



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

# **INCENTIVOS A LA VIVIENDA**

**ARQ. SARA TOPELSON**

*“LAS CIUDADES SE CONSTRUYEN DE LA MANERA  
EN QUE SE FINANCIAN”*

BERTRAND RENAUD

# ANTECEDENTES

- El objetivo de satisfacer las necesidades de vivienda en nuestro país ha generado una serie de acciones que en conjunto han definido la forma de nuestras ciudades.
- A través de la creación de las diversas instituciones de apoyo a la vivienda.



# FONHAPO

FIDEICOMISO  
FONDO NACIONAL DE  
HABITACIONES POPULARES

- 4 enero 1947.- (Fondo de Casas Baratas).
- Marzo 1949.- FHP (Fondo de Habitaciones Populares).
- Enero 1985.- **FONHAPO** (Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares).

Atender necesidades de vivienda de población con ingresos debajo de la línea de bienestar, a través de programas de subsidios, esquemas de financiamiento y garantías.



- FOVI (1963): Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda. Financiar vivienda a la población de escasos recursos.
- **SHF** (febrero 2002): Sociedad Hipotecaria Federal.  
Propiciar acceso a la vivienda, al establecer condiciones para que se destinen recursos públicos y privados a la oferta de créditos hipotecarios.



- Mayo 1972.- **INFONAVIT** (Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores).  
Ofrecer soluciones que permitan incrementar el patrimonio a los trabajadores.
- Noviembre 1972.- **FOVISSSTE** (Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado).  
Satisfacer la demanda de créditos para vivienda de los trabajadores al servicio del Estado.



- Julio 2002.- CONAFOVI (Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda). Diseñar la política habitacional, así como el promover, dirigir y coordinar su aplicación.
- 2006.- **CONAVI** (Comisión Nacional de Vivienda).

Fomentar, coordinar, promover e instrumentar la política y el Programa Nacional de Vivienda del Gobierno Federal.



- OREVIS (Organismos Estatales de Vivienda).
- **CONOREVI** (Consejo Nacional de Organismos Estatales de Vivienda, A.C.).  
Representar, apoyar y coordinar a los OREVIS ante autoridades e instituciones del sector público, privado y social relacionadas con el tema de vivienda.



- 9 de mayo de 2002.- **CANADEVI** (Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda).
- Representar intereses de sus afiliados ante los 3 ámbitos de gobierno(Federal, Estatal y Municipal), organismos nacionales, estatales e internacionales de vivienda.
- Generar oportunidades para la producción de vivienda digna y sustentable.
- Incidir en la Política Nacional de Vivienda.

- 2013.- **SEDATU** (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano).
- Planificar, coordinar, administrar, generar y ejecutar las políticas públicas de ordenamiento territorial, asegurar una vivienda digna, un desarrollo urbano y rural.



# 21 DE ENERO 2015

## PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA ANUNCIÓ MEDIDAS DE IMPULSO A LA VIVIENDA



- El propósito es detonar inversión de 370 mmdp en la construcción de 500 mil viviendas, y un millón de acciones de vivienda en beneficio de más de 6 millones de mexicanos.



- Eliminará desde febrero de 2015 el cobro de titulación de viviendas, ingresos  $< 2.6$  VSM.
- Reforma Financiera---permite reestructurar la hipoteca y cambiar de institución financiera.

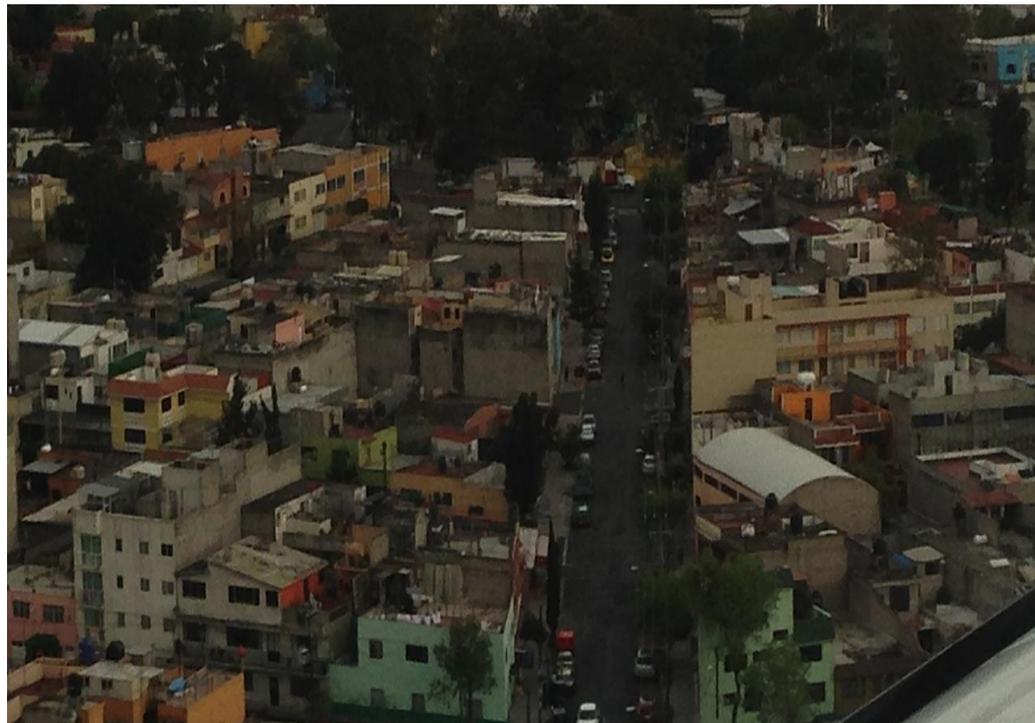




- Se podrá transferir el crédito originado en otra institución al Infonavit.
- Nuevos créditos sólo en pesos.
- Transición de créditos actuales denominados en salarios mínimos.
- Tasa anual fija de 12%.
- CAT promedio anual de 10.5% durante vida del crédito.
- Conversión de créditos de VSM a pesos, marzo 2015.

- Familias que se integren a la formalidad tendrán 2 opciones de financiamiento para adquirir vivienda:
  - Un crédito hipotecario tradicional, con subsidio de CONAVI (hasta \$30,000).
  - Un crédito INFONAVIT para la construcción de vivienda en terreno propio.





- Casas-habitación responsables de 17% del consumo de energía y 4.5% de la emisión de CO<sup>2</sup>.
- Política de vivienda sustentable.
- Atender los efectos del cambio climático.
- Desarrollos Certificados.
- Programa de Monitoreo y Verificación.
- Programa Ecocasa e Hipoteca Verde.

# SUBSIDIO PARA LAS FUERZAS ARMADAS

## FEBRERO 2015

- \$578 millones en subsidios para la vivienda.
- 26 mil acciones de vivienda.
- Arrendamiento de vivienda: subsidio mensual de \$1,406.
- Adquisición de vivienda nueva o usada se otorgará subsidio de hasta \$72,455.
- Mejoramiento, ampliación o remodelación el subsidio CONAVI se puede otorgar hasta 3 veces, sin exceder \$70,000.



# SUBSIDIO FEDERAL PARA VIVIENDA 2015



- Proyectos que fomenten el crecimiento urbano ordenado.
- Beneficiarios:
  - Derechohabientes FOVISSSTE e INFONAVIT ingreso individual hasta 2.6 VSM; Modalidad de Adquisición de Vivienda, el ingreso individual de la población derechohabiente hasta 5 VSM.
  - No derechohabientes FOVISSSTE e INFONAVIT ingreso individual hasta 5 VSM.



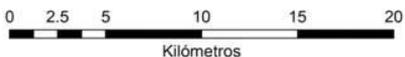
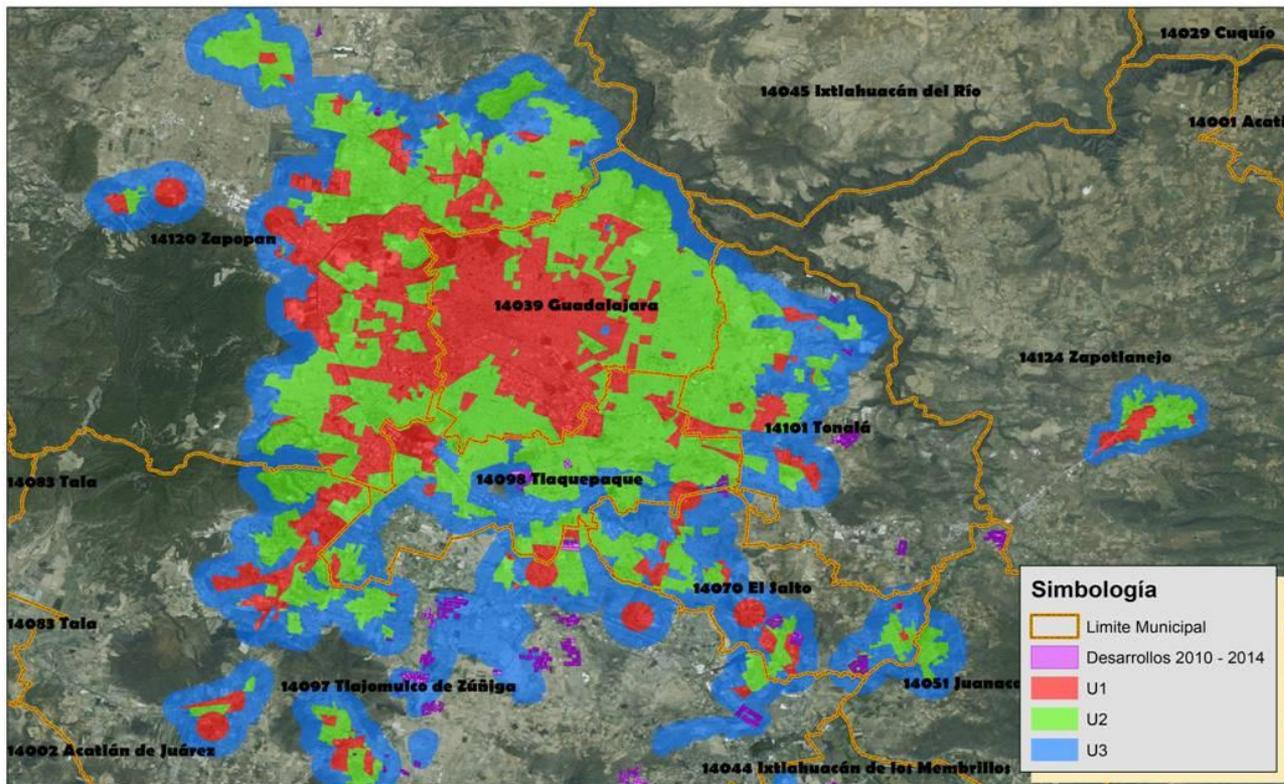


- Cuatro modalidades Subsidio Federal:
  - Adquisición de Vivienda, nueva o usada.
  - Ampliación y/o Mejoramiento de Vivienda.
  - Adquisición de Lote con Servicios.
  - Autoproducción de Vivienda.





- Subsidio Federal monto hasta 33 VSM.
- Adquisición de Vivienda, hasta 37 VSM.
- Adquisición de vivienda debe estar ubicada en los Perímetros de Contención Urbana U1, U2, U3 o Desarrollos Certificados.
- Ampliación y/o Mejoramiento de vivienda, hasta 30 VSM.



Número de viviendas registradas 2010-2014 con subsidios CONAVI en la ZM de Guadalajara 72,108

# HIPOTECA VERDE

## ESTÍMULOS VIVIENDA SUSTENTABLE INFONAVIT

- Viviendas equipadas con ecotecnologías.
- Monto de acuerdo con el salario del derechohabiente, y ecotecnologías.



# ECOTECNOLOGÍAS APLICADAS

- Zonas semifrías y templadas:

- Focos ahorradores. 

- Calentador solar de agua con respaldo de gas de paso. 

- Inodoro ecológico. 

- Dispositivos de ahorro de agua en regaderas, lavabos y cocina. 

- Filtros purificadores de agua. 

- Zonas cálidas se adiciona:

- Pintura reflejante en techo 45m<sup>2</sup> y muro de mayor asoleamiento 20m<sup>2</sup>. 

- Aire acondicionado de alta eficiencia o bajo consumo. 



FONHAPO

FIDEICOMISO  
FONDO NACIONAL DE  
HABITACIONES POPULARES

- Subsidios hogares con ingresos por debajo de la línea de bienestar para adquirir, construir, ampliar o modificar la vivienda:
- **1) Vivienda Digna:**
  - 40-53 mil pesos para adquirir o edificar UBV.
  - 15-20 mil pesos para ampliar UBV.
  - 10-15 mil pesos para mejorar UBV en zonas urbanas y rurales.
- **2) Vivienda Rural:** Comunidades con alto grado de marginación.
  - 40-53 mil pesos para adquirir o edificar UBV.
  - 10-20 mil pesos para ampliar UBV.





- a) Fondeo Largo Plazo. Productos para adquisición de vivienda.
- b) Fondeo Mediano Plazo. Asistencia a familias, con Agencias Productoras de Vivienda.
- c) Fondeo Corto Plazo. Para remodelar, ampliar o mejorar una vivienda.
- Fondeo para Producción de Vivienda. Construcción de vivienda a desarrolladores de vivienda.
- Seguros y Garantías. Incentivar la participación del sector privado.
- Desarrollo de Mercados, primario y secundario de acceso a la vivienda.



TE  
eso individual < 2.6  
a con subsidio de la

ilación o retiro por  
edad y tiempo de servicios o por cesantía  
en edad avanzada.

- CONYUGALES.- Crédito mancomunado.
- RESPALDA2M.- Financiamiento hasta \$80,000.

# DESARROLLOS CERTIFICADOS

- 3 tipos:
  - Intraurbanos
  - Periurbanos
  - Nuevas Manchas Urbanas
- 3 tipos de patrocinadores potenciales:
  - Gobiernos Estatales
  - Desarrolladores urbanos.
  - Desarrolladores de vivienda.





# VIVIENDA VERTICAL

- SEDATU estableció perímetros de contención urbana: U1, U2 y U3; en U1 y U2 se otorgan incentivos para poder desarrollar vivienda vertical.
- SEDATU destinará alrededor 200 millones de pesos de subsidios.
- CONAVI destinará más subsidios para la construcción de vivienda vertical en las ciudades.





# SUBSIDIOS VIVIENDA – OTROS PAÍSES

- Brasil → “Mia Casa, Mia Vida”.
- Colombia → Minvivienda. Subsidio familiar a la vivienda.
- Chile → Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Francia → CNAF, Caja Nacional de Subsidios Familiares.
- USA → Housing and Urban Development. Public Housing Program.

**RETOS**

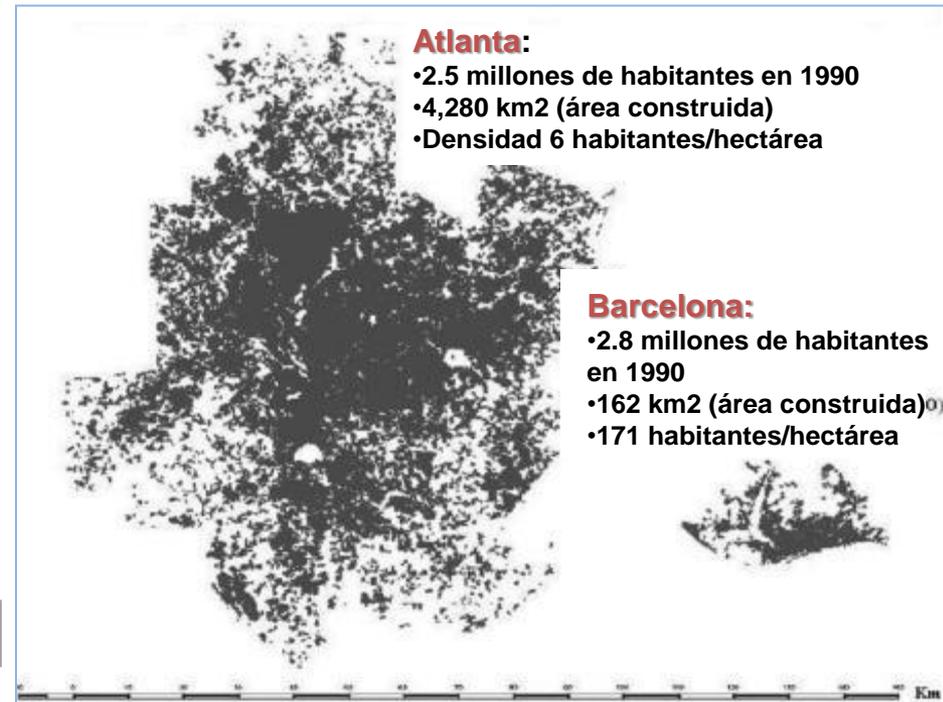
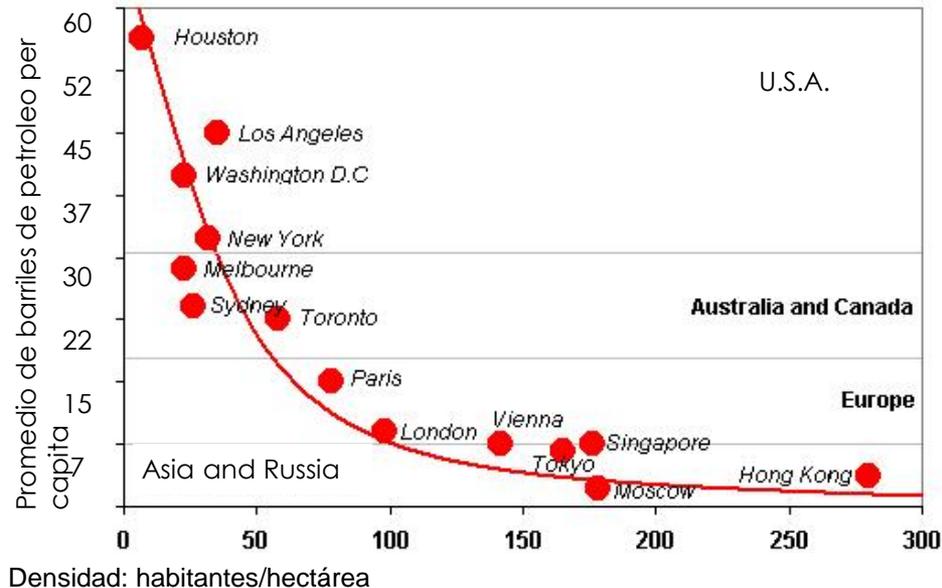
# EXPANSIÓN DE LAS CIUDADES

- Continua modificación anárquica de los planes y programas de desarrollo urbano vigentes.
- Escasa evaluación de las consecuencias de autorizaciones de urbanización y expansión.
- Falta de contención de la mancha urbana.
- Escasez de vivienda accesible = asentamientos irregulares en zonas no aptas para el desarrollo urbano o zonas de riesgo.
- Autorización de desarrollos habitacionales cada vez más alejados de las zonas urbanas.
- Uso único - exclusivamente vivienda.
- Escasa conectividad y transporte público.
- PLANEACIÓN EN TORNO A LA MOVILIDAD EN AUTOMÓVIL PRIVADO.



# DENSIDAD URBANA

## RELACIÓN ENTRE CONSUMO DE PETRÓLEO EN TRANSPORTE Y DENSIDADES



### COMPARATIVA ENTRE DENSIDAD – CONSUMO DE GASOLINA

Ciudad	Densidad	Consumo de gasolina
Houston, E.U.A.	15hab/ha	58,000 gal/año/pers
Viena, Austria	140 hab/ha	7,000 gal/año/pers

# TIPOLOGÍA DE CALLES



# OLVIDO DEL PEATÓN



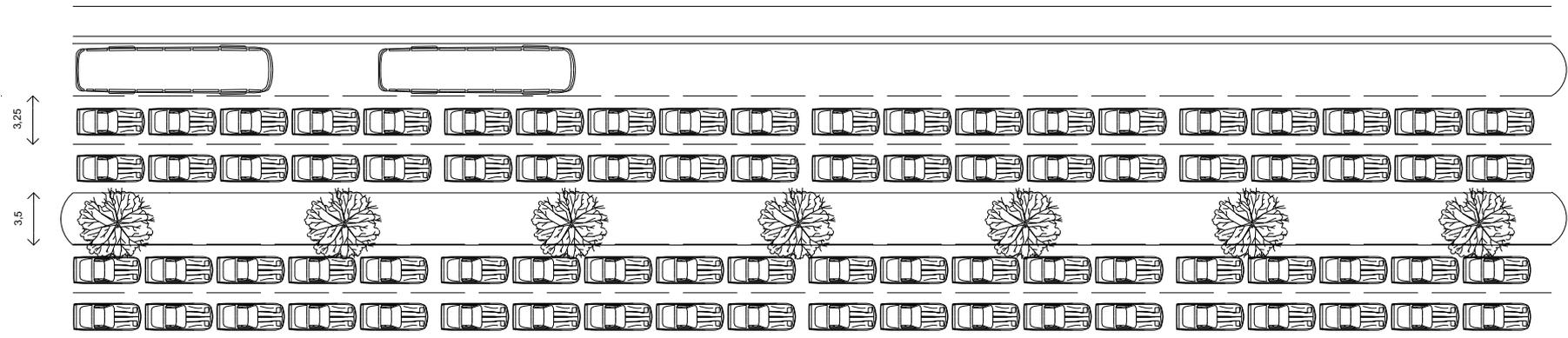
# TIPOLOGÍA DE TRANSPORTE PÚBLICO

## OCUPACIÓN DE VIALIDADES

### AUTOMÓVIL PRIVADO VS AUTOBÚS DE TRANSPORTE PÚBLICO

80 autos = 120 personas

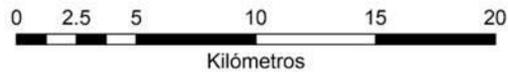
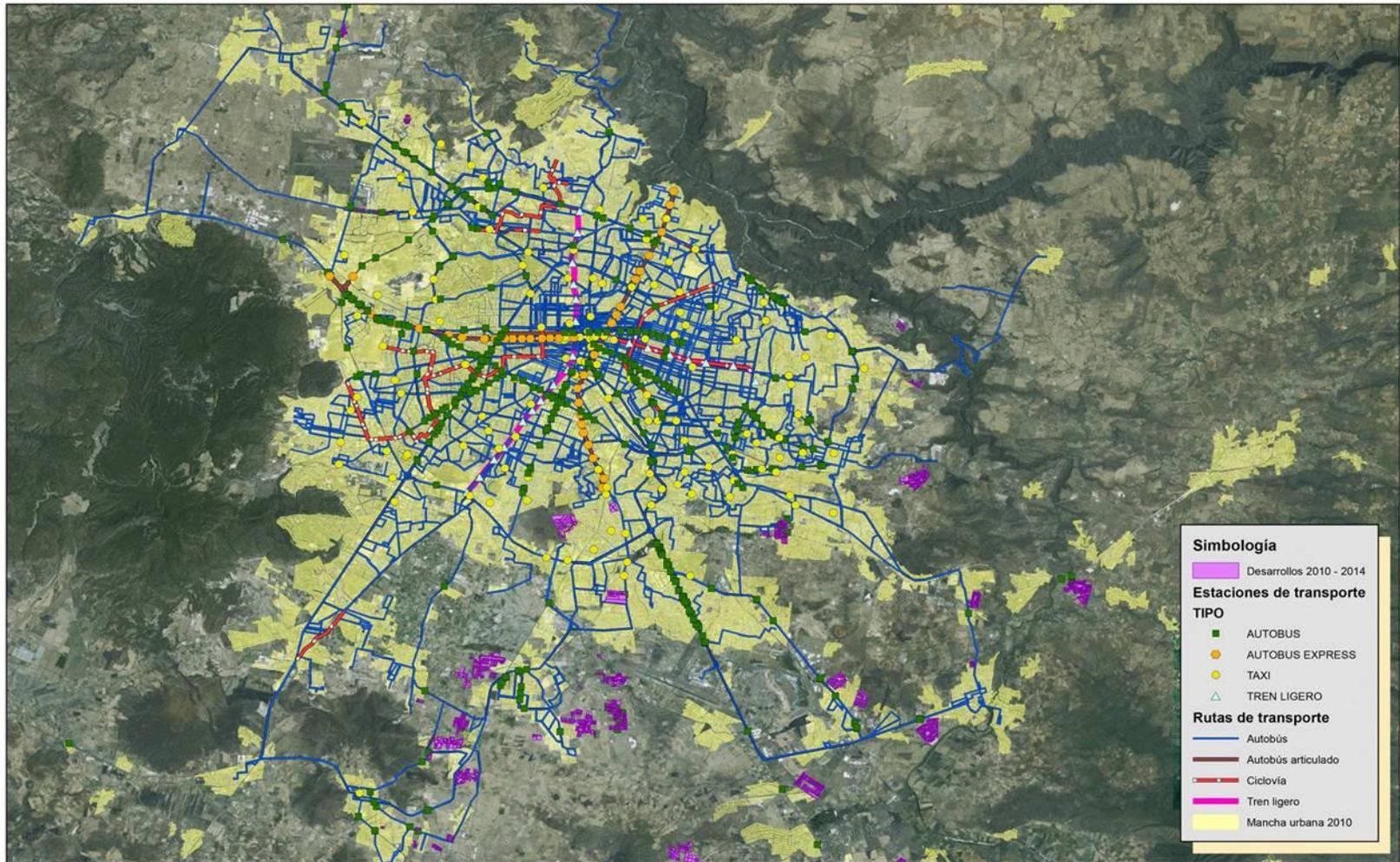
2 autobuses = 120 personas



✓ El promedio de ocupación por vehículo es inferior a dos personas, de 1.21 y 1.76 personas por automóvil.

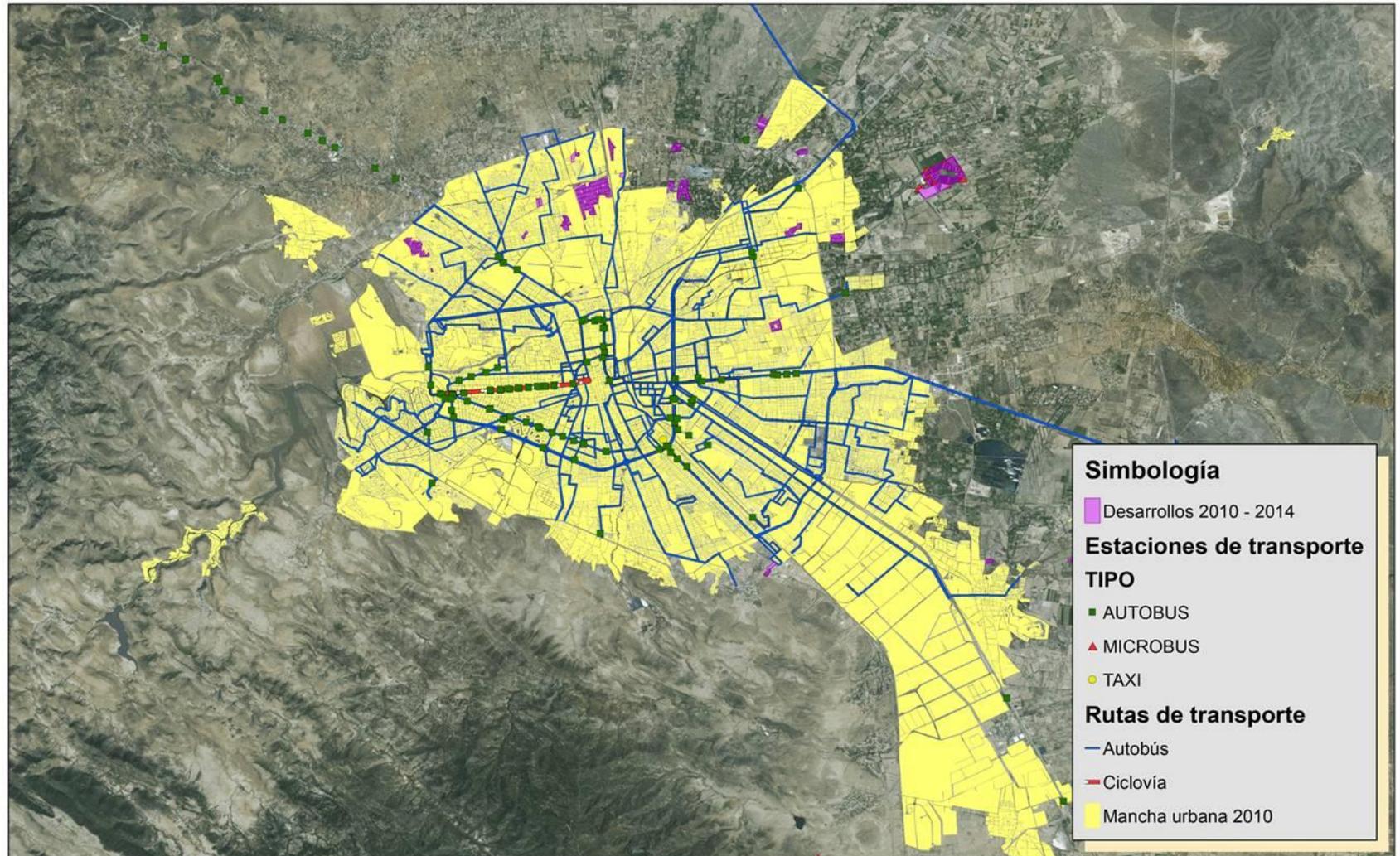


# TRANSPORTE Y VIVIENDA CON SUBSIDIO



RED DE TRANSPORTE URBANO ZM GUADALAJARA

# TRANSPORTE Y VIVIENDA CON SUBSIDIO



0 1.5 3 6 9 12  
Kilómetros

RED DE TRANSPORTE URBANO ZM SAN LUIS POTOSÍ

# MOVILIDAD



- El crecimiento acelerado, desordenado y mal planificado de nuestras ciudades ha llevado a una situación crítica en la movilidad de la población.
- La expansión de las manchas urbanas implica más gasto en tiempo y dinero.



# VIVIENDA ABANDONADA



- Infonavit, al cierre de 2013, registró 119 960 casas vacías en el país; 13 650 han sido vandalizadas.
- Ubicación, ausencia de equipamientos, violencia asociada al combate contra drogas y la delincuencia son algunos motivos de abandono de casas.

# CONCLUSIONES

- El sector vivienda contempla una diversidad de incentivos que estimulan la producción de vivienda, la consolidación de los centros urbanos y la atención a la demanda y el rezago de vivienda en nuestro país.
- Permanecen retos que se deben atender, como el ordenamiento urbano y territorial de los centros de población, la densidad, el transporte, la movilidad no motorizada, los usos mixtos, entre otros.

