.00%	3.64%	-3.34%	-4.36%	1.35%
PIB Estatal Per cápita (dólares americanos)			\$7,236.00	\$11,855.00	\$6,238.00	\$5,333.00	\$9,749.00
Variación del crecimiento del PIB (2006-2008)			9.05%	5.47%	10.39%	6.53%	7.55%
Calificaciones	Calidad crediticia	S&Pmx	mxA+/Estable	mxAA-/Estable	mxBBB+/Negativa	mxBBB+/Estable	mxA/Estable
		MOODY'S	Aa3.mx	Aa1.mx	A2.mx	A2.mx	A1.mx
		FITCH	A+	BBB+	BBB+	BBB+	A+
Ejecutabilidad contractual e hipotecas			EC5	EC1	EC5	EC4+	EC3+
Rezago Habitacional del Estado:			442,398	548,389	356,088	406,768	298,873
Hacinamiento			27,607	4,389	38,217	19,518	32,862
Deterioro			74,525	8,358	87,161	84,274	11,754
Materiales regulares			340,266	535,642	230,710	302,976	254,257
Condición salarial	Afiliados		51,124	276,699	51,626	65,918	97,680
	No afiliados		391,274	271,690	304,462	340,850	201,193
Tipo de solución	Adquisición y renta		35,385	171,515	20,122	27,186	38,050
	Autoproducción y microfinanciamiento		355,889	100,175	284,340	313,664	163,143
Número de nuevos intermediarios financieros identificados	Adquisición y renta		9	11	6	5	11
	Autoproducción y microfinanciamiento		12	1	8	7	9
	Ambos		6	12	6	4	4

Fuente: elaborado por SHF, con datos de CONAPO, S&P, Moody's, Fitch e INEGI.

5.8.

ACCESO, ASEQUIBILIDAD Y CARGA HIPOTECARIA

La capacidad económica de un hogar para adquirir una vivienda puede analizarse de tres formas diferentes:

- Si dispone de fondos suficientes para adquirir la vivienda, es decir, su acceso a crédito hipotecario.
- Si los precios de las viviendas son asequibles de acuerdo con el ingreso del hogar.
- La capacidad de pago de la hipoteca o *carga de la hipoteca*.

Para el segundo concepto, por lo general la mayoría de los indicadores consideran el cociente del precio de la vivienda sobre el ingreso, medida que regularmente se basa en los precios e ingresos medianos de los mercados, pero no existe un indicador para todos los niveles de ingreso de la población. En este artículo se revisa el acceso, la asequibilidad a una vivienda y la carga de la hipoteca en cada uno de estos enfoques, resaltando la importancia de la capacidad de pago de la hipoteca.

■ PRIMER ENFOQUE. ACCESO A UN CRÉDITO HIPOTECARIO

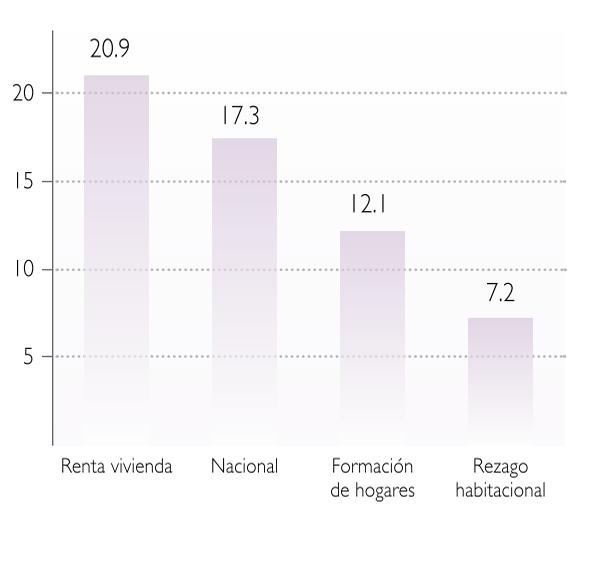
Los requisitos para obtener una hipoteca varían entre los intermediarios financieros, pero en términos generales son los siguientes:

- Mantener una relación laboral vigente e inscripción a seguridad social (IMSS, ISSSTE, PEMEX, entre otros).
- Contar por lo menos con un año de antigüedad laboral sin interrupción.
- Ingresos familiares superiores a dos SMMG, es decir, 3 mil 505 pesos mensuales.⁸²
- Ser mayor de 17 años y menor de 50.
- Disponer de ahorro en la subcuenta de vivienda.
- Obtener una calificación positiva en Buró de Crédito.

Utilizando estos criterios en el país, únicamente 8.3 millones de personas (18.3% de la PEA nacional de 45.4 millones de personas en edad de laborar) cubren estos requisitos, lo que se traduce a 4.6 millones de hogares, que representan 17.3% del total. Es decir, que más o menos son dos personas por hogar quienes cumplen con los requisitos.

Las familias que por sus necesidades podrían demandar una vivienda son las que rentan, aquéllas en rezago habitacional⁸³ y la población en edad de formación de hogares (de 20 a 39 años). De éstas, el primer grupo cuenta con el mayor porcentaje de hogares (20.9%) que cumple con los requerimientos para acceder a un crédito hipotecario. A su vez, 12.1% de la población en edad de formar un hogar posee las características necesarias. Finalmente, los hogares en situación de rezago habitacional tienen el porcentaje más bajo: 7.2%, es decir, de los 8.9 millones de hogares en rezago habitacional, sólo 7.2% cumple con el ingreso mínimo, acceso a seguridad social, antigüedad laboral, edad y ahorro.

GRÁFICA 45.
Hogares con acceso a un crédito hipotecario
Porcentajes



Nota: los porcentajes no suman 100% debido a que son segmentos diferentes.
Fuente: elaborada por SHF con datos de ENIGH, 2008, INEGI.

Estos porcentajes se explican por las características de cada grupo, a manera de ejemplo, las familias que rentan deben cumplir con ciertos requisitos económicos antes de ocupar la vivienda, las familias que recién están formando un hogar tienen menos ahorro que el promedio nacional y los hogares en rezago disponen de menores ingresos.

En suma, bajo el criterio de acceso sólo 17.3% de los 26.7 millones de hogares en el país —esto es, 4.6 millones— tienen posibilidades de contratar un crédito hipotecario.

82 Salarios mínimos de 2010.

83 Se refiere a las viviendas en hacinamiento y a las construidas con materiales en deterioro y regulares. Para la definición y componentes del rezago habitacional en México véase la sección 2.5 Rezagó habitacional, características, ubicación y comparativo internacional, también elaborado por SHF.

■ SEGUNDO ENFOQUE. ASEQUIBILIDAD A UNA VIVIENDA

Un punto de partida para medir la asequibilidad de una vivienda es conocer el monto máximo del préstamo que una familia puede tener de acuerdo con su ingreso (individual o del hogar), esto es el límite de asequibilidad (LA). Una vivienda es asequible para una familia si el cociente *precio de la vivienda/ingreso anual monetario del hogar* es menor o igual al LA. El LA se obtiene considerando la proporción del ingreso monetario dedicado al pago de la hipoteca (α), el enganche como proporción al precio de la vivienda (β), la tasa de interés del mercado hipotecario a una fecha determinada (i), y el plazo del crédito (N). Para obtener el LA se utiliza la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{Precio de vivienda}}{\text{Ingreso anual}} \leq LA = \left(\frac{\alpha}{1-\beta} \right) \left(\frac{1-(1+i)^{-N}}{i} \right) \quad (1)$$

De acuerdo con la información del Costo Anual Total (CAT), las variables toman los valores siguientes: $\alpha = 25\%$, $\beta = 23\%$,⁸⁴ $i = 12.8\%$ ⁸⁵ y $N = 20$ años, dando como resultado un límite de asequibilidad de **2.5**, es decir, el precio de la vivienda debe ser menor a 2.5 veces el ingreso anual de una familia.

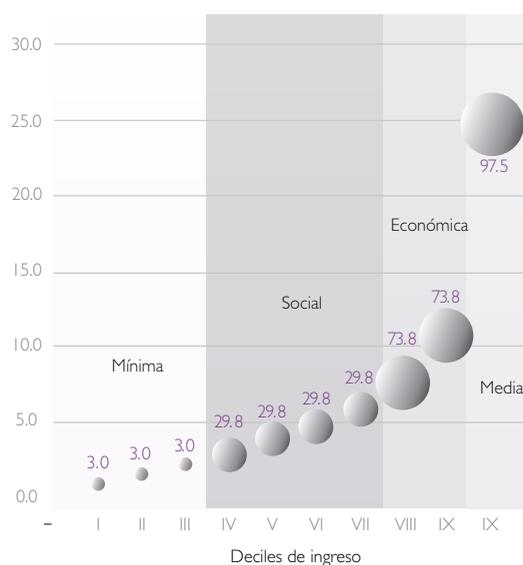
Con este resultado, en la gráfica 46 se aprecia la asequibilidad para los hogares distribuidos de acuerdo con su ingreso, clasificado por deciles.

Los tres primeros deciles, es decir, 30% de las familias en México percibe ingresos inferiores a 2.5 SMMG y puede acceder al 3.0% de las viviendas⁸⁶ de tipo mínima. Asimismo, para los siguientes cuatro deciles es asequible 29.8% de las viviendas, es decir, las mínimas y de interés social, mientras que los deciles VIII y IX, con ingresos entre 7.6 y 10.7 SMMG, pueden adquirir 73.8% de las viviendas (hasta vivienda económica). Por último, las familias ubicadas en el último decil, con más de 25 SMMG, pueden comprar prácticamente cualquier vivienda del mercado hipotecario.

Durante 2009, el precio de las viviendas aumentó 3.2%⁸⁷ mientras que el ingreso disponible decreció (-) 5%, esto implicó que el LA aumentara a 2.7. Aun con este aumento, la disminución del ingreso conlleva a que los hogares tengan acceso a viviendas de menor valor, por ejemplo, los hogares en el cuarto decil que podían adquirir una vivienda de interés social ahora tendrían acceso a una vivienda mínima.

De esta manera, 10% de los hogares con más altos ingresos tienen una asequibilidad de 97.5% del mercado de la vivienda, en contraste, 70% de los hogares pueden acceder a menos de 30% de las viviendas en el mercado.⁸⁸

GRÁFICA 46.
Asequibilidad a una vivienda
Porcentaje



Fuente: elaborada por SHF con datos de ENIGH 2008 para 2009, INEGI.

■ TERCER ENFOQUE. CAPACIDAD DE PAGO DE LA HIPOTECA

Además de cumplir con los requisitos para acceder a un crédito hipotecario y de que existan viviendas disponibles para el nivel de ingreso del hogar, éstos deben tener la capacidad para pagar durante el plazo establecido el crédito o la llamada *carga de la hipoteca*, la cual depende de variables macroeconómicas como la estabilidad de la inflación, el ingreso disponible familiar⁸⁹ y las tasas de interés. El cuadro 50 muestra que los hogares en los primeros tres deciles dedican casi 60% de su ingreso familiar al pago hipotecario, los que se ubican entre el cuarto y séptimo decil, alrededor de 25%, y los hogares situados en los últimos tres deciles dedican aproximadamente 15 por ciento.

84 El enganche considera comisiones por apertura, estudio socioeconómico, avalúo y otros gastos que se realizan al obtener un crédito hipotecario.

85 Fuente Banco de México, mayo de 2010.

86 Viviendas vendidas con crédito hipotecario.

87 Índice SHF de precios, diciembre de 2009.

88 Si en lugar de tomar la tasa de interés del CAT, se toma la de Infonavit (8.5%), el LA es de 3.6. Las familias pueden adquirir viviendas de mayor precio, los del decil tres ya pueden comprar una de interés social; los hogares en los deciles seis y siete, una media, y el último decil, las residenciales.

89 Deduciendo los impuestos netos sobre el ingreso y la riqueza neta de subsidios, el ingreso monetario sobreestima la capacidad de pago de la hipoteca.

CUADRO 50.
Pago de hipoteca
como porcentaje del
ingreso

DECIL DE INGRESO	PORCENTAJE
I	52.9
II	75.0
III	49.9
IV	21.8
V	25.1
VI	21.4
VII	24.8
VIII	14.5
IX	15.9
X	15.0

Fuente: elaborado por SHF con datos de ENIGH, 2008, INEGI.

■ CONSIDERACIONES FINALES

- El criterio correcto para medir la asequibilidad a una vivienda debe comprender las tres mediciones establecidas aquí. En efecto, en el primer enfoque se cuentan los hogares que pueden obtener fondos para comprarla; en el segundo, las unidades en venta en el mercado puedan ser adquiridas de acuerdo con el nivel de ingreso y, por último, en el tercero, que se cumplan las reglas de operación para disminuir el riesgo de incumplimiento al que se enfrenta el intermediario financiero.
- Como se observa en el cuadro 51, los hogares que pueden contratar un crédito están distribuidos en casi todos los niveles de ingreso, con excepción del primero; sin embargo, para los deciles dos y tres no hay viviendas asequibles y la carga hipotecaria es demasiado alta.

CUADRO 51.
Resumen de los tres enfoques

DECIL DE INGRESO	INGRESO CORRIENTE MENSUAL PROMEDIO SMM	ACCESO A CRÉDITO HIPOTECARIO % HOGARES	TIPOLOGÍA DISPONIBLE DE ACUERDO AL INGRESO	CARGA HIPOTECARIA % DEL INGRESO DISPONIBLE
I	1.3	0.0%	Mínima	52.9
II	2.2	0.7%	Mínima	75.0
III	3.0	1.1%	Mínima	49.9
IV	3.7	1.4%	Social	21.8
V	4.6	1.9%	Social	25.1
VI	5.6	2.3%	Social	21.4
VII	7.0	2.7%	Social	24.8
VIII	8.9	3.2%	Económica	14.5
IX	12.3	3.6%	Económica	15.9
X	27.7	0.6%	Media	15.0

Fuente: elaborado por SHF, diversas fuentes.

5.9

ESTRATEGIAS QUE PROMUEVEN LA EFICIENCIA EN EL SECTOR

5.9.1

Avance en el Programa Nacional de Modernización de los Registros Públicos de la Propiedad

Con base en los objetivos, estrategias y disposiciones del Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012, de la Ley de Vivienda y del Programa Nacional de Vivienda 2008-2012, se impulsa el Programa Nacional de Modernización de Registros Públicos de la Propiedad (los que de en adelante se refieren como programa y RPP), cuyo objetivo es establecer las condiciones que permitan transitar hacia un registro público de la propiedad homologado, con base en el Modelo Integral de Registro Público de la Propiedad (MIRPP), que en su oportunidad fue aprobado a nivel nacional por diversas instancias públicas y privadas interesadas en el tema.

Los principales objetivos de este programa son:

- Potenciar el valor del patrimonio de las familias, garantizar que los bienes inmuebles puedan ser heredados, o bien, transmitir su dominio sin conflictos y, de igual manera, hacer asequibles las fuentes formales de financiamiento que ayuden a elevar la calidad de vida.
- Empezar proyectos de construcción en un contexto de desarrollo ordenado, racional y sustentable.

De 2007 a la fecha, la aplicación del Programa a nivel nacional encuentra su fundamento en la publicación de lineamientos generales que norman los alcances y montos de recursos federales a destinar; los requisitos a cumplir y el procedimiento de asignación, así como los mecanismos de control, evaluación y seguimiento de dichos beneficios.

De igual forma, uno de sus ejes de trabajo está determinado por la constitución de un comité de evaluación que analiza y evalúa los proyectos estatales de modernización (PEM), a fin de que se apeguen al Modelo Integral y a los resultados obtenidos de las mediciones de línea de base, y en su caso autorizar los apoyos federales para la ejecución de las acciones de modernización.

Dicho órgano colegiado tiene las atribuciones para recopilar e informar acerca de los resultados de la administración de los recursos públicos federales, atendiendo a la normatividad presupuestal vigente y a los criterios de legalidad, honestidad, eficiencia, eficacia, economía, racionalidad, austeridad, transparencia, control y rendición de cuentas.

GRÁFICA 47.
Resultados de línea de base

Promedio nacional por componente

Fuente: *Diagnósticos, Líneas de Base y Mediciones Periódicas*. SHF, 2009



■ PRESUPUESTO Y EJECUCIÓN DEL PROGRAMA

En 2007, los recursos para la ejecución del programa fueron asignados por la SEGOB, y el comité de evaluación –conformado entonces por la misma SEGOB, CONAVI y SHF– presupuestó recursos por la cantidad de 416.7 millones de pesos (mdp), de los cuales se asignaron 373.3 mdp a favor de 16 entidades federativas.

Para 2008, el Ejecutivo Federal asignó el mismo monto de recursos presupuestales, a través de la Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal (CJEF) y con la participación de CONAVI y SHF, se autorizaron apoyos del orden de 345.2 mdp a 19 entidades federativas.

Durante 2009, el Ejecutivo Federal destinó un monto de 374.4 mdp a través de la CJEF, y se asignaron 362.3 mdp a 20 entidades federativas. Es decir, que para ese año, 25 entidades federativas contaban con un PEM autorizado por el Comité de Evaluación, lo que les permitía ejercer recursos federales en acciones de modernización de sus RPP.

Uno de los pilares fundamentales del programa es la aplicación de la metodología de *Diagnósticos, Líneas de Base y Mediciones Periódicas*, lo cual ha permitido medir los registros de propiedad para saber si están cerca de los ideales que plantea el MIRPP, cuáles son las recomendaciones cuya instrumentación les permitirán avanzar en su proceso modernizador y hacia qué componentes deben dirigir su atención e inversiones.

Como producto de la aceptación de los estados participantes, la gráfica 47 detalla el promedio nacional medido a diciembre de 2009, por componente del MIRPP.

Al cierre de 2009, se habían evaluado las 32 entidades federativas, alcanzando un avance de 57.71% sobre un nivel máximo de 100%, tal y como se aprecia en la gráfica 48.

GRÁFICA 48.
Avances del Programa de Modernización de los RPP en las entidades federativas. 2007-2009

Promedio nacional de avance, %



Fuente: *Diagnósticos, Líneas de Base y Mediciones Periódicas*. SHF, 2009

En general, el avance en materia de modernización de los registros públicos de la propiedad, durante el periodo 2007-2009, se ha reflejado en la actualización de los marcos jurídicos, el desarrollo tecnológico de sus procesos, la capacitación del personal involucrado y la preservación del acervo documental.

Los avances que resaltan en los estados durante el periodo 2007-2009 son:

- Apoyo de las autoridades federales y estatales para lograr su modernización.
- Marcos legales orientados al uso de firma electrónica y a la constitución de organismos descentralizados con autonomía técnica y recursos propios.
- Actualización de plataformas tecnológicas.
- Mejoramiento en los procesos.
- Incremento en los niveles de atención al usuario.
- Cursos de profesionalización al personal.
- Preservación del acervo documental.
- Acercamiento geográfico de los servicios de registro para los usuarios.

Con la finalidad de llevar a cabo una adecuada administración del programa y una supervisión oportuna del cumplimiento de las acciones comprometidas con los proyectos estatales de modernización, el comité de evaluación utiliza el Sistema de Gestión de Proyectos del programa, cuyos principales objetivos son:

- Obtener un registro, control, archivo y resguardo de la información generada en torno al programa.
- Producir información oportuna que permita la supervisión de las acciones de los proyectos estatales de modernización.
- Contar con una base de conocimientos que integre las mejores prácticas desarrolladas en los estados que apoyen la toma de decisiones del comité de evaluación.

Para el ejercicio fiscal de 2010, está previsto la publicación de los lineamientos del programa, y la incorporación de SEDESOL como integrante del comité de evaluación, que tendrá la responsabilidad programática y presupuestaria para asignar una bolsa de 337.8 mdp de recursos federales presupuestados.

5.9.2

Vinculación del catastro urbano y rural con los RPP

Los RPP incorporan fundamentalmente el historial de transmisiones de dominio de la propiedad inmobiliaria. Los catastros urbanos integran el censo de la propiedad inmobiliaria de cada ciudad, a partir del conjunto de datos físicos, económicos, jurídicos y personales que permiten su ubicación y localización. El catastro rural es el inventario de la propiedad rural de tipo social (ejidos y comunidades) y privada (pequeñas propiedades y predios rústicos), la cual representa 83% del territorio nacional (180 millones de hectáreas).

Existen catastros que se encuentran centralizados a nivel estatal y sectorizados en las secretarías de finanzas, mientras que otros operan como organismos descentralizados, de forma mixta entre el estado y los municipios (por facilidad administrativa y generalmente mediante convenios), o exclusivamente por parte de los municipios. La modernización de los catastros, la gestión y cobro de los impuestos son facultades de la administración local, y la aprobación de tasas, tarifas, cuotas, valores y bases le corresponde a los congresos estatales.

Actualmente, el MIRPP establece en su componente octavo que los registros deben obtener los datos de la identificación física de las fincas como resultado de su vinculación con los catastros y que tal vinculación debe llevarse a cabo en diversos niveles, desde la simple homologación y uso de claves de identificación compartidas, hasta la integración de las dependencias de registro y catastros en un solo organismo.

Debido a la adhesión de la mayoría de las entidades federativas a dicho programa de modernización de registros y a la aplicación de importantes recursos a estas tareas en el periodo 2007-2009, el siguiente paso natural consiste en iniciar acciones específicas de modernización del catastro en todos los puntos del país para fijar estándares de información a compartir entre el catastro y el registro público, y para armonizar las funciones de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano.

Cabe destacar que la modernización de los catastros ha sido analizada desde diferentes ópticas. Destacan los esfuerzos de arranque vertidos en el Programa de Modernización del Registro y Catastro Agrario Nacional impulsado por el Registro Agrario Nacional (RAN); así como los realizados por el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (BANOBRAS), el INEGI y el Instituto para el Desarrollo Técnico de las Haciendas Municipales (INDETEC).

A finales de 2009, el Ejecutivo Federal, aprovechando la presidencia de la SEDESOL en el comité de evaluación del Programa de Modernización de los RPP, instruyó a ésta para coordinar acciones con el objetivo de impulsar la modernización y la vinculación entre registros y catastros a nivel nacional. Cabe señalar que, además, dicho comité se encuentra integrado por la CJEF, CONAVI y SHF. El objetivo de este planteamiento es brindar certeza jurídica al poseedor o tenedor de la propiedad, para lo cual es necesario contar con un registro y un catastro único que:

- Integre en una sola base de datos la información de registros públicos de la propiedad y catastros municipales y/o estatales urbanos y rural privado; y del registro y catastro agrario nacional.
- La federación cuente con acceso al sistema integral y pueda consultar la información conforme a sus necesidades, cuidando la integridad y confidencialidad de la misma.

Lo anterior, sin menoscabar que las entidades federativas y sus municipios puedan tener acceso a la consulta de dicha información, debe desarrollarse bajo las mismas premisas.

En paralelo, y con la finalidad de conjuntar esfuerzos, a la fecha se cuenta con un grupo de trabajo formal coordinado por SEDESOL en el que además de participar las instituciones referidas anteriormente, contribuyen la Oficina de la Presidencia de la República, BANOBRAS, el INEGI, el INDETEC, SHCP, diversos catastros estatales y/o municipales, el RAN y la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio de SEDESOL.

Dadas su complejidad e importancia, la función catastral concentra varias finalidades. Constituye un sistema de información de la propiedad raíz que contribuye a generar mejores capacidades financieras en el ámbito estatal y municipal, garantiza la aplicación de las cargas fiscales a partir de la actualización de valores catastrales y la recaudación de las contribuciones, y participa en la consolidación del proceso de ordenamiento territorial-desarrollo regional y urbano, lo que resulta en un mejor servicio a los usuarios de los registros y del catastro.

El Programa de Modernización de los Catastros requiere de un modelo general que sirva de guía a las autoridades locales en su esfuerzo por actualizar los catastros, así como recursos adicionales a los ya asociados al programa global y la conformación de lineamientos que permitan el acceso de los estados y sus municipios a dichos recursos bajo reglas que les guíen para modernizar sus catastros de acuerdo con las mejores prácticas internacionales y nacionales.

Si bien existe el compromiso político de las instancias locales competentes para vincular sus instituciones de registro y catastro, esta voluntad apenas se está viendo reflejada en acciones prácticas para el intercambio de datos entre las mismas, cuyos efectos positivos cobran relevancia a partir de las siguientes reflexiones:

1. Los esfuerzos realizados al día de hoy son insuficientes ya que se carece de un sistema nacional de catastros eficientes, y las consecuencias se aprecian fácilmente: baja recaudación local, asentamientos irregulares sobre predios privados, incipiente desarrollo de los mercados de tierra y desorden urbano en la mayoría de las ciudades del país.
2. La carencia de sistemas catastrales urbanos actualizados periódicamente limita la posibilidad a los gobiernos locales de disponer de una fuente de financiamiento para su desarrollo, restringen la participación ciudadana y, por tanto, no contribuyen a la transparencia de la gestión pública.

3. El catastro debe ser visto como un sistema de información territorial relativo a la propiedad inmueble, cuyo propósito principal es obtener un censo analítico de las características físicas, cualitativas, legales, fiscales y administrativas de los inmuebles, permitiendo su utilización como un valioso instrumento para la planificación urbana y el ordenamiento del territorio en el ámbito nacional.

4. Respecto al MIRPP, su complemento con la información de la realidad física inmobiliaria tiene la finalidad de garantizar la seguridad de la titularidad y de la tenencia, disminuir los costos de las transferencias de bienes inmuebles y proporcionar un mecanismo de bajo costo para resolver las eventuales disputas sobre este tipo de bienes, lo que indudablemente le permitirá articularse de manera integral, eficiente y eficaz con el catastro de cualquier parte del territorio mexicano.

5.9.3

Impacto de los derechos de propiedad en la inversión de las familias

SHF tiene por objeto promover las condiciones para que las familias, sobre todo las que perciben menores ingresos, tengan acceso a una vivienda digna. Por dicho motivo, ha surgido el interés de suscitar que las instituciones de registro sean organismos eficientes y eficaces que garanticen la certeza jurídica de la titularidad de los bienes inmobiliarios a través de las inscripciones de registro, certificando la legalidad de las transacciones que se realicen en el mercado inmobiliario. De esta manera, los registros públicos de la propiedad son responsables de salvaguardar y difundir los derechos de propiedad (DP).⁹⁰ Esta sección analiza y provee algunos datos acerca de las principales características de las viviendas que cuentan con título de propiedad respecto a las que carecen de él.

Los derechos de propiedad constituyen una variable primordial para el desarrollo económico y social. En México, el sector de la vivienda representa 10% del PIB⁹¹ y es el activo más importante para las familias ya que se puede transferir a varias generaciones mediante derechos de propiedad adecuadamente establecidos. Así, se considera a los DP como precondition para el crecimiento debido a que la seguridad plena de los derechos de propiedad incrementa los incentivos para la inversión patrimonial por parte de las familias en sus viviendas y el acceso a los mercados formales de crédito.

En efecto, la relación derechos de propiedad e inversión en la vivienda puede explicarse fundamentalmente con tres argumentos:

90 A lo largo del documento se utilizarán indistintamente los conceptos derechos de propiedad y títulos de propiedad.

91 Considerando producción y los servicios que las viviendas prestan a sus ocupantes.

- Los derechos de propiedad protegen al individuo de desalojos o juicios de desahucio reduciendo los costos transaccionales.
- Los títulos de propiedad facilitan a los agentes económicos el acceso a los mercados de crédito al funcionar como colaterales.
- La inversión se incrementa si los individuos son capaces de comerciar con esos activos.

Por el contrario, la falta de certeza jurídica sobre los derechos de propiedad tiende a reducir la inversión total y modifica su composición. La inseguridad en la tenencia dificulta la inversión a largo plazo en favor de la de corto plazo debido a que la primera conlleva mayor riesgo.

De igual modo, los DP intervienen en la asignación y uso de recursos escasos al permitir:

- La utilización de las propiedades en forma de activos como un medio para fomentar el intercambio, la producción y el comercio.
- La valoración de los activos para cambiarlos de forma y posibilitar su transferencia a otros por medio de operaciones de compraventa: enajenación (parcial o total y temporal o permanente), arrendamiento en todas sus modalidades (subarrendamiento, franquicia o arrendamiento financiero), donación sin contraprestación, herencias y legados.

A su vez, los DP se intercambian a través de contratos (títulos de propiedad). Los contratos permiten disminuir el riesgo y mitigar la incertidumbre, atenuar los problemas de información asimétrica y limitar la conducta de los participantes en el mercado a reglas preestablecidas.

■ RESULTADOS

Actualmente, el parque habitacional en el país se compone de 26.2 millones de viviendas, de las cuales 11.8 millones son habitadas por sus dueños y están escrituradas a nombre de sus propietarios.⁹² Es decir, la tasa de escrituración del país es de 45.1 por ciento.

a) Tamaño de la localidad

Considerando las unidades con título de propiedad, 68.7% de las viviendas, según el tamaño de localidad, se encuentra en zonas urbanas, tal como se detalla en el cuadro 52. En contraste, 5.9% de las viviendas propias en localidades rurales cuentan este documento.

CUADRO 52.
Distribución de las viviendas por tamaño de la localidad

REGIÓN	CON TÍTULO DE PROPIEDAD	SIN TÍTULO DE PROPIEDAD	TOTAL
Urbano	8,125,802	3,427,040	11,552,842
Semiurbano	1,620,387	1,005,837	2,626,224
Rural	2,080,938	2,451,412	4,532,350
Total	11,827,127	6,884,289	18,711,416

Fuente: elaborado por SHF con datos de la ENIGH, 2008.

b) Infraestructura y servicios

Casi ocho de cada diez viviendas que cuentan con título de propiedad disponen de agua de la red pública dentro de las mismas. Esta proporción –cuadro 53– disminuye a cinco de cada diez para aquellas sin escrituración.

En el caso de las viviendas que cuentan con servicio de drenaje de la red pública, 77.4% –cuadro 54– disponen de este documento, mientras que 57.5% no lo tiene.

CUADRO 53.
Viviendas con servicio de agua

ESCRITURAS	DENTRO DE LA VIVIENDA	FUERA DE LA VIVIENDA	DE OTRA VIVIENDA	LLAVE PÚBLICA O HIDRANTE	PIPA	POZO	RÍO, ARROYO, LAGO, OTRO	TOTAL
Con título	76.4%	15.3%	0.6%	0.1%	1.2%	5.4%	1.1%	11,827,127
Sin título	55.9%	24.7%	2.2%	0.7%	2.3%	9.8%	4.5%	6,884,289
Total	68.8%	18.7%	1.2%	0.3%	1.6%	7.0%	2.4%	18,711,416

Fuente: elaborado por SHF con datos de la ENIGH, 2008.

CUADRO 54.
Viviendas con servicio de drenaje

ESCRITURAS	RED PÚBLICA	TUBERÍA BARRANCA O GRIETA	FOSA SÉPTICA	NO TIENE DRENAJE	TUBERÍA RÍO, LAGO O MAR	FALTANTES	TOTAL
Con título de propiedad	77.4%	1.1%	0.4%	6.2%	0.0%	14.8%	11,827,127
Sin título de propiedad	57.5%	2.3%	1.3%	16.1%	0.0%	22.8%	6,884,289
Total	70.1%	1.5%	0.8%	9.9%	0.0%	17.8%	18,711,416

Fuente: elaborado por SHF con datos de la ENIGH, 2008.

92 El complemento (14.4 millones de viviendas) lo conforman las rentadas, prestadas, en litigio, las escrituradas cuyo dueño no habita la vivienda y las que carecen de título de propiedad.

En lo que respecta a la energía eléctrica –cuadro 55–, prácticamente no hay diferencia en la disponibilidad de este servicio entre viviendas escrituradas y aquellas que no lo están.

c) Materiales de edificación

El 14.6% de las viviendas con título de propiedad están edificadas con algún material precario o regular en paredes, mientras que para el caso de las no escrituradas este porcentaje se incrementa a 22.9%. En techos, 24.1% de las unidades con escrituras no están construidas con materiales eficientes, y la proporción aumenta a cuatro de cada diez para las no tituladas.

El 4.6% de las unidades no escrituradas tiene pisos de tierra, el porcentaje se eleva a más del doble para aquellas que no disponen de dicho documento.

CUADRO 55.
Viviendas con servicio de energía eléctrica

ESCRITURAS	SERVICIO PÚBLICO	PLANTA PARTICULAR	PANEL SOLAR	OTRA FUENTE	NO HAY LUZ ELÉCTRICA	TOTAL
Con título de propiedad	98.6%	0.0%	0.3%	0.4%	0.7%	11,827,127
Sin título de propiedad	96.2%	0.1%	1.0%	0.8%	1.9%	6,884,289
Total	97.7%	0.1%	0.5%	0.6%	1.1%	18,711,416

Fuente: elaborado por SHF con datos de la ENIGH, 2008.

CUADRO 56.
Materiales de las viviendas

PARED	CON ESCRITURAS A NOMBRE DEL DUEÑO	SIN ESCRITURAS	TOTAL
Material de desecho	0.1%	0.2%	0.1%
Lámina de cartón	0.2%	0.6%	0.3%
Carrizo bambú o palma	0.8%	0.9%	0.8%
Embarro o Bajareque	0.6%	0.8%	0.7%
Lámina metálica o de asbesto	0.3%	0.9%	0.5%
Madera	5.3%	10.0%	7.0%
Adobe	7.4%	9.6%	8.2%
Tabique, ladrillo, block, piedra o concreto	85.4%	77.1%	82.3%
Total	11,827,127	6,884,289	18,711,416
TECHOS	CON ESCRITURAS A NOMBRE DEL DUEÑO	SIN ESCRITURAS	TOTAL
Material de desecho	0.1%	0.0%	15,594
Lámina de cartón	1.8%	3.7%	669,626
Palma o paja	0.8%	1.3%	204,933
Lámina metálica	10.6%	19.1%	3,312,569
Lámina de asbesto	4.4%	6.8%	1,452,826
Madera o tejamanil	3.7%	3.8%	968,354
Teja	2.8%	3.5%	717,410
Terrado con viguería	1.0%	1.3%	274,684
Losa de concreto o viguetas con bovedilla	74.9%	60.5%	18,564,797
Total	11,827,127	6,884,289	18,711,416
PISOS	CON ESCRITURAS A NOMBRE DEL DUEÑO	SIN ESCRITURAS	TOTAL
Tierra	4.6%	11.7%	7.2%
Cemento o firme	48.2%	62.5%	53.5%
Linóleum congóleum o vinil	1.4%	1.5%	1.5%
Piso laminado	0.5%	0.3%	0.4%
Mosaico mármol o vitropiso	44.2%	23.4%	36.5%
Madera duela o parquet	1.0%	0.6%	0.9%
Total	11,827,127	6,884,289	18,711,416

■ Materiales precarios ■ Materiales regulares ■ Materiales eficientes

Fuente: elaborado por SHF con datos de la ENIGH, 2008.

d) Rezago ampliado

El rezago ampliado —compuesto por aquellas viviendas con hogares en situación de hacinamiento o constituidas por materiales precarios y de reemplazo inmediato, más aquellas unidades que requieren mejorar su estado a corto plazo debido a la existencia de algún material regular en techos o muros— consta de 8.8 millones de unidades.

De esta forma —cuadro 57—, de las viviendas edificadas con materiales precarios o regulares en techos o paredes, 37.2% cuenta con título de propiedad y 38.5% carece de él.

CUADRO 57.
Rezago ampliado

REZAGO AMPLIADO	CON ESCRITURAS A NOMBRE DEL DUEÑO	SIN ESCRITURAS	TOTAL
1. Hogares hacinados (comparten una vivienda)	281,358	158,855	440,213
2. Viviendas con materiales precarios en techos o muros	424,405	439,601	1,140,839
3. Rezago Básico (1+2)	705,763	598,456	1,581,052
4. Viviendas con materiales regulares	2,928,370	2,464,326	7,254,085
Total (3 + 4)	3,634,133	3,062,782	8,835,137

Fuente: elaborado por SHF con datos de la ENIGH, 2008.

e) Características sociodemográficas

Tal como se aprecia en el cuadro 58, el porcentaje de jefes de hogar de sexo masculino es mayor; sin embargo, la jefatura femenina es un punto porcentual más elevado en las viviendas no escrituradas. Asimismo, el promedio de edad en el primer caso es de 54 años, siete más que en el caso de las viviendas sin título de propiedad.

Respecto a la escolaridad, ésta es prácticamente año y medio mayor para los jefes de hogar de las viviendas que cuentan con escrituras.

CUADRO 58.
Características generales del jefe(a) de hogar en las viviendas

CARACTERÍSTICAS SOCIODEMGRÁFICAS	CON TÍTULO DE PROPIEDAD	SIN TÍTULO DE PROPIEDAD	DESCRIPCIÓN	
Edad	54.0	47.3	Edad media en años del jefe de hogar	
Sexo	Masculino	76.5	Sexo del jefe(a) de hogar (en porcentaje)	
	Femenino	23.5		24.5
Estado civil	Unión libre	8.6	Estado conyugal de acuerdo al jefe(a) de hogar (en porcentaje)	
	Separado	5.5		7.1
	Divorciado	3.0		2.0
	Viudo	13.1		11.0
	Casado	65.1		59.1
	Soltero	4.7		5.3
Escolaridad	9.5	8.1	Número de años promedio de escolaridad del jefe de hogar	
Perceptores	1.7	1.6	Número de perceptores promedio	
Tamaño del hogar	4.07	4.1975	Número de integrantes medio de la vivienda	

Fuente: elaborado por SHF con datos de la ENIGH, 2008.

Hay alrededor de dos millones de viviendas en las cuales alguno de sus miembros habla algún dialecto o lengua indígena; de éstas, 951 mil unidades están escrituradas a nombre de sus propietarios.

CUADRO 59.
Viviendas donde se habla una lengua indígena o dialecto

ESCRITURAS	CON TÍTULO DE PROPIEDAD	SIN TÍTULO DE PROPIEDAD	TOTAL
Se habla	951,089	903,573	1,854,662
No se habla	10,876,038	5,980,716	16,856,754
Total	11,827,127	6,884,289	18,711,416

Fuente: elaborado por SHF con datos de la ENIGH, 2008.

f) Características laborales

Los resultados en el cuadro 60 indican que en materia laboral, en 25.3% de las viviendas sin título de propiedad el jefe de hogar firmó un contrato, seis puntos porcentuales por debajo de aquellos que cuentan con dicho documento. Asimismo, en el primer caso, sólo 18.8% dispone de un contrato de planta; el porcentaje aumenta a 24.1% para aquellos hogares con escrituras, como se puede apreciar en el cuadro 61.

CUADRO 60.

Viviendas donde se cuenta con contrato laboral

CONTRATO ESCRITO	CON TÍTULO DE PROPIEDAD	SIN TÍTULO DE PROPIEDAD	TOTAL
Si	31.7%	25.3%	29.3%
No	28.0%	34.0%	30.2%
No sabe	0.2%	0.2%	0.2%
No especificado	40.1%	40.5%	40.3%
Total	11,827,127	6,884,289	18,711,416

Fuente: elaborado por SHF con datos de la ENIGH, 2008

CUADRO 61.

Tipo de contrato laboral del jefe(a) del hogar en viviendas

TIPO DE CONTRATO	CON TÍTULO DE PROPIEDAD	SIN TÍTULO DE PROPIEDAD	TOTAL
Temporal o determinado	7.5%	6.4%	7.1%
De base, planta	24.1%	18.8%	22.1%
No sabe	0.1%	0.1%	0.1%
No especificado	68.3%	74.7%	70.7%
Total	11,827,127	6,884,289	18,711,416

Fuente: elaborado por SHF con datos de la ENIGH, 2008.

En el cuadro 62 se observa que 78.1% de los jefes de hogar que no cuentan con título de propiedad laboran en empresas con menos de 20 empleados.

Asimismo, 69.0% de los jefes de hogar con vivienda escriturada —cuadro 63— laboran en empresas que cuentan con registro ante notario, mientras que aquellos que no cuentan con vivienda propia, representan tan solo 31.0 por ciento.

CUADRO 62.

Tamaño de la empresa donde labora el jefe(a) del hogar

TAMAÑO DE LA EMPRESA	CON TÍTULO DE PROPIEDAD	SIN TÍTULO DE PROPIEDAD	TOTAL
1 - 20 personas	72.8%	78.1%	74.8%
20 - 50 personas	9.3%	7.4%	8.6%
51 - 250 personas	9.9%	8.2%	9.3%
251 - 500 personas	3.1%	2.5%	2.9%
Más de 500	4.9%	3.8%	4.5%
Total	10,409,306	6,210,261	16,619,567

Fuente: elaborado por SHF con datos de la ENIGH, 2008.

CUADRO 63.

La empresa donde labora el jefe(a) del hogar cuenta con registro ante notario

REGISTRO ANTE NOTARIO	CON TÍTULO DE PROPIEDAD	SIN TÍTULO DE PROPIEDAD	TOTAL
Si	69.0%	31.0%	43,260
No	42.7%	57.3%	23,504
Faltantes	63.2%	36.8%	18,644,652
Total	63.2%	36.8%	18,711,416

Fuente: elaborado por SHF con datos de la ENIGH, 2008.

g) Seguridad social

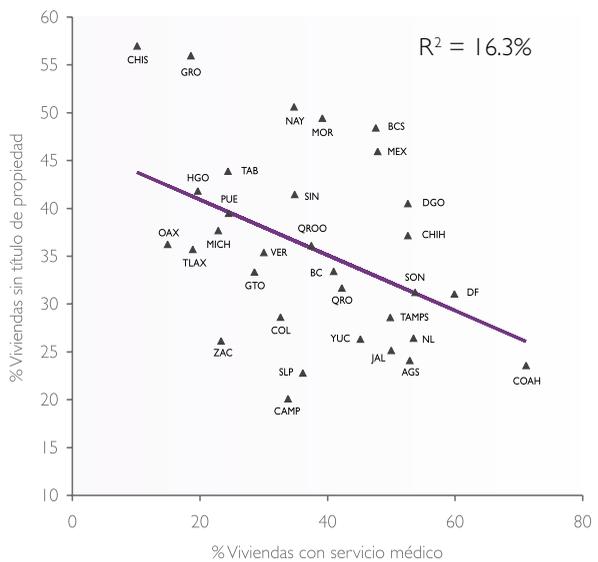
Alrededor de 8.9 millones de hogares que residen en viviendas propias están afiliados a un sistema de salud, al interior de este porcentaje, 71.5% tienen título de propiedad de sus inmuebles.

Considerando las viviendas donde los integrantes cuentan con servicio médico, puede observarse una relación negativa con aquellas unidades que carecen de un título de propiedad, mientras que dicha relación resulta positiva para las viviendas que poseen el documento en comento (ver gráficas 49 y 50).

Así, en el cuadrante superior izquierdo de la gráfica 49 se encuentran los estados con bajos niveles de acceso a atención médica y con bajos niveles de titulación, mientras que en la esquina inferior derecha se localizan las entidades con acceso al servicio médico y con altas tasas de titulación.

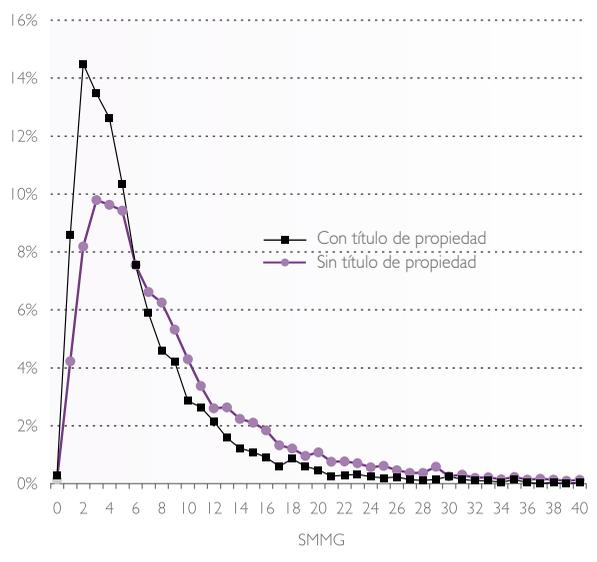
En el caso de la gráfica 50, en el cuadrante superior derecho se localizan los estados con acceso a atención médica y altos niveles de titulación.

GRÁFICA 49.
Porcentaje de viviendas sin título de propiedad que cuentan con acceso a servicio médico



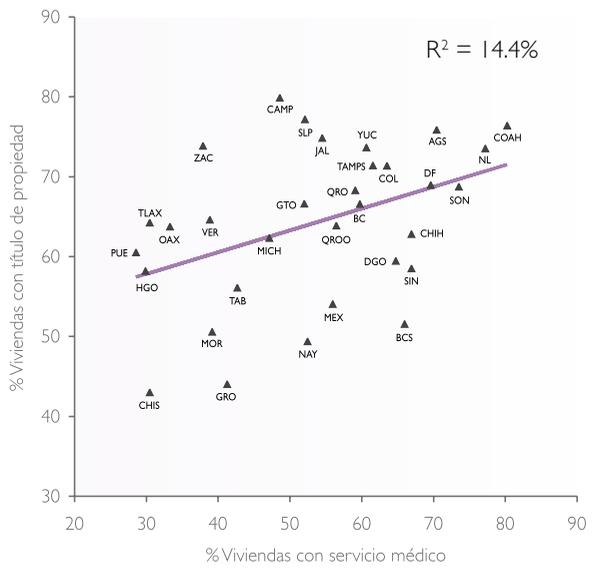
Fuente: elaborado por SHF con datos de la ENIGH, 2008.

GRÁFICA 51.
Distribución de los ingresos



Fuente: elaborado por SHF con datos de la ENIGH, 2008.

GRÁFICA 50.
Porcentaje de viviendas con título de propiedad que cuentan con acceso a servicio médico



Fuente: elaborado por SHF con datos de la ENIGH, 2008.

h) Ingresos

Respecto a la distribución de ingresos que presentan los 11.8 millones de viviendas que cuentan con un título de propiedad, 45.4% de las viviendas cuentan con ingresos menores a seis salarios mínimos.

El nivel de ingresos corrientes⁹³ en salarios mínimos generales de las familias con título de propiedad son, en promedio, mayores de que aquellas que habitan inmuebles sin escriturar, tal como se puede ver en la gráfica 51.

CUADRO 64.
Distribución de las viviendas por SMG

	INGRESOS	URBANO	SEMIURBANO	RURAL	TOTAL
Con título de propiedad	0 a 6	2,728,653	997,464	1,641,809	5,367,926
	6 a 9	1,746,749	283,407	237,169	2,267,325
	Más de 9	3,650,400	339,516	201,960	4,191,876
Total	8,125,802	1,620,387	2,080,938	11,827,127	
Sin título de propiedad	0 a 6	1,596,327	698,162	2,091,540	4,386,029
	6 a 9	771,857	183,643	190,986	1,146,486
	Más de 9	1,058,856	124,032	168,886	1,351,774
Total	3,427,040	1,005,837	2,451,412	6,884,289	
	11,552,842	2,626,224	4,532,350	18,711,416	

Fuente: elaborado por SHF con datos de la ENIGH, 2008.

93 El ingreso corriente de las familias se compone de la suma de sus ingresos y gastos monetarios.

■ CONSIDERACIONES FINALES

- Los hogares que residen en viviendas que carecen de título de propiedad, en promedio, se encuentran más desfavorecidos en lo que concierne a servicios básicos e ingresos.
- El alto nivel de rezago ampliado en viviendas con escrituras las ubica en un sector que requiere ser asistido con programas de remodelación y mejoramiento, y representan poco más de 3.6 millones de viviendas.
- Así, los resultados evidencian que los individuos o familias que cuentan con un título de propiedad de sus viviendas tienen mejores condiciones generales, económicas y sociales, en comparación con aquellos que adolecen del mismo.
- La posesión de este documento otorga seguridad jurídica sobre la propiedad inmobiliaria.

5.9.4

Registro Único de Vivienda (RUV)

Desde sus inicios en 2006, el RUV tuvo como propósito desarrollar una plataforma transaccional que permitiera a la industria de la vivienda tener identificación y portabilidad de los proyectos, y generar la capacidad de proyección del tren de oferta para lograr una mejor planeación de flujos de las instituciones hipotecarias y del desarrollo para la industria de la construcción.

Adicionalmente, a partir de que el Infonavit se hizo cargo de la operación de este sistema, se sumó a la plataforma RUV un proceso de verificación de obra que busca asegurar la calidad de las viviendas financiadas a través de visitas periódicas de un especialista en materia de construcción.

A reserva de las mejoras realizadas a la fecha para hacer más eficientes los procesos inherentes al RUV y de aquellas identificadas pero todavía pendientes, el propósito original de dicho sistema se ha visto velado por las iniciativas de aseguramiento de calidad y, en fechas recientes, de sustentabilidad, que son de interés particular de ciertas instituciones, pero no de toda la industria, y que han sido compartidas de manera unilateral al existir un solo proceso.

Por tal motivo, a partir del presente año, el RUV fue modificado para canalizar varios procesos en función de los requerimientos particulares de cada institución financiera, tomando solamente como base común el componente transaccional de registro y asignación de clave única de vivienda.

De esta forma, condicionado a cuál será el destino financiero que elija cada desarrollador/promotor de vivienda, habrá un proceso definido que puede o no ser compartido total o parcialmente entre varias instituciones, como lo ilustra la figura 18, haciendo del RUV una verdadera plataforma multiproceso que sirva a la industria:

El RUV pretende evolucionar a una plataforma que dé soporte a los procesos y políticas de diversas instituciones financieras, incluyendo los del Infonavit

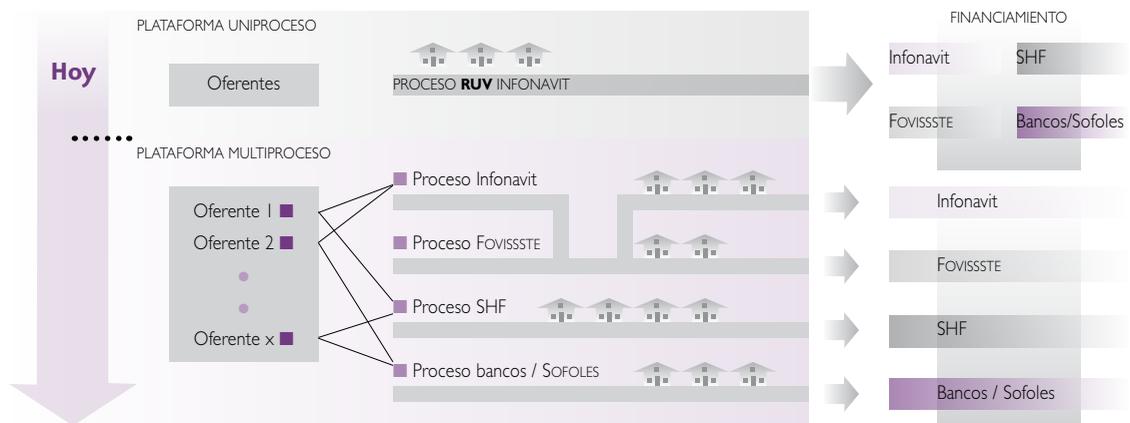


FIGURA 18.
Evolución del RUV

Fuente: Infonavit, 2010.

Cabe señalar que si bien el requerimiento de avance **ceró** en el registro de vivienda es hasta la fecha una particularidad planteada por el Infonavit, no contar con un registro anticipado de la vivienda y/o permitir la captura de información espuria de proyectos, mina significativamente la precisión en la proyección del tren de oferta de vivienda y dificulta la capacidad de las instituciones financieras para realizar una adecuada planeación de sus flujos. Lo anterior puede provocar políticas de inventario de capital conservadoras ante la presencia de una mayor incertidumbre y una ineficiencia en el uso de los recursos en el tiempo, lo que a su vez puede resultar en periodos de desplazamiento de vivienda más prolongados.

Es por tanto de interés general, garantizar que el RUV cuente con información confiable y fidedigna de los proyectos de vivienda y que éstos tengan el incentivo de ser capturados de forma anticipada.

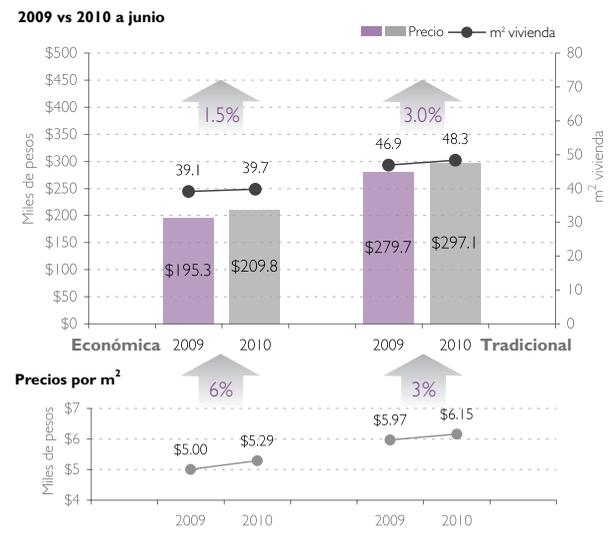
Las gráficas 52, 53 y 54 resumen la información más relevante del RUV en la vivienda formalizada del Infonavit correspondiente al ejercicio 2009 y en el 1er trimestre de 2010:

- La superficie promedio para la vivienda económica no refleja cambios sustanciales desde 2009, la variación de costo obedece a mayores precios por metro cuadrado, de 6% promedio.
- La vivienda tradicional muestra un incremento de **3.2** en la superficie promedio y de 1% en su precio (m²).
- En la región occidente se observan aumentos en precios con la terminación de viviendas en el desarrollo Jardines del Sol en Nayarit, construida por el corporativo HOMEX, el cual presentaba áreas superiores a los 45m², la delegación está enterada e investiga datos.
- La región suroeste presenta mayor incremento de superficie debido a un paquete de viviendas formalizado en 2010 con áreas de 52.31m² en Real del Bosque, se espera confirmación de delegación.
- La región centro y noreste presentan mayor incremento en superficie debido a que los estados que la integran tienen crecimientos de 4 a 6% en superficie de vivienda de 2009 a 2010, lo cual se adiciona a menores variaciones de precios por metro cuadrado.

GRÁFICA 52.

Comportamiento de la vivienda

Precio-área construida-precio por m² – Nacional



Fuente: Infonavit, 2010.

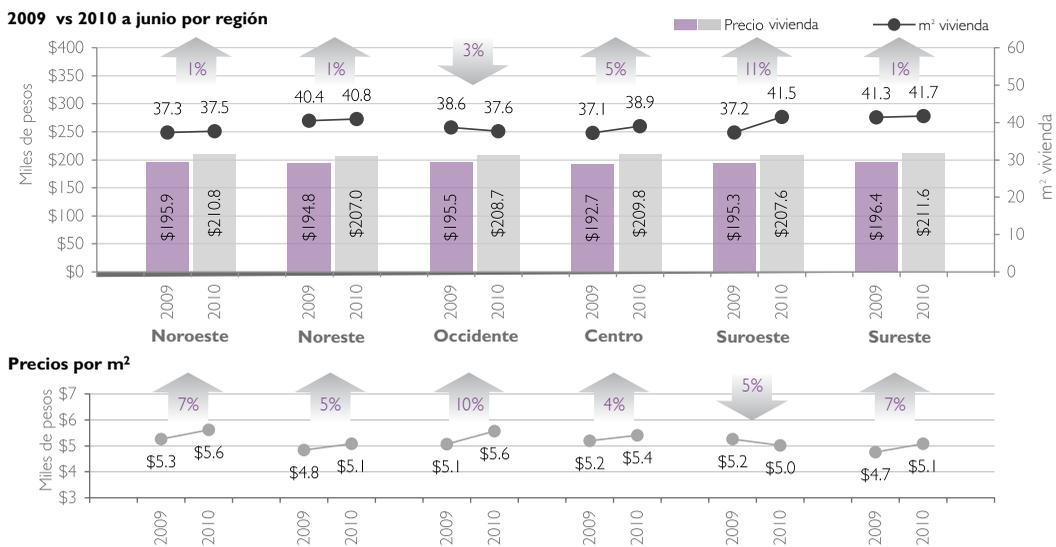
Finalmente, cabe señalar que a través de una herramienta que permita explotar la información del tren de oferta de vivienda contenida en el RUV, aunada a aquella como la necesidad de vivienda nueva identificada por plaza y segmento proveniente de otras fuentes, se pueden detectar oportunamente casos de saturación o faltantes en el parque habitacional que podrían orientar la planeación de la industria de la construcción, incluyendo las instituciones financieras.

Actualmente, el Infonavit lleva a cabo una serie de estudios para el desarrollo de una herramienta de tales características y sobre la cual se pretende mostrar resultados en la siguiente publicación del presente estudio.

GRÁFICA 53.

Comportamiento de la vivienda

Precio-área construida-precio por m² –Económica, por región

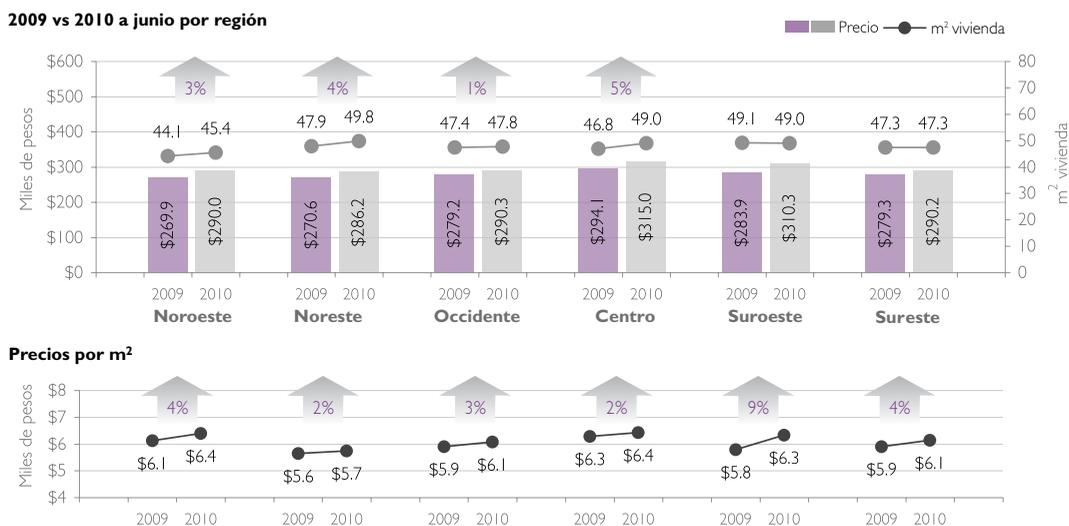


Fuente: Infonavit, 2010

GRÁFICA 54.

Comportamiento de la vivienda

Precio-área construida-precio por m² –Tradicional, por región



Fuente: Infonavit, 2010

5.9.5

Costo Anual Total (CAT): Nuevas disposiciones para su elaboración

En cumplimiento con la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, SHF publica mensualmente –en el *Diario Oficial de la Federación* y en su página oficial de internet– información relacionada exclusivamente a las condiciones del mercado de créditos garantizados con garantía hipotecaria, que permite a los interesados evaluar las ofertas que reciben por parte de los intermediarios financieros.

A continuación se presenta la metodología utilizada para el cálculo del Costo Anual Total (CAT), así como las variables y supuestos considerados. En la segunda sección se describe el contenido del reporte mensual elaborado por SHF y cómo debe interpretarse el CAT. Se incluye un ejemplo del cálculo del CAT a partir de información recibida de intermediarios financieros y se incorpora un apartado de consideraciones finales.

5-9-5.1

Información para el CAT

En la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros se define al CAT como el “costo anual total de financiamiento expresado en términos porcentuales anuales que, para fines informativos y de comparación, incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes a los créditos, préstamos o financiamientos que otorgan las entidades”⁹⁴ como bancos comerciales y SOFOLES.

El 1º de julio de 2003, el Banco de México publicó la *Resolución que establece los componentes, la metodología de cálculo y la periodicidad del Costo Anual Total* misma que ha tenido algunas modificaciones; la más reciente mediante la circular 21/2009 emitida en septiembre del año pasado y que entró en vigor el 17 de noviembre del mismo año.⁹⁵

Entre las disposiciones previstas en la nueva circular se establece que se deberán considerar los siguientes conceptos:

- a. Monto del crédito garantizado a la vivienda.
- b. Pago del principal.
- c. Los intereses ordinarios.
- d. Las comisiones por investigación, análisis, otorgamiento, apertura, administración y cobertura de riesgos que el cliente esté obligado a pagar como condición para contratar el crédito o durante su vigencia.
- e. Las primas de las operaciones de seguros de vida, invalidez, desempleo, daños y robo que las entidades exijan, y cuyo propósito sea garantizar el pago parcial o total del crédito.

- f. Cualquier comisión o gasto distinto a los anteriores que el cliente esté obligado a cubrir directa o indirectamente como condición para el otorgamiento o administración del crédito.
- g. La diferencia entre el precio del bien o servicio si se adquiere mediante un crédito y su precio al contado. Para estos efectos, se entenderá por precio al contado aquel que considera todos los descuentos, bonificaciones u ofertas para operaciones que se liquidan mediante un sólo pago en la fecha en que se adquiera dicho bien o servicio. Esta diferencia únicamente se incluirá si el cliente debe cubrirla.
- h. Los descuentos, bonificaciones o cualquier cantidad de dinero que el cliente deberá recibir en caso de cumplir con las condiciones de pago establecidas en el contrato.

Por su parte, los conceptos que no se deberán de incluir en el cálculo del CAT son:

- i. Los cargos que tengan que pagar tanto la persona que compra al contado como la que compra a crédito, tales como gastos notariales, de registro público de la propiedad y de traslado de dominio.
- j. El impuesto al valor agregado que, en su caso, corresponda a las comisiones, primas, gastos e intereses ordinarios, mencionados en los incisos anteriores.
- k. Las deducciones fiscales a las que, en su caso, pudiera tener derecho el cliente; ni las disminuciones en las tasas de interés y comisiones por eventos fuera del control del cliente. Por ejemplo, criterios de evaluación subjetivos no estipulados en el contrato o que no estén relacionados con el pago del crédito.

5-9-5.2

Cálculo del CAT

Para obtener el CAT es útil construir una tabla de amortización que contenga en primer lugar el monto del crédito garantizado a la vivienda, seguido de las sumas de los montos netos que habrán de erogarse o recibirse desde las fechas más próximas a las más lejanas del otorgamiento del mencionado crédito.

En la tabla se supone que:

- El cliente cumplirá con sus obligaciones oportunamente. No deberá considerarse cualquier cobro o cargo por concepto de pago anticipado, pago tardío o incumplimiento del cliente.

94 Se refiere a las entidades financieras, comerciales y a cualquier otra que de manera habitual otorgue créditos.

95 <http://www.banxico.org.mx/tipo/disposiciones/OtrasDisposiciones/index_Circular21_2009.html>

- Respecto de los elementos que se utilizan para determinar los valores de las disposiciones del crédito y los pagos correspondientes que estén referidos a tasas de interés variables, unidades de cuenta o índices variables, se deberá tomar el valor de la variable de referencia que esté vigente al día en que se haga el cálculo y se considerará que dicho valor no cambiará durante la vigencia del crédito.
- Las entidades deberán estimar, al momento de calcular el CAT, los valores que no se conozcan de aquellos conceptos que se utilizan para determinar los montos de las disposiciones y pagos del crédito.
- Los cargos y comisiones cuyas fechas de pago no estén establecidas en el contrato o se realicen antes de la firma de éste se considerarán efectuados al momento de la firma.
- Cuando en los contratos se pacte que los elementos que se utilizan para determinar los montos de las disposiciones y pagos del crédito tendrán variación durante la vigencia del mismo y sus valores se conozcan desde la firma del contrato, se considerará que las modificaciones ocurrirán en la fecha pactada.
- Se asumirá que todos los pagos y/o disposiciones se hacen en periodos uniformes. Para tal efecto se considerará que un año consta de: dos semestres, cuatro trimestres, 12 meses, 24 quincenas, 26 catorcenos, 36 decenas o 52 semanas. Para créditos con un sólo pago al vencimiento, se considerará que un año cuenta con 360 días.

Supuestos específicos para créditos asociados a la vivienda:

- Tratándose de créditos garantizados o de créditos asociados que cuenten con apoyos o subsidios gubernamentales o de entidades de fomento que se utilicen para amortizar el crédito, éstos deberán considerarse como pagos realizados por el cliente; por ejemplo, los pagos con las aportaciones patronales al Infonavit y con los subsidios de CONAVI.
- Respecto del CAT que se utilice para la publicidad de créditos garantizados, deberá considerarse el valor promedio que corresponda a cada rango de clasificación del tipo de vivienda que dé a conocer SHF, y las condiciones que las entidades establezcan para créditos al plazo y al aforo más cercanos a 15 años y a 80%, respectivamente.

De esta manera, el CAT es el valor numérico de la variable i , expresado en términos porcentuales, que iguala la suma aritmética de todas las disposiciones del crédito y de todos los pagos descontados a valor presente por dicha variable i . Algebraicamente:

$$\sum_{j=1}^M \frac{A_j}{(1+i)^{t_j}} = \sum_{k=1}^N \frac{B_k}{(1+i)^{S_k}}$$

Donde:

- A_j = Monto de la j -ésima disposición del crédito neto de las comisiones y gastos que el acreditado pague antes o al inicio de la vigencia del contrato.
- j = Número consecutivo que identifica cada disposición del crédito.
- M = Número total de disposiciones del crédito.
- B_k = Monto del k -ésimo pago que realizará el acreditado a la entidad en el periodo. Al respecto se considerarán los conceptos de los incisos b hasta el h del apartado *Información para el CAT*, antes mencionados.
- k = Número consecutivo que identifica cada pago del crédito.
- N = Número total de pagos.
- t_j = Intervalo de tiempo, expresado en años y fracciones de año, que transcurre entre la fecha en que surte efecto el contrato y el momento de la j -ésima disposición del crédito.
- S_k = Intervalo de tiempo, expresado en años y fracciones de año, que transcurre entre la fecha en que surte efecto el contrato y la fecha del k -ésimo pago.

La ecuación matemática del CAT puede, en algunas ocasiones, tener más de una solución. En estos casos, si existe más de un resultado positivo o negativo, el CAT será el valor positivo más cercano a cero.

5-9-5-3

Descripción del reporte mensual de SHF

- La información correspondiente a créditos otorgados por las SOFOLES con recursos de SHF se divide en dos partes:
 - Créditos operados en Unidades de Inversión (UDIS), en donde se distingue el tipo de programa: tradicional, cofinanciamiento o con *apoyo Infonavit*, y se considera un valor fijo de vivienda de 300 mil pesos para los dos primeros y de 700 mil pesos para el último, con un aforo de 90% y un plazo de 25 años; lo cual permite comparar las cifras entre las distintas instituciones.
 - Créditos operados en pesos en los que se consideran los mismos programas, valores de vivienda y aforo que en a.1), a plazo de 20 años.
- Ofertas vinculantes en pesos, las cuales se refieren a créditos tradicionales otorgados por la banca comercial. El valor de vivienda que se considera es de un millón de pesos corrientes.

En todos los casos, se consideran únicamente los esquemas de pagos y tasas fijas. Las variables que se reportan permiten comparar las erogaciones iniciales del crédito (gastos de apertura, costo del avalúo y del estudio socioeconómico), el pago mensual, el enganche, el nivel de ingreso requerido, el porcentaje máximo de préstamo en relación con el valor de la vivienda y el CAT correspondiente. La distinción entre las ofertas vinculantes y los créditos operados consiste en que las primeras hacen referencia a los términos en que la entidades presentan sus productos en ventanilla; en cambio, los segundos toman en cuenta a los créditos efectivamente otorgados.

5-9-5-4

Ejemplo de cálculo del CAT

Si se considera un crédito a 15 años para adquirir una vivienda tipo económica,⁹⁶ con un enganche de 20% y una tasa de interés fija de 11.0% anual:

- (1) Valor del inmueble⁹⁷ = 376 mil 246.41 pesos.
- (2) Monto del crédito = 300 mil 997.13 pesos.
- (3) Plazo = 15 años (180 meses).
- (4) Gastos iniciales⁹⁸ = 8 mil 756.26 pesos.
- (5) Pago mensual = 3 mil 421.12 pesos.
- (6) Comisión mensual por administración = 100 pesos.
- (7) Monto seguro mensual = 25 pesos.
- (8) Pago mensual total = 3 mil 546.12 pesos.
- (9) Tasa de interés anual = 11.0%.
- (10) Factor de pago total al millar = 11.78.
- (11) Aforo = 80%.

Al sustituir los datos (2), (3), (4) y (8) en la fórmula del CAT se obtiene:

$$\frac{\$300,997.13}{(1+\text{CAT})^{0/12}} = \frac{\$8,756.26}{(1+\text{CAT})^{0/12}} + \frac{\$3,546.12}{(1+\text{CAT})^{1/12}} + \frac{\$3,546.12}{(1+\text{CAT})^{2/12}} + \dots + \frac{\$3,546.12}{(1+\text{CAT})^{180/12}}$$

Así, el CAT correspondiente es igual a 12.9 por ciento.⁹⁹

■ CONSIDERACIONES FINALES

- El CAT incorpora los costos asociados a un crédito hipotecario permitiendo evaluar entre diferentes ofertas de productos crediticios en el mercado.
- El CAT es comparable solamente entre créditos de la misma denominación (Udis, pesos, dólares, salarios mínimos).
- El CAT publicado por SHF distingue entre las ofertas vinculantes (bancos) y los créditos operados (SOFOL). Las primeras se refieren a las condiciones teóricas del crédito, mientras que los segundos, reflejan las que efectivamente aceptó el acreditado.
- Se utiliza la tasa promedio ponderada por el saldo de los créditos otorgados del producto específico.
- En suma, para el cálculo del CAT, México adoptó la metodología utilizada en el Reino Unido. En Estados Unidos, Canadá y Australia se calcula la Tasa Interna de Retorno (TIR) correspondiente al periodo de pagos (mensual, trimestral...), mientras que en la Unión Europea y en países de América Latina se analiza anualmente en términos compuestos.

5.9.6

Cobranza social (*Garantía Infonavit*)

En el marco del Acuerdo Nacional a Favor de la Economía Familiar y el Empleo, anunciado en enero de 2009 por el presidente Felipe Calderón e instrumentado por la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, el Infonavit se planteó ofrecer una serie de alternativas de solución a los acreditados con voluntad de pago que perdieran su empleo. Las opciones propuestas fueron enmarcadas bajo el rubro *Garantía Infonavit* y forman parte del modelo de cobranza social implementado por el Instituto desde 2005; ésta es la mejor práctica internacional en el mercado de servicios y constituye un producto único y novedoso en el mercado hipotecario mexicano.

Ante la pérdida de empleo, *Garantía Infonavit* incluye prórrogas, seguro de protección de pagos para créditos otorgados en 2007-2008, fondo de protección de pagos para créditos otorgados en 2009-2010 y bolsa de trabajo. Por otra parte, *Contrátalos con incentivos*, es una iniciativa que invita a las empresas aportantes del Instituto a la selección, reclutamiento y contratación preferente de trabajadores acreditados desempleados y por el que éste devuelve a los empleadores 5% de las obligaciones patronales por los trabajadores recontratados.

96 Tipología de vivienda SHF, según rangos de precios.

VIVIENDA	UDIS			PESOS ⁹⁶		
	MÍNIMO	PROGRESO	MÁXIMO	MÍNIMO	PROGRESO	MÁXIMO
Mínima	0	12,250	24,500	\$0	\$52,674	\$105,349
Social	24,501	42,251	60,000	\$105,350	\$181,674	\$257,998
Económica	60,001	87,501	115,000	\$257,999	\$376,247	\$494,495
Media	115,001	207,501	300,000	\$494,496	\$892,242	\$1,289,988
Residencial	300,001	495,001	610,000	\$1,289,989	\$1,926,482	\$2,622,975
Residencial Plus	610,001	955,001	1,300,000	\$2,622,976	\$4,106,461	\$5,589,947

* Valor de la UDI en octubre de 2009 fue de 4.299959

97 Se considera el valor medio del rango de vivienda correspondiente.

98 Correspondientes a: 2.43% del monto del crédito por comisión de apertura, 0.30% del valor de la vivienda por avalúo y 309 pesos por estudio socioeconómico.

99 El CAT deberá expresarse en términos porcentuales redondeado a un decimal.



FIGURA 19.
Alternativas de la *Garantía Infonavit* para los acreditados

En caso de variación en el poder adquisitivo familiar, *Garantía Infonavit* incluye disminución de pago por paro técnico, por disminución de pago derivado de inestabilidad laboral y presiones económicas, así como reestructuración automática de adeudos pendientes a acreditados con empleo y reestructura vía *Solución y Cuenta Nueva* (33 diferentes opciones), seguro por invalidez, incapacidad o defunción, así como estudios socioeconómicos que permiten identificar y atender a los acreditados con problemas económicos o de salud, a quienes se les ofrecen pagos acordes a su capacidad real.

CUADRO 65.
Garantía Infonavit 2009

	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL
Prorroga total	9,684	14,997	11,505	12,561	6,861	19,403	8,724	14,687	7,443	14,227	9,566	9,481	139,139
Prorroga parcial	892	1,110	707	1,063	676	1,886	1,204	1,652	844	1,331	1,045	920	13,330
Solución y cuenta nueva	10,026	16,055	18,118	19,349	13,904	15,908	11,792	12,012	7,885	7,730	7,781	7,423	147,983
Paros técnicos	479	2,846	4,603	2,699	2,903	1,971	1,109	413	388	342	38	18	17,809
Seguros de protección de pagos	1,308	1,866	2,282	1,472	1,711	1,678	1,380	881	747	745	512	510	15,092
Liquidación hasta un 10%			75	394	153	180	900	448	433	153	2,523	1,599	6,858
Liquidación 10%	10	2	6	33	46	73	53	65	117	89	118	167	779
Liquidación 30%								114	334	325	443	495	1,711
Créditos liquidados por defunción	75	263	360	335	503	303	328	299	233	324	323	572	3,918
Créditos liquidados por incapacidad	61	27	56	2	19	2	3	8	10	2	0	1	191
Total	22,535	37,166	37,712	37,908	26,776	41,404	25,493	30,579	18,434	25,268	22,349	21,186	346,810

Fuente: Infonavit, 2010.

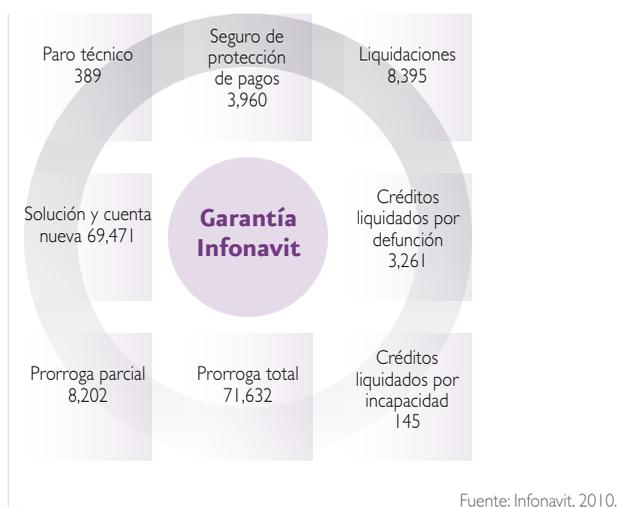


FIGURA 20.
Alternativas de la *Garantía Infonavit* para los acreditados

A quienes desean liquidar de forma anticipada su crédito, *Garantía Infonavit* ofrece 30% de descuento para créditos originados antes del 31 de julio de 1995 y descuentos hasta de 10% para créditos con más de dos años de antigüedad, mientras que a los acreditados cumplidos les premia y les ofrece la posibilidad de participar en el sorteo de mensualidades, saldos totales y diversas promociones y descuentos englobados en la estrategia *Recompensas mi Infonavit*.

A finales de diciembre de 2009, *Garantía Infonavit* había atendido 346 mil 810 casos en todas las soluciones, beneficiando a más de 259 mil acreditados. Durante 2010, el programa continúa y ha tenido avances por demás significativos.

El compromiso social del instituto se ve reforzado gracias a la instrumentación de programas como este. Probablemente, el Infonavit sea la única hipotecaria a nivel mundial en iniciar el proceso de cobranza con esfuerzos dirigidos a impulsar que sus acreditados cuenten con empleo.

CUADRO 66.

Garantía Infonavit al mes de junio de 2010

	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	TOTAL
Prorroga total	10,589	12,316	8,871	13,841	11,903	14,112	71,632
Prorroga parcial	764	1,439	2,123	2,328	1,034	514	8,202
Solución y cuenta nueva	5,891	9,022	13,374	15,295	11,868	14,021	69,471
Paros técnicos	38	351	0	0	0	0	389
Seguros de protección de pagos	386	431	680	694	762	1,007	3,960
Liquidación hasta un 10%	754	928	1,051	785	951	931	5,400
Liquidación 10%	127	83	142	77	117	79	625
Liquidación 30%	497	327	479	296	435	336	2,370
Créditos liquidados por defunción	427	597	442	641	544	610	3,261
Créditos liquidados por incapacidad	25	11	29	20	37	23	145
	19,498	25,505	27,191	33,977	27,651	31,633	165,455

Fuente: Infonavit, 2010.

5.9.7.

Cartas Garantía Infonavit

Con el fin de impulsar la oferta de vivienda en un periodo con serios problemas de liquidez en el mercado y de escasez en los créditos puente, en marzo de 2009 se lanzó el programa *Cartas Garantía*. Este mecanismo busca:

- Promover el financiamiento destinado a la construcción de vivienda en todos los estados del país, acorde a las metas de crédito y cobertura de segmentos prioritarios establecidos en el Programa de Labores y de Financiamientos 2009.
- Generar certidumbre en el sector al utilizarse como un instrumento en el proceso de crédito puente, ya que garantiza recursos para la individualización de vivienda dirigida a los segmentos y regiones prioritarios del instituto, tomando en cuenta:
 - Calidad de la vivienda.
 - Calidad en el origen de crédito.
 - Eficiencia en la operación.

Las cartas garantía se emitieron para aquellas viviendas destinadas a trabajadores con ingresos menores a 4 VSM y con un plazo que no excediera el primer semestre del año siguiente. Son solicitadas por los desarrolladores a través de las delegaciones y/o del correo electrónico <cartasgarantia@Infonavit.org.mx>. A finales de 2009, el resultado del programa fue:

- 570 cartas emitidas a 227 desarrolladores.
- 46 mil 788 viviendas respaldadas con *Carta Garantía* en 30 estados de la república.
- 19 mil 067 cartas ya ejercidas.

A finales de 2009, se llevó a cabo el Foro de Desarrolladores, evento en el que el Infonavit se comprometió a realizar las siguientes mejoras a la operación del programa para el ejercicio 2010-2014:

- Emisión de cartas hasta por un plazo de 18 meses.
- Cartas garantía para aquellas viviendas destinadas a trabajadores con salarios de hasta 11 VSM.
- Desarrollo de un micrositio en el portal de Infonavit con información del programa.

5.9.8

Programa Especial de Apoyo a Compradores de Vivienda Infonavit

En mayo de 2009, el H. Consejo de Administración del Infonavit aprobó la implantación de este programa con el fin de promover acciones para crear y colocar créditos, así como la orientación de la oferta de vivienda, alineados a los programas de crédito aprobados en el *Plan de Labores y de Financiamientos 2009*.

En un principio, el Programa Especial de Apoyo a Compradores de Vivienda Infonavit estaba previsto para instrumentarse durante junio y julio, con el objetivo de impulsar la oferta y la demanda de vivienda, pero finalmente se extendió dos meses más y se incluyeron las siguientes iniciativas:

Por lo que respecta a la oferta

- Complementar temporalmente la oferta para derechohabientes con vivienda que hoy tiene avance de obra.
- Promover el ejercicio inmediato de crédito en todos los segmentos de ingreso y vivienda, principalmente en el crédito tradicional y en *Cofinavit*, con base en el índice de alineación de desarrolladores.
- Ampliar el Programa *Infonavit Total* al segmento de trabajadores con ingresos arriba de 11 VSM.
- Eliminar las restricciones en el ejercicio de crédito en Tamaulipas y Veracruz.

En relación con la demanda

- A partir de agosto de 2009, aplicar el índice de riesgo para adelantar el ejercicio de su crédito a trabajadores que no cumplan la puntuación.
- En las zonas afectadas por la alerta sanitaria derivada de la influenza AH1N1, los trabajadores que vean reducidos sus ingresos por paros técnicos o que pierdan su empleo podrán contar con su derecho a ejercer el crédito tan pronto lo recuperen.

En los aspectos operativos

- Atención especial a los problemas en RUV.
- Inicio de redes de comunicación instantánea con desarrolladores.

Aunque el programa estaba previsto para un periodo finito, hasta septiembre, el Infonavit continuó implementando estas iniciativas, lo que permitió que para finales de 2009 se lograran formalizar 447 mil 481 créditos con una derrama aproximada de 100 millones de pesos.

5.9.9

Operación de las SOFOLES y SOFOMES

La crisis económica y financiera por la que atravesó la economía en 2009 puso en evidencia la vulnerabilidad de las SOFOLES y SOFOMES hipotecarias ante cambios en las condiciones de acceso a los mercados financieros. Quedó también clara la necesidad de contar con un nuevo modelo para estas instituciones, que por un lado ofrezca un marco regulatorio más adecuado, y por otro, constituya una alternativa para el financiamiento de los segmentos de ingresos medios y bajos.

Es conocido que la crisis financiera afectó a las SOFOLES y SOFOMES más que al resto de intermediarios, lo cual se explica tanto por el segmento de mercado al que atienden como por el modelo de negocios que utilizan. Por un lado, estos intermediarios se enfocan a segmentos de población de bajos ingresos, y asimismo, al atender tanto al mercado hipotecario como al de construcción de vivienda, o crédito puente, enfrentan un mayor nivel de riesgo. Y es que, en periodos de contracción de la demanda, en el mercado hipotecario se reduce la colocación y aumenta la morosidad en los créditos ya otorgados, pero al mismo tiempo, también se reduce la capacidad de los constructores para liquidar el crédito puente.

Por otra parte, los esquemas de financiamiento para estos intermediarios, como las colocaciones de cartera o bursatilizaciones, quedaron cerrados ante la crisis financiera. Para las SOFOLES y SOFOMES, entre 2006 y 2009 las bursatilizaciones han representado alrededor del 27% del valor de los créditos puente otorgados. En 2007 el monto de dichas emisiones llegó a niveles cercanos a los veinte mil millones de pesos, pero en 2008 la cantidad no llegó siquiera a siete mil millones, y desde entonces este esquema de financiamiento se ha mantenido cerrado para estas instituciones. En ello influyó también la escasa transparencia y pobre calidad de la cartera que respalda estas emisiones, que implica transferir una parte importante del riesgo de la cartera a los inversionistas. La morosidad en la cartera bursatilizada por parte de las SOFOLES y SOFOMES pasó, de niveles cercanos a 5% al inicio de 2008, a alrededor de 30% hacia finales de 2009 (en donde se ha mantenido durante 2010); para la cartera retenida en el balance (no bursatilizada) la morosidad se ubica en niveles del orden de 17%.

Dado este contexto, es fácil explicar la fuerte disminución de la participación de las SOFOLES y SOFOMES en el mercado: en el financiamiento hipotecario pasó de un 22% en 2007, a tan sólo el 7% en 2010; por el lado del financiamiento a los constructores, la participación pasó del 39% en 2008 a 15% en 2010 (cifras al mes de agosto). Además, ante la falta de liquidez, inadecuados niveles de capitalización, la imposibilidad de acudir a fuentes de financiamiento de largo plazo, y con el aumento en la cartera vencida, apenas resulta sorpresivo el que las principales sofoles y sofomes, que controlan más del 50% de la cartera total de este tipo de intermediarios en el mercado hipotecario, se encuentren en procesos de quiebra o juicio mercantil.

Es claro que, bajo el esquema actual, las SOFOLES y SOFOMES hipotecarias enfrentarán serias dificultades para mantener su operación. Su principal limitación será la incapacidad de acceder a fuentes de financiamiento de largo plazo, sin las cuales no estarán en condiciones de ofrecer crédito suficiente ni a tasas competitivas. Por su escala y estructura de capital, se ubican en desventaja frente a intermediarios como la banca, con mayor alcance, diversidad de productos y fuentes de financiamiento.

A partir de la crisis financiera, la única fuente de fondeo para las SOFOLES y SOFOMES es SHF. Aunado a los elevados niveles de cartera vencida que enfrentan, su capacidad de mantener activo el financiamiento se ha visto seriamente limitada. Esto explica en buena medida su continua disminución en el ritmo de actividad desde el 2009.

Así, entre los desafíos que enfrenta la industria de la vivienda actualmente está el encontrar soluciones de largo plazo para la operación de los intermediarios financieros no bancarios. En este sentido, un primer aspecto que debe atenderse es el correspondiente a mejorar la calidad de supervisión y regulación. La crisis financiera hizo evidente la necesidad de contar con una regulación que garantice entidades más sólidas, con mejor cobertura de riesgos y suficientemente capitalizadas. Al tener una participación significativa en el mercado de colocaciones de deuda o de cartera, es importante garantizar que la operación de estos intermediarios no constituya un riesgo potencial para todo el sistema financiero. La pregunta es, si con niveles de capitalización y una regulación más estricta, el modelo de negocio de las SOFOLES y SOFOMES sigue siendo viable.

Aunque de corto plazo, la propia situación financiera de algunas sofoles y sofomes obligue a un proceso de consolidación de la industria, la homologación en la regulación podría también derivar en la creación de bancos de nicho o especializados, que fomentaría una mayor competencia entre intermediarios.

Una lección de la crisis de 2009 es que se requieren productos de financiamiento específicos (ya sea a través del crédito o bien a través de otros instrumentos bursátiles) para atender las necesidades de los distintos eslabones que integran la cadena de valor de la industria de la vivienda, y que van desde la compra de suelo, su urbanización, la gestión de trámites y licencias, la construcción de vivienda, la colocación de hipotecas, así como las remodelaciones y ampliaciones de vivienda. Hasta ahora, los productos de financiamiento disponibles tanto por la banca como por los organismos e institutos públicos de vivienda, se han enfocado principalmente a los últimos eslabones.

5.10

HALLAZGOS CLAVE

- Al cierre del 2009 se otorgaron 1 millón 740 mil 406 financiamientos, 48.6% fueron para adquisición y 51.4% para mejoramiento.
- CONAVI registra que, al mes de junio de 2010, se han otorgado 628 mil 831 financiamientos, representan un avance de 57% de la meta estimada, supera en 10.3% lo registrado en el mismo periodo del año anterior. El 61.8% correspondió a adquisición de vivienda y 38.2% a mejoramientos y otras modalidades de financiamiento.
- SHF ha creado el Programa de Financiamiento a través de Fideicomisos consistente que permite abrir líneas de fondeo mediante un fideicomiso o directamente con el intermediario financiero. Apunta a dar liquidez a proyectos no concluidos por falta de financiamiento.
- Desde 2005 al mes de junio de 2010, se han otorgado 425 mil 568 cofinanciamientos de *Cofinavit*, *Alia2*, *Respalda2* y *Conyugales*.
- SHF, apeándose al mandato presidencial de impulsar el desarrollo habitacional sustentable, creó un programa de crédito hipotecario para financiar viviendas, a través de fondeo a intermediarios financieros, SHF fomentará la adquisición de vivienda verde, nueva o usada, ofreciendo una línea de crédito de largo plazo que tendrá una tasa de fondeo menor con relación a los productos tradicionales ofrecidos hasta hoy.
- Cifras de SHF señalan que el 35.1% de los créditos hipotecarios están dirigidos a la vivienda usada, además desde 2006 este porcentaje ha aumentado cada año.
- Una limitante para reducir el rezago habitacional de nuestro país, es la estimación de SHF que indica que la mitad de los hogares no tiene acceso a créditos hipotecarios quedando excluidos del mercado formal de vivienda.
- SHF considera que la generación de microcréditos para vivienda es de gran utilidad como complemento a la política actual de vivienda, principalmente para las familias de bajos ingresos que sufren algún tipo de rezago.
- El 90% del rezago habitacional se presenta en diez entidades federativas, y podría ser atendido a través de autoproducción y microfinanciamiento.
- Un análisis de SHF demuestra que de los 8.9 millones de hogares en rezago habitacional, sólo 7.2% cumplen con el ingreso mínimo, acceso a seguridad social, antigüedad laboral, edad y ahorro.
- En 2009, el precio de las viviendas aumentó 3.2 por ciento. Implica que el 70% de la población pueden acceder al 30% de las viviendas disponibles en el mercado.
- A partir del ejercicio fiscal de 2010, en SEDESOL radica el Programa de Modernización de los RPP y asume la responsabilidad programática y presupuestaria para asignar una bolsa de \$337.8 mdp de recursos federales.
- La carencia de sistemas catastrales urbanos actualizados periódicamente limita la posibilidad de los gobiernos locales de disponer de una fuente de financiamiento para su desarrollo, restringe la participación ciudadana y por tanto no contribuyen a la transparencia de la gestión pública. El Ejecutivo Federal instruyó a la SEDESOL a coordinar las acciones de modernización catastral y registral, los trabajos iniciaron a partir de diciembre de 2009.
- En 2010, el parque habitacional en el país se compone de 26.2 millones de viviendas, de las cuales 11.8 millones son habitadas por sus dueños y están escrituradas a nombre de sus propietarios. La tasa de escrituración en México es del 45.1 por ciento.
- Estimaciones de CONAVI y SHF, registran que el rezago ampliado asciende a 8.8 millones de unidades, está cifra se compone por las viviendas con hogares en situación de hacinamiento o constituidas por materiales precarios y de reemplazo inmediato, más aquellas unidades que requieren mejorar su estado en el corto plazo debido a la existencia de algún material precario en techos o muros.
- Para las SOFOLES y SOFOMES, entre 2006 y 2009 las bursatilizaciones han representado alrededor del 27% del valor de los créditos puente otorgados. Frente a una crisis financiera, se registró una disminución de la participación de las SOFOLES y SOFOMES en el mercado: en financiamiento hipotecario pasó de un 22% en 2007, a tan sólo el 7% en 2010.
- Se deberá revisar y evaluar la actual regulación que implica garantizar entidades más sólidas, con mejor cobertura de riesgos y suficientemente capitalizadas.

SECCIÓN 6.

Desarrollo del mercado secundario de financiamiento a la vivienda

6.1

VIGÍA-SHF: SISTEMA DE MONITOREO DE INSTRUMENTOS RESPALDADOS POR HIPOTECAS

El mercado de bursatilizaciones de hipotecas se ha desarrollado en México desde el año 2003 cuando se realizó la primera bursatilización hipotecaria buscando impulsar el financiamiento accesible a la vivienda. Ahora se cuenta con más de 40 bursatilizaciones de *Borhis* y cuatro emisiones de *MacroCrédHitos*, bursatilizaciones que ha llevado a cabo Hito (Hipotecaria Total).

Estas estructuras necesitan ser monitoreadas por el público inversionista para poder tomar decisiones informadas en su operación con estos bonos. No obstante, son pocos los inversionistas que cuentan con una fuerza de análisis que les permita analizar y valorar la gama completa de estructuras.

Como respuesta a esta necesidad, en julio de 2008 surgió la herramienta *Vigia-SHF* que monitorea y provee de información de *Borhis* al mercado de una manera accesible y de fácil entendimiento. Además se han incluido, a partir de mayo 2010, la información y monitoreo de dos emisiones de *MacroCrédHitos*. El sistema estudia el mercado de estos instrumentos desde tres distintas perspectivas:

- i) **Información de origenación.** Contiene análisis y datos de la estructura y de la cartera al momento de la emisión. En esta sección se analizan los indicadores cualitativos más importantes de los créditos que respaldan cada emisión y se presentan de manera gráfica para un mayor entendimiento de la calidad de la cartera.



FIGURA 21.

Ejemplos de la información desplegada en pantalla por *Vigia-SHF*

—Origenación

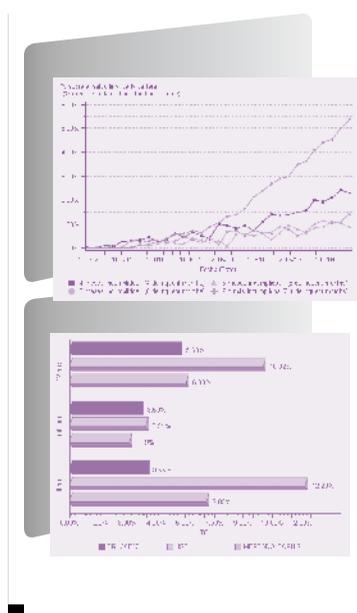


FIGURA 22.
Ejemplos de la información desplegada en pantalla por Vigía-SHF
—Cartera

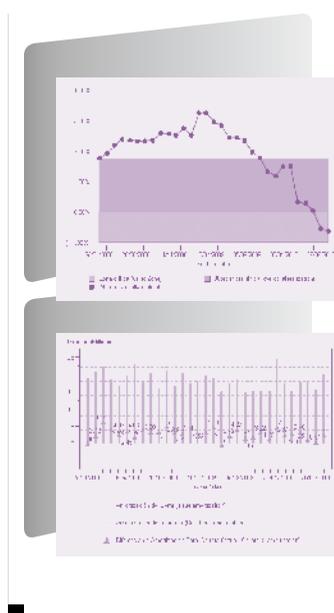


FIGURA 23.
Ejemplos de la información desplegada en pantalla por Vigía-SHF
—Desempeño

- ii) **Información de cartera.** Contiene, para cada emisión, el comportamiento mensual de los créditos hipotecarios que conforman cada bono y se compara contra emisiones del mismo fideicomitente y contra el mercado total de estos bonos. Se hace un análisis separado para la cartera que respalda las emisiones *Borhis* y para la que respalda las emisiones de *MacroCrédHitos*.
- Se presentan gráficas que miden el desempeño de la cartera de acuerdo a indicadores como Tasa Constante de Incumplimiento y Tasa Constante de Prepago, evolución de la morosidad y del número de créditos incumplidos. Se han agregado recientemente, matrices de transición histórica para el cambio entre mensualidades vencidas, al igual que cuadros con la información de cobranza mensual histórica, como son saldos de la cartera, amortizaciones prepagos.
- iii) **Información de desempeño.** Contiene las características de cada emisión, sus enaltecedores, el comportamiento de cada emisión de *Borhis*, saldos históricos de la emisión, pago de intereses y principal, así como el comportamiento del aforo o capital que respalda cada emisión.
- Esta información está disponible para cada emisión. Adicionalmente, a los reportes de cada emisión, se tienen disponibles resúmenes del desempeño de todas las carteras bursatilizadas, de las estructuras como un mercado, de los indicadores históricos de aforo, prepago y morosidad. En ellos se sintetiza la información y se presentan cortes por moneda, por fideicomitente, por año, entre otros. Incluso hay gráficas que contienen análisis de estacionalidad para la Tasa Constante de Prepago y la Tasa Constante de incumplimiento.

- Esta herramienta se actualiza mes a mes y está dirigida al público inversionista o a cualquier persona interesada en este mercado. Se ha traducido todo el contenido al idioma inglés para los inversionistas extranjeros que puedan estar interesados en conocer estas estructuras. La información que contiene es de carácter público, lo cual ayuda a transparentar el desempeño del mercado y alienta al inversionista a realizar un análisis propio y tomar decisiones de acuerdo a su perfil de riesgo o a sus necesidades de inversión.
- Para este semestre, se está preparando una nueva versión que contenga información crédito por crédito de la cartera de *Borhis* y que también incluya todos los *MacroCrédHitos* emitidos por HiTo.
- Al cierre de julio de 2010 se cuenta ya con casi 290 usuarios, los cuales hacen uso de la herramienta en promedio seis veces al día.

6.1.1

Emisiones vigentes en el mercado

SHF, Infonavit y FOVISSSTE, en conjunto con diversas entidades financieras, continúan trabajando en la promoción de esquemas alternativos de financiamiento con la finalidad de cubrir la creciente demanda de vivienda y permitir que más personas tengan acceso a una vivienda digna. Desde 2003, la bursatilización de hipotecas ha sido utilizada como una herramienta de fondeo alterna que permite apoyar el crecimiento del mercado de vivienda al complementar los mecanismos tradicionales de fondeo.

Al 2 de julio de 2010, el monto total acumulado de emisiones públicas respaldadas por hipotecas, valuadas en su origen, ascienden aproximadamente a 154 mil 071 millones de pesos.

Desde sus inicios, el mercado de emisiones públicas respaldadas por hipotecas ha mantenido una constante evolución y se han reforzado las estructuras utilizadas conforme a los requerimientos del mercado. Entre los principales reforzamientos se pueden mencionar:

1. Enaltecadores a los créditos y a la estructura:

- Sobrecolateralización, para establecer el mínimo que deben tener las estructuras y el mínimo a retener por parte del fideicomitente, con lo cual se asegura que se mantenga un interés en el desempeño de los créditos.
- Seguro de crédito a la vivienda o garantía por incumplimiento, para cubrir el incumplimiento de los acreditados en un momento dado, así como para disminuir riesgo de crédito.
- Reservas de efectivo que permitan tener recursos líquidos en la estructura.

- Garantías financieras que permitan proteger al inversionista hasta un cierto porcentaje, proporcionando liquidez al fideicomiso.
- Acciones a realizar en caso de presentarse eventos que pudiesen afectar la estructura (*triggers*).

2. Responsabilidad de los participantes:

- Apego de fiduciarios, administradores y representantes comunes a la ley del mercado de valores en términos de revelación de información.
- Cumplimiento de obligaciones establecidas en los contratos; por ejemplo, cumplimiento en los niveles de aforo, acciones de cobranza, etcétera.

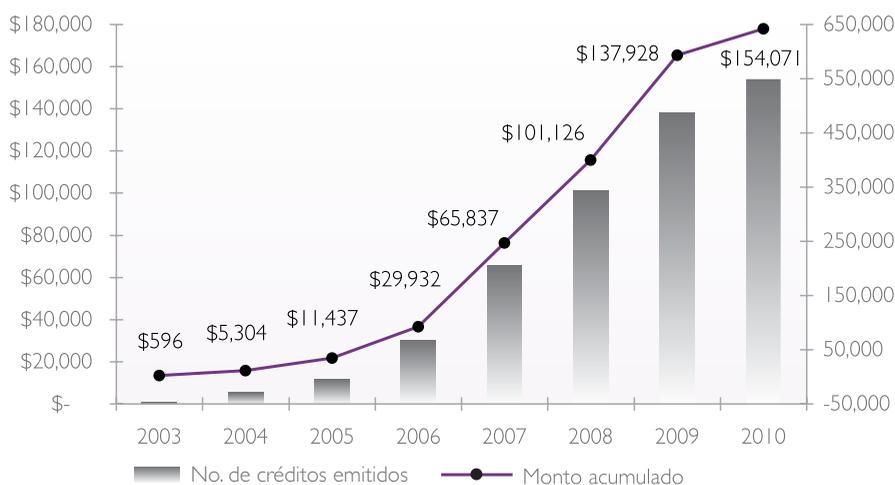
3. Inclusión del administrador maestro:

- Encargado de supervisar la actuación del administrador, la información del colateral y la emisión para brindar seguridad al inversionista sobre el manejo de los flujos de efectivo que se manejan.

4. Transparencia en la información:

- Establecer mejores formatos y medios de comunicación para que los inversionistas obtengan información, mensual y anual, sobre los créditos que respaldan las emisiones (Consultar los anexos T y N Bis correspondientes).
- Proveer información sobre el comportamiento del mercado de emisiones respaldadas por hipotecas a través de diversos sistemas y calculadoras públicas que pueden consultarse vía internet (*Vigia-SHF*, Bloomberg, *Cedevis*, *HiTo*, Valmer, PIP).

GRÁFICA 55.
Monto total acumulado de emisiones públicas respaldadas por hipotecas, valuadas en su origen Borhis, Hito, Cedevis, Tfovis y otras emisiones
Cifras al 2 de julio de 2010



Fuente: SHF, Dirección de Desarrollo de Mercados y Bursatilización, 2010, con información de los suplementos de las emisiones respaldadas por hipotecas.

CUADRO 67.

Monto emitido. Borhis, HiTo, Cedevis, Tfovis y otras emisiones

Millones de pesos

AÑO	BORHIS	HiTo	OTRAS EMISIONES	CEDEVIS	TFOVIS	TOTAL
2003	596	-	-	-	-	596
2004	2,749	-	-	1,959	-	4,708
2005	2,859	-	-	3,274	-	6,133
2006	12,497	-	-	5,998	-	18,495
2007	22,420	10	3,2631	10,213	-	35,906
2008	15,956	59	4,830	14,443	-	35,288
2009	5,910	7,065	-	11,327	12,500	36,802
2010	-	2,499	-	9,143	4,500	16,143
	62,987	9,633	8,093	56,358	17,000	154,071

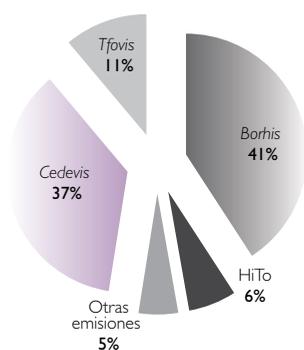
Nota. Esta emisión corresponde a la emisión *Cross Border* realizada por Hipotecaria Su Casita en el 2007. Asimismo, en este mismo año, se realizó un empaquetamiento de *Borhis* conocido como *Borhi de Borhis* por un monto cercano a los \$617 millones, el cuál no se contabiliza en este cuadro. Las emisiones que respaldan a este instrumento si se contabilizan en este cuadro.

GRÁFICA 56.

Emisiones públicas apoyadas por hipotecas

Distribución por tipo de instrumento.

Porcentajes con cifras al 2 de julio de 2010.

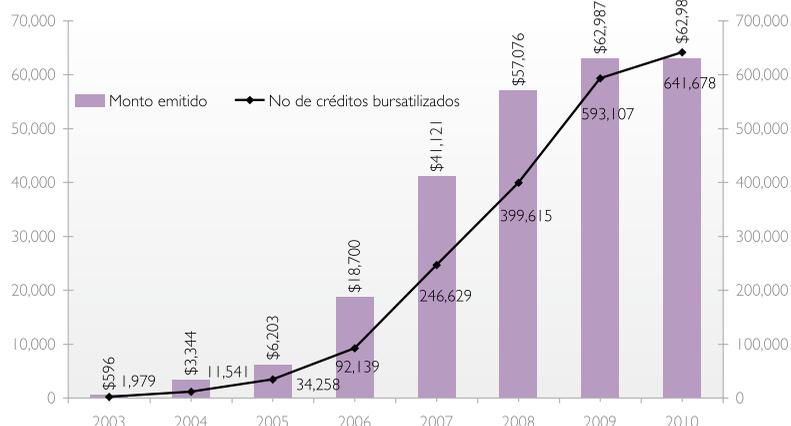


Fuente: SHF, Dirección de Desarrollo de Mercados y Bursatilización, 2010, con información de los suplementos de las emisiones respaldadas por hipotecas.

GRÁFICA 57.

Monto emitido acumulado de Borhis

Monto en millones de pesos y número de créditos emitidos



Fuente: SHF, Dirección de Desarrollo de Mercados y Bursatilización, 2010, con información de los suplementos de las emisiones respaldadas por hipotecas.

5. Reforzamiento de las estructuras de emisión:

- A través de la instrumentación de productos básicos de solución que permitan a los acreditados que han visto mermados sus ingresos por la situación económica actual hacer frente a sus hipotecas, mitigar el deterioro futuro de la cartera y minimizar las pérdidas esperadas. Cabe señalar que dichos productos se analizaron en forma conjunta con las agencias calificadoras y garantes aseguradoras.

6.1.2

Bonos Respaldados por Hipotecas (*Borhis*)

Desde sus inicios en 2003, SHF ha promovido la bursatilización de cartera hipotecaria de SOFOLES, SOFOMES y bancos a través de la figura de Bonos Respaldados por Hipotecas (*Borhis*).

Al 2 de julio de 2010, el monto total acumulado de *Borhis*, valuados en su origen, ascienden aproximadamente a 62 mil 987 millones de pesos.

Cabe señalar que en 2006, se efectuó la primera emisión de *Borhis* por parte de un banco (BANORTE), por un monto cercano a los 2 mil 047 millones de pesos. A partir de esa fecha, otros bancos se mostraron interesados en la figura del *Borhi* y realizaron diversas emisiones, que al 2 de julio de 2010 representaron 43% del monto total emitido por estos bonos.

El cuadro 67 muestra únicamente el total de las emisiones vigentes de *Borhis* y sus saldos a valor nominal ajustado al 2 de julio de 2010.

CUADRO 68.**Monto emitido acumulado de Borhis al 2 de julio de 2010**

	MONTO BURSATILIZADO MILLONES DE PESOS	%	NO. CRÉDITOS BURSATILIZADOS	%
Sofoles/Sofomes	35,868	57%	111,737	68%
Bancos	27,118	43%	53,572	32%
Total	62,987	100%	165,309	100%

Fuente: SHF, Dirección de Desarrollo de Mercados y Bursatilización, 2010, con información de los suplementos de las emisiones respaldadas por hipotecas.

CUADRO 69.**Saldo insoluto de Borhis**

Millones de pesos

EMISIONES	MONEDA DE EMISIÓN	MONTO EMITIDO	MONTO EN CIRCULACIÓN
Serie A	UDIS	\$28,652	\$20,265
Serie B	UDIS	1,460	1,491
	Subtotal	30,112	21,756
Serie A	Pesos	\$31,809	\$23,243
Serie B	Pesos	1,065	887
	Subtotal	32,875	24,131
	Total	\$62,987	\$45,886

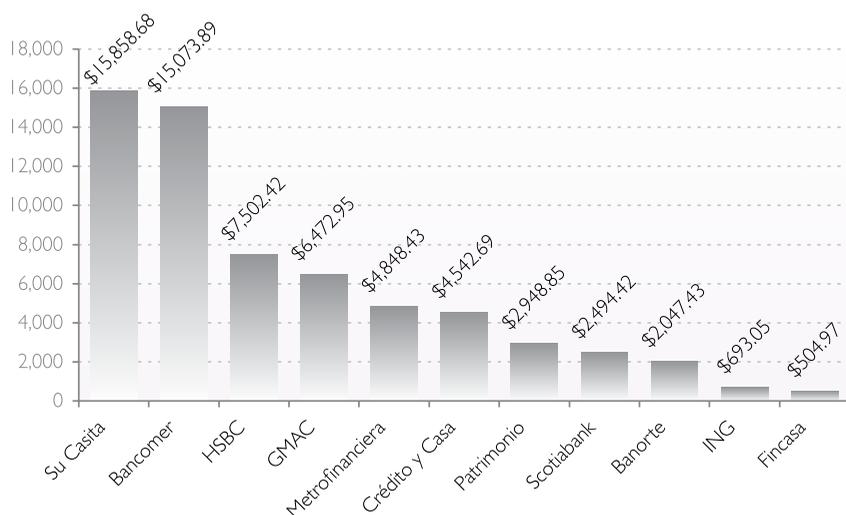
Monto emitido: con información de los suplementos de las emisiones respaldadas por hipotecas. Monto en circulación: con información de Valmer al 2 de julio de 2010.

Fuente: SHF, Dirección de Desarrollo de Mercados y Bursatilización, 2010.

GRÁFICA 58.**Monto total emitido en Borhis por fideicomitente**

Millones de pesos

Fuente: Vigía-SHF.
<www.shf.gob.mx>



6.2

PROGRAMA DE BURSATILIZACIÓN DE HIPOTECAS DEL FOVISSSTE

Como parte de la estrategia del FOVISSSTE para contribuir al Programa de Vivienda del presidente Felipe Calderón, la presente administración tiene programado crecer más del 100% respecto al acumulado histórico de créditos otorgados por la institución.

Para lograrlo, se consideró apremiante incluir dentro del plan financiero la entrada del FOVISSSTE a los mercados de capital. El Programa de Bursatilización se preparó a lo largo de dos años y, en 2009, el FOVISSSTE lanzó al mercado su primera emisión de certificados bursátiles bajo la denominación *Tfovis*.

Aun cuando 2009 fue uno de los años más difíciles de la economía a nivel global, en su primer año como emisor de bonos respaldados por hipotecas, el FOVISSSTE bursatilizó exitosamente su cartera por un monto de 15 mil 500 millones de pesos, las colocaciones se ubicaron en tasas de interés promedio de 5.34%, su denominación fue en UDIS a un plazo de 30 años, todas con el respaldo de "la más alta calidad crediticia y perspectiva estable" de las evaluadoras Standard & Poors, Moody's, Fitch y HR Ratings.

El éxito de las cuatro emisiones realizadas durante 2009 es evidente: en tres de ellas se manifestó una sobredemanda promedio de 20 por ciento.

CUADRO 70.
Emisión de Tfovis durante 2009

FECHA	CLAVE	MONTO MDP	TASA INTERÉS	DENOMINACIÓN	PLAZO	DEMANDA MDP
26/06/2009	TFOVIS 09 1U	3,500	5.31%	UDIS	30 años	4,650 (+25%)
10/09/2009	TFOVIS 09 2U	4,000	5.39%	UDIS	30 años	5,000 (+25%)
13/11/2009	BONHITO T5042	3,000	5.29%	UDIS	30 años	3,000 (100%)
01/12/2012	TFOVIS 09 3U	5,000	5.40%	UDIS	30 años	6,000 (+20%)
Total		15,500	5.34%	UDIS	30 Años	3,150 (+20%)

Promedio

Fuente: FOVISSSTE, 2010.

■ CALIFICACIONES

En 2009, el FOVISSSTE recibió de las calificaciones más altas otorgadas por las firmas evaluadoras crediticias internacionales más importantes.

Con la burzatilización el FOVISSSTE ha logrado lo siguiente:

- Obtener liquidez inmediata.
- Acceder a nuevas fuentes de fondeo.
- Ofrecer mejores opciones de financiamiento.
- Otorgar una mayor cantidad de créditos.
- Modernizar y transparentar sus operaciones.

Lo anterior ha generado confianza tanto en el sector inmobiliario como en el financiero, y el hecho de haber otorgado en tres años el equivalente al número de créditos ejercidos durante el sexenio anterior le ha permitido colocarse como la institución de mayor crecimiento dentro del sector.

En 2010, se tiene programado burzatilizar un monto entre 16 y 18 mil millones de pesos. En marzo se realizaron tres emisiones, una con cargo al programa de 2009 por 2 mil 500 millones de pesos y dos más por 4 mil 500 y 6 mil millones de pesos correspondientes al programa 2010.

CUADRO 71.
Emisiones bursátiles del Fovissste
A junio de 2010.

EMISIÓN		MONTO OFERTADO MMDP	MONEDA	DEMANDA MMDP	POSTURAS		TASA %	PLAZO FIJO AÑOS
					RECIBIDAS	ASIGNADAS		
TFOVIS 09U	Jun 26	3,500	UDIS	4,650 (+25%)	52	44	5.31	30
TFOVIS 09 2U	Sep 10	4,000	UDIS	5,000 (+25%)	68	62	5.39	30
T/BONHITOS	Oct 7	3,000	UDIS	3,000 (100%)	3	3	5.29	30
TFOVIS 09 3U	Dic 10	5,000	UDIS	3,000 (+20%)	64	60	5.40	30
T/BONHITOS	Feb 10	2,500	UDIS	2,500 (100%)	9	6	5.00	30
TFOVIS 10U	Mar 10	4,500	UDIS	11,718 (+263%)	60	22	5.25	30
TFOVIS 10U 2U	Jun 28	6,000	UDIS	7,200 (+20.0%)	67	57	5.04	30

Fuente: FOVISSSTE, 2010.

CUADRO 72.
Calificación de la cartera de Fovissste

CALIFICADORA	CALIDAD DE LA CARTERA	CALIDAD DE ADMINISTRADOR DE ACTIVOS RESIDENCIALES	CALIDAD DE CONTRAPARTE
Standard & Poor's	Triple AAA	Superior al Promedio,	La más alta calificación en la escala nacional,
Moody's	Triple AAA	con Perspectiva	lo que ubica al Fondo
Fitch	Triple AAA	Estable.	como uno de los mejores
HR Ratings	Triple AAA	emisores del país.	

Fuente: FOVISSSTE, 2010.

6.3

PROGRAMA DE CERTIFICADOS DE VIVIENDA INFONAVIT (Cedevis)

El Infonavit inició este programa en 2004 como un medio alternativo de financiamiento mediante el cual, por medio de la burzatilización de cartera, logra obtener recursos para otorgar un mayor número de créditos a sus derechohabientes.

CUADRO 73.

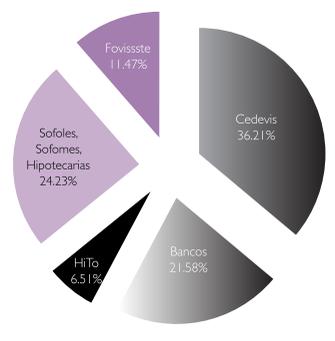
Emisiones vigentes de Cedevis a junio de 2010

AÑO	EMISIÓN	FECHA COLOCACIÓN	FECHA VENCIMIENTO	PLAZO AÑOS	MONTO COLOCADO MMDP	MONEDA	TASA	BENCHMARK	CALIFICACIÓN	CUPÓN CEDEVIS %
2004	CEDEVIS 04	19-Mar-04	19-Mar-16	12.0	\$750,514	Pesos	Fija nominal	Bono M5	AAA S&P, Aaa Moody's AAA Fitch Ratings	9.15
2004	CEDEVIS 04U	12-Nov-04	20-May-22	18.0	\$1,208,855	UDIs	Fija Real	UDI Bono 121220	AAA S&P, AAA Fitch Ratings	5.65
2005	CEDEVIS 05U	15-Jul-05	21-Jul-25	20.0	\$1,164,042	UDIs	Fija Real	UDI Bono 121220	AAA S&P, Aaa Moody's	5.94
2005	CEDEVIS 05-2U	7-Oct-05	22-Sep-25	20.0	\$1,057,799	UDIs	Fija Real	UDI Bono 121220	AAA S&P, AAA Fitch Ratings	5.90
2005	CEDEVIS 05-3U	9-Dec-05	22-Dic-27	22.0	\$1,052,422	UDIs	Fija Real	UDI Bono 121220	AAA S&P, Aaa Moody's	5.66
2006	CEDEVIS 06U	28-Abr-06	20-Abr-28	22.0	\$1,200,830	UDIs	Fija Real	UDI Bono 121220	AAA S&P, AAA Fitch Ratings	5.80
2006	CEDEVIS 06-2U	19-Jun-06	20-Jun-28	22.0	\$1,004,122	UDIs	Fija Real	UDI Bono 121220	AAA S&P, Aaa Moody's	6.25
2006	CEDEVIS 06-3U	13-Oct-06	20-Oct-28	22.0	\$1,545,276	UDIs	Fija Real	UDI Bono 121220	AAA S&P, AAA Fitch Ratings	5.09
2006	CEDEVIS 06-4U	13-Nov-06	20-Nov-28	22.0	\$2,247,487	UDIs	Fija Real	UDI Bono 121220	AAA S&P, Aaa Moody's	4.95
2007	CEDEVIS 07U	26-Abr-07	20-Abr-29	22.0	\$2,426,208	UDIs	Fija Real	UDI Bono 121220	AAA S&P, AAA Fitch Ratings	4.35
2007	CEDEVIS 07-2U	16-Jul-07	20-Jul-29	22.3	\$2,700,055	UDIs	Fija Real	UDI Bono 121220	AAA S&P, Aaa Moody's	4.28
2007	CEDEVIS 07-3U	1-Oct-07	20-Sep-29	22.0	\$2,334,993	UDIs	Fija Real	UDI Bono 121220	AAA S&P, AAA Fitch Ratings	4.56
2007	CEDEVIS 07VSM A-1	27-Sep-07	1-Oct-29	22.0	\$1,766,593	VSM	Fija Real	UDI Bono 141218	AAA S&P, Aaa Moody's	5.41
2007	CEDEVIS 07VSM A-2	27-Sep-07	1-Oct-29	22.0	\$570,317	Pesos	Fija nominal	Bono M 161215	AAA S&P, Aaa Moody's	9.08
2008	CEDEVIS 08U	11-Abr-08	22-Abr-30	22.0	\$1,346,426	UDIs	Fija Real	UDI Bono 101223	AAA S&P, Aaa Moody's, AAA Fitch Ratings	4.40
2008	CEDEVIS 08-2U	11-Abr-08	22-Abr-30	22.0	\$1,782,033	UDIs	Fija Real	UDI Bono 160616	AAA S&P, Aaa Moody's, AAA Fitch Ratings	4.78
2008	CEDEVIS 08-3U	12-Jun-08	20-Jun-30	22.0	\$1,692,942	UDIs	Fija Real	UDI Bono 101223	AAA S&P, Aaa Moody's, AAA Fitch Ratings	4.65
2008	CEDEVIS 08-4U	12-Jun-08	20-Jun-30	22.0	\$1,807,215	UDIs	Fija Real	UDI Bono 160616	AAA S&P, Aaa Moody's, AAA Fitch Ratings	5.22
2008	CEDEVIS 08-5U	29-Ago-08	20-Ago-30	22.0	\$799,997	UDIs	Fija Real	UDI Bono 101223	AAA S&P, Aaa Moody's, AAA Fitch Ratings	4.40
2008	CEDEVIS 08-6U	29-Ago-08	20-Ago-30	22.0	\$1,199,996	UDIs	Fija Real	UDI Bono 160616	AAA S&P, Aaa Moody's, AAA Fitch Ratings	5.38
2008	CEDEVIS 08-7U	24-Oct-08	21-Oct-30	22.0	\$1,956,070	UDIs	Fija Real	UDI Bono 101223	AAA S&P, Aaa Moody's, AAA Fitch Ratings	5.40
2008	CEDEVIS 08-8U	24-Oct-08	21-Oct-30	22.0	\$1,698,761	UDIs	Fija Real	UDI Bono 160616	AAA S&P, Aaa Moody's, AAA Fitch Ratings	6.61
2008	CEDEVIS 08-9U	23-Dic-08	20-Dic-30	22.0	\$1,079,999	UDIs	Fija Real	UDI Bono 101223	AAA S&P, Aaa Moody's, AAA Fitch Ratings	5.55
2008	CEDEVIS 08 10U	23-Dic-08	20-Dic-30	22.0	\$1,079,999	UDIs	Fija Real	UDI Bono 160616	AAA S&P, Aaa Moody's, AAA Fitch Ratings	6.25
2009	CEDEVIS 09U	25-May-09	20-May-31	22.0	\$2,020,941	UDIs	Fija Real	UDI Bono 141218	AAA S&P, Aaa Moody's, AAA Fitch Ratings	5.65
2009	CEDEVIS 09-2U	6-Jul-09	23-Jun-31	22.0	\$2,588,799	UDIs	Fija Real	UDI Bono 141218	AAA S&P, Aaa Moody's, AAA Fitch Ratings	5.70
2009	CEDEVIS 09-3U	21-Ago-09	20-Ago-31	22.0	\$1,500,026	UDIs	Fija Real	UDI Bono 141218	AAA S&P, Aaa Moody's, AAA Fitch Ratings	5.62
2009	CEDEVIS 09-4U	1-Oct-09	22-Sep-31	22.0	\$2,684,252	UDIs	Fija Real	UDI Bono 141218	AAA S&P, Aaa Moody's, AAA Fitch Ratings	5.50
2009	CEDEVIS 09-5U	23-Nov-09	20-Nov-31	22.0	\$2,533,347	UDIs	Fija Real	UDI Bono 141218	AAA S&P, Aaa Moody's, AAA Fitch Ratings	5.40
2010	CEDEVIS 10-U	12-Mar-10	22-Mar-38	28.0	\$2,463,402	UDIs	Fija Real	UDI Bono 121220	AAA S&P, Aaa Moody's, AAA Fitch Ratings	4.11
2010	CEDEVIS 10-2U	12-Mar-10	22-Mar-38	28.0	\$2,463,402	UDIs	Fija Real	UDI Bono 171214	AAA S&P, Aaa Moody's, AAA Fitch Ratings	5.33
2010	CEDEVIS 10-3U	18-Jun-10	21-Jun-38	28.0	\$2,108,108	UDIs	Fija Real	UDI Bono 121220	AAA S&P, Aaa Moody's, AAA Fitch Ratings, AAA HR Ratings	3.90
2010	CEDEVIS 10-4U	18-Jun-10	21-Jun-38	28.0	\$2,108,108	UDIs	Fija Real	UDI Bono 171214	AAA S&P, Aaa Moody's, AAA Fitch Ratings, AAA HR Ratings	5.05

Fuente: Infonavit, junio de 2010

En México, 2009 fue un año complejo para la emisión de bonos respaldados por hipotecas, tanto por preocupaciones relacionadas al riesgo de crédito como por la volatilidad del riesgo de mercado. A pesar de lo anterior, de haber pasado recientemente por la crisis *Subprime* en los Estados Unidos y dado el buen comportamiento observado, el Infonavit fue uno de los principales emisores de este tipo de instrumento en México: colocó 11 mil 327 millones 368 mil 456 pesos en *Cedevis* a través de cinco emisiones públicas y con una participación de mercado acumulada de 35.44% para ese año.

GRÁFICA 59.
Emisiones primarias RMBS
Mercado mexicano 2003-2010



Fuente: Infonavit, 2010

En diciembre de 2009, Nacional Financiera y el Infonavit unieron sus fuerzas para conformar una nueva sociedad de inversión con el objetivo de ofrecer al público inversionista un nuevo vehículo para acceder a los *Cedevis*. Operada y administrada por NAFINSA, esta nueva sociedad de inversión lleva el nombre de Fondo en *Cedevis Nafinsa*, S. A. de C. V., Sociedad de Inversión en Instrumentos de Deuda, clave de pizarra *NAFCDVI*; al que se puede acceder a través de la red de distribuidores de NAFINSA.

Este fondo permite la participación tanto de personas físicas, con una inversión inicial desde 20 mil pesos, como de personas morales, con una inversión inicial a partir de 100 mil pesos. Para su arranque, NAFINSA aportó un capital semilla de 100 millones de pesos y SHF contribuyó con 100 millones de pesos más. La operación del fondo *Cedevis Nafinsa* estará supervisada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV); su creación permitirá que inversionistas con el perfil adecuado participen en una inversión a largo plazo y a tasa real, además de que se incentivarán las operaciones de *Cedevis* en el mercado secundario. Puede obtenerse mayor información en la dirección <www.ofnafin.com.mx> (opción contacto o distribuidores). Al 30 de junio, el fondo cuenta con activos de 430 millones 099 mil 167 pesos.

CUADRO 74.
Total de emisiones
2004-junio de 2010

2004	\$1,959,369,406.01
2005	\$3,274,264,712.00
2006	\$5,997,717,043.45
2007	\$9,798,169,637.00
2008	\$14,443,443,969.38
2009	\$11,327,368,456.00
2010	\$9,143,022,014.71
Total	\$55,943,355,238.55

Fuente: Infonavit, 2010.

En junio de 2010, el Infonavit realizó su segunda emisión de *Cedevis* del año y logró la cifra de 4 mil 216.2 millones de pesos, lo que le permitirá beneficiar a 21 mil familias con un crédito para atender sus necesidades de vivienda. La emisión fue pública y participaron activamente la banca patrimonial, sociedades de inversión, inversionistas institucionales, fondos de pensiones, aseguradoras, casas de bolsa y AFORES.

Las emisiones de *Cedevis* se han consolidado en el mercado mexicano por el buen comportamiento que han demostrado a través de los años. El instituto ha puesto especial énfasis en la atención al inversionista y, con el afán de lograr una mayor transparencia y fomentar el sano desarrollo a largo plazo, sus emisiones cuentan con la figura de *Master Servicer*, que consiste en la administración, control, monitoreo, respaldo y emisión de reportes sobre el desempeño de la cartera de activos, la cual está enfocada en resolver las necesidades de información de inversionistas, agencias calificadoras y autoridades, entre otros. Además, bajo esta tónica, el Infonavit, ha desarrollado una calculadora de *Cedevis* que permite a los inversionistas llevar a cabo las valuaciones que requieren y así incentivar el mercado secundario.

El Infonavit ha generado las capacidades operativas para administrar las emisiones y las carteras que las respaldan. Continuará vigilando el sano comportamiento de esas carteras, enfatizando siempre su compromiso hacia los acreditados a través del modelo de cobranza social, de manera que, en caso de pérdida de la relación de trabajo y siempre y cuando exista voluntad de pago del acreditado, se ofrecerá algún producto de reestructura adecuado que le permita proteger su patrimonio.

La estrategia de fondeo en mercados financieros para 2010 busca, además de mantener el Programa de Colocaciones de *Cedevis*, el desarrollo de mecanismos alternos de financiamiento vía mercado para canalizar recursos al otorgamiento de crédito que permitan:

- Ampliar la base de inversionistas.
- Optimizar el costo de fondeo del instituto.
- Hacer frente a los posibles cambios en la regulación.
- Satisfacer la demanda por nuevos instrumentos de inversión con mejor perfil de riesgo.

Para este año, los Órganos de Gobierno autorizaron una meta base de colocación de *Cedevis* de 10 mil millones de pesos que, si las condiciones de mercado lo permiten, podría alcanzar los 15 mil 500 millones de pesos.

El compromiso del Infonavit hacia los mercados financieros nacionales e internacionales ha sido constante a través de las 25 emisiones de *Cedevis*: la muestra son las estructuras sólidas, eficientes y sencillas que han logrado superar grandes crisis hipotecarias.

6.4

HITO (HIPOTECARIA TOTAL)

Desde diciembre de 2007, fecha de la primera bursatilización, y hasta el 2 de julio de 2010, se han bursatilizado cerca de 9 mil 633 millones de pesos en emisiones bajo la modalidad de Hito tradicional (bursatilización crédito por crédito) y la modalidad de macrocrédito (el cual aprovecha la infraestructura de los *Borhis* y permite bursatilizar créditos en masa, previamente originados).

Es importante resaltar que a finales de 2009 y principios de 2010, Infonavit y FOVISSSTE realizaron sus primeras emisiones a través de Hito utilizando la modalidad de *Macrocrédito* y lograron colocar en el mercado 2 mil 513 y 5 mil 517 millones de pesos, respectivamente, que representan en conjunto 83% del monto total acumulado emitido por Hito al 2 de julio de 2010.

CUADRO 75.

Monto total emitido acumulado por Hito

Cifras en millones

CLAVE DE PIZARRA	MONTO BURSATILIZADO		MONTO EN CIRCULACIÓN	
	UDIS	PESOS	UDIS	PESOS
BONHITO_F8531	15	59	7	32
BONHITO_F9531	21	89	19	86
BONHITO_F5532	166	701	146	643
BONHITO_FI026	179	755	149	658
BONHITO_I5426 – Infonavit	580	2,513	547	2,412
FOVIHIT09U – FOVISSSTE	1,269	5,517	1,200	5,294
Total	2,230	\$9,633	2,068	\$9,124

Monto emitido: con información de los suplementos de las emisiones respaldadas por hipotecas. Monto en circulación: con información de Valmer al 2 de julio de 2010.

Fuente: SHF, Dirección de Desarrollo de Mercados y Bursatilización, 2010.

6.5

BONOS CUBIERTOS – COVERED BONDS

SHF en conjunto con diversos intermediarios financieros, promueve la instrumentación de la figura de Bonos Cubiertos (*Covered Bonds*), que permitan ofrecer al mercado: i) una fuente alterna de financiamiento, ii) incrementar la accesibilidad de vivienda a acreditados que no han sido atendidos por el mercado y, iii) incrementar la participación en la toma de riesgo del sector privado en el mercado de vivienda.

En particular, para que las instituciones de crédito puedan emitir Bonos Cubiertos, será necesario modificar la regulación correspondiente con el objeto de que se puedan ofrecer en garantía real o fiduciaria activos registrados en el balance de la institución, así como establecer la normatividad operativa de estos bonos considerando las mejores prácticas internacionales, entre las que se pueden mencionar:

- Límite de los activos de la institución que sean susceptibles de respaldar la emisión con respecto al total de activos y del total de la cartera.
- Índice de capitalización requerido.
- Características de los activos que respaldan la emisión:
 - Tipo de créditos
 - LTV máximo y mínimo (considerando el Seguro de Crédito a la Vivienda)
 - Comportamiento durante un periodo determinado
 - Plazo remanente
 - Otros
- Calce entre activos y pasivos.
- Metodologías para medir el calce entre activos y pasivos.
- Sobrecolateral en la estructura.
- Proceso de sustitución de los activos y las características que deben cumplir los activos sustitutos.
- Supervisión de un tercero del comportamiento de los activos y vigilancia del calce entre activos y pasivos.
- Información a incluir en los prospectos de la emisión.
- Destinos de los recursos, considerando que deben utilizarse para otorgar créditos de la misma naturaleza que los que respaldan la emisión.
- Procesos definidos y claros a que deben sujetarse los Bonos cubiertos en caso de liquidación de la institución emisora.

Esta figura aún se encuentra en análisis y en discusión en el Congreso entre diversas autoridades.

6.6.

HALLAZGOS CLAVE

- EL Mercado Secundario Hipotecario (MSH), actualmente cuenta con más de 40 bursatilizaciones de *Borhis* y 4 emisiones de *MacroCrédHitos*, bursatilizaciones que ha llevado a cabo Hito.
- A partir de julio de 2008, se cuenta con la herramienta *Vigía-SHF* que monitorea y provee de información de *Borhis* al mercado de una manera accesible y de fácil entendimiento. La información que contiene es de carácter público.
- La bursatilización de hipotecas, desde el 2003 ha sido utilizada como una herramienta de fondeo alterna. El monto total acumulado de emisiones públicas respaldadas por hipotecas, valuadas en su origen, ascienden aproximadamente a \$154,071 millones de pesos. Por su parte el monto total acumulado de *Borhis*, valuados en su origen, asciende aproximadamente a \$62,987 millones de pesos, cifras al 2 de julio de 2010.
- El FOVISSSTE, tiene programado burzatilizar un monto entre 16 y 18 mil millones de pesos en el 2010.
- Nacional Financiera y el Infonavit a finales del 2009 conformaron una nueva sociedad de inversión, cuyo objetivo es ofrecer una alternativa de acceso a los *Cedevis*.
- De 2004 a junio del 2010, el Infonavit ha colocado \$55,943,355,238.55 en *Cedevis*.

SECCIÓN 7.

Buenas prácticas y retos del sector vivienda

7.1

BUENAS PRÁCTICAS

7.1.1

Foro Urbano Mundial, Río de Janeiro, Brasil

Convocado por ONU-Hábitat y el gobierno brasileño, se realizó el V Foro Urbano Mundial en Río de Janeiro, que rebasó todas las expectativas de los organizadores al reunir a más de 15 mil personas de un centenar de países para debatir los problemas que afectan a la población urbana del planeta, que desde 2007 rebasó en números a la población rural.

En el Foro *El derecho a la ciudad: uniendo el urbano dividido*, se analizaron los efectos regionales y territoriales del acelerado desarrollo de las ciudades, su impacto en la economía de los países, el cambio climático, así como las políticas y estrategias de ordenamiento territorial y planeación urbana. Durante seis días se debatió en torno a los ejes temáticos: el derecho a la ciudad, la unión del urbano dividido, la reducción de inequidad y pobreza, gobernabilidad y participación, diversidad cultural en las ciudades, desarrollo urbano sustentable, igualdad en el acceso a la vivienda y servicios, y el derecho a ciudades incluyentes.

El presidente de Brasil, Luiz Inacio Lula da Silva, al inaugurar el evento, enfatizó la necesidad de construir una nueva política urbana y proyectar la ciudad del siglo XXI. Al referirse al siglo pasado, dijo: "El siglo XX permitió que el mundo se transformara en una gran favela". Mencionó asimismo la necesidad de una mejor articulación urbana para atender lo más importante, que son las obras pequeñas, la acupuntura urbana que atiende al ciudadano, "como ver a un niño divirtiéndose en la calle".

Por su parte, Anna Tibajuka, secretaria general y directora ejecutiva de ONU-Hábitat, se refirió en su intervención a los datos duros: 50% de la población mundial es urbana, las ciudades emiten 70% de los desechos y generan 60% de las emisiones de gases de efecto invernadero del planeta. Cien millones de niños viven en las calles; en Latinoamérica, 24% vive en condiciones de extrema pobreza, mientras que en las ciudades de economías avanzadas únicamente 6% vive en condiciones de marginación.

Shaun Donovan, secretario del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos, manifestó la necesidad de actuar en favor de la economía y la seguridad, con el objetivo de construir ciudades más sanas y sustentables.

La densificación urbana fue planteada como una estrategia potencial para reducir los costos de urbanización aprovechando infraestructuras y servicios existentes, y revertir las fracturas que se han generado en los territorios urbanos. El derecho de todos los habitantes a la ciudad plantea, la urgente necesidad de generar políticas urbanas incluyentes y estrategias para abatir la desigualdad urbana, la marginación y la pobreza en asentamientos precarios.

La Mesa redonda de Ministros contó con la participación de más de cien países. México introdujo en ella el tema de la disociación entre el crecimiento poblacional en las ciudades y el crecimiento de las manchas urbanas en nuestro país, que presenta gran paralelismo con la situación prevaleciente en otras naciones.

La mesa *Lineamientos de desarrollo urbano y vivienda* fue presidida por México, con la participación de Brasil y Estados Unidos como ponentes, quienes presentaron sus estrategias nacionales en materia de desarrollo urbano y vivienda. Estados Unidos resaltó la importancia de la localización y diversidad en la vivienda, la trascendencia de los subsidios, la regulación del uso de suelo y el transporte, y concluyó con la aseveración: "se requiere más que las fuerzas del mercado para regular la vivienda". Se deben plantear no sólo los beneficios en materia económica, pues los aspectos social, ambiental y de infraestructura son de igual trascendencia.

Marcia Kumer, superintendente nacional de la Asistencia Técnica Urbana y Desarrollo Sustentable del gobierno de Brasil, presentó el Programa Financiero y de Apoyo a la Vivienda *Mi casa, mi vida*.

Por parte de México, SEDESOL presentó los *Lineamientos federales para fraccionamientos derivados del Art. 73 de la Ley de Vivienda*, referidos en la sección 3 del presente Informe.

La Coalición Interamericana para la Prevención de la Violencia organizó un foro para analizar la relación entre la violencia y los espacios urbanos, en el que se trataron la escasa dotación y calidad de los equipamientos y servicios públicos, la debilidad institucional, la inequidad, la exclusión y los fenómenos de crimen y violencia que afectan gravemente a las ciudades. La violencia es la principal causa de muerte entre la población urbana latinoamericana de entre 15 y 44 años.

Entre las conclusiones significativas destaca que la planeación urbana y la gestión de los equipamientos, servicios y espacios públicos de la ciudad son componentes indispensables en la lucha contra la violencia y la inseguridad. Se presentaron ejemplos de mejores prácticas para la generación de ambientes seguros, prevención del crimen y participación de los jóvenes en su comunidad a través de la cultura y las artes.

Se firmó el Protocolo de Voluntades para la Constitución de la Federación Iberoamericana de Asociaciones de Profesionales del Urbanismo –con la participación de especialistas de 15 países, incluido México–, en el que se propone enfatizar el debate sobre el derecho a la ciudad y a la vivienda digna como eje central del urbanismo y la ordenación del territorio.

El diálogo y los comentarios de los asistentes al V Foro Urbano Mundial coincidieron en la urgencia de aplicar estrategias de articulación y control del crecimiento de la zona urbana a nivel mundial, tendiendo hacia las ciudades compactas y un metabolismo urbano circular. El derecho a la ciudad obliga a impulsar un urbanismo más humano, seguro, incluyente, sustentable y con mayor calidad de vida para todos los habitantes.

7.1.2

Premio Iberoamericano de Tesis de Investigación sobre Vivienda Infonavit-Redalyc

Los trabajos de investigación de tesis constituyen aportaciones al conocimiento de una problemática, sugieren elementos de análisis e incluso estrategias de solución; también pueden proporcionar nuevas formas de acercamiento para enfrentar el reto que impone fomentar ciudades sustentables en los ámbitos económico, social, ecológico y cultural. Por lo anterior, y con el fin de difundir métodos y estrategias de análisis, pero, sobre todo, para establecer un diálogo entre el conocimiento que se produce en la academia y la acción que llevan a cabo las instituciones sociales, el Infonavit y la Universidad Autónoma del Estado de México convocaron en 2009, por primera ocasión, al Premio Iberoamericano de Tesis de Investigación sobre Vivienda Infonavit-Redalyc.

La convocatoria para obtener este premio se dirigió a estudiantes de programas reconocidos en los sistemas de educación de cada país; se recibieron 54 trabajos, 42 de maestría y 12 de doctorado, quienes abordaron la producción y el acceso a la vivienda, el desarrollo habitacional, las regulaciones de planificación y los esquemas financieros. Para evaluar los trabajos, se conformó un jurado compuesto por especialistas de reconocido prestigio y probada trayectoria académica; luego de la deliberación de este jurado, los resultados fueron puestos a consideración y ratificación a los directores generales de CONAVI, SHF y el Centro de Estudios Económicos del Sector Privado, Ariel Cano, Javier Gavito y Luis Foncerrada, respectivamente, quienes integraron el jurado de calidad.

Ambos jurados decidieron otorgar el primer lugar a Elvira Maycotte Pansza, por la tesis *Espacios abiertos y calidad de vida en conjuntos habitacionales organizados en condominio: el caso de la vivienda tipo económica en Ciudad Juárez, Chihuahua*, tesis presentada para obtener el Doctorado en Arquitectura en la Universidad de Colima, México.

Este trabajo investiga sobre las cualidades del espacio público en conjuntos habitacionales cerrados y sus efectos sobre la calidad de vida; ahonda en cómo el uso del espacio compartido puede mejorar la calidad de vida; subraya la posibilidad de que el espacio vecinal insuficiente puede no sólo empeorar la calidad de la vida, sino también disminuir el sentido de pertenencia a una comunidad y fomentar el descuido del espacio público. Además, ofrece una metodología, aplicable a cualquier lugar, que construye indicadores para evaluar la calidad de vida y detectar las necesidades de las familias que habitan en los conjuntos para contar con condiciones favorables que permitan alojar la convivencia social.

Sergio Ballén Zamora obtuvo el segundo lugar por su trabajo *Vivienda social en altura: tipologías urbanas y directrices de producción en Bogotá*, tesis que presentó para obtener la maestría en Hábitat, en la Universidad Nacional de Colombia. En este trabajo destaca el análisis teórico-histórico que explica la pertinencia y viabilidad de la vivienda vertical y la alta densidad, no sólo para el caso colombiano, sino también para el de las principales ciudades latinoamericanas. Entre sus propuestas resaltan cómo aprovechar y racionalizar el uso del suelo, la conformación de precios del suelo urbano y las operaciones de renovación para la producción intensiva de vivienda de interés social en ciudades compactas.

El tercer lugar fue para el estudio *La reconstrucción de los movimientos sociales urbanos: aprendizajes a partir del caso de la Coordinadora de Pobladores José María Caro en Santiago de Chile*, de Leslie Parraguez Sánchez, quien cursó estudios de Maestría en Desarrollo Urbano en la Pontificia Universidad Católica de Chile y revisita en este trabajo el concepto “movimientos sociales urbanos”, a partir de los conflictos que suscitan los procesos de planeación dirigidos a barrios y comunidades con antigüedad y consolidación.

Adicionalmente, el jurado decidió otorgar una mención honorífica a la tesis *Evaluación de la experiencia de transformación de una comunidad: de los trenes hacia el progreso*, de Danis Vázquez Silva, quien cursó la Maestría en Vivienda Social en el Instituto Superior Politécnico José Antonio Echeverría, en Cuba, texto que trata de cómo abatir el déficit cualitativo a través de la recuperación de barrios.

Estas tesis y los trabajos que postularon para obtener el premio están disponibles en versiones completas y digitales en la biblioteca digital del que reúne uno de los acervos más robustos en materia de vivienda en Iberoamérica <www.infonavit.org.mx>.

7.1.3

Experiencias en materia de vivienda, suelo y ordenamiento del territorio

A.

CURADURÍAS URBANAS PARA LA REGULACIÓN TERRITORIAL EN BOGOTÁ, COLOMBIA

Contexto general: en 1995, obtener una licencia de construcción en Bogotá era un proceso dispendioso y agotador. Las compañías constructoras tenían tiempos de espera de mil 080 días, en promedio, para obtener los permisos de la Secretaría de Planeación del Distrito Capital, Bogotá en Colombia. Para poner esto en contexto, de las 181 economías que hoy se examinan en el Doing Business 2009 (Banco Mundial), sólo Zimbabwe y Haití tienen trámites de licencias de construcción que toman más de mil días.

La Secretaría de Planeación del Distrito de Bogotá tenía poco personal y no podía satisfacer la demanda, lo que suponía grandes dificultades para que los profesionales de la construcción pudieran desarrollar sus proyectos. La única forma de hacer más expedito el proceso era teniendo conexiones personales en la administración distrital; proceder dudoso que es inherentemente proclive a la corrupción.

Los profesionales esperaban más de mil días, cerca de 3 años, por una licencia de construcción, lo que resulta para cualquier administración un desastre económico. No era posible financiar los proyectos adecuadamente; los clientes no querían esperar tanto tiempo.

Resultados: el gobierno local se dio cuenta de que su Secretaría Distrital de Planeación no estaba equipada para satisfacer la demanda y de que la única forma de remediar esta situación era con la inversión de importantes recursos. El gobierno local buscaba que la Secretaría Distrital de Planeación tuviera una participación más activa en el diseño urbano *macro de ciudad* y menos en la administración y expedición de las licencias, además, el gobierno local se caracterizaba por las largas demoras administrativas que se traducían en la pérdida de ingresos tributarios para la ciudad. Todo esto se convirtió en el impulso vital de la reforma urbana para Bogotá.

En 1995, Colombia se convirtió en el primer país de América Latina en privatizar su proceso de otorgamiento de licencias de construcción. Esta acción implicaba grandes riesgos, pero los sectores públicos y privados de Colombia sabían que la situación era desesperada y exigía una solución innovadora y de largo alcance. Ante esta decisión de alcance nacional, las Cámaras de Comercio y las notarías privadas de Colombia le sirvieron al gobierno como respaldo ante las nuevas decisiones.

Para 2009, el procedimiento logró pasar del puesto 56 al 37 en el reporte Doing Business, en una muestra de 183 países. Esto fue posible por el trabajo coordinado de instituciones públicas y privadas, coordinadas por el Ministerio de Industria y Comercio y el Ministerio de Vivienda, Ambiente y Desarrollo, con el acompañamiento del Banco Mundial y la participación activa de los gobiernos locales y los curadores urbanos de Bogotá. La simplificación de los trámites se posibilitó gracias a la perspectiva privada, con la creación de las curadurías urbanas para la expedición de licencias de construcción y la adopción de programas como el del “Trámite Fácil Construcción (TFC)”, impulsado por el Banco Mundial y la Alcaldía Mayor de Bogotá, con sus correspondientes efectos: automatización de citas para atender solicitudes, comprobación de requisitos por medios electrónicos y mecanismos de control de calidad que generan formatos seguros para las fichas técnicas de los proyectos, entre otros. De tener que esperar más de mil días necesarios para obtener una licencia de construcción, el tiempo se redujo a un lapso de entre 20 y 45 días en promedio.

B.

MEJORAMIENTO BARRIAL EN LOS MANANTIALES DE LA ZONA DE LA CHACRA, EL SALVADOR¹⁰⁰

Contexto general: el Mejoramiento Barrial de la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (Fundasal) en Los Manantiales implicó la participación comunitaria y coordinación institucional para la rehabilitación del aspecto físico, social y cultural de la zona de La Chacra, la cual incluye a 12 comunidades –La Chacra, Llanos de la Chacra, Quiñónez Privado, Quiñónez Municipal, San Martín Privado, San Martín Municipal, Casitas del Coro, Coro nuevo, San Luis Portales, Bolívar, Granjero y Nueva Esperanza– donde viven mil 430 familias, que en conjunto agrupan a 6 mil 365 personas.

El barrio de La Chacra y las comunidades aledañas son considerados barrios urbanos pobres, lo que determinó el proceso de ocupación de la zona. Se inició en condiciones de precariedad, en forma espontánea, sin ningún tipo de planificación y fue construyéndose al margen de toda regulación urbana. Las estructuras fueron construidas inicialmente con los recursos de sus propios habitantes y, posteriormente, en algunos casos, con recursos de donaciones recibidas. Poco a poco, fueron gestionando sus servicios básicos, el desarrollo de infraestructura social, vías de comunicación y áreas de uso común.

Resultados: la primera fase del proyecto impulsado por la Fundasal inició en agosto de 2003 con equipos de ayuda mutua y, una vez organizados, comenzaron con los trabajos de introducción de los servicios básicos y ampliación de calles. El programa puesto en marcha en las comunidades de Los Manantiales se ha desarrollado bajo la modalidad de mejoramiento y rehabilitación de barrios. Aprovecha al máximo los tejidos urbanos y sociales existentes y ha mejorado la infraestructura y los servicios construidos.

Asimismo, se ha documentado la experiencia de este programa y se busca su implementación en otras zonas con situaciones similares. El objetivo es lograr la integración de comunidades pobres a la ciudad, al contexto urbano, entendiendo esta integración en términos físicos, sociales, económicos y legales para generar derechos y obligaciones en la ciudadanía. El proyecto contó con el apoyo de:

- La Alcaldía Municipal de San Salvador firmó el convenio que se encargó de la legalización, de las cesiones de tierras municipales a las familias, del aporte de dinero y especies para distintas obras y del establecimiento de medidas para el control de daños ambientales.
- La Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillado (ANDA) apoyó técnicamente, otorgó exoneraciones de pagos y se encargó de la construcción de las redes del proyecto. La Compañía de Alumbrado Eléctrico de San Salvador (CAESS) realizó el levantamiento de campo, el traslado de líneas de alta tensión, la reubicación de postes de tendido eléctrico, mejoró las redes de baja tensión y las conexiones, y se responsabilizó de su operación y mantenimiento.
- La Cooperación Técnica Alemana (GTZ) capacitó a educadores y jóvenes en el ámbito de prevención de la violencia y drogadicción, y el Centro Nacional de Riesgos (CNR) y el Instituto Libertad y Progreso (ILP) realizaron la gestión del suelo y legalizaron los predios. El Comité Intersectorial de Los Manantiales desarrolló programas para fortalecer los sectores salud y educación, junto con el Colegio Externado de San José.
- El Viceministerio de Vivienda de los Estados Unidos (HUD) financió el Programa de Planificación Municipal y Desarrollo Comunitario; la Fundación Bernard Vann Leer, Cordaid y Misereor aportaron recursos económicos, y la Cooperación Financiera Alemana financió a la Fundasal.

■ IMPACTOS GENERADOS:

- Físicos. Mitigación de riesgos físicos, cobertura de redes de servicios, urbanización con entorno, mejoramiento habitacional y reubicación de familias.
- Sociales. Legalización de la tenencia de tierra, entrega de títulos de propiedad, fortalecimiento de las organizaciones comunitarias y promoción de la participación comunitaria.
- De crédito. Para compra de terrenos, mejoramiento de viviendas y créditos para emprendimientos productivos.
- De apoyo. Monitoreo y evaluación del programa; sistematización, documentación y divulgación.
- Técnicos. La realización del diagnóstico participativo con el Plan Global da paso a la rehabilitación del barrio con una visión socioeconómica en la planificación del desarrollo urbano, vivienda y servicios.

100 Fundasal (2009). El Mejoramiento Barrial. Un campo de la producción social del hábitat. La experiencia de la Fundasal y las comunidades en los proyectos de Los Manantiales. El Salvador: Criterio.
<www.fundasal.org.sv>
<www.cepal.org/pobrezaurbana/docs/matriz/minurvi2006/Fichas/ElSalvador/Servicios_fundasal1.pdf>
<www.fundasal.org.sv/documentos/cartas_urbanas/carta_urbana_116.pdf>

7.2

RETOS DEL SECTOR VIVIENDA

RETOS EN SUSTENTABILIDAD

- Fomentar la edificación de vivienda vertical y la densificación del suelo intraurbano y periurbano mediante productos diferenciados de vivienda.
- En materia de ordenamiento territorial, articular las políticas de desarrollo urbano y medio ambiente.
- Asegurar que los usos del suelo permitidos sean compatibles con los Atlas de Riesgo y referidos a planes vigentes de desarrollo urbano.

RETOS EDUCATIVOS

- Implantar un modelo educativo que capacite a la población para la toma de decisiones y participación adecuadas, en lo que respecta a su vivienda y hábitat, y sobre ahorro, crédito, patrimonio, retiro, responsabilidad social y ecológica.
- Conciliar una conceptualización integral de la vivienda, que permita a los actores y sectores que participan en los diferentes procesos de consumo y producción de la vivienda ubicar con claridad la relevancia e impacto de la vivienda en la ciudadanía y su entorno.

RETOS EN REGULACIÓN

- Reducir costos de transacción e información en la edificación y comercialización de la vivienda para incrementar su accesibilidad a todos los segmentos de la población
- Mejorar la práctica de la valuación de inmuebles, con estándares, certificaciones y mecanismos de supervisión internacionalmente aceptados
- Avanzar en una mejor supervisión en el financiamiento, particularmente la relativa a intermediarios no bancarios, y de esta manera evitar riesgos de solvencia.
- Impulsar que todas las entidades federativas coloquen en sus páginas de Internet, los planes de desarrollo urbano vigentes de sus municipios
- Publicar en el *Diario Oficial de la Federación* los lineamientos federales para fraccionamientos derivados del Art. 73 de la Ley de Vivienda para su adopción en los tres órdenes de gobierno.
- Establecer los mecanismos que garanticen una mejor coordinación institucional en los tres ordenes de gobierno en materia de planeación urbana.
- Diseñar políticas claras, transversales y de largo plazo, para atender el rezago habitacional en sus distintos componentes: necesidades de remplazo, de ampliación y remodelación de vivienda.
- Motivar el desarrollo de viviendas en mejores condiciones e incentivar mejores prácticas en la industria de la construcción.

RETOS EN INFRAESTRUCTURA URBANA

- Impulsar una mayor participación del sector privado en el desarrollo de infraestructura urbana, que tome en consideración los programas de desarrollo urbano, los atlas de riesgos y las áreas naturales protegidas.

RETOS EN LA PROVISIÓN DE SUELO

- Impulsar alternativas que permitan el desarrollo de suelo apto para vivienda para los sectores de menores ingresos. Diseñar esquemas que contribuyan a mejorar el registro y la administración de las reservas territoriales y que hagan transparente su utilización y proceso de transformación.
- Implementar un esquema de financiamiento para suelo, lotificación, introducción de servicios que brinde opción a la población de menores recursos, pero que no pueda ser sujeto de manipulación y uso para alterar el precio del suelo.

RETOS EN LA MODERNIZACIÓN DE LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LA PROPIEDAD

- Fortalecer la transparencia en los avances que se han logrado en materia de modernización de los registros públicos de la propiedad y de catastro.

RETOS EN EL FINANCIAMIENTO PARA EL SECTOR

- Hacer más eficiente el financiamiento de vivienda, integrando programas que se encuentran dispersos y en algunos casos duplican esfuerzos, concentrándolos en la población de menores ingresos.
- Promover el desarrollo de nuevos esquemas de financiamiento, para reducir el costo de fondeo y atraer la participación de inversionistas institucionales locales e internacionales, contribuyendo también a satisfacer la demanda del mercado de emisiones con un mejor perfil de riesgo crediticio.
- Fortalecer programas de garantías hacia la población de menores ingresos o bien pertenecientes a la informalidad, que el sector privado no logra atender en forma adecuada o suficiente.
- El sector vivienda, tanto la parte de industria como la producción social de vivienda, enfrentan un importante reto para atender eficazmente las necesidades de la demanda en un entorno urbano sostenible.
- Aumentar el subsidio destinado para acciones realizadas mediante la Producción Social de Vivienda Asistida.



Anexos



ANEXO A

Glosario de términos utilizados en la PSV¹⁰¹

Asistencia técnica: asesoría calificada en el diseño, presupuesto, materiales, proceso y sistema constructivo, con el objeto de elevar la calidad y obtener el mayor rendimiento de los costos de edificación de vivienda.

Desarrolladores sociales de vivienda: son aquellas entidades o empresas sociales que gestionan, realizan, asesoran y/o financian programas, proyectos o acciones mediante la producción social de vivienda en forma organizada, planificada y permanente, acompañada siempre de asistencia técnica capacitada y generando la participación social de los involucrados.

Producción social de vivienda asistida: acciones de producción social de vivienda realizadas con apoyo de asesoría calificada de profesionistas, constructores, desarrolladores sociales o privados; comprende aspectos técnicos, financieros, organizativos, de capacitación y de gestión adecuados a las características del proceso y de los usuarios. La asistencia se considera parcial cuando sólo atiende algunos aspectos, e integral cuando los atiende todos.

Fuente: CONAVI

Sin fines de lucro: Servicios o productos otorgados sin fines comerciales por los cuales se recibe a cambio la recuperación sostenible de sus costos.

En el caso específico de la producción social de vivienda, son las acciones de vivienda las que se realizan sin fines comerciales –ya sea en forma individual, colectiva u organizada– para satisfacer la necesidad de habitación del usuario; así como aquellos bienes o servicios proporcionados por desarrolladores sociales de vivienda de diversa naturaleza jurídica.

101 CONAVI ha desarrollado las principales definiciones incluidas en el glosario.



ANEXO B Índice de Satisfacción con la vivienda:

ÍNDICE DE CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Pisos
Muros
Techos
Índice de características
espaciales y funcionales
Cocina
Comedor
Baños
Sala
Dormitorios
Índice de características
ambientales
Iluminación
Aislamiento térmico
Aislamiento acústico
Índice de adaptación y
transformaciones
Ampliaciones y remodelaciones

ÍNDICE DE SATISFACCIÓN CON EL CONJUNTO HABITACIONAL Y LA CIUDAD:

Índice de características del conjunto

Vista y espacios
Tamaño de las casas
Cantidad de gente
Índice de localización
Distancia al trabajo
Distancia a la escuela
Distancia a centros de salud
Distancia a centros de
abastecimiento
Distancia a centros deportivos
y recreación

Índice de características de urbanización y servicios

Agua potable
Tratamiento de aguas servidas y
lluvia
Energía eléctrica
Gas
Transporte colectivo
Servicios de comunicación
Alumbrado público
Recolección de basura

Índice de percepción del conjunto

Orgullo de pertenencia
Tranquilidad
Seguridad
Privacidad
Limpieza
Belleza
Gente hostil
Gente no se conoce entre sí
Organización de los vecinos

Índice de características del equipamiento:

Condiciones ambientales
Pavimentación y tamaño de las
calles
Cantidad de vegetación
y arborización
Cantidad de escuelas, centros de
salud, centros de abastecimiento,
servicios recreativos, deportivos
y culturales.
Acceso a estos lugares

ÍNDICE DE PERCEPCIÓN DE LA CIUDAD:

Orgullo
Tranquilidad
Seguridad
Limpieza
Belleza

ÍNDICE DE SATISFACCIÓN DEL CLIENTE FINAL:

Quejas en la adquisición de
vivienda
Instancias a las que se acudió
para solventar la queja
Percepción en la resolución
de la queja

ÍNDICE DE SATISFACCIÓN FINANCIERA:

Características del crédito
Valor de la vivienda
Monto del crédito prestado
Monto de las mensualidades
Forma de pago
Plazo del crédito
Tasa de interés

Tiempos de respuesta
Autorización
Firma de las escrituras
Entrega de la vivienda

Características del servicio
Trato amable
Horarios
Confianza en la institución

ANEXO C Anexo metodológico: rezago habitacional

Definiciones utilizadas en la distribución del rezago por actividad económica, régimen salarial y afiliación.

Activos: hogares con residentes ocupados en alguna actividad económica o sin empleo.

Inactivos: hogares con residentes que no participan en la población económicamente activa: estudiantes, amas de casa y jubilados.

Activos asalariados: hogares con al menos un integrante asalariado.

Activos no asalariados: hogares sin asalariados.

Inactivos asalariados: hogares que reciben ingresos por jubilación, pensión e invalidez.

Inactivos no asalariados: hogares donde al menos un residente recibe ingresos por renta de alguna propiedad, intereses y utilidades, remesas y transferencias gubernamentales.

Activos asalariados afiliados: cuentan con servicios médicos en el IMSS, ISSSTE federal o estatal, PEMEX, Defensa y Marina, derivados de prestación en el trabajo o contratación propia.

Activos asalariados no afiliados: hogares no clasificados en la definición anterior.

Inactivos asalariados afiliados: hogares que no forman parte de la población económicamente activa ni tienen acceso a la contratación propia de servicios médicos.

Inactivos no asalariados no afiliados: hogares de contratación propia o con algún familiar en esa situación dentro o fuera del hogar.

Apéndice A

ACRÓNIMOS Y ABREVIATURAS

AHI	Asentamiento Humano Irregular	CONOCER	Consejo de Normalización y Certificación de la Competencia Laboral
AHM	Asociación Hipotecaria Mexicana	CONOREVI	Consejo Nacional de Organismos Estatales de Vivienda
AIG	American International Group	CORETT	Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra
BANOBRAS	Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C.	CTEV	Comité Técnico Especializado de Vivienda CTEV
BANXICO	Banco de México	CTS	Centro de Transporte Sustentable México
BID	Banco Interamericano de Desarrollo	CUJAE	Instituto Superior Politécnico José Antonio Echeverría
BMV	Bolsa Mexicana de Valores	DOF	Diario Oficial de la Federación
<i>Borhis</i>	Bonos Respaldados por Hipotecas	DP	Derechos de Propiedad
CAT	Costo Anual Total	DUIS	Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables
CANADEVI	Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda	ENERVALIA	Asociación Nacional de Empresas de Servicios Energéticos
<i>Cedevis</i>	Certificados de Vivienda Económica	ENIGH	Encuesta Nacional de Ingreso y Gasto de los Hogares
CFE	Comisión Federal de Electricidad	EU	Estados Unidos de Norteamérica
CIDOC	Centro de Investigación y Documentación de la Casa A.C.	FAO	Food and Agriculture Organization
CIU	Clasificación Industrial Internacional Uniforme	FBCF	Formación Bruta de Capital Fijo
CINIF	Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera	FDIC	Fondo de Garantía de Depósitos
CJEF	Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal	RF	Reserva Federal
CMIC	Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción	FEDIC	Fondo de Garantía de Depósitos Insurance Corporation
CNBV	Comisión Nacional Bancaria y de Valores	FIDE	Fideicomiso para el Ahorro de Energía Eléctrica
COFEMER	Comisión Federal de Mejora Regulatoria	FIRA	Fideicomisos Instituidos en Relación con la Agricultura
COMEGEI	Comité Mexicano para la Reducción de Emisiones y Captura de Gases de Efecto Invernadero	FMI	Fondo Monetario Internacional
CONAFOVI	Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda	FONACOT	Fondo de Fomento y Garantía para el Consumo de los Trabajadores
CONAVI	Comisión Nacional de Vivienda	FONHAPO	Fideicomiso del Fondo Nacional de Habitaciones Populares
CONCANACO	Confederación de Cámaras Nacionales de Comercio, Servicios y Turismo	FOVI	Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda
CONEVAL	Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social	FOVISSTE	Fondo de la vivienda del ISSSTE
		FUNDASAL	Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima
		GEI	Gases de Efecto Invernadero

GPEDUIS	Grupo de Promoción y Evaluación de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables	PIDESC	Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Naciones Unidas
GPO	Garantía de Pago Oportuno	PND	Programa Nacional de Desarrollo Urbano
HIC-AL	Coalición Internacional para el Hábitat América Latina	PNI	Programa Nacional de Infraestructura
HiTo	Hipotecaria Total	PROFECO	Procuraduría Federal del Consumidor
H-P	Hodrick-Prescott	PSS	Producción Social de Suelo
ICAVI	Índice de Calidad Infonavit	PSV	Producción Social de Vivienda
ICAVI	Índice de Calidad de la Vivienda	PSVA	Producción Social de Vivienda Asistida
ICVW	Índice de calidad de vida vinculado a la vivienda	PVP	Promotor Vecinal Profesional
IH	Índice Habita	PYMES	Pequeñas y medianas empresas
IMPLANE	Instituto Municipal de Planeación	RAN	Registro Agrario Nacional
IMSS	Instituto Mexicano del Seguro Social	RF	Reforma Financiera
INDETEC	Instituto para el Desarrollo Técnico de las Haciendas Municipales	RH	Rezago Habitacional
INEGI	Instituto Nacional de Estadística y Geografía	RHA	Rezago Habitacional Ampliado
Infonavit	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores	ROA	Rentabilidad de los Activos
INIF	Interpretación a la Norma de Información Financiera	ROE	Rentabilidad en Activos Propios
INPC	Índice Nacional de Precios al Consumidor	RPP	Registro Público de la Propiedad
INVI-DF	Instituto de Vivienda del Distrito Federal	RUV	Registro Único de Vivienda
IPC	Índice de Precios y Cotizaciones	SAR	Sistema de Ahorro para el Retiro
ISA	Índice de Satisfacción del Acreditado	SCIAN	Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte
ISSFAM	Instituto de Seguridad Social de la Fuerzas Armadas	SCV	Seguro de Crédito a la Vivienda
LA	Límite de Asequibilidad	SEC	US Securities and Exchange Commission
LTFCCG	Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado	SED	Sistema de Evaluación del Desempeño
LTV	Valor de la vivienda (<i>Loan to value</i> , siglas en inglés)	SEDESOL	Secretaría de Desarrollo Social
MARC	Malaysian Ratings Corporation	SEGOB	Secretaría de Gobernación
MDL	Mecanismo de Desarrollo Limpio	SEMARNAT	Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales
mdp	millones de pesos	SENER	Secretaría de Energía
MH	Modelo Hedónico	SHCP	Secretaría de Hacienda y Crédito Público
OCDE	Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico	SHF	Sociedad Hipotecaria Federal
OG4	Observación General número 4	SIG	Sistema de Información Geográfica
ONAVIS	Organismos Nacionales de Vivienda	SM	Salarios Mínimos
ONG	Organizaciones No Gubernamentales	SMG	Salarios Mínimos Generales
ONU	Organización de las Naciones Unidas	SMMG	Salarios Mínimos Generales Mensuales
OREVIS	Organismos Estatales de Vivienda	SMMDF	Salario Mínimo Mensual del Distrito Federal
PCMV	Programa de competitividad municipal en materia de vivienda	SOFOL	Sociedades Financieras de Objeto Limitado
PDZP	Programa para el Desarrollo de Zonas Prioritarias	SOFOMES	Sociedades Financieras de Objeto Múltiple
PEA	Población Económicamente Activa	SRE	Secretaría de Relaciones Exteriores
PEC	Programa Extraordinario de Crédito	SSDUOT	Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio
PECC	Programa Especial de Cambio Climático	SUN	Sistema Urbano Nacional
PEDHSCC	Programa Específico de Desarrollo Habitacional Sustentable ante el Cambio Climático	TDA	Tasa de Desempleo Abierta
PEI	Población Económica Inactiva	TFC	Trámite Fácil Construcción
PEM	Proyecto Estatal de Modernización	Tfovis	Certificado Bursátil respaldado por hipoteca, emitido por el FOVISSTE
PEMEX	Petróleos Mexicanos	TIR	Tasa Interna de Retorno
PIB	Producto Interno Bruto	UAM	Universidad Autónoma Metropolitana
		UDIS	Unidades de Inversión
		UNAM	Universidad Nacional Autónoma de México
		VR	Ventas Repetidas

Apéndice B

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Ballén Zamora, Sergio Alfonso. *Vivienda social en altura: tipologías urbanas y directrices de producción en Bogotá*. Bogotá Colombia, 2008.
- BBVA Research, Grupo BBVA.
- Situación Inmobiliaria 2do Semestre 2010.
- Situación Global 2do trim 2010.
- Situación Europa 3er trim 2010.
- Situación México 3er trim 2010.
- Bureau of Economic Analysis - US Department of Commerce. *News release of May 27 2010*.
- CIDOC y SHF. *Estado Actual de la Vivienda en México 2006, 2007, 2008 y 2009*.
- CONAVI. Biblioteca Normativa en línea. <www.conavi.gob.mx>
- Glosario de términos de la CONAVI, 2010.
- Conferencia de las partes Naciones Unidas sobre el Cambio Climático, Acuerdo de Copenhague, 19 de diciembre de 2009.
- FUNDASAL. *El Mejoramiento Barrial. Un campo de la producción social del hábitat*. La experiencia de FUNDASAL y las comunidades en los proyectos de Los Manantiales, Imprenta Criterio. El Salvador 2009.
- Gobierno Federal, México. Ley General de Desarrollo Social, DOF, 20-01-2004.
- Ley de Vivienda, DOF, 27 -06- 2006.
- Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012, DOF, 31-05-2007.
- Programa Nacional de Vivienda 2008-2012: Hacia un Desarrollo Habitacional Sustentable, DOF, 30-12- 2008.
- Programa Nacional de Infraestructura, 2007-2012. DOF,?
- Programa Especial de Cambio Climático 2008-2012. DOF,?
- INEGI. Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos, ENIGH (varios años).
- II Censo de Población y Vivienda 2005.
- XIII Censo General de Población y Vivienda, 2010.
- Livi-Bacci, Massimo, *A Concise History of World Population*, Blackwell Publishers, Massachusetts, USA. 2000
- Maycotte Pansza, Elvira. *Espacios abiertos y calidad de vida en conjuntos habitacionales organizados en condominio: el caso de la vivienda tipo económica en Ciudad Juárez*, Chihuahua, Colima; México, 2007.
- Norma Mexicana NMX-C-442-ONNCCCE. 26 de agosto de 2004.
- ONU, Estadísticas Mecanismo de Desarrollo Limpio, Cifras al 21 de julio de 2010, ref....
- Parraguez Sánchez, Leslie. *La reconstrucción de los movimientos sociales urbanos; aprendizaje del caso de la coordinadora de pobladores José María Caro en Santiago de Chile*, Santiago de Chile, 2008.
- SEDESOL, XXII Simposium IMEF 2010. Desarrollo Sustentable y su Impacto Financiero, junio de 2010.
- Programa de Desarrollo de Zonas Prioritarias (PDZP), 2009-2010.
- UAM-X, Estudio de la integración urbana y social en la expansión reciente de las ciudades de México, 1996-2006 Ed. Porrúa, México 2009.
- SEGOB, SRE. Informe de ejecución del programa de acción de la conferencia internacional sobre la población y el desarrollo 1994-2009.
- SENER. *Balance Nacional de Energía 2008*.
- SHCP. Perspectivas económicas para 2009 y el Acuerdo Nacional a favor de la Economía Familiar y el Empleo. Presentación del Subsecretario de Hacienda ante la H. Comisión de Hacienda y Crédito Público de la Cámara de Diputados. 11 de febrero de 2009.
- SHF. *El mercado de la vivienda y la tasa de reemplazo en México, 2007*.
- Encuesta de Satisfacción Residencial, 2006, 2007, 2008 y 2009.
- Torres, Rino. *La Producción Social de Vivienda en México*; en *Softex, Mexican Housing Overview 2008*. México, 2009.
- Vázquez Silva, Danis. *Evaluación de la experiencia de transformación de una comunidad: de los trenes hacia el progreso*. La Habana. Cuba. 2008.

SITIOS WEB

Asociación Mexicana de Entidades Financieras Especializadas A.C.	www.amfe.com.mx
Asociación Mexicana Hipotecaria	www.ahm.org.mx
Banco de México	www.banxico.org.mx
Banco Canadiense Desjardins	www.desjardins.com/fr
Banco de Información Económica (BIE)	www.dgcnesy.inegi.gob.mx
Centro de Transporte Sustentable	http://www.ctsmexico.org
Comité Técnico Especializado de Vivienda (CTEV)	www.snieg.mx
Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, A.C.	www.cinif.org.mx
Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL)	www.coneval.gob.mx
Comisión Económica para América Latina (CEPAL)	http://www.cepal.org
Comisión Nacional Bancaria y de Valores	www.cnbv.gob.mx
Comisión Nacional de Vivienda	www.conavi.gob.mx
Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT)	www.corett.gob.mx
Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología	www.conacyt.mx
Consejo Nacional de Población	www.conapo.gob.mx
Consejo Mundial de Cooperativas de Ahorro y Crédito	www.microfinanzas.org/.../consejo-mundial-de-cooperativas-de-ahorro-y-credito
Curaduría Urbana No. 1, Bogotá	www.curaduria1bogota.com
Documentación de las Naciones Unidas: Guía de Investigación	www.daccess-dds-ny.un.org
Federal Housing Finance Agency	www.fhfa.gov
Federal Statistical Office of Germany	www.destatis.de
Federación de Cajas Alemanas	www.euskomedia.org
Fideicomisos Instituidos en Relación con la Agricultura (FIRA)	www.fira.gob.mx
Fitch México, S.A. de C.V.	www.fitchmexico.com
Fondo de la Vivienda del ISSSTE	www.fovissste.gob.mx
Fondo Nacional de Habitaciones Populares	www.fonhapo.gob.mx
Fondo de Población de las Naciones Unidas (UNFPA)	www.unfpa.org.mx
Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima	www.fundasal.org.sv
Instituto Mexicano del Seguro Social	www.imss.gob.mx
Inside Mortgage Finance	www.imfpubs.com
Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática	www.inegi.org.mx
Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores	www.infonavit.gob.mx
Land Registry in the United Kingdom	www.landregistry.gov.uk
México Haz Algo	www.mexicohazalgo.org.mx
Mi casa	www.micasa.gob.mx
Moddy's	www.moody.com
National Bank of Canada and Statistics Canada	www.bankofcanada.ca
National Institute of Statistics and Economic Studies of France (INSEE)	www.insee.fr/en/default.asp
ONU. United Nations Population Division	www.esa.un.org/unpp
Opción contacto o distribuidores del Infonavit	www.ofnfin.com.mx
Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE)	www.oecd.org
Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas (PIDESC),	www.cinu.org.mx/onu/documentos/pidesc.htm
Red Nacional de Instituciones Financieras Prodesarrollo.	www.prodesarrollo.org
Reserva Federal	www.federalreserve.gov
Sociedad Hipotecaria Federal	www.shf.gob.mx
Secretaría del Trabajo y Previsión Social	www.stps.gob.mx
Secretaría de Desarrollo Social	www.sedesol.gob.mx
Secretaría de Trabajo y Previsión Social	www.stps.gob.mx
Standard & Poors (S&P)	www.standardandpoors.com
Tesoro EU	www.ustreas.gov
Unidad de Microregiones	www.microrregiones.gob.mx
whichwaytopay	www.whichwaytopay.co

