

Estado Actual de la Vivienda en México 2011



GOBIERNO
FEDERAL

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



**Estado Actual
de la Vivienda en México
2011**

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
FOVISSSTE	Fondo de Vivienda del ISSSTE
HIC	<i>Habitat International Coalition</i>
INFONAVIT	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores
SEDESOL	Secretaría de Desarrollo Social
SHF	Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.



Estado Actual de la Vivienda en México 2011

Primera edición, octubre de 2011

DR[©] CIDOC y SHF

Fundación CIDOC

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

Sociedad Hipotecaria Federal

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

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

Impreso y hecho en México

Printed and made in Mexico

www.cidoc.com.mx

www.shf.gob.mx



Estado Actual de la Vivienda en México 2011

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

Nos encontramos en una coyuntura en la que es necesario analizar las políticas del sector vivienda, sus instrumentos y formas de actuación, con la finalidad de generar una renovada propuesta incluyente, que propicie la continuidad y crecimiento del sector, atendiendo retos urgentes y una visión integral, fortalecida por la planeación y la sustentabilidad.

Durante el último sexenio, hemos trabajado en mejorar las estrategias para hacer vivienda, modificándolas con una perspectiva de integración al tejido urbano para hacer ciudad. Es necesario reconocer que lo realizado en la última década ha saturado la construcción para un sector específico de la población, por lo que es necesario reestructurarlo para atender a otros segmentos y continuar con buenos resultados, apoyando a la población que lo requiere, consolidando las manchas urbanas que conforman nuestras ciudades.

En la presente administración, se han impulsado importantes esfuerzos que redireccionan las políticas del sector como la estrategia DUIS, la Producción Social de Vivienda (PSV) apoyada por la CONAVI, el impulso a la vivienda vertical y a las eco tecnologías, todos ejemplos que propician el cambio.

El *Estado Actual de la Vivienda en México* tiene como finalidad presentar los resultados al primer semestre del 2011, la renovación de políticas y nuevos productos y, particularmente, plasmar los esfuerzos que han hecho las instituciones por monitorear la calidad de los conjuntos, mejorando la calidad de la vivienda y de vida de los usuarios.

En estos ocho años consecutivos, la publicación ha ido transformándose y enriqueciéndose. En esta ocasión se decidió invitar a especialistas a participar a través de un estudio con la metodología Delfos, para identificar las directrices de corto y mediano plazo a nivel nacional, contribuyendo al diseño integral de instrumentos de gestión y seguimiento para el mejoramiento del sector.

El crecimiento desmedido de las manchas urbanas y la falta de mecanismos de control del desarrollo urbano, hacen evidente la urgencia de estimular la planeación ordenada de las ciudades mexicanas, bajo un esquema de integralidad y sustentabilidad, articulando las políticas urbanas y la vivienda.

Algunos retos expresados en ediciones anteriores continúan vigentes; sin embargo, los avances y los resultados positivos son una clara demostración del compromiso y voluntad que todas las instituciones del sector han asumido.

El Censo General de Población y Vivienda 2010 arrojó cifras que modificaron, en gran medida, las estimaciones anteriores reafirmando algunos retos e identificando otros nuevos. Destacan el alto número de viviendas deshabitadas, que alcanzan el 14 % del parque habitacional, y que en la franja fronteriza asciende a 23 %, lo que plantea la necesidad de revertir las causas de la no ocupación de la vivienda. La lejanía de las fuentes de trabajo o estudio y la falta de servicios son dos de las principales causas. Es necesario modificar el esquema actual de urbanización para propiciar una mejor ocupación del territorio y de las viviendas, evitando que las cifras continúen en aumento en los próximos años.

Debemos fomentar la construcción en zonas intraurbanas, donde existe una capacidad instalada para la provisión de servicios, donde las perspectivas de construcción de tejido social y oportunidades económicas son más viables, orientando a los compradores en los criterios para elegir la vivienda más adecuada para su familia.

En 2011, la Producción Social de Vivienda se estableció como un subprograma de subsidios, con una asignación de \$350 millones de pesos. Mediante un proyecto piloto de acreditación, siete Desarrolladores Sociales de Vivienda (DSV) fueron acreditados. Por primera vez, el Censo contabilizó la vivienda por su forma de adquisición, comprobando que el 60% de la vivienda en México se realiza mediante producción social.

Durante 2010 se financiaron 44% más hipotecas verdes que el año anterior, lo que además significa un ahorro de 1 a 1.5 toneladas de emisiones de bióxido de carbono por vivienda. La Encuesta de Satisfacción Residencial (ESR) arrojó que los consumidores de vivienda están más satisfechos hoy que en 2009, pero demostró también áreas de oportunidad y deficiencias, como el deterioro en techos, muros o pisos que presentan el 20% de las viviendas nuevas; el hacinamiento debido a lo pequeño de las viviendas o a la falta de espacio.

En el presente año, se estima que un millón 106 mil 674 hogares demandarán una vivienda, ya sea por rezago, formación de hogares, movilidad habitacional y curas de originación.

El grupo interinstitucional de evaluación de los Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS) continuó con el proceso de consolidación, se automatizó la evaluación en línea, se inició un estudio de vocación en los proyectos certificados y se aprobó el primer DUIS intraurbano.

Enfrentamos retos como la falta de tierra servida, la necesidad de detonar el mercado secundario de hipotecas y ampliar el acceso a los mercados formales de tierra, vivienda y crédito para las familias. Se está promoviendo una modificación a la Ley General de Asentamientos Humanos, para fortalecer el ordenamiento territorial y garantizar el crecimiento sustentable de las ciudades, a través de un mejor aprovechamiento del suelo, la ubicación de asentamientos en zonas aptas y la no especulación.

La presente edición fue coordinada por el Centro de Investigación y Documentación de la Casa (CIDOC), junto con la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), y la participación 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), *Habitat International Coalition* América Latina (HIC-AL) y el Área de Estudios Económicos de BBVA-Bancomer.

Un especial reconocimiento al grupo de trabajo, quien con su experiencia y compromiso contribuyó a la formación de este documento, así como a los especialistas participantes en el estudio Delfos, quienes nos brindaron su valiosa opinión, así como su interés por el futuro del sector. Al Lic. Javier Gavito Mohar y a la Lic. Paloma Silva de Anzorena, de Sociedad Hipotecaria Federal, mi especial agradecimiento por su compromiso y entrega, que han hecho posible que podamos seguir realizando esta publicación.

Hemos enfocado los esfuerzos a lo largo de estos años, en entregar una radiografía del sector, que nos permita transformar el modelo actual de vivienda y crecimiento urbano, con una visión integral y sustentable, cuyo centro sea la vida comunitaria, para que las ciudades mexicanas sean incluyentes, competitivas y humanas.

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

Agradecimientos 2011

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

**Cementos Apasco,
S.A. de C.V.**
Eduardo Kretschmer
Gustavo Gastelum Gómez

Consorcio Ara, S.A de C.V.
Germán Ahumada Russek
Germán Ahumada Alduncin

Cemex México, S.A. de C.V.
Mauricio Doehner Cobian
Israel Moreno Barceló

**Corporación Geo,
S.A. de C.V.**
Luis Orvañanos Lascuráin

**Desarrollos Inmobiliarios Sadasi,
S.A. de C.V.**
Enrique Vainer Girs
Isaac Vainer Girs
David Vainer Zonenszain

ICA Vivienda, S.A. de C.V.
Diego Quintana Kawage
Luis Zárate Rocha
Luis Urrutia Sodi

**Inmobiliaria Came,
S.A. de C.V.**
Carlos Gosselin Maurel

Sare Holding, S.A. de C.V
Dionisio Sánchez González
Arturo Sánchez Carbajal

Luis de Pablo Serna
Socio fundador CIDOC

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

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

CONAVI
Ariel Cano Cuevas
Víctor Manuel Santillán Meneses
Anjanette Deyanira Zebadúa Soto
Margarita Chávez Murguía

Habitat International Coalition
Enrique Ortiz Flores

Infonavit
Víctor M. Borrás Setién
Gerardo Bazán Morante
Nora Núñez Carranza

FOVISSSTE
Manuel Pérez Cárdenas
David Delgado Sánchez
Alejandro Gómez Cruz

BBVA-Bancomer
Adolfo Albo Márquez
Eduardo Torres Villanueva
Fernando Balbuena Campuzano

Fundación CIDOC
Ana Lorenia García de Soriano

**Nuestro agradecimiento
por su apoyo a:**

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

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

Urbanizadora del Bajío, S.A. de C.V.
Jorge Americus

Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.
Cuauhtémoc Pérez Román

Resumen ejecutivo

La octava edición del *Estado Actual de la Vivienda en México 2011 (EAVM 2011)* presenta un análisis de la situación del sector vivienda en nuestro país. Un año coyuntural por la trascendencia de los datos obtenidos en el Censo General de Población y Vivienda 2010 y el cierre de algunos programas sexenales.

El *EAVM 2011* está conformado por seis secciones; en la primera se presentan las políticas actuales de vivienda y desarrollo urbano, cuya visión pretende elevar el nivel de bienestar de la sociedad, alcanzar niveles aceptables de salud ambiental y económica. Asimismo, se mencionan algunos efectos no deseados en la generación de vivienda, sus causas y posibles soluciones. En lo que se refiere a la política en materia desarrollo urbano, se ofrece una relación de los trabajos que se llevan a cabo para resolver el anárquico crecimiento de las manchas urbanas. Entre otras acciones, se destaca la necesidad de proponer reformas a varios artículos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de elaborar una nueva Ley General de Asentamientos Humanos (LGAH). En lo referente a las obligaciones internacionales en materia de derechos a la vivienda, se hace un análisis crítico de los programas “Piso firme” de la SEDESOL y “Ciudades Rurales”, que realiza el gobierno de Chiapas, el cual pretende implementarse en otras entidades.

Se presenta un caso de buenas prácticas: la Cooperativa Tosepan Titataniske, integrada por campesinos indígenas nahuas, perteneciente a varios municipios de la sierra de Puebla. Entre los muchos logros que la cooperativa ha conseguido a través de los años está el reconocimiento como Desarrollador Social de Vivienda (DSV), por parte de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), lo que le permitió poner en marcha su programa de vivienda.

En la sección dos se ofrece un análisis de la situación actual del mercado de vivienda, en él se observan los niveles de confianza de las familias; la incidencia en la adquisición de créditos; la capacidad de pago y los índices de precios de la vivienda de SHF y BBVA-Bancomer. Un tema relevante es el de la vivienda deshabitada y de uso temporal, la cual –según los resultados del Censo 2010– pasó de 4.3 a 5 millones de viviendas. Este dato ha obligado, por un lado, a emprender acciones para conocer las causas de ese fenómeno y, por otro, es señalado como un importante reto a resolver. Respecto a la Producción Social de Vivienda (PSV), se muestran los avances en la acreditación de Desarrolladores Sociales de Vivienda (DSV) y la

capacitación que se está dando a quienes la apoyan. Se analizan también, una serie de indicadores como el Índice de Satisfacción Residencial, el de calidad de vida y el entorno (ECUVE) y el Incomuv, entre otros.

Los temas de suelo para vivienda, el desarrollo urbano y habitacional integral sustentable, son abordados en la sección tercera de este estudio. En ella se dan a conocer los resultados de los trabajos que las entidades gubernamentales han emprendido con la finalidad de propiciar el ordenamiento territorial; promover el desarrollo de vivienda sustentable y el crecimiento ordenado de las ciudades; pues resulta urgente frenar la expansión de las manchas urbanas y consolidar los territorios urbanizados. Por otro lado, se presentan los avances alcanzados en materia de prevención de riesgos, el programa DUIS (Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables) y las acciones que el Infonavit, el FOVISSSTE y los desarrolladores están realizando en torno la producción de viviendas sustentables. Se presenta un caso de buena práctica en materia de desarrollo urbano: la Sociedad *Bilbao Ría 2000*. Si bien este proyecto arrancó en la década de los noventa, ha funcionado de manera ejemplar y sigue recibiendo premios el día de hoy.

La sección cuatro brinda un análisis detallado del estado que guarda el financiamiento a la vivienda. Aquí se muestra de qué manera el comportamiento de las instancias públicas y privadas, y el mercado, incidieron en el mercado de la vivienda. Destaca el aumento del crédito hipotecario, cercano al 17% en términos reales, con una mayor orientación hacia los segmentos de ingreso medio y alto, así como el aumento de créditos destinados a mejoramientos y otro tipo de productos que ofrecen soluciones integrales. Con respecto a esto, es de hacer notar el nuevo producto crediticio del Infonavit, denominado “Renueva tu hogar”. Por otra parte, se exponen las acciones emprendidas por Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), para ayudar a disminuir el rezago habitacional mediante los créditos de mejoramiento y la autoproducción de vivienda asistida; así como las realizadas en materia de educación financiera con programas innovadores. También se presenta el tema de los Registros Públicos de la Propiedad (RPP), el Catastro Urbano y los avances logrados en torno a su modernización.

Un caso de buena práctica en cuanto a microfinanciamiento es el que SHF está implementando en Campeche. Aquí, a través de la autoproducción de vivienda asistida, se ofrece una solución integral que incluye el financiamiento y una solución de vivienda terminada, a la población no afiliada a las instituciones de vivienda y que cuentan con ingresos menores a tres salarios mínimos mensuales.

El mercado secundario de financiamiento a la vivienda, es el tema de la quinta sección. En ella destaca, entre otros temas, la manera en que la bursatilización de hipotecas –como herramienta de fondeo alterna– ha permitido apoyar el crecimiento del mercado de vivienda. Se presentan las emisiones bursátiles del mercado y las acciones emprendidas para incentivar el mercado secundario de hipotecas. Se expone un caso interesante de bursatilización de ingresos, el del Estado de México, que en 2010 decidió utilizar este mecanismo de fondeo alterno y cuyos ingresos serán utilizados para la modernización del RPP, así como para el financiamiento de diversos proyectos de infraestructura pública productiva.

La última sección, dedicada en ediciones anteriores a los hallazgos y retos, en esta ocasión ofrece los resultados de un estudio emprendido con el método denominado

Delfos. Éste fue sugerido por el Dr. Ángel Mercado Moraga (UAM, Xochimilco), quien coordinó –junto con CIDOC y SEDESOL– la puesta en práctica del mismo. A través de un cuestionario –que abarcaba tres grandes temas del sector: Vivienda y Reserva Territorial; Producto Vivienda y Cultura Ambiental; analizados desde tres campos de análisis: social, económico/jurídico y territorial sustentable– se consultó a 64 especialistas de instituciones públicas, privadas y académicos, entre otros, sobre los retos de corto y mediano plazo. La respuesta de los expertos fue entusiasta y, considerando que era la primera vez que se hacía, relativamente alta.

Uno de los hallazgos más significativos de este ejercicio, fue la coincidencia en cuanto a las propuestas y acciones que deben emprenderse para mejorar el sector; de éstas se presenta tanto una síntesis, como algunas propuestas tomadas textualmente de los cuestionarios respondidos.

Contenido

Presentación	iv
Agradecimientos	vi
Resumen ejecutivo	viii

Sección 1. Políticas nacionales de vivienda y desarrollo urbano 14

1.1 Política pública en materia de vivienda	14
1.2 Política pública en materia de desarrollo urbano	15
1.3 Obligaciones internacionales en materia de derechos a la vivienda	16
1.4 Buenas prácticas	20
1.5 Hallazgos y retos	21

Sección 2. Situación actual del mercado de vivienda 24

2.1 Indicadores económicos	24
2.2 Oferta	27
2.2.1 Sector de la construcción y de la vivienda en México	27
2.2.2 Vivienda deshabitada y abandonada	28
2.2.3 Producción Social de Vivienda (PSV)	30
2.2.4 Vivienda producida por desarrolladores que cotizan en la BMV	34
2.3 Demanda	36
2.3.1 Bono demográfico: impactos en el mercado de vivienda	36
2.3.2 Demanda de vivienda	38
2.3.3 Rezago habitacional: situación de los hogares y vivienda en México, Censo 2010	40
2.4 Instrumentos de medición	42
2.4.1 Índice SHF, precios de la vivienda en México: revisión de fundamentales económicos	42
2.4.2 Índice de precios de la vivienda de Bancomer	44

2.4.3	Índice de satisfacción residencial con la ciudad, el conjunto habitacional, la vivienda y los aspectos financieros	46
2.4.4	Indicadores sobre calidad de vida vinculados a la vivienda (ECUVE e ICVV)	50
2.4.5	Índice de competitividad Municipal en Materia de Vivienda (Incomuv)	52
2.5	Hallazgos y retos	54

Sección 3. Suelo para vivienda. Desarrollo urbano y habitacional integral sustentable 58

3.1	Instrumentos de gestión del desarrollo urbano vinculados a los desarrollos habitacionales: marco normativo de actuación	58
3.1.1	Crecimiento de las ciudades del Sistema Urbano Nacional (SUN)	59
3.2	Programa de Prevención de Riesgos en los Asentamientos Humanos (PRAH)	60
3.3	Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS)	60
3.4	Programa específico de Desarrollo Habitacional Sustentable ante el Cambio Climático	62
3.5	Vivienda ecológica	63
3.6	Resultados y compromisos derivados de la COP16	65
3.7	Buenas prácticas	66
3.8	Hallazgos y retos	68

Sección 4. Financiamiento a la vivienda 70

4.1	Enfoque global del mercado de vivienda y el contexto del financiamiento en México	70
4.1.1	Evolución y desempeño de la cartera hipotecaria	71
4.2	Programas en el sector de la vivienda	72
4.3	Atención al rezago habitacional	74
4.3.1	Vivienda usada	74
4.3.2	Microfinanciamiento: productos SHF e Infonavit	76
4.3.2.1	Nuevos productos SHF: microfinanciamiento y producción asistida	76
4.3.2.2	“Renueva tu hogar” de Infonavit	77
4.4	Infraestructuras que promueven la eficiencia en el sector	78
4.4.1	Avance en el Programa de Modernización de los Registros Públicos de la Propiedad (RPP) y su vinculación con el catastro urbano y rural	78

4.4.2	Importancia de los derechos de propiedad en la inversión y desarrollo del mercado de vivienda	82
4.4.3	Registro Único de Vivienda (RUV)	88
4.4.4	Avances y expectativas HiTo	88
4.4.5	Educación financiera	90
4.4.6	Cobranza social: “Garantía Infonavit”	93
4.5	Comparativo de asequibilidad de vivienda: 2000-2010	94
4.6	Temas de la Asociación Hipotecaria Mexicana: Recuperación del sector hipotecario	96
4.7	Buenas prácticas	97
4.8	Hallazgos y retos	98

Sección 5. Mercado secundario de financiamiento a la vivienda **102**

5.1	Situación del mercado secundario y nuevas prácticas relacionadas con vivienda	102
5.1.1	CEDEVIS: situación del mercado primario y secundario	105
5.1.2	Programa de Bursatilización de Hipotecas del FOVISSSTE	108
5.2	Hallazgos y retos	109

Sección 6. Retos del sector. Resultados de Estudio Delfos **110**

Relación de cuadros, gráficas, mapas y tablas	118
Acrónimos y abreviaturas	122
Referencias bibliográficas	126
Ciberografía	127

Sección 1.

Políticas nacionales de vivienda y desarrollo urbano

1.1

POLÍTICA PÚBLICA EN MATERIA DE VIVIENDA

La actual política habitacional del Gobierno Federal considera la relevancia e impacto económico, social y ecológico de la vivienda –producto de experiencias acumuladas durante años por los actores participantes y del diseño de nuevas políticas–.

Dos procesos anteceden a la nueva política:

- a) El de la transformación de los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS) que los convirtió en entidades eminentemente financieras sin perder su vocación social (1993-2000) y
- b) El impulso de un proceso de reestructuración del sector de la vivienda, a fin de elevar la producción habitacional y establecer un ritmo ascendente de financiamiento (2000-2007).

2008 representa un parteaguas en la forma de hacer vivienda en el país. Se adopta, formalmente, una visión de edificación de vivienda sustentable en los aspectos económico, ecológico y social, en los nuevos proyectos y desarrollos habitacionales.

El Programa Nacional de Vivienda (PNV) 2008-2012, enfatiza el desarrollo de la vivienda desde la perspectiva del cuidado del medio ambiente y el uso racional de la energía de manera sustentable. Lo cual implica desarrollar nuevas tecnologías, que permitan el crecimiento inteligente de nuestras ciudades.

La visión moderna del desarrollo habitacional no sólo busca elevar los niveles de bienestar de la sociedad, también se preocupa por la posibilidad de heredar a las ge-

neraciones futuras un país con aceptables niveles de salud ambiental y económica. De ahí que obligue a modificar actitudes, a redefinir las tendencias que apuntan hacia un deterioro irreversible del entorno e incidir sobre la creación de mejores opciones para el uso de la energía dentro de las viviendas.

Efectos no deseados en la generación de vivienda

La atención a la demanda habitacional centró fundamentalmente sus esfuerzos sobre un producto: la adquisición de vivienda. Sin embargo, no se consideró la premisa de que hacer vivienda es hacer ciudad. El esquema de crecimiento horizontal anárquico de las principales ciudades del país, los cambios en la conformación de las familias y la existencia de un déficit en el abasto de los servicios urbanos básicos, amenazó el éxito del crecimiento del sector.

La infraestructura financiera orientó prioritariamente sus recursos hacia soluciones que crearon distorsiones en el mercado habitacional. Al estimular una mayor oferta crediticia para la compra de vivienda unifamiliar (mayoritariamente nueva), propició una mayor demanda de suelo, servicios urbanos básicos, transporte y vías de comunicación, que requirieron de los gobiernos locales cada vez mayores inversiones en infraestructura y un crecimiento no deseado de las grandes metrópolis.¹ La falta de un contrapeso por parte del Estado –para orientar e inducir el crecimiento urbano ordenado– generó un rezago en la atención de servicios, frente a un mercado habitacional creciente, pero anárquico.

¹ Existe un conflicto en la regulación de este mercado, debido a que está orientado hacia la ocupación de vivienda propia individual, que propicia el crecimiento horizontal de la mancha urbana.

A partir del año 2009, la política de vivienda buscó impulsar un cambio profundo en sus objetivos, donde ya no son representativos los indicadores cuantitativos (número de créditos otorgados y viviendas construidas), sino incidir realmente en la mejora de la calidad de vida de los mexicanos, dentro de ciudades con potencial de desarrollo económico que, efectivamente, impliquen un mayor nivel de bienestar.

Adicionalmente, se deben de reconocer efectos no deseados –derivados del crecimiento acelerado del sector en los últimos 10 años– como: la falta de un correcto ordenamiento territorial, producto 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, 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.

Bajo este panorama, la actual política de vivienda se enfoca a la realización de proyectos y actividades para consolidar la nueva visión sustentable en todo el país, con la participación y colaboración de los sectores público, privado y de la sociedad organizada, a fin de que la edificación de nuevas viviendas, así como 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 y, a la vez, hacer competitivas las ciudades y regiones del país.

Muchas de las viviendas financiadas en los próximos años serán nuevas. Por ello, es necesario aprovechar esta oportunidad para inducir un cambio necesario en la construcción.

Impulso al desarrollo habitacional sustentable

Para cumplir este objetivo se combinan tres componentes fundamentales de la política pública de vivienda sustentable, que condicionan su instrumentación: ordenamiento territorial, planeación urbana y edificación de vivienda sustentable. La sustentabilidad en la vivienda se entiende bajo tres vertientes. La sustentabilidad económica, donde la vivienda se vuelve un factor más del desarrollo regional y de la competitividad de

las ciudades; la sustentabilidad ecológica, en la cual se cuidan zonas de riesgo o de protección para que no haya asentamientos irregulares de vivienda, así como el uso sustentable del agua y el ahorro energético, pero sobre todo, la sustentabilidad social: la vivienda es factor del desarrollo individual y familiar de los mexicanos, a través de comunidades armónicas que impactan verdaderamente en una mejor calidad de vida.

• Edificación de vivienda sustentable

Desde 2009, hubo una sinergia del programa de Hipoteca Verde del Infonavit con los criterios de elegibilidad del programa “Ésta es tu casa”, por lo que el subsidio federal para adquisición de vivienda nueva obligaba a que ésta contara con un paquete básico de eco tecnologías para el uso sustentable de agua y el ahorro energético (electricidad y gas). Esta iniciativa permitió que, durante 2010, fueran financiadas más de 151 mil hipotecas verdes (89 mil 718 con subsidio del programa “Ésta es tu casa”), es decir, 44% más de lo financiado en 2009, donde se entregaron 105 mil hipotecas de este tipo (67 mil 256 con subsidio del programa “Ésta es tu casa”). En el caso de las emisiones de bióxido de carbono (CO₂), se estima que al año cada vivienda genera un ahorro de entre 1 y 1.5 toneladas. Con estos instrumentos –incluyendo el Código de Edificación de Vivienda– se busca que en el mediano plazo los propios municipios adopten estos lineamientos en la normatividad local para permisos de construcción.

1.2

POLÍTICA PÚBLICA EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO

La preocupación de la presente administración con respecto al anárquico crecimiento de las manchas urbanas y la escasez de mecanismos de desarrollo urbano del país, ha propiciado que la estrategia impulsada por la SEDESOL tenga como objetivo principal estimular la planeación ordenada de las ciudades bajo un esquema de integralidad y sustentabilidad. Para lograrlo es necesaria la vinculación de la política urbana y la política de vivienda.

Se observan avances significativos a pesar de que no ha sido factible la publicación en el *Diario Oficial de la Federación* (DOF) de los lineamientos de desarrollo urbano derivados del Artículo 73, su aplicación ha sido adoptada en su totalidad o en temas sustantivos por algunos ONAVIS, quienes han encontrado en su implementación instrumentos que mejoran las garantías del crédito o financiamiento.

Existen temas relevantes con resultados positivos para responder a los problemas territoriales del país. En mayo de 2010 se crea una mesa inter-camaral conformada por cinco comisiones del Senado y cinco comisiones de la Cámara de Diputados, a la cual se integró activamente la SEDESOL.

En un proceso participativo, que incluyó cuatro foros regionales, uno estatal y múltiples reuniones de consulta, se analizaron situaciones tales como la fuerte centralización en la capital del país, la dispersión de 190 mil pequeñas localidades rurales; y las carencias, deterioro y desorden que prevalecen en muchas ciudades del Sistema Urbano Nacional (SUN). Se destacó la importancia del desarrollo urbano como base territorial para el progreso nacional y, en contraste con esta realidad, las limitaciones de su actual marco normativo, que se fundamenta en la Ley General de Asentamientos Humanos (LGAH) de 1976, reformada por última vez hace 17 años.

Como resultado de estos trabajos se concluyó la necesidad de proponer reformas a los artículos 4, 26, 27, 73, 115, 116 y 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de elaborar la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio.

Estos cambios al marco normativo territorial del país, que están en proceso de aprobación, se orientan esencialmente a:

- Impulsar la articulación de los derechos humanos con el desarrollo regional y urbano, y el usufructo equitativo de los asentamientos humanos dentro de los principios de democracia, equidad, justicia social y sustentabilidad.
- Consolidar la planeación territorial y fortalecer sus instrumentos, destacando su importancia como base para la coordinación de acciones intersectoriales y entre órdenes de gobierno, y asegurar la congruencia entre los distintos niveles de planeación.

- Reconocer, en especial, el fenómeno metropolitano de gran trascendencia en la globalización; formular una estrategia territorial nacional intersectorial, así como promover la estructuración urbana para lograr ciudades más humanas y compactas.

1.3

OBLIGACIONES INTERNACIONALES EN MATERIA DE DERECHOS A LA VIVIENDA

Una de las características inherentes a los derechos humanos es su universalidad, esto es, que corresponden a todas las personas, independientemente de su nivel de ingresos y de las condiciones, opciones y preferencias que rigen su vida.

Entre los principios rectores de los derechos humanos destacan la libre determinación, la no discriminación, la igualdad, la equidad (social y de género), la atención prioritaria a personas y colectivos en situaciones de discriminación y la participación social.

México, como país adherente del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), está obligado a “adoptar medidas económicas y técnicas hasta el máximo de los recursos que disponga para lograr progresivamente, por todos los medios apropiados inclusive en particular la adopción de medidas legislativas, la plena efectividad de los derechos aquí reconocidos”.²

Además de respetar y proteger los derechos humanos, los estados se obligan a garantizar su plena realización, lo que implica necesariamente asignar recursos, impulsar políticas y generar instrumentos y programas.

Aunque los gobiernos recientes han realizado un enorme esfuerzo para impulsar la producción masiva de viviendas, se ha privilegiado la producción empresarial de vivienda urbana de mercado. Poco se ha avanzado en el apoyo de la autoproducción y otras modalidades de la Producción Social de Vivienda (PSV) que aún realiza más

² Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), Art. 2, párrafo 1.

de la mitad de la población del país.³ Esto ha provocado que se esté aún lejos de hacer efectiva la universalidad de los derechos vinculados al hábitat, en especial el derecho a la vivienda.

Para la población urbana de bajos ingresos, no asalariada y sin prestaciones laborales (35 % de la población total) se mantiene un nivel de atención muy bajo.⁴ Esta situación se agudiza en la vivienda rural, cuya atención cuenta aún con muy escasos programas y apoyos institucionales.

En el presente estudio se plantean algunas consideraciones críticas sobre la orientación que se viene dando a la vivienda rural, principalmente a través de las acciones llamadas “Piso firme” impulsadas a nivel federal por la SEDESOL y el Fideicomiso Fondo Nacional para las Habitaciones Populares (FONHAPO), y del programa de “Ciudades Rurales”, que realiza el gobierno de Chiapas y que se intenta replicar en otras entidades.

Como otra opción surgida de comunidades indígenas de la Sierra de Puebla, se presenta en el inciso 1.5 –como ejemplo de buena práctica– una experiencia de vivienda rural y gestión territorial en la que se vienen construyendo condiciones para la plena realización de los derechos humanos vinculados a la vivienda y el hábitat.

Piso firme

La precariedad –característica de la mayor parte de la vivienda rural del país–, agudizada en los últimos 20 años por diversos factores económicos, climáticos y de política pública –sobre todo en las comunidades campesinas e indígenas– se enfrenta mediante acciones de mejoramiento, destacando, por la importancia de su cobertura social, las acciones de “Piso firme” impulsadas por la SEDESOL y el FONHAPO.

Este tipo de intervención pública contribuye a mejorar la calidad de la vivienda campesina en un aspecto que impacta no sólo en el derecho a la vivienda sino fundamentalmente en el derecho a la salud de la población beneficiaria.

La política seguida para efectuar las acciones de “Piso firme” impide, sin embargo, el despliegue del gran potencial que éstas tienen para atender otros derechos, civiles, económicos, sociales y culturales.

Estas acciones se inscriben en los programas de subsidio implementados por el Gobierno Federal: El Programa para el Desarrollo de Zonas Prioritarias (que opera en los 125 municipios de mayor marginación del

país) y el de Empleo Temporal, manejados directamente por la SEDESOL, y el de Tu Casa y Vivienda Rural que ejecuta el FONHAPO.

La mayor parte de las acciones, implementadas a través de estos programas, es contratada a empresas constructoras, lo cual impide o constriñe la participación de las familias.

Así, las comunidades rurales ven canceladas sus posibilidades de participar en las decisiones, en el control mismo de los recursos y del proceso productivo que implica el mejoramiento de sus viviendas, lo cual limita en mucho el ejercicio de sus derechos civiles y políticos.

Esta situación restringe también el potencial distributivo que podrían tener estas acciones en el caso de otorgar directamente los recursos a las comunidades y grupos participantes. Hacerlo permitiría generar proyectos productivos que podrían permanecer en las comunidades, generar empleos temporales y permanentes remunerados, e incidiría en el fortalecimiento económico de los participantes y en el ejercicio de sus derechos económicos y laborales.

Durante la presente administración la SEDESOL ha apoyado la construcción de 1.9 millones de pisos firmes en mil 328 municipios del país,⁵ con una inversión de más de \$12 mil millones de pesos (mdp), lo que muestra las posibilidades de este programa en la generación de actividad económica en un campo devastado y con pocas oportunidades autónomas de desarrollo.⁶

Esquemas basados en la desconfianza, en normas rígidas y en la ejecución de las obras por terceros –ajenos a las comunidades–, contribuyen poco a la (re)construcción del tejido social en el campo y al fortalecimiento de la economía local.

³ Aunque la CONAVI ha hecho avances significativos en el reconocimiento y apoyo a la Producción Social de Vivienda como subsistema diferente pero complementario y convergente con el Sistema Nacional de Vivienda, aún falta mucho por hacer, sobre todo en el campo del financiamiento y del acceso a suelo legal, servido y asequible a quienes no son sujetos de crédito para adquirir la vivienda producida por el mercado. En la sección 2, apartado 2.2.3., se presentan los avances alcanzados durante el período que cubre este estudio y en la sección 6, los retos que es urgente enfrentar para consolidar y dar escala a esta forma de producción.

⁴ Torres Rino, *La Producción Social de Vivienda en México: su importancia nacional y su impacto en la economía de los hogares pobres*, HIC-AL, México, 2006.

⁵ Sólo en 2010 se realizaron cerca de 585 mil acciones de “Piso firme”.

⁶ El impacto de este programa se verifica con los datos proporcionados por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), al haber disminuido en la última década de 19.5% a 6.2%, el total de viviendas con piso de tierra en México.

Cabe recordar que los albañiles y personas que construyen nuestras ciudades provienen del campo y muchos de ellos saben construir no sólo pisos, sino elementos estructurales y componentes arquitectónicos complejos.

La experiencia social acumulada y la posibilidad de asistir técnicamente estos procesos permitiría a las comunidades mejorar —con los mismos recursos— otros componentes de la vivienda que resultan más o igualmente críticos en las zonas rurales: techos, aplanado en muros, salida de humos, apertura de ventanas y/o mejoramiento de las condiciones sanitarias y de manejo del agua en las viviendas. También coadyuvaría a fortalecer su organización, su autoestima y sus capacidades de gestión responsable de los procesos de desarrollo comunitario.

En cuanto a los derechos culturales, el dejar en manos de los propios beneficiarios las decisiones respecto a su vivienda puede repercutir en una mejor adecuación de ésta a los patrones y rasgos de las diversas culturas que persisten en el campo mexicano.

Ciudades Rurales Sustentables

Como consecuencia de la destrucción del poblado San Juan del Grijalva por la creciente del Río Grijalva, ocasionada por las intensas lluvias de 2007, el gobierno de Chiapas puso en marcha el “Programa de Ciudades Rurales Sustentables” orientado a concentrar a población rural dispersa en nuevos centros de población dotados de servicios y equipamientos para la educación, la salud y el desarrollo de actividades económicas.

El gobierno estatal vinculó esta iniciativa al cumplimiento de los ocho Objetivos de Desarrollo del Milenio (ODM), establecidos por la Organización de las Naciones Unidas (ONU) y ha contado con el aval de la representación en México, del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo.

La construcción de Nuevo Juan del Grijalva, seguida de Santiago el Pinar y otros proyectos en proceso de implementación en Chiapas y los equivalentes que iniciarían en Puebla con un proyecto piloto en San Miguel Tenextatiloyan, plantean la necesidad de revisar, desde la perspectiva de los derechos humanos, los impactos sociales, culturales y económicos de las ciudades rurales sustentables.

En su reciente visita a México el señor Oliver De Schutter, Relator Especial de Naciones Unidas sobre el Derecho a la Alimentación, planteó que si bien en principio se puede aplaudir una iniciativa que busca “mejorar el acceso a la salud y la educación para que las mujeres y la niñez no tengan que viajar grandes distancias para acudir a centros médicos y escolares; [y...] permitir la creación de trabajos alternativos a través del desarrollo de instalaciones fuera de las parcelas agrícolas”, habría necesidad de realizar “una evaluación independiente y comprensiva de las experiencias de Nuevo Juan del Grijalva y Santiago el Pinar antes del establecimiento de poblados nuevos con el mismo modelo”. Evaluación que “debería conducirse de una manera participativa para asegurar una valoración apropiada de las disrupciones creadas en los medios de subsistencia por la reubicación de las familias afectadas”.⁷

En diciembre de 2010 el Departamento de Planeación Urbana y Regional de la Universidad de Cornell, de Estados Unidos, dio a conocer un detallado análisis sobre el “Programa de Ciudades Rurales Sustentables” que, en muchos aspectos, cumple con lo propuesto por el Relator, tanto en su metodología participativa como en la percepción independiente e integral de los impactos del proyecto Nuevo Juan del Grijalva.⁸ Se toman algunas de sus observaciones medulares para su análisis desde el punto de vista de los derechos humanos.

Se parte para ello de un tema central: ¿Qué tanto se cumplen en las nuevas ciudades rurales los diferentes aspectos que constituyen el derecho humano a la vivienda?

Contar con una vivienda nueva de 60 m² en un lote de 300 m², con servicios y equipamientos urbanos, a primera vista satisface, a un nivel de suficiencia, el derecho a la vivienda de los habitantes de Nuevo Juan del Grijalva, pero es necesario explorar más a fondo en los demás aspectos contenidos en la Observación General Núm. 4 de Naciones Unidas sobre el derecho a una vivienda adecuada.⁹

⁷ Mandato del Relator Especial sobre el Derecho a la Alimentación. Misión a México del 13 al 20 de junio de 2011. Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos de Naciones Unidas. Ciudad de México, 20 de junio de 2011.

⁸ González Rivas, Marcela, et. al., “Analyzing the Sustainable Rural Cities Program”, Cornell University, Department of City and Regional Planning, 2010.

⁹ Adoptada el 12 de diciembre de 1991 por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas.

Respecto a la seguridad de tenencia se les otorgan títulos de propiedad condicionados a que habiten su nueva vivienda durante 25 años, tiempo en el que no se les permite rentarla o venderla. Esto busca garantizar su permanencia en el nuevo lugar, evitar que la enorme inversión realizada por el Estado sea apropiada individualmente y quede a merced de los especuladores. A cambio de una seguridad condicionada de tenencia de 300 m² las familias reubicadas pueden estar perdiendo el acceso a bienes comunes, como las tierras comunales en las que realizaban actividades productivas e incluso verse obligadas a abandonar definitivamente sus tierras.

Lo anterior se vincula con otros de los componentes del derecho a la vivienda, el derecho a un lugar adecuado y la necesaria correspondencia de las soluciones habitacionales con las pautas culturales de la población afectada.

El análisis realizado por la Universidad de Cornell advierte que: “Proyectos de reubicación que carezcan de participación y transparencia pueden, potencialmente, elevar el nivel de pobreza de las personas relocalizadas y conducir a la desintegración de las redes sociales y culturales y a tensiones psicológicas serias”. Plantea también que: “Tras la relocalización, adaptarse a un nuevo ambiente puede ser especialmente difícil para poblaciones indígenas como las que se encuentran en Chiapas. Comunidades frecuentemente ubicadas en áreas aisladas con fuertes y sagrados vínculos con su lengua, territorios y cultura”.¹⁰

Así también, en cuanto al tema del lugar adecuado, otro de los componentes del derecho a la vivienda y argumento central para imponer la concentración de la población con objeto de garantizar su accesibilidad a servicios y equipamientos, es importante hacer varias consideraciones.

En primer término está la problemática de los desplazamientos forzados de población dispersa que pueden implicar la pérdida de su lugar e incluso de sus tierras, lo que resultaría violatorio de sus derechos humanos en varios aspectos.¹¹

Respecto de las comunidades indígenas, la relación con su territorio implica no sólo las tierras en las que viven sino los recursos naturales y los espacios en los que desarrollan sus actividades económicas, culturales y religiosas. Cabe hacer notar que forzar —con el acicate de los servicios— el desplazamiento y la concentración de la población, va en contra de sus patrones seculares de poblamiento disperso, que toma sentido en la estre-

cha relación de las comunidades indígenas con la tierra, con sus parcelas y sus áreas comunales.

En este caso pudiera estarse violando su derecho humano al territorio, reconocido en el Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT). Aunque el programa contempla la restitución de la vivienda en el nuevo poblado, su calidad y su adecuación a los rasgos culturales de la comunidad reasentada tocan otros componentes importantes del derecho a la vivienda.

Referente a la asequibilidad y a la sostenibilidad económica, el “Programa de Ciudades Rurales Sustentables” tiende a cancelar las prácticas campesinas de subsistencia por la inserción de los pobladores reubicados en la economía de mercado. “La transición a una economía urbana de mercado crea la necesidad de adquirir bienes básicos —como los alimentos— a través de la compra. Por lo tanto, la creación de empleos y la generación de ingresos juegan una parte vital en la sustentabilidad de la nueva ciudad”.¹²

Los proyectos productivos impuestos por el programa, muchos de ellos cooperativas, no operan eficientemente, han perdido socios, no se vinculan a mercados consolidados ni fortalecen el mercado interno e incluso han sido abandonados.

Como consecuencia, la mayor parte de los habitantes entrevistados mencionaron que: “para generar su principal ingreso muchos de los hombres salen a trabajar a otros lugares o regresan por varios días a la semana a trabajar sus parcelas”. Esto resulta contradictorio con el propósito del programa de acercar a la gente, cuando en los hechos se está debilitando la cohesión familiar y el tejido social. Muchos dijeron que les gustaría regresar a su forma de vida anterior.

Se afectan profundamente aquí sus derechos civiles por falta de participación social en la planeación y en las decisiones; sus derechos culturales, al ser violentados por la imposición externa de nuevas formas de vida; sus derechos económicos, al forzarlos a competir y a com-

¹⁰ González Rivas, Marcela, *et. al.*, *op. cit.*

¹¹ La Observación General Núm. 7 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, establece que los desalojos forzados de población (es decir, cuando son impuestos sin una participación efectiva de los pobladores en las decisiones y/o sin acceso a medios de protección legal en caso de oponerse) constituyen una violación *prima facie* a su derecho a la vivienda.

¹² González Rivas, Marcela, *et. al.*, *op. cit.* Las siguientes citas corresponden al mismo estudio.

prar en la economía de mercado sin acceso a información y a capacitación suficiente y adecuada y sin asesoría que les facilite el tránsito desde una economía campesina comunitaria. A esto se suma la falta de transporte y de contacto con mercados robustos, “todo lo cual amenaza la sustentabilidad e invita al abandono”.

El rechazo de un buen número de familias damnificadas a mudarse a los nuevos asentamientos y la voluntad manifestada por muchos de los habitantes del Nuevo Juan del Grijalva de regresar a su lugar de origen, son expresión de estas dificultades.

Otro patrón cultural violentado con la concentración es el papel que cumple el solar en la vivienda indígena, al reducirlo a un patio urbano insuficiente para cumplir con las diversas funciones productivas que complementan los espacios construidos: áreas de cultivo de hortalizas, plantas medicinales, frutales, árboles de sombra; espacios para animales de corral y para el desarrollo de actividades artesanales.¹³

Ante estos impactos, que relativizan en mucho las ventajas de concentrar a las comunidades rurales para facilitar su acceso a los servicios, se hace necesario repensar la pertinencia de proseguir el programa de nuevas ciudades rurales.

Varias opciones quedan a la consideración de los promotores de este tipo de programas:

- Utilizar eco tecnologías y tecnologías que hoy permiten autonomizar los servicios sin conectarse a redes centralizadas;
- Generar equipamientos que sirvan a las comunidades dispersas, ubicados estratégicamente para garantizar calidad y accesibilidad;
- Fortalecer o expandir los servicios de asentamientos o pequeñas ciudades existentes, evitando la reubicación de las familias;
- Utilizar los mismos montos de subsidio que implica la construcción de las nuevas ciudades y viviendas en infraestructura, tecnología, conservación de suelos, protección sanitaria, transporte, educación y salud.

Esta última propuesta, con la cual concluye el estudio de la Universidad de Cornell, debería cimentarse en procesos de planeación participativa que impliquen la intervención comunitaria en las decisiones y en el control de los proyectos, ello exige invertir en capacitación, organización social y asesoría en los diversos campos implicados.

1.4

BUENAS PRÁCTICAS

La Cooperativa Tosepan Titataniske

Los campesinos indígenas nahuas que integran la Sociedad Cooperativa Agropecuaria Regional Tosepan Titataniske, provienen de un vasto territorio de la Sierra de Puebla, perteneciente a los municipios de Cuetzalan, Jonatla, Zoquiapan, Tuzamapan, Huey tamalco y Tlatlaquitepec.

De acuerdo con su tradición cultural, mantienen un patrón disperso de poblamiento que vincula sus viviendas a las tierras en las cuales se cultivan diversos productos orientados a su subsistencia y —desde mediados del siglo pasado, con la introducción del café y otros cultivos— a la venta fuera de la región.

Entre 1977 y 1983 inician su organización, liberándose de los acaparadores e intermediarios abusivos. De 1984 a 1989 inician la introducción de servicios comunitarios, así como la construcción de su infraestructura industrial y comercial. En 1987, con otras dos cooperativas y el apoyo del alcalde de Cuetzalan, elaboran un plan para el desarrollo integral de la región. Relatan que la experiencia les enseñó que para atacar los problemas hay que verlos regionalmente y que para desarrollar su región —en beneficio de los más pobres— necesitan un programa integral de toda la sierra. Enfatizan también la importancia de recuperar su idioma, historia y tradiciones, como fundamento de su proceso de desarrollo.

De 1970 a 1995 se extiende el cultivo del café y, desde entonces, avanzan en la implementación de la agricultura sustentable y de una economía familiar integral, lo que les ha permitido mejorar su vida y sustento. Buscan con ello ser cada día más autosuficientes y autónomos en el manejo de créditos, asistencia técnica, abasto, producción, educación y capacitación.

¹³ Otro estudio que confirma estos impactos es: “Poblaciones desplazadas por desastres y cambio climático”, de Joel Audefroy y Nelly Cabrera Sánchez, México, ESIA-TEC-IPN, 2011. En él se comentan los impactos de diversos tipos de desplazamientos de población (incluyendo Nuevo Juan del Grijalva) en los derechos económicos, sociales y culturales de las comunidades.

Desde 1995 impulsan su programa de desarrollo sustentable basado en siete estrategias: formación de promotores; diversificación de cultivos y reforestación; aprovechamiento integral del café y de los subproductos de su beneficio: composta, alcohol, base para producir hongos, etc.; cambio hacia la agricultura orgánica, certificación del café y otros productos; constitución de una caja de ahorro y crédito en la que apoyan diversos programas, incluyendo la vivienda; proyectos productivos manejados por mujeres; construcción y operación de un excelente centro de formación y capacitación.

Hoy en día, tienen organizadas y operando nueve cooperativas que cubren campos de producción, beneficio y comercialización de su café y otros productos; la caja de ahorro; turismo ecológico que incluye un hotel; producción de materiales de construcción y procesamiento del bambú; mejoramiento de sus viviendas y una asociación civil que les proporciona asistencia técnica en sus diversos programas.

La Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), ha reconocido a la cooperativa como Desarrollador Social de Vivienda (DSV), lo que le permitió poner en marcha su programa de vivienda, sumando los subsidios de ese organismo a los créditos que otorga su propia caja de ahorro y préstamo.

Esta experiencia ejemplar muestra un camino diferente a la propuesta que persiste desde la época colonial de concentrar a la población como solución de sus problemas de acceso a servicios, pobreza y aislamiento. Se trata de un proceso consistente y permanente, generado por los propios campesinos indígenas organizados, que les ha permitido gestionar un territorio en toda su complejidad y que —de acuerdo a un plan cuidadoso, desarrollado por ellos, con apoyo de asesoría técnica especializada en diversos campos—, avanza consistentemente en el mejoramiento de las condiciones de vida individual, familiar y comunitaria de la población.

Su dinámico programa de mejoramiento y construcción de nuevas viviendas no se limita a construir paredes y techos sino que incluye un conjunto de eco tecnologías y de actividades productivas, que fortalecen su economía y buscan el mejoramiento ambiental y la sustentabilidad.

Desde sus excelentes instalaciones ubicadas en Cuetzalan, atienden a sus miembros dispersos en el territorio regional mediante servicios, apoyos y la ejecución de los diversos programas que desarrollan.

1.5

HALLAZGOS Y RETOS

- La actual política de vivienda se enfoca en la realización de proyectos y actividades que buscan incursionar en la nueva visión de sustentabilidad en todo el país, con la participación y colaboración de los sectores público, privado y de la sociedad organizada, a fin de que la edificación de nuevas viviendas, así como 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 y, a la vez, hacer competitivas a las ciudades y regiones del país.
- La sustentabilidad en la vivienda se entiende bajo tres vertientes. La sustentabilidad económica, donde la vivienda se vuelve un factor más del desarrollo regional y de la competitividad de las ciudades; la sustentabilidad ecológica, en la cual se cuidan zonas de riesgo o de protección para que no haya asentamientos irregulares de vivienda, así como el uso sustentable del agua y el ahorro energético, pero sobre todo, la sustentabilidad social: la vivienda es factor del desarrollo individual y familiar de los mexicanos, a través de comunidades armónicas que impactan verdaderamente en una mejor calidad de vida.
- Los cambios al marco normativo territorial del país, que están en proceso de aprobación, se orientan esencialmente a:
 - Impulsar la articulación de los derechos humanos con el desarrollo regional y urbano, y el usufructo equitativo de los asentamientos humanos dentro de los principios de democracia, equidad, justicia social y sustentabilidad.
 - Consolidar la planeación territorial y fortalecer sus instrumentos, destacando su importancia como base para la coordinación de acciones intersectoriales y entre órdenes de gobierno, y asegurar la congruencia entre los distintos niveles de planeación.
 - Reconocer, en especial, el fenómeno metropolitano de gran trascendencia en la globalización; formular una estrategia territorial nacional

intersectorial, así como promover la estructuración urbana para lograr ciudades más humanas y compactas.

- Desde 2006, la SEDESOL ha apoyado la construcción de 1.9 millones de pisos firmes, en mil 328 municipios del país, con una inversión de más de \$12 mil millones de pesos (mdp).
- Como consecuencia de la destrucción del poblado San Juan del Grijalva, el gobierno de Chiapas puso en marcha el “Programa de Ciudades Rurales Sustentables”, orientado a concentrar a población rural dispersa en nuevos centros de población, dotados de servicios y equipamientos para la educación, la salud y el desarrollo de actividades económicas.
- La construcción de Nuevo Juan del Grijalva, seguida de Santiago el Pinar y otros proyectos en proceso de implementación en Chiapas y los equivalentes que iniciarían en Puebla con un proyecto piloto en San Miguel Tenextatiloyan, plantean la necesidad de revisar, desde la perspectiva de los derechos humanos, los impactos sociales, culturales y económicos de las ciudades rurales sustentables.
- El “Programa de Ciudades Rurales Sustentables” tiende a cancelar las prácticas campesinas de subsistencia por la inserción de los pobladores reubicados en la economía de mercado. Los proyectos productivos impuestos por el programa, muchos de ellos cooperativas, no operan eficientemente, han perdido socios, no se vinculan a mercados consolidados ni fortalecen el mercado interno e incluso han sido abandonados.
- El “Programa de Ciudades Rurales Sustentables” debería cimentarse en procesos de planeación participativa, que impliquen la intervención comunitaria en las decisiones y en el control de los proyectos, ello exige invertir en capacitación, organización social y asesoría en los diversos campos implicados.

Sección 2.

Situación actual del mercado de vivienda

2.1.

INDICADORES ECONÓMICOS

En el segundo trimestre de 2011 el Producto Interno Bruto (PIB) registró un incremento a tasa anual real de 3.3%. El PIB de las actividades secundarias (minería, electricidad, construcción y manufacturas) mostró un crecimiento de 3.4%, el de las terciarias (comercio y servicios) de 3.6%, en tanto que en las primarias (agropecuaria, silvicultura y pesca) disminuyó (-) 3.7 por ciento.

Actividades correlacionadas al sector de la vivienda como son la industria de la construcción y servicios financieros, seguros, actividades inmobiliarias y de alquiler mostraron crecimientos diferentes, el primero aumentó 3.4%, mientras que los actividades financieras 2.4% y las inmobiliarias 2.0%, en términos reales y a tasa anual. Considerados conjuntamente estos grandes sectores representan 21.1% de la economía mexicana a precios constantes del 2003. (Cuadro 1).

Cuadro 1. PIB por gran división de actividad económica, 2011.II

A precios de 2003

	Peso relativo (%)	Tasa anual de crecimiento (a precios constantes)
PIB	100.0	3.3
Agropecuaria, silvícola y pesquero	3.6	(-)3.7
Minería	4.8	(-)2.3
Electricidad, gas y agua	1.4	7.6
Construcción	6.4	3.4
Industria manufacturera	17.8	4.8
Comercio	16.0	7.4
Transporte, almacenaje y comunicaciones	7.0	3.2
Servicios financieros y de seguros	4.5	2.4
Servicios inmobiliarios y de alquiler	10.2	2.0
Servicios de salud y de asistencia social	2.6	2.0
Otras actividades del sector terciario	25.7	2.3

FUENTE: PRODUCTO INTERNO BRUTO TRIMESTRAL A PRECIOS DE 2003, BIE, INEGI.

Demanda agregada

Todos los componentes de la demanda agregada se incrementaron en el primer trimestre de 2011. El consumo privado aumentó 4.9% a tasa anual, el consumo de gobierno lo hizo en 1.3%, la Formación Bruta de Capital Fijo (inversión fija o FBCF) en 7.7% y las exportaciones de bienes y servicios 14.1 por ciento. Por su parte, las importaciones crecieron en 10.8% (Cuadro 2) respecto al mismo trimestre del año anterior. Por componentes el gasto de los hogares representó el 68.0% del PIB, seguido por las exportaciones con 34.3 por ciento.

Cuadro 2. Componentes de la demanda agregada, 2011.I

A precios de 2003

	Tasa Anual de Crecimiento
PIB	4.6
Consumo privado	4.9
Consumo de gobierno	1.3
Formación Bruta de Capital Fijo	7.7
Variación de existencias	n.c.*
Exportación de bienes y servicios	14.1
(-) Importación de bienes y servicios	10.9

*NO CALCULABLE.

FUENTE: PRODUCTO INTERNO BRUTO TRIMESTRAL A PRECIOS DE 2003, BIE, INEGI.

La producción de vivienda requiere de infraestructura básica y secundaria y, por ende, depende de los gastos en Formación Bruta de Capital Fijo (FBCF). La maquinaria y equipo creció 15.6%. En el Cuadro 3 se destaca que durante el primer trimestre de 2011 la FBCF en cons-

trucción avanzó 3.3% en términos reales. De acuerdo al Informe de Finanzas Públicas de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) al cuarto trimestre del 2010 las erogaciones en FBCF aumentaron en términos reales 3.8% respecto al mismo periodo del año anterior, e indicando que a su interior, la inversión privada lo hizo en 1.8% y la de origen público en 9.0 por ciento.

Cuadro 3. FBCF, 2011.I

A precios de 2003

	Tasa Anual de Crecimiento (%)
Formación Bruta de Capital Fijo total	7.7
Maquinaria y equipo total	16.6
Nacional	20.2
Importado	13.7
Formación Bruta de Capital Fijo en construcción	3.3

FUENTE: BIE, INEGI.

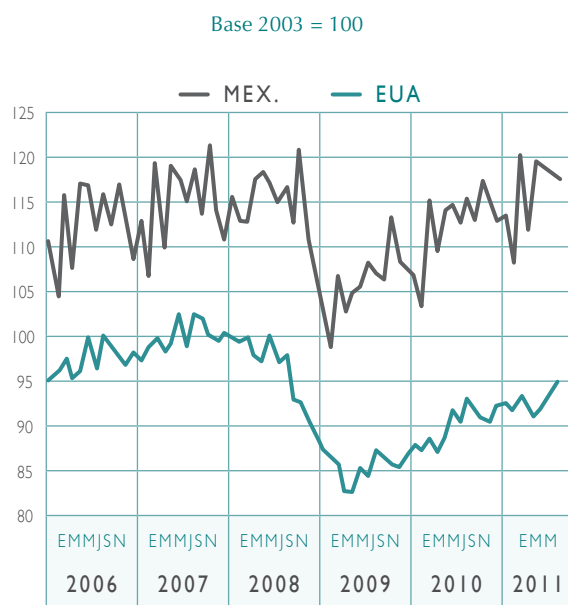
Comparativo de la actividad industrial entre México y Estados Unidos

La recuperación económica de México depende, en gran medida, del desempeño del de la economía estadounidense ya que la relación entre las industrias es muy alta (coeficiente de correlación del 82.5% entre los índices de ambos países). La Gráfica 1 indica que, en uno y otro país, las industrias se han estado recuperando, no obstante, aún no se han logrado alcanzar los niveles anteriores al 2008.

Mercado laboral

Al cierre del segundo trimestre de 2011 la Población Económicamente Activa (PEA) contabiliza 48.9 millones de personas. Al interior de la PEA, el 5.2% se encuentran en desocupación abierta y 7.9% están subocupados (aquellos con necesidad de trabajar más tiempo). Destaca que de la población ocupada, 8.2% no recibió remuneración. A pesar de que los niveles de desocupación son relativamente más bajos, los sueldos y salarios también se han mantenido bajos, lo cual disminuye la capacidad de compra de las familias.

Gráfica 1. Índice de actividad industrial México y Estados Unidos (2006-Junio 2011)



FUENTE: INDICADORES DE COYUNTURA, BIE, INEGI Y RESERVA FEDERAL DE ESTADOS UNIDOS.

Empleo

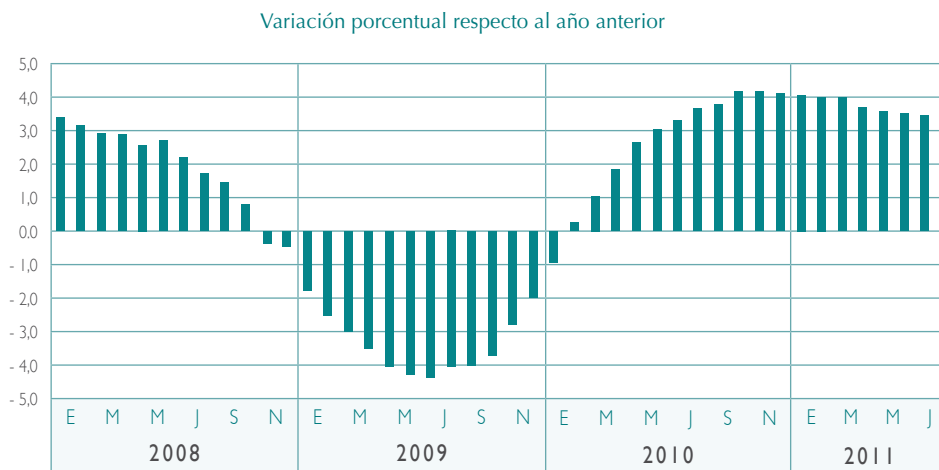
A julio de 2011, cerca de 15.1 millones de trabajadores cotizaron en el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), el 86.6% fueron permanentes. La recuperación del empleo es notoria, mostrando en 2011 un crecimiento del 3.5% respecto al mismo mes del año anterior (Gráfica 2).

No obstante, el incremento en puntos porcentuales ha sido mayor en el empleo eventual, donde la tasa anual a julio del presente año fue de 9.2%. En contraste, para el mismo periodo, los permanentes aumentaron en sólo 3.5%. La trayectoria del empleo tendrá efectos directos sobre el Infonavit tanto en créditos originados como en la cobranza. Asimismo, 46.3% de los trabajadores subordinados (14.2 millones) no cotizan al instituto y, bajo este criterio, pueden considerarse como trabajadores por cuenta propia o que pertenecen al sector informal.

Confianza del consumidor

La percepción de las familias sobre su situación económica y la posibilidad de adquirir créditos de línea blanca, respecto a un año anterior, indica que después

Gráfica 2. Empleo total registrado en el IMSS (2008- Julio 2011)



FUENTE: IMSS, CUBO DE DATOS.

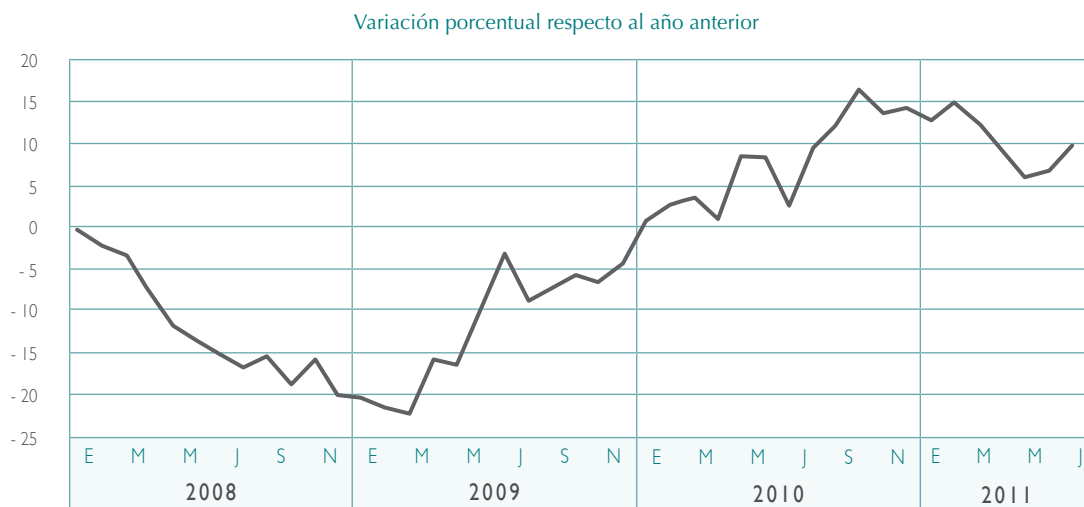
del 2008, los hogares han tenido mejores expectativas, no obstante, al séptimo mes del presente año, las personas parecen moderar sus niveles de confianza (Gráfica 3).

Consideraciones finales

- El empleo de tipo temporal y con menores niveles de ingreso tiene una incidencia negativa en la adquisición de créditos y de capacidad de pago.

- Pese al crecimiento del PIB, con base en la información señalada la percepción de los hogares sobre su situación económica y de endeudamiento en 2011 es moderada.

Gráfica 3. Índice de Confianza del Consumidor (2008 - Julio 2011)



FUENTE: INDICADORES DE COYUNTURA, BIE, INEGI.

2.2

OFERTA

2.2.1

Sector de la construcción y de la vivienda en México

PIB de la construcción

Al segundo trimestre de 2011 el PIB de la construcción creció 3.4% (Cuadro 4). Al interior, la edificación aumentó 3.2%, la construcción de obras de ingeniería civil u obra pesada se incrementó en 3.4 puntos porcentuales (pp) y los trabajos especializados para la construcción un 5.7%. De esta forma, el sector acumula cuatro trimestres con tasas reales de crecimiento anuales positivas (Gráfica 4).

Cuadro 4. PIB de la construcción y componentes, 2011.II

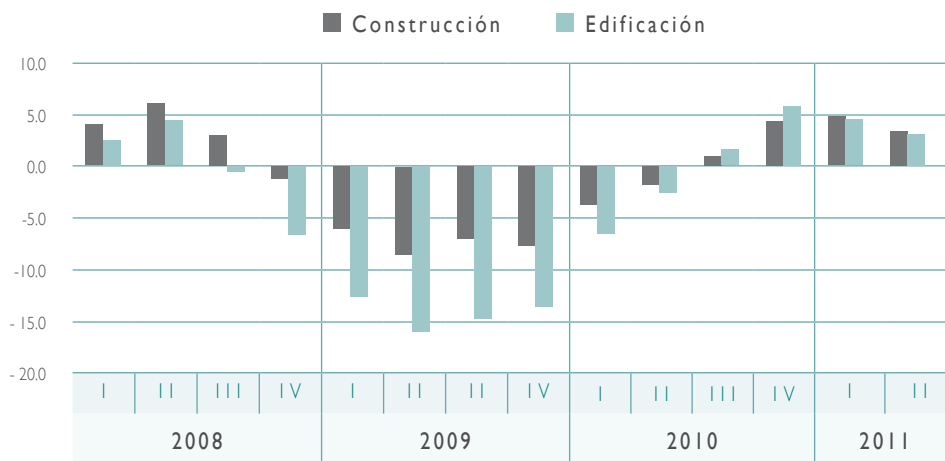
(Porcentajes y tasas de crecimiento)

	Peso relativo (%)	Tasa anual de crecimiento (a precios constantes)
Construcción	100.0	3.4
Edificación	56.2	3.2
Construcción de obras de ingeniería civil u obra pesada	36.3	3.4
Trabajos especializados para la construcción	7.5	5.7

FUENTE: PIB TRIMESTRAL, BIE, INEGI.

Gráfica 4. PIB de la construcción (2008 – 2011. II)

(Variación porcentual real anual)



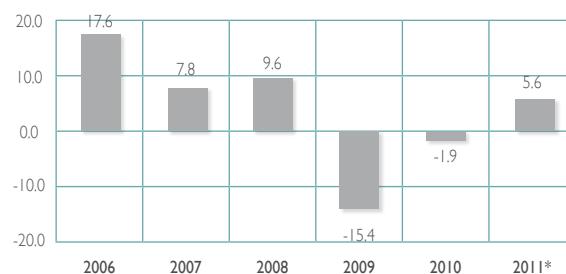
FUENTE: PIB TRIMESTRAL, BIE, INEGI.

PIB de la vivienda

Después de la fuerte contracción en 2009, la construcción de vivienda (casas solas, conjuntos habitacionales y departamentos) mostró una menor el año pasado. Con cifras estimadas para 2011, se espera una recuperación en la construcción de vivienda con un crecimiento anual de 5.6%. De esta manera el sector de la vivienda representa 2.2% de la economía al primer trimestre del año en curso (Gráfica 5).

Gráfica 5. PIB de la vivienda (2006-2011)

(Variación porcentual anual)



* CIFRAS ESTIMADAS

FUENTE: CUENTAS NACIONALES, INEGI.

Mortandad de empresas constructoras

La tasa de mortandad de empresas dedicadas a la construcción (alrededor de 4 mil 370 en 2011) aumentó 2.4% al colocarse en 9.0 por ciento al mes de septiembre de 2010. Por tamaño de empresa se comportó de la siguiente forma: 9.2% para empresas gigantes, 7.7% en grandes y medianas, así como 6.8% y 8.0% para las empresas pequeñas y micro, en ese orden (Cuadro 5). La clasificación por tamaño es de acuerdo a los ingresos anuales y al personal ocupado.

Cuadro 5. Tasa de mortandad de empresas constructoras por tamaño (2006 – 2010)

(Porcentaje)

Año	Total	Gigante	Grande	Mediana	Pequeña	Micro
2006	3.4	5.2	4.1	2.8	2.6	3.3
2007	4.2	6.8	5.0	3.5	3.3	4.1
2008	5.3	6.7	5.6	4.9	4.8	5.3
2009	6.6	7.4	6.8	6.4	6.5	6.5
2010*	9.0	9.2	7.7	7.7	6.8	8.0

* A SEPTIEMBRE, ÚLTIMO DATO DISPONIBLE AL PÚBLICO.

FUENTE: ENEC, INEGI.

La tasa de mortandad de empresas constructoras es indicativa de la depuración en el mercado de vivienda como resultado de la contracción del PIB.

2.2.2

Vivienda deshabitada y abandonada

El concepto de vivienda deshabitada en el Censo 2010 es:

Vivienda deshabitada.- Vivienda particular que está totalmente construida y disponible para ser habitada

y que al momento del levantamiento censal no tiene residentes habituales, no es de uso temporal y no es utilizada como local con actividad económica.¹⁴

Los resultados del Censo General de Población y Vivienda 2010 (CGPV) muestran que, entre vivienda deshabitada y de uso temporal, la proporción no ocupada del parque habitacional asciende a 21%. Sin duda una cifra importante, aunque hay que verla en un contexto amplio: los niveles registrados en años anteriores, el ciclo económico, la migración internacional, la tendencia hacia la concentración de la población en centros urbanos e incluso el fuerte crecimiento en la construcción en los últimos años, y las oportunidades para adquisición de segundas viviendas son elementos que deben ponderarse en la evaluación que se hace sobre el tema.

Específicamente, en lo que toca a vivienda deshabitada, entre 2005 y 2010 ésta se mantuvo prácticamente sin cambio, en torno al 14%. En números absolutos las cifras pasaron de 4.3 millones a 5 millones de viviendas, una diferencia de 721 mil. Esto apunta a que este no tema no es nuevo y que en el pasado había recibido escasa atención.

Al analizar la vivienda deshabitada debe distinguirse entre el ámbito rural y el urbano, porque los factores que la explican son muy diferentes. En localidades rurales (menos de 15 mil habitantes), la vivienda deshabitada alcanza niveles cercanos al 20%. Si se excluyen, el número de viviendas deshabitadas en 2010 se reduce a 4.6 millones.

Desde una perspectiva regional se aprecia que los estados de Baja California, Chihuahua, Zacatecas y Tamaulipas, presentan más de 18% de viviendas deshabitadas. El denominador común es que se encuentran ubicadas en la franja fronteriza con Estados Unidos (EUA) o son parte del grupo de entidades tradicionalmente expulsoras de mano de obra. Las primeras resintieron –con mayor fuerza que el resto del país– los efectos de la recesión global y, en parte, esto ayuda a explicar el hecho de que casi una de cada cuatro viviendas deshabitadas en 2010 (23%) se encontraba en esta región. En las entidades de alta emigración, los niveles de vivienda deshabitada son, al igual que en el ámbito urbano, tradicionalmente superiores a los que se registran en el resto del país (Cuadro 6).

¹⁴ Censo General de Población y Vivienda 2010. Glosario. Disponible en: <http://www.inegi.org.mx/sistemas/glosario/Default.aspx?ClvGlo=CPV2010&s=est&c=27432>. Citado 7 de julio de 2011.

Cuadro 6. Porcentaje de viviendas deshabitadas por estado

Estado	Censo 2010	Estado	Censo 2010	Estado	Censo 2010	Estado	Censo 2010
Chihuahua	19.2	Guerrero	16.4	Tlaxcala	12.9	Sinaloa	15.2
Baja California	19.0	Aguascalientes	15.7	Yucatán	12.3	Coahuila	14.8
Tamaulipas	18.7	Jalisco	15.6	México	12.1	Querétaro	14.7
Zacatecas	18.3	Sonora	15.6	Veracruz	12.0	Colima	14.6
Durango	18.0	Morelos	15.4	Tabasco	10.6	Nacional	14.2
Hidalgo	17.2	Baja California Sur	15.3	Chiapas	10.1	San Luis Potosí	14.1
Michoacán	17.0	Nuevo León	15.3	Campeche	9.9	Puebla	13.9
Quintana Roo	16.7	Guanajuato	15.2	Distrito Federal	7.9	Oaxaca	13.7
Nayarit	16.6						

FUENTE: CENSO GENERAL DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2010, INEGI.

De acuerdo al Censo, existen 11 municipios con por lo menos 40% de viviendas particulares deshabitadas, tres están en Chihuahua, dos en Oaxaca, dos en Puebla, uno en el Estado de México, Nuevo León, Jalisco y Zacatecas, respectivamente (Cuadro 7).¹⁵

Cuadro 7. Municipios con más de 40 % de viviendas deshabitadas

Entidad	Municipio	% Viviendas deshabitadas
Chihuahua	Praxedis G. Guerrero	61.3
Chihuahua	Aquiles Serdán	54.5
Oaxaca	Ixpantepec Nieves	50.9
Puebla	Axutla	46.7
México	Huehuetoca	45.0
Nuevo León	Pesquería	44.8
Jalisco	Ixtlahuacán de los Membrillos	43.6
Chihuahua	Guadalupe	43.2
Oaxaca	Silcayoápam	40.6
Puebla	Cohetzala	40.6
Zacatecas	Atolinga	40.5

FUENTE: CENSO GENERAL DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2010, INEGI.

Los motivos por los cuales las viviendas están desocupadas son diversos, la Encuesta de Satisfacción Residencial 2010 (ESR¹⁶), realizada en conjuntos habitacionales, señala que el 24.5% de las viviendas están deshabitadas y/o son de uso temporal.¹⁷ Las principales razones de desocupación son que aún no se venden, están para renta, los dueños tienen otra vivienda, está abandonada o con ubicación lejana.

El Infonavit ha comenzado una serie de estudios para conocer a fondo la dimensión y causas de la vivienda

deshabitada, que abarca un análisis de campo (más de cuatro mil visitas), al que seguirá un estudio cualitativo, mediante el cual –además de profundizar las causas– se identificarán las soluciones específicas a instrumentar.

Entre los hallazgos del estudio de campo destaca que la vivienda deshabitada es mayor entre acreditados de mayor nivel salarial. Asimismo, la no ocupación es más frecuente en la vivienda nueva que en la usada.

De acuerdo con el mismo estudio, las principales causas que explican la no ocupación de una vivienda tienen que ver con su ubicación (lejos del trabajo o escuela) y la falta de acondicionamiento (muebles, instalación eléctrica y de agua).

Los acreditados que presentaban hacinamiento o mala calidad en la vivienda previa son los que en mayor proporción se mudan a la vivienda adquirida, a diferencia de los que rentaban o tenían casa propia de calidad adecuada.

El nivel de desahabitación de las viviendas financiadas entre 2006 y 2009 se ubicó en alrededor del 10%.

Así –hechas las consideraciones sobre los factores geográficos, económicos y sociales que pueden influir en la vivienda deshabitada–, debe decirse también que hay un componente de planeación urbana y de coordi-

¹⁵ Estas entidades se caracterizan por ser ruta de migrantes.

¹⁶ Realizada por Sociedad Hipotecaria Federal desde 2006, en conjuntos habitacionales a nivel nacional.

¹⁷ El porcentaje es igual al del 2009. La ESR considera conjuntamente las viviendas deshabitadas y de uso temporal ubicadas en unidades habitacionales o en edificios, no considera casas particulares.

nación entre los distintos agentes que participan en la industria que no se ha atendido plenamente.

Debe fortalecerse la interlocución con los constructores para fomentar la edificación donde hay mejor provisión de servicios y donde las perspectivas de crecimiento económico resulten más promisorias; también debe generarse mayor información sobre las preferencias y necesidades de los potenciales compradores, para que la vivienda cumpla con sus expectativas. Adicionalmente, para reducir los altos niveles de vivienda deshabitada en ciudades que han tenido un fuerte crecimiento en los últimos años, deben impulsarse con mayor fuerza los programas que orienten a los compradores sobre los criterios que deben tomar en cuenta a la hora de elegir una vivienda. Al final todo esto contribuirá a un mejor diseño de políticas públicas, planeación de los conjuntos habitacionales y atributos de las viviendas, así como al mejoramiento del entorno, la comunidad y el medio ambiente.

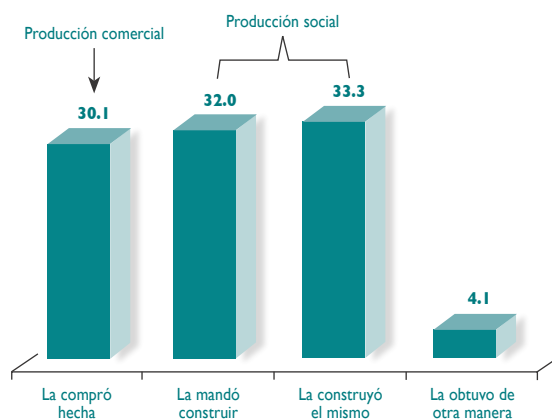
2.2.3

Producción Social de Vivienda (PSV)



Una buena noticia para la producción social fue que el cuestionario aplicado para el Censo General de Población y Vivienda 2010 haya considerado –por primera vez– contabilizar la vivienda por su forma de adquisición. El resultado comprueba lo expresado por diferentes actores que, sin contar aún con datos oficialmente registrados, aseguraban que más del 60% de la vivienda en México se realizaba mediante procesos de Producción Social de Vivienda (PSV). Según los datos del Censo (Gráfica 6):

Gráfica 6. Distribución porcentual de las viviendas propias según forma de adquisición

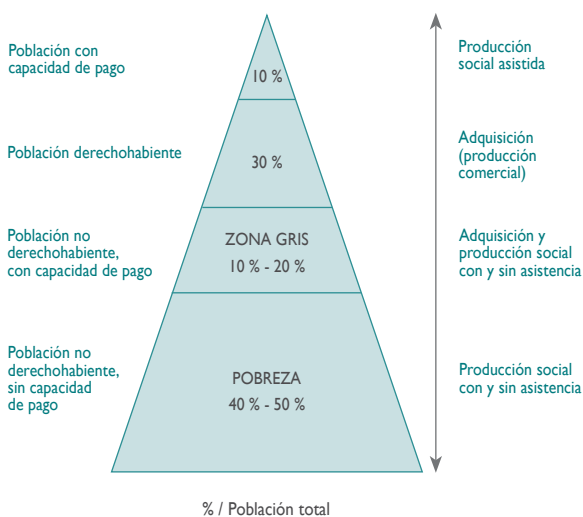


Nota: La distribución porcentual no suma 100% porque no se grafica el valor del no especificado.

FUENTE: ELABORACIÓN CONAVI CON DATOS DEL CENSO GENERAL DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2010.

Lo anterior también permite aceptar como aproximación válida las consideraciones respecto a la forma en que atiende la población sus necesidades de vivienda, aun cuando no se cuenta con un registro específico al respecto (Gráfica 7):

Gráfica 7. Tipo de producción de vivienda relacionado con acceso a crédito y capacidad de pago de la población



FUENTE: CGPSV, CONAVI.

Avances julio 2010 – julio 2011

Durante el segundo semestre de 2010 y la primera mitad de 2011 se avanzó considerablemente en la implementación y seguimiento de la estrategia de la CONAVI, dirigida al fortalecimiento de la Producción Social de Vivienda (PSV), la integración de un sistema de instrumentos de apoyo que faciliten el desarrollo en México, de esta forma de producción y a su paulatina consolidación como componente estratégico del Sistema Nacional de Vivienda (SNV), destacándose las siguientes actividades y resultados:

Acreditación

Como resultado de la aplicación del piloto de acreditación, se adecuaron y validaron –por el Comité de Producción Social– los instrumentos considerados.

En el primero de los dos períodos considerados para el 2011, se acreditó a siete Desarrolladores Sociales de Vivienda (DSV). Este período se dirigió a instituciones que dispersan subsidio como Ejecutores Sociales.

En septiembre se considera abrir el segundo período de acreditación, el cual se dirigirá en forma abierta a instituciones que se consideren DSV y que cubran los requisitos establecidos.

Se considera que, para el 2012, se contará con alrededor de 20 DSV acreditados.

Capacitación

En el 2010 se estableció la Mesa de Capacitación, la cual está integrada por 10 personas, de las cuales tres provienen de la academia, dos de asociaciones civiles, cuatro de instituciones públicas y una del sector privado.

Con la participación de los integrantes de dicha mesa de trabajo se estableció el programa de capacitación 2011, dirigido a quienes apoyan el proceso de la Producción Social de Vivienda Asistida (PSVA), y tiene por finalidad contribuir a su profesionalización mediante herramientas teórico-metodológicas.

El programa 2011 considera tres etapas:

1ª etapa.- Capacitación inicial: Dirigida a directivos de instituciones que se encuentran en etapa inicial en PSV y/o pueden apoyar procesos de PSVA. Está

orientada a proporcionar conocimientos integrales de la Producción Social de Vivienda.

Del 18 al 20 de mayo del año en curso se realizó la primera capacitación inicial, a la cual asistieron 32 participantes de 24 instituciones diferentes. Se desarrolló en cuatro módulos:

Módulo I. Producción Social de Vivienda

Objetivos: Que el participante al final distinga los elementos que caracterizan la PSV y entienda la PSVA como la estrategia del Gobierno Federal para atender a la población de menores ingresos.

Módulo II. Asistencia técnica: diseño y construcción

Objetivo: El participante entenderá la importancia y relevancia de incluir la asistencia técnica en la Producción Social de Vivienda.

Módulo III. La propuesta y el proceso operativo

Objetivo: El participante distinguirá los elementos mínimos necesarios para diseñar e implementar su modelo de atención.

Módulo IV. Administración, contabilidad y finanzas

Objetivo: El participante será capaz de comprender la importancia de instaurar procesos administrativos, la optimización de sus recursos y la planeación financiera de la institución.

2ª Etapa. - Capacitación básica: Dirigida a los colaboradores de instituciones que ya apoyan procesos de PSVA. Está orientada a reforzar y/o adquirir nuevos conocimientos. Esta capacitación servirá como apoyo al proceso de acreditación.

3ª Etapa.- Diplomado

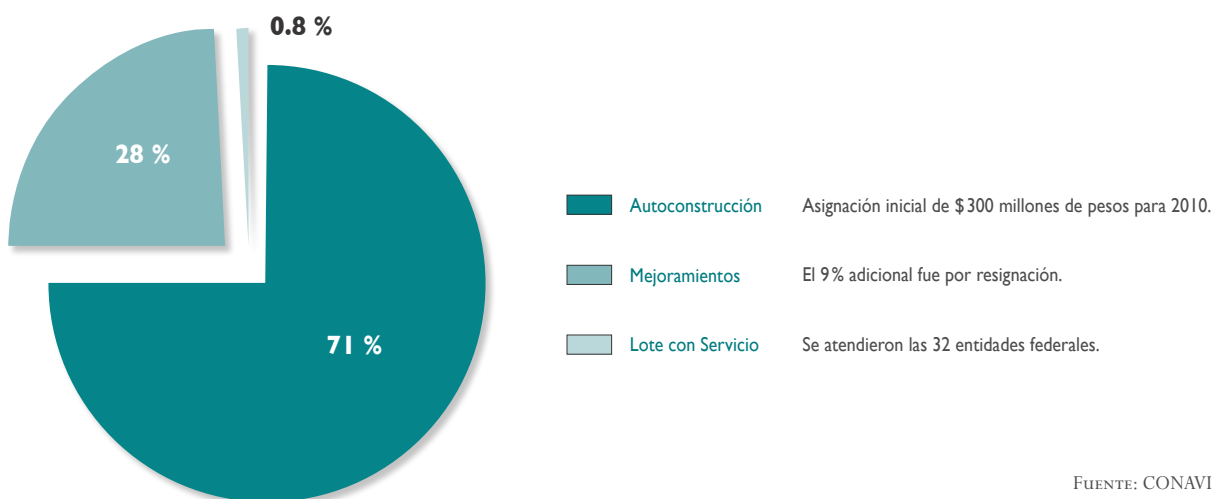
Está considerado para Desarrolladores Sociales de Vivienda (DSV) consolidados, Organismos Estatales de Vivienda (OREVIS), profesionistas, técnicos y funcionarios públicos en general. Orientado principalmente a la profesionalización de los DSV. Se considera implementar en el mes de octubre.

Otros avances:

Durante 2011 se han fortalecido las alianzas entre desarrolladores sociales y ejecutores, así como las de éstos con diferentes OREVIS, entre otros: Durango, Jalisco, Tabasco y Campeche.

Gráfica 8. Aplicación subsidio 2010 PSV

Ejecutores	Autoconstrucción		Adquisición de lote con servicios		Mejoramientos		Total	
	Acciones	Monto	Acciones	Monto	Acciones	Monto	Acciones	Monto
22 Instituciones ejecutoras	5,799	\$ 232,913,186.88	15	\$ 262,017.60	7,872	\$ 93,573,955.41	13,688	\$ 326,864,447.63



FUENTE: CONAVI.

En el 2011 se estableció la PSV como un subprograma de subsidios, la asignación fue de \$350 millones de pesos (Cuadros 8 y 9). El límite del mismo corresponde a las posibilidades de financiamiento de los Ejecutores Sociales, conforme se consoliden alianzas y se implemente un esquema de financiamiento al alcance de estas instituciones podrán elevar su capacidad de dispersión.

Cuadro 8. Avance aplicación subsidio PSV al 30 de junio 2011

Entidad ejecutora	Autoconstrucción		Mejoramientos		Total	
	Acciones	Monto	Acciones	Monto	Acciones	Monto
18 Ejecutores	1,434	\$ 60,498,577	2,120	\$ 25,999,052	3,554	\$ 86,497,629

FUENTE: CONAVI.

Cuadro 9. Avance implementación estrategia PSVA

	Producción Social de Vivienda			Producción Social de Vivienda Asistida		
	2006	2007	2008	2009	2010	PROG. 2011
Posicionamiento PSV	<ul style="list-style-type: none"> Ley de Vivienda Mesas de atención a la vivienda social 	<ul style="list-style-type: none"> 1er. Encuentro PSV (DF) Instalación Cómite de PSV 	<ul style="list-style-type: none"> 1er. Encuentro Productores Sociales de Vivienda (FODA) Definición Estrategia PSVA 	<ul style="list-style-type: none"> 2do. Encuentro de PSV (SLP) 6 Talleres Regionales Participación en Foros Impulso de Alianzas 	<ul style="list-style-type: none"> 1er. Taller Regional 6 Talleres de Planeación Programa capacitación DSV Alianzas 	<ul style="list-style-type: none"> Capacitación a DSV Capacitar a las EE de PSV Desarrollo Sistema Medición PSV
Financiamiento a la PSV		<ul style="list-style-type: none"> 258 acciones 4.2 mdp 2 Ejecutores 2 Estados 	<ul style="list-style-type: none"> 1892 acciones 36.6 mdp 7 Ejecutores 11 Estados 	<ul style="list-style-type: none"> Mesa de trabajo 10,002 acciones 211.0 mdp 27 Estados 	<ul style="list-style-type: none"> 13,688 acciones 326.8 mdp 18 Ejecutores 6 Cajas 11 DSV 32 Estados 	<ul style="list-style-type: none"> 350 mdp 32 Estados Impulso de Alianzas Impulso esquema viable
Acreditación de DSV			<ul style="list-style-type: none"> Detección de instituciones que apoyan la PSV Aplicación de cédula de identificación 	<ul style="list-style-type: none"> Definiciones Detección necesidades de capacitación 	<ul style="list-style-type: none"> Evaluación del proceso de acreditación Elaboración del manual Pruebas piloto en 6 instituciones 	<ul style="list-style-type: none"> 2 Etapas de Acreditación de DSV

FUENTE: CONAVI.

2.2.4

Vivienda producida por desarrolladores que cotizan en la BMV

Comportamiento en el mercado financiero

Corporación Geo, Desarrolladora Homex, Urbi, Consorcio Ara, Sare Holding y Consorcio Hogar conforman el Índice Hábita (IH) de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV). El volumen de ventas de estas seis empresas representa el 1.4% del PIB de la edificación de vivienda (casas solas, en condominios y departamentos) al segundo trimestre de 2011.

Al comparar el Índice de Precios y Cotizaciones (IPC) con el IH se observa una recuperación en ambos indicadores a partir del primer trimestre de 2009, aunque el IPC ha mostrado un mayor dinamismo al alcanzar el mismo nivel que tenía en 2008 desde inicios de 2010 (Gráfica 9). El incremento, mostrado por los indicadores en los últimos dos trimestres de 2010, se estabilizó

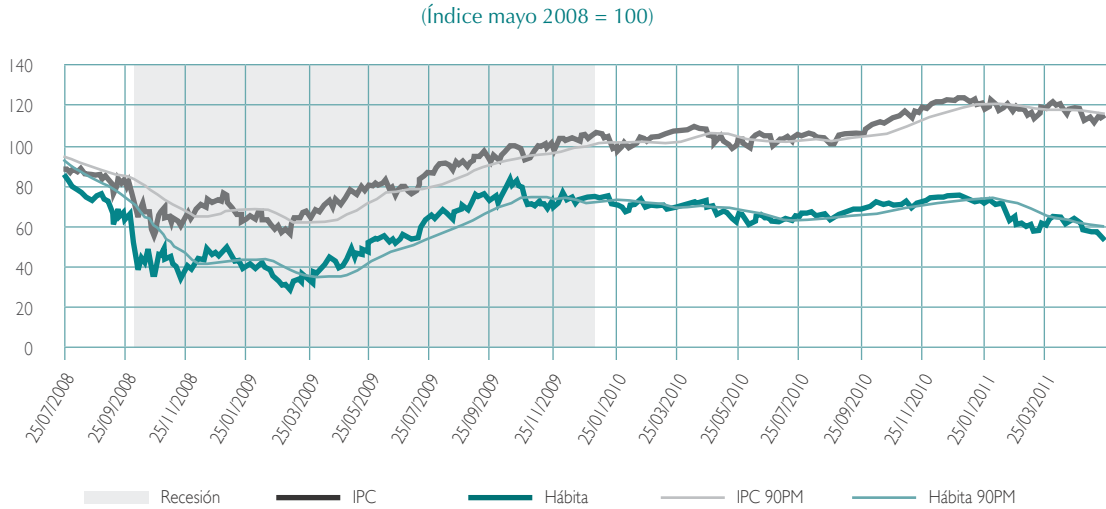
desde enero del año en curso. El IH tiene una tendencia a la baja y tasas de crecimiento anuales negativas desde febrero. De esta forma, en lo que va del año el IPC lleva una pérdida de (-) 10.1% y el IH cayó (-) 38.6 por ciento (Gráfica 9).

Situación del mercado hipotecario y de tierra

Al segundo trimestre de 2011, Geo es la empresa con más viviendas escrituradas: 14 mil 724 y concentra más de un tercio del total, Homex con 12 mil 576 viviendas, agrupa el 30.0%, seguido por Urbi que escrituró casi 9 mil viviendas. En orden descendente se ubican Ara, Sare y Hogar con 4 mil 387, 837 y 477 (Cuadro 10).

En cuanto a las reservas territoriales, Homex es la que cuenta con el mayor número de hectáreas (8 mil 20), seguida por Geo con 7 mil 167, Urbi y Ara con 5 mil 690 y 4 mil 450 hectáreas, respectivamente. Por su parte, las empresas con menos reservas son Sare (862 ha.) y Hogar con 726 ha. Entre los cuatro grandes desarrolladores concentran más del 90% de las reservas territoriales en manos de los participantes en el IH.

Gráfica 9. Comparativo IPC e IH (Agosto 2008 - 2011)



FUENTE: ELABORADO POR SHF CON INFORMACIÓN DE BLOOMBERG.

Cuadro 10. Viviendas y reservas territoriales al 2T 2011

(Número y hectáreas)

Desarrollador	Viviendas escrituradas	Reserva territorial
Geo ^{2/}	14,742	7,167
Homex	12,576	8,020
Urbi	8,932	5,690
Ara	4,387	4,450
Sare ^{2/}	837	862
Hogar ^{1/}	477	726
Total	41,951	26,915

FUENTE: ELABORADO POR SHF CON INFORMACIÓN DE LA BOLSA MEXICANA DE VALORES.

1 / ESTA INFORMACIÓN ESTÁ ACTUALIZADA AL PRIMER TRIMESTRE.

2 / LAS RESERVAS TERRITORIALES SON APROXIMADAS.

Principales razones financieras

La siguiente información nos muestra el comportamiento de los desarrolladores en tres rubros distintos (Cuadro 11):

Rendimientos: En promedio, ponderado por la participación en la BMV, el ROE¹⁸ de dichas empresas fue de 3.6%; Urbi fue quien registró el mayor con 4.2% mientras que Hogar acumula rendimientos negativos desde el año pasado. Por el lado del ROA,¹⁹ este índice fue igual a 1.4

por ciento en promedio. Por último, el margen UAFIDA,²⁰ se colocó en 24.3% en conjunto.

Apalancamiento: Ara y Geo, muestran una razón pasivo a capital por debajo del promedio (1.7 veces), Hogar es la más apalancada con 2.6 veces. Al medir la utilidad neta sobre los intereses pagados se obtiene que el promedio ponderado de estas empresas es de 0.1 veces.

Liquidez: La relación activo circulante a pasivo circulante hace referencia al nivel de liquidez de estas empresas para hacer frente a sus obligaciones de corto plazo, así, el promedio ponderado de este índice es igual a 2.3 veces. Considerando los activos más líquidos de la empresa, el cociente entre efectivo e inversiones temporales a pasivo circulante se coloca en 38.6%, la empresa con el indicador más elevado (más líquido) es Urbi (53.0%), mientras que el menos líquido es Hogar con 6.8 por ciento.

¹⁸ Rentabilidad sobre capital.

¹⁹ Rentabilidad sobre activos.

²⁰ Utilidad antes de ingresos netos financieros, impuestos, depreciación y amortización.

Cuadro 11. Razones financieras al segundo trimestre de 2011

	Razón financiera	Ara	Hogar/	Sare	Geo	Urbi	Homex	Promedio ponderado	Unidad
Rendimiento	ROE	2.4	- 7.3	0.8	3.9	4.2	3.6	3.6	%
	ROA	1.4	- 2.0	0.4	1.2	1.7	1.2	1.4	%
	Margen UAFIDA	20.7	- 23.7	18.8	21.6	26.7	27.7	24.3	%
Apalancamiento	Pasivo a capital	0.7	2.6	1.1	2.2	1.5	1.9	1.7	Veces
	Utilidad neta a intereses pagados	3.4	- 41.1	1.0	0.0	0.0	0.0	0.1	Veces
Liquidez	Activo circulante a pasivo circulante	0.5	1.8	2.8	2.0	2.3	3.7	2.3	Veces
	Efectivo e inversiones temporales a pasivo circulante	44.8	6.8	10.8	19.0	53.0	38.4	38.6	%

FUENTE: ELABORADO POR SHF CON INFORMACIÓN DE LA BOLSA MEXICANA DE VALORES.
1 / ÉSTA INFORMACIÓN ESTÁ AL PRIMER TRIMESTRE POR NO DISPONER DE UNA MÁS ACTUALIZADA.

2.3

DEMANDA

2.3.1

Bono demográfico: impactos en el mercado de vivienda

Como se presentó en la edición del año pasado, los aspectos más sobresalientes de la Transición Demográfica son la reducción en la tasa de crecimiento poblacional y los cambios en la dinámica por grupos de edades.

La proporción de niños y adultos mayores entre la población en edad de trabajar disminuirá progresivamente, produciendo el Bono Demográfico (BD), el cual permitirá mayores ingresos para las familias y facilitará la adquisición, ampliación y remodelación de vivienda.

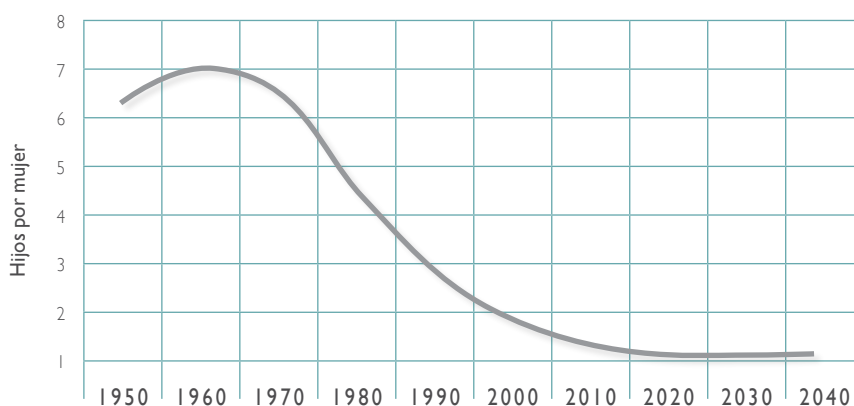
A continuación se cuantifica el BD y su importancia para el sector financiero de la vivienda, con el fin de

propiciar políticas públicas y estrategias privadas coherentes con la dinámica poblacional en las siguientes décadas. Por último, se calcula el monto del financiamiento necesario, el número de créditos hipotecarios y los requerimientos de tierra.

La fecundidad marca el cambio

La Transición y el BD se encuentran estrechamente vinculados. La variable clave es la fecundidad (número de hijos por mujer en edades fértiles), la cual determina el volumen, dinámica y composición de la población. En la década de 1960, la tasa de fecundidad alcanzó su valor máximo con 7.3 hijos por mujer, para 2005 se redujo a 2.1 (Gráfica 10) alcanzando la tasa de reemplazo lo que representa uno de los cambios sociales más importantes en la historia del país: dos hijos sustituyen, demográficamente, a dos padres.

Gráfica 10. Tasa de fecundidad (1950-2040)



Fuente: SHF.

El Bono Demográfico y su potencial

El Bono Demográfico (BD), se observa en la reducción de la razón de dependencia, lo que significa que entre 1950 y 2010 la Población Económicamente Activa (PEA), se multiplicó por un factor de 5.7, siendo actualmente de 47.1 millones de personas, esta cifra aumentará de forma progresiva hasta que la población se estabilice alrededor de 2040.

El BD se estima en 3.2% del PIB en 2010 considerando pleno empleo para la población de 15 a 64 años de edad. Se pueden perder los beneficios del BD, o incluso convertirse en un pagaré ante eventuales choques en la economía y el mercado laboral, tales como: recesiones, aumento del desempleo, disminución de la clase media o baja productividad laboral y de la inversión. Por lo anterior, los agentes del sector deben tener presentes las condiciones macroeconómicas del país.

Proyección de población y vivienda²¹

La población nacional pasará de 112.3 millones en 2010 a 128.4 millones en 2040, este incremento representa una tasa de crecimiento medio anual de 0.44%. El aumento poblacional de 16.1 millones en las próximas cuatro décadas equivale a la población total de Colima, Aguascalientes, Quintana Roo, Tlaxcala, Zacatecas, Querétaro, Yucatán, San Luis Potosí, Baja California y Chihuahua, consideradas conjuntamente.

La demografía del mercado de vivienda experimentará grandes modificaciones en los diversos segmentos (Cuadro 12), se destaca que la población menor a 14 años se reducirá (-) 26.0% entre 1970 y 2040, mien-

Cuadro 12. Población total por grandes grupos de edad

(Porcentajes respecto a la población total)

Año	0 a 14 años	15 a 64 años	65 y más años
1970	46.2	50.1	3.7
1990	38.5	57.3	4.2
2010	32.5	71.5	8.3
2040	20.2	66.8	13.0
Var: 1970-2040	(-) 26.0	16.7	9.3

FUENTE: ESTIMACIONES DE SHF CON INFORMACIÓN DE INEGI.

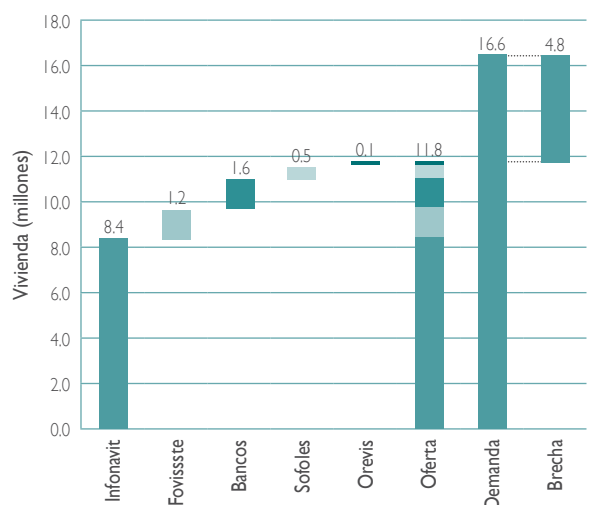
tras que aquella población entre 15 y 64 años aumentará 16.7%, asimismo, las personas con más de 65 años lo harán en 9.3%.

El número de viviendas se incrementará por un factor de 1.5 entre 2010 y 2040, pasando de 28.6 a 43.2 millones, es decir, 486 mil viviendas al año. Tomando en consideración que se requieren 251 m² por vivienda²², se demandarán más de 351 mil hectáreas de tierra apta para la construcción, de éstas, los OREVIS (Organismos Estatales de Vivienda) y grandes desarrolladores tienen sólo 15% del total de tierra requerido.

Financiamiento

Considerando el incremento de viviendas en el país, anualmente se necesitarán cerca de 552 mil créditos para satisfacer la demanda de vivienda generada por el cambio demográfico. El financiamiento requerido para adquisición de vivienda en los próximos 30 años es de \$22.3 billones de pesos. Si las tendencias actuales se mantienen, el sector de la vivienda podrá financiar 11.8 millones de viviendas dando como resultado una brecha de 4.8 millones, para las cuales se requerirá financiamiento (Gráfica 11).

Gráfica 11. Financiamiento del crédito hipotecario



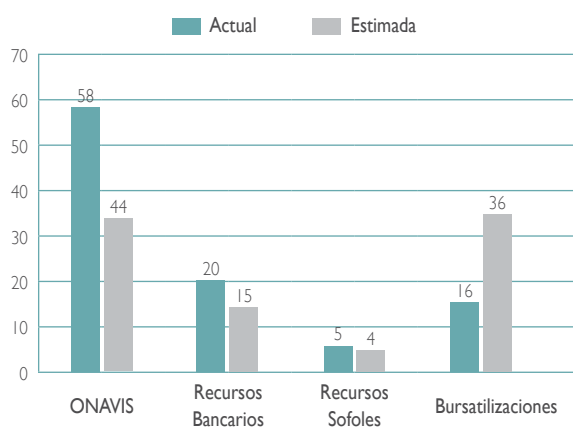
FUENTE: ESTIMACIONES DE SHF CON INFORMACIÓN DE INEGI.

²¹ Con los resultados definitivos del Censo General de Población y Vivienda 2010, se ajustaron las cifras de las proyecciones.

²² Se consideran, además del terreno de la vivienda, las áreas comunes, así como las de urbanización.

El financiamiento para los créditos hipotecarios se obtiene de cuatro fuentes distintas. Actualmente, la principal son las aportaciones de trabajadores, recuperación de créditos o intereses cobrados por el Infonavit o el FOVISSSTE con 58%, seguido por recursos de la banca comercial con 20%, las bursatilizaciones de diferentes emisores con el 17% y por último los recursos obtenidos por Sofoles/Sofomes con 5%. Para lograr abatir la brecha, la composición del financiamiento deberá cambiar; los ONAVIS se mantendrán como la principal fuente con 44%, las bursatilizaciones serán del 36% —esto significa un aumento de 20 puntos porcentuales—, los recursos bancarios serán del 15% y las Sofoles y Sofomes representarán el 4% (Gráfica 12).

Gráfica 12. Fuentes de financiamiento del crédito hipotecario



FUENTE: ESTIMACIONES DE SHF CON INFORMACIÓN DE INEGI.

Cabe destacar que, desde 2003, el mercado de vivienda ha obtenido \$154 mil millones de pesos (mdp) en bursatilizaciones, que representan 58 mil créditos anuales. Para cubrir las necesidades de financiamiento se deberían bursatilizar 19.2 millones de créditos del presente al año 2040.

Oportunidades:

- En las próximas cuatro décadas el tren de vivienda será acelerado; se construirá cerca del 50% del parque habitacional actual.
- La población en edades laborales seguirá aumentando hasta mediados del siglo XX detonando el BD y el gasto en vivienda.

- El apalancamiento hipotecario podría superar el 11% del PIB fortaleciendo al mercado financiero de la vivienda.

Retos:

- A partir de la década de 2040 el mercado de la vivienda será de nichos: la demanda provendrá del rezago habitacional, de los “*move up*”, de curas, y en menor medida de la formación de nuevos hogares.
- Resolver la falta de tierra servida. Regulaciones excesivas y deficiente planeación espacial ocasiona alza de precios del suelo urbano y de las viviendas, limitando el acceso a los mercados formales de tierra, vivienda y crédito a las familias.
- Obtener fondos suficientes para financiar el mercado de vivienda: es indispensable detonar el mercado secundario de hipotecas.

2.3.2

Demanda de vivienda

Se presenta la estimación de la demanda de vivienda nueva o usada para 2011, asimismo —y con el propósito de disponer de una visión más amplia de la misma— se consideran características socio demográficas y económicas relevantes de los hogares que la forman, tales como: condición de actividad; si el hogar cuenta con hipoteca, con seguridad social, ubicación geográfica y nivel de ingresos. A su vez se presenta la información por entidad federativa.²³

Se estima que en el año en curso 1 millón 106 mil 674 hogares (en promedio cada hogar está integrado por cuatro miembros, de los cuales poco más de la mitad

²³ En 2010, el Infonavit realizó un nuevo estudio a profundidad sobre la demanda de vivienda, a través del cual se pudieron identificar, por un lado, las necesidades y preferencias particulares de los derechohabientes y sus familias que determinan la oferta de productos específicos y, por otro, su dimensión en función de la capacidad de crédito del Instituto. A su vez se actualizó la metodología del cálculo de las *necesidades actuales* (rezago habitacional y aspiración de propiedad —constituida por aquellos hogares que no son dueños de sus viviendas y quisieran adquirir una propiedad—) para un acercamiento más preciso. En particular, los conceptos considerados para el cálculo del rezago habitacional, coinciden en gran medida con aquellos correspondientes a la metodología presentada para el cálculo de la demanda 2011.

percibe ingresos) demandarán vivienda, un aumento de 10.1% respecto al 2010. Esta demanda es el resultado de la suma de cuatro componentes:

- 1) Rezago habitacional,²⁴ por este concepto se suman 692 mil hogares (62% del total de la demanda), con un aumento de 18% respecto a 2010 y refleja la mayor atención este grupo de población en condiciones vulnerables por parte de los diversos actores del mercado (más subsidios para adquisición y mejoramiento físico, y fomento a la producción social de vivienda).
- 2) Formación de hogares, un total de 309 mil en el año,²⁵ es decir (-) 3.1% menos que en 2010 debido a la transición demográfica que atraviesa México pero también a la capacidad de los nuevos hogares para adquirir una vivienda (deterioro del mercado laboral entre las personas en formación de hogares).
- 3) Movilidad habitacional o los hogares que demandarán una vivienda con mejores atributos que la que actualmente habitan, que se calcula puedan sumar hasta 80 mil; la confianza de los consumidores, especialmente en los segmentos de población de ingreso medio y alto, es un elemento que incide directamente en este componente, y
- 4) Curas de originación, que suman 26 mil hogares, y se compone de aquellos que han mejorado sus condiciones crediticias y ahora pueden contratar un crédito hipotecario (Cuadro 13).

Cuadro 13. Demanda de la vivienda por componente, 2011

(Número de hogares y porcentaje)

Componente	Demanda		Diferencia	Var. %	Peso relativo
	2011	2010	2011-2010	2011-2010	2011 (%)
Rezago habitacional	691,613	587,400	104,213	17.7	62.5
Formación de nuevos hogares	309,027	319,029	(-) 10,002	(-) 3.1	27.9
Movilidad	79,700	77,008	2,692	3.5	7.2
Curas	26,334	21,505	4,829	22.5	2.4
Total	1,106,674	1,004,942	101,732	10.1	100.0

FUENTE: ELABORADO POR SHE.

Comparada respecto al año previo, la demanda estimada de vivienda en 2011 implicará 102 mil acciones de vivienda adicionales. Se calcula también que, el 74.3%

de esta demanda estará concentrado en localidades urbanas, mientras que el resto (25.7%) lo hará en zonas con población de menos de dos mil 500 habitantes. Por otra parte, 59% de la demanda estimada para el año corresponde a población sin acceso a la seguridad social. Por último, en la estimación se incluyen 70 mil hogares que no reportan tener actividad (Cuadro 14).

Cuadro 14. Características socio demográficas e ingreso de la demanda, 2011

(Número de hogares)

Composición de la demanda 2011	Activos	Sin hipoteca	Con ingreso disponible ajustado	Afilados 430,077	
				Urbano/ En transición 384,246	Rural 45,831
1,036,506	1,036,506		1,036,506	No afiliado 606,429	
				Urbano/ En transición 389,688	Rural 216,741
				Sin ingreso disponible ajustado	
				No considerados en la demanda	
		Con hipoteca	No considerados en la demanda		
1,106,674	Inactivos	Sin hipoteca	Con ingreso disponible ajustado	Afilados 22,992	
				Urbano/ En transición 18,374	Rural 4,618
	70,168	70,168		No afiliado 47,176	
				Urbano/ En transición 25,274	Rural 21,902
			Sin ingreso disponible ajustado		
			No considerados en la demanda		
		Con hipoteca	No considerados en la demanda		

FUENTE: ELABORADO POR SHE.

Por tipo de solución de vivienda se tendrán 718 mil por adquisición, 285 mil por mejoramiento y 103 de Producción Social de Vivienda. Por entidad federativa, Jalisco, Oaxaca Veracruz tienen más de 40 mil familias como demanda en este año, mientras que el sureste muestra demanda por 10 mil familias por estado (Mapa 2).

En las estimaciones realizadas los factores demográficos tienen un peso importante, pero también se observan condiciones económicas más favorables, tanto en térmi-

²⁴ La definición de rezago habitacional se puede revisar en la publicación *Estado Actual de la Vivienda en México 2009*, p. 38.

²⁵ Con información de las proyecciones del Consejo Nacional de Población (Conapo), realizadas en 2005.

Mapa 2. Demanda por entidad federativa, 2011



FUENTE: ELABORADO POR SHF.

nos de actividad como en la confianza de los consumidores. Sin embargo, algunos factores pueden afectar las condiciones de la demanda de vivienda en el corto plazo, como las tasas de interés, actualmente en 12.6% para los intermediarios financieros, y donde los elementos clave son la inflación y las tasas de referencia (ligadas a su vez al entorno financiero internacional). Asimismo, el empleo es otra variable a monitorear, dado que, por un lado su recuperación se ha apoyado en buena medida en el de tipo eventual²⁶ y con niveles de remuneración relativamente bajos; en parte, esto ayuda a explicar por qué la tasa de desempleo, si bien a la baja (5.2% en 2T11 vs. 6.3% en 3T09²⁷), todavía se encuentra en niveles por encima de los registrados previo a la crisis (3.5% en 2T08).

2.3.3

Rezago habitacional: situación de los hogares y vivienda en México, Censo 2010

En el marco del **Comité Técnico Especializado de Vivienda (CTEV)**²⁸ del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica (SNIIEG-INEGI), se inició un proceso de discusión e intercambio de ideas con dependencias, grupos académicos y otras instituciones interesadas en el tema, con la finalidad de enriquecer el cálculo del rezago habitacional y las necesidades de vivienda, a partir de elementos que permitan mejorar la metodología del cálculo de estos indicadores, que sean acordes con la realidad me-

xicana y faculten a las diversas instituciones del sector —responsables de elaborar la política de vivienda— para contar con estimaciones que brinden una mayor certeza sobre las necesidades específicas de la población en la materia.

Como resultado de dicho proceso se llegó a la caracterización del rezago en tres dimensiones:

1. Espacio habitable.
2. Calidad de los materiales de la vivienda.
3. Instalaciones en la vivienda.

Así como a su clasificación por tipo de solución habitacional:

1. Vivienda completa que, a su vez, se divide en autoproducción en suelo propio y vivienda para compra o renta.

²⁶ El número de trabajadores eventuales ha aumentado a un ritmo más acelerado que los permanentes (13.9% vs. 4.2%, en ese orden) por lo que no podrán acceder a un crédito debido a la incertidumbre de un ingreso futuro seguro. En efecto, la duración media de un trabajador eventual es de 1.1 trimestres de acuerdo a cifras del IMSS.

²⁷ Las cifras corresponden a la tasa de desocupación que publica INEGI a partir de la ENOE.

²⁸ Presidido por la CONAVI y conformado por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), la Secretaría de la Reforma Agraria (SRA), la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), el Fondo para la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI), la Asociación Hipotecaria Mexicana (AHM) y el Compendio Económico Mexicano de la Industria de la Construcción (CEMIC).

2. Ampliación, en donde se considera la posibilidad de que a la vivienda independiente se le construyan hasta dos cuartos adicionales o un baño para resolver el problema del espacio habitable.
3. Mejoramiento que puede ser de tres tipos: sólo de materiales en piso y techo, instalaciones o materiales e instalaciones.

La dimensión de espacio habitable hace referencia al número de ocupantes por dormitorio, a la existencia de una cocina que no se usa para dormir y baño exclusivo que no se comparta con otra vivienda. El indicador que permite considerar como adecuado o inadecuado al espacio habitable es el hacinamiento, mismo que se refiere a la relación entre el número de personas en una vivienda y el espacio o número de cuartos o dormitorios disponibles (Cuadro 15).

Cuadro 15. Espacio habitable

Espacio habitable	Anterior	Actual
Hacinamiento	Dos hogares comparten la misma vivienda	Más de tres personas por dormitorio
Cocina exclusiva	No se consideraba	Cuarto de cocina no usado como dormitorio
Baño exclusivo	No se consideraba	Cuarto de baño de uso exclusivo de la vivienda y no utilizado como dormitorio

FUENTE: CTEV, GRUPO DE DEMANDA.

La dimensión de materiales se refiere a las características constructivas de la vivienda, es decir, a los materiales que conforman sus techos, muros y pisos. Se considera que la estructura de una vivienda es adecuada cuando los materiales utilizados se clasifican como durables. Para esta metodología se consideró una clasificación de los mismos en eficientes y reemplazables, tal como se muestra a continuación (Cuadro 16):

Cuadro 16. Materiales de construcción

Materiales	Anterior		Actual
Paredes reemplazables	Deterioro	Material de desecho Lámina de cartón Carrizo, bambú o palma Embarro o bajareque	Material de desecho Lámina de cartón Carrizo, bambú o palma Embarro o bajareque
	Regulares (en duración)	Lámina metálica o de asbesto Madera Adobe	Lámina metálica o de asbesto Madera
Techos reemplazables	Deterioro	Material de desecho Lámina de cartón Palma o paja	Material de desecho Lámina de cartón
	Regulares (en duración)	Lámina metálica Lámina de asbesto Madera o tejamanil Teja	Lámina metálica Lámina de asbesto
Pisos reemplazables		No se considera	Tierra

FUENTE: CTEV, GRUPO DE DEMANDA.

La dimensión de instalaciones se refiere a la existencia de servicios básicos como agua entubada dentro de la vivienda, electricidad, la disponibilidad de instalaciones sanitarias y para cocinar adecuadas.

De este modo, se clasificaron en precarias las instalaciones de servicios dentro de la vivienda, tal como se muestra a continuación (Cuadro 17):

Cuadro 17. Instalaciones precarias

Instalaciones	Anterior	Actual
Electricidad	No se consideraba	No tiene electricidad
Agua	No se consideraba	Agua entubada fuera de la vivienda pero dentro del terreno
Sanitarios	No se consideraba	No tiene drenaje y/o no tiene excusado y/o no se le puede echar agua
Cocina	No se consideraba	Cocinan con leña o carbón y no tienen chimenea

FUENTE: CTEV, GRUPO DE DEMANDA.

Solución habitacional

Con el fin de ligar el indicador de espacio habitable a la solución de vivienda, se considerará qué tipo de acción como adquisición de vivienda nueva o usada, renta de vivienda, autoproducción asistida o mejoramiento y ampliación, puede ayudar al hogar, además de la capacidad de pago y endeudamiento de las familias, así como sus preferencias. Por ejemplo:

- Si cuando existe hacinamiento, éste puede resolverse con dos cuartos adicionales y la vivienda corresponde a una casa independiente, entendiéndose por independiente aquella vivienda particular que puede ser ampliada dado que: es casa única en terreno; casa que comparte terreno; casa que comparte construcción o terreno; o casa dúplex o en hilera; la solución es una ampliación.²⁹
- Se requiere una vivienda nueva cuando el hacinamiento no puede resolverse con dos cuartos adicionales o la vivienda no es una casa independiente.

²⁹ De acuerdo con el programa "Ésta es tu casa" de la CONAVI, que otorga subsidios para adquisición o mejoramiento de vivienda, el dirigido a ampliación contempla dos cuartos de 6 m² por un costo de \$32 mil pesos.

De acuerdo con la combinación de materiales en paredes, techos y pisos se determinan dos tipos de solución habitacional: necesidad de autoproducción en suelo propio o mejoramiento.

- La autoproducción en suelo propio se define como la vivienda que se encuentra en malas condiciones por tener muros de materiales reemplazables, pero que se puede reconstruir en el mismo lugar donde existe actualmente y, por tanto, no requiere una asignación de suelo. En este sentido, las paredes son fundamentales para identificar si podrán sostener el techo o no. Por ello, esta variable es la más importante y se considera que una vivienda que requiere nuevos muros necesita reconstruirse por completo y, una vez reconstruida se considera también resuelto el problema de techos y pisos.
- Mientras que, el mejoramiento se refiere a la renovación de la vivienda a partir de acciones de ampliación, reemplazo de materiales en pisos o techos y mejora o incorporación de conexiones a servicios.

Actualmente, con los datos del Censo 2010, la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) 2010 y el módulo de condiciones socioeconómicas de la misma encuesta, se está detallando la nueva metodología; razón por la cual no se presentan cifras. Sin embargo, como referencia, se presenta el cálculo con la anterior metodología. De acuerdo con datos de la ENIGH 2010, hay 9 millones 37 mil 690 de hogares en rezago habitacional ampliado, los cuales representan el 31.1% del total de hogares en México, esto es, 2.3% menos de lo que representaban en 2008.³⁰

2.4

INSTRUMENTOS DE MEDICIÓN

2.4.1

Índices SHF de precios de la vivienda en México: revisión de fundamentales económicos

A principios de 2010, SHF comenzó con la publicación de los índices SHF de precios de la vivienda para un conjunto seleccionado de municipios y delegaciones; iniciando la segunda etapa de este importante indicador para

el mercado de la vivienda (casas solas, en condominio y departamentos) con crédito hipotecario garantizado en el país y para mercados inmobiliarios locales. De esta manera, el Sistema de Precios para la Vivienda proporciona información para un total de 70 índices individuales de periodicidad trimestral con sus respectivas variaciones anualizadas: una nacional, 32 estatales y 37 municipales o delegacionales. En el primer trimestre de 2011, se incorporan los municipios de Zapopan y Toluca.

El Índice SHF ofrece grandes beneficios al mercado de vivienda en su conjunto, como son:

- Indicador oportuno y preciso de la tendencia del valor de las viviendas por zonas geográficas.
- Fundamentos para la toma de decisiones, tanto para oferentes y compradores potenciales como para inversionistas.
- Información oportuna a todos los participantes del sector de la vivienda, de los índices, las tasas de apreciación y/o depreciación y un boletín de prensa publicados en la página de Internet de SHF,³¹ en las fechas de difusión dadas a conocer por adelantado mediante un calendario.
- Análisis económico y estadístico del comportamiento del valor de las viviendas 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.

Actualmente, SHF busca iniciar una tercera etapa del Índice SHF, generando indicadores con periodicidad mensual para el ámbito nacional, así como índices de periodicidad trimestral que considerarán la nueva clasificación homologada de valor de vivienda.

³⁰ El dato debe tomarse como referencia toda vez que con la nueva metodología el resultado será diferente puesto que incluye nuevos indicadores que antes no se consideraban, como el espacio habitable y las instalaciones.

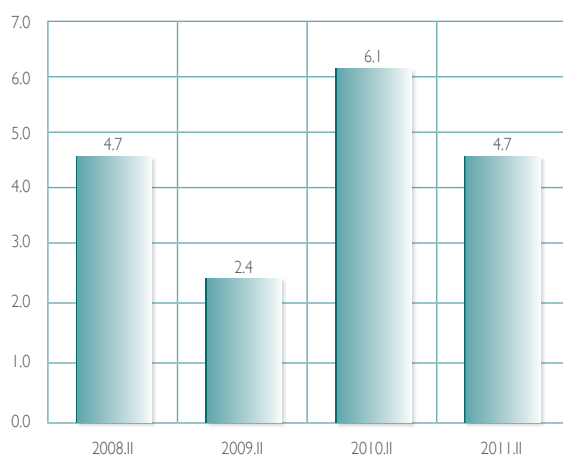
³¹ www.shf.gob.mx/estadisticas/IndiceSHFPreciosViv/Paginas.

Resultados

• Nacional

El Índice SHF de Precios de la Vivienda mostró —en el segundo trimestre del año en curso— una variación nominal de 4.7% en el ámbito nacional (casas solas, conjuntos habitacionales y departamentos) con respecto al mismo trimestre del año anterior (Gráfica 13).

Gráfica 13. Índice SHF de precios de la vivienda (2008-2011)
(Variaciones % anuales)



FUENTE: ELABORADO CON INFORMACIÓN DE SHF.

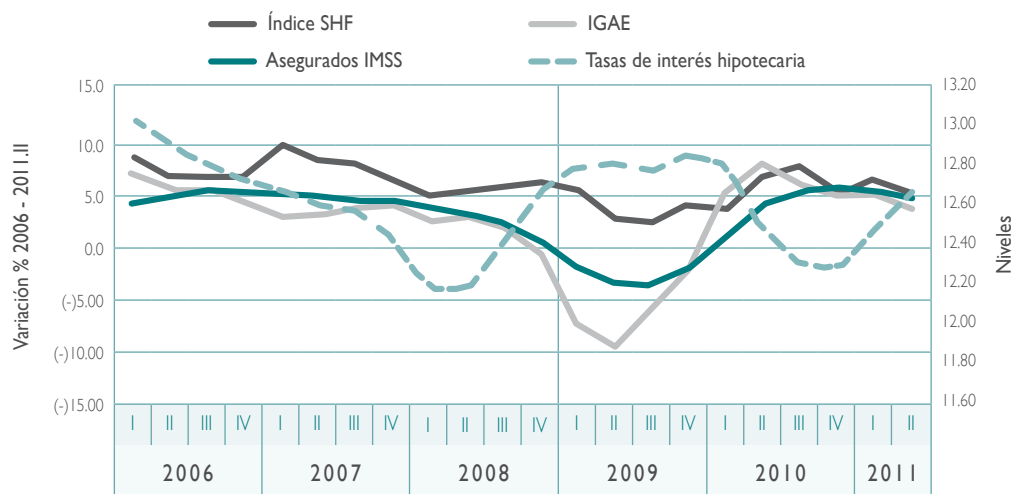
El incremento registrado en el Índice SHF fue resultado de diversos factores, como los cambios en la composición del mercado inmobiliario dirigido hacia vivienda media y residencial. Mientras que, en el segundo trimestre de 2010, el 8.1% correspondió a económica, 68.5% a social, 21.4% a media y 2.0% a residencial, en el 2011 la distribución fue de 6.5%, 68.1%, 23.1 y 2.3%, respectivamente. Asimismo, esta expansión tuvo como factores subyacentes un crecimiento en la actividad económica medida por el IGAE o PIB mensual, un aumento en el número de asegurados permanentes y una reducción de la tasa de interés para créditos hipotecarios (Gráfica 14).

Resultados estatales

En el semestre en cuestión, el Índice SHF, mostró resultados diferenciados según cada estado de la República Mexicana debido a la composición del mercado, así como con respecto a las diversas condiciones económicas, sociales y de infraestructura del lugar de residencia que presenta la población en el país. Así, en Tabasco el Índice SHF se apreció 8.5% con respecto al mismo semestre del año anterior, Tamaulipas 8.1%, Coahuila 7.7%, San Luis Potosí 7.7%, Hidalgo 7.4%, Chihuahua 7.2%, Campeche 7.2%, Michoacán 7.0%, Sonora 6.9%, Puebla 6.8%, Baja California Sur 6.7%, Veracruz 6.5%, Oaxaca 6.5%, Morelos 6.4%, Chiapas 6.3%, Tlaxcala 6.0%, Nuevo León 5.9% y Baja California 5.4 por ciento.

Gráfica 14. Indicadores subyacentes en el mercado de la vivienda

(Variación % 2006-2011.II)



FUENTE: ELABORADO CON INFORMACIÓN DE SHF, INEGI Y BANCO DE MÉXICO.

Por su parte, en Guanajuato el Índice SHF aumentó 5.1 %, Durango 5.0%, Querétaro 5.0%, Nayarit 4.8 %, Zacatecas 4.8%, Aguascalientes 4.6%, Yucatán 4.6 %, México 4.2%, Jalisco 3.8%, Colima 3.5%, Quintana Roo 3.1%, Sinaloa 3.1%, Distrito Federal 2.9% y Guerrero 1.4%, entidades que presentaron crecimientos nominales menores a los del promedio nacional.

Internacional

En el ámbito internacional, el Índice de México, de Alemania y de Canadá, registran apreciaciones nominales en el segundo trimestre del 2011. Por su parte, en el mercado de vivienda de Estados Unidos y Reino Unido, los índices de precios muestran depreciaciones desde 2007.III y 2011.I, respectivamente (véase Gráfica 15)³² mostrando los problemas que aún enfrentan esos mercados con motivo de la crisis *subprime*.

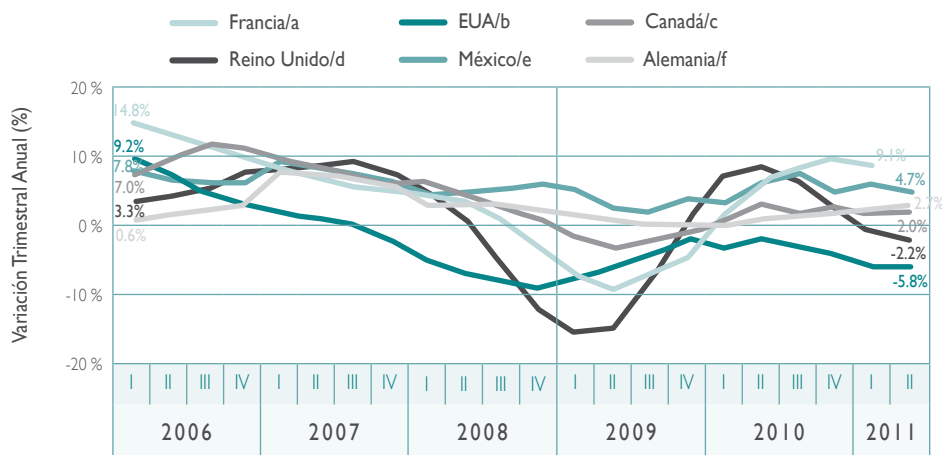
de acuerdo a las condiciones generales de estabilidad de la economía.

2.4.2

Índice de precios de la vivienda de Bancomer

La información sobre la evolución de los precios de la vivienda constituye una herramienta fundamental para la toma de decisiones de los distintos agentes que participan en esta industria, sean compradores, constructores o intermediarios financieros.

Gráfica 15. Trayectoria de precios de la vivienda en países seleccionados (2006.I - 2011.II)



FUENTE: ELABORADO CON INFORMACIÓN DE SHF.

En síntesis, los resultados del Índice SHF correspondientes al segundo trimestre de 2011 indican que el valor del colateral de los créditos hipotecarios presentó una apreciación en todas las entidades federativas del país y que el mercado se orientó hacia vivienda de tipo de interés social y medio. El crecimiento mostrado fue

Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) hizo un gran avance al construir un índice de precios a partir de un modelo hedónico y que ha ido ampliando en términos de cobertura, hasta nivel municipal. No obstante, se requieren más indicadores que complementen este esfuerzo, para abarcar, por ejemplo, los distintos segmentos de

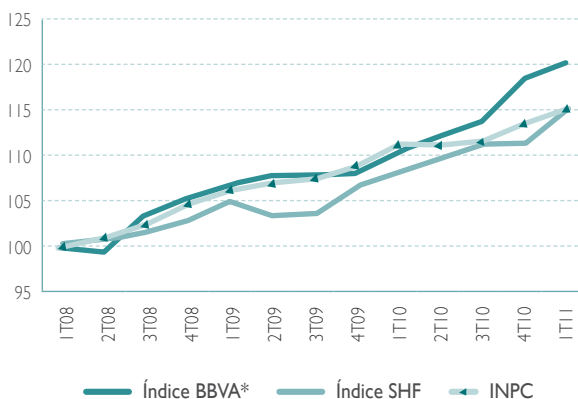
³² Fuentes: a/ *National Institute of Statistics and Economic Studies*, b/ *Federal Housing Finance Agency*, c/ *Land Registry*, d/ *National Bank of Canada and Statistics Canada*, e/ *Sociedad Hipotecaria Federal*, f/ *Federal Statistical Office*.

vivienda, su tipo de construcción (casa o departamento), o su condición de uso (nueva o usada). También —y a medida que el mercado de vivienda avanza en su desarrollo— comienza a surgir un mercado secundario, donde la información sobre el valor de reventa de las propiedades adquiere cada vez mayor relevancia.

Con el propósito de contribuir a enriquecer el acervo de indicadores relativos a los precios de la vivienda, se ha construido el Índice BBVA, que toma como base, al igual que el de SHF, los atributos de las viviendas (materiales, acabados, superficie, recámaras, ubicación, tipo de vivienda y condición de uso). De hecho, representan un subconjunto del universo de inmuebles valuados que utiliza SHF para construir su propio índice³³ (Gráfica 16).

Gráfica 16. Precios de la vivienda en México: SHF y BBVA

(Índice 1T08=100)



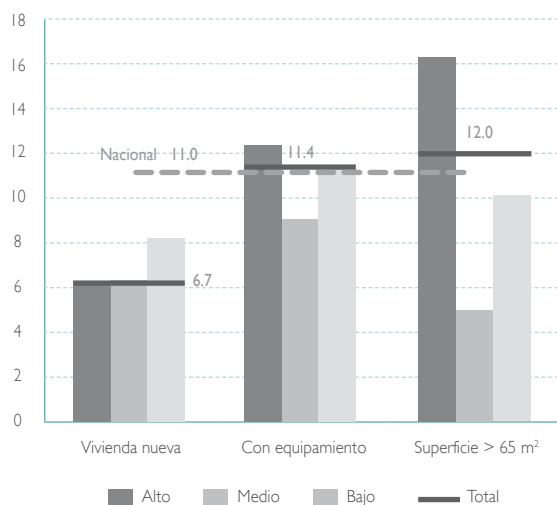
FUENTE: BBVA RESEARCH, SHF Y BANXICO.

Entre las aportaciones del Índice BBVA está el presentar los cambios en los precios de la vivienda según sus atributos. Si se considera el periodo 2006-2008 y se compara contra el periodo 2009-2011³⁴ (al primer trimestre), el cambio en los precios de la vivienda, según el Índice BBVA, es de 11 % (Gráfica 17). Sin embargo, hay diferencias importantes de acuerdo al tipo de atributo que se considere. La vivienda nueva es la que menos apreciación tiene y, en todo caso, la ubicación de la vivienda es un atributo tan valorado o más que la condición de uso. Las viviendas con mejor nivel de equipamiento urbano (con servicios cercanos, ubicada en avenidas y acceso a rutas de transporte público) muestran un nivel de apreciación ligeramente superior al promedio nacional. Por último, la evidencia muestra que tanto la po-

blación de altos como de bajos ingresos concede una alta importancia al espacio de la vivienda: comparando entre viviendas dirigidas al mismo segmento y con condiciones similares, la apreciación aumenta sustancialmente en viviendas de mayor tamaño.

Gráfica 17. Apreciación de vivienda por atributos: uso, ubicación y superficie

(Var. % 2009-2011 vs. 2006-2008)



FUENTE: BBVA RESEARCH.

Ahora bien, debe decirse que los cambios en los precios de la vivienda no obedecen en forma exclusiva a sus atributos sino también a las condiciones económicas. El empleo, la estabilidad financiera, la disponibilidad de créditos e incluso la oferta de vivienda son variables importantes que también influyen en la determinación de los precios. Es importante, sin embargo, comentar que, en una alta proporción (más del 90 % para el caso del Infonavit y más de 70 % en el caso de FOVISSSTE), el mercado hipotecario mexicano se enfoca al segmento de

³³ Los avalúos realizados por BBVA Bancomer se integran a la Base Nacional de Avalúos, que administra SHF, y de la cual construye su índice. Las principales diferencias entre ambos podrían ser, además del tamaño y estructura de la muestra, la cobertura y los atributos considerados. En los avalúos realizados por BBVA Bancomer los segmentos medios y altos tienen una participación ligeramente mayor que el total nacional (aunque en ambos casos es menor al 20% del total); por su parte, el Índice SHF incorpora más información en términos de la ubicación geográfica respecto al Índice BBVA, específicamente en lo referente a ubicación geográfica (proximidad urbana, grado de desarrollo estatal y municipal, y densidad de población).

³⁴ Esta comparación tiene sentido por diversos motivos: simplificación, la comparación antes y después de la crisis, así como también para evitar riesgos de volatilidad en las tasas de variación que dificulten la comparación.

bajos ingresos, para los cuales la colocación de créditos se apoya, parcialmente, en la disponibilidad de subsidios otorgados por el Gobierno Federal (y los propios institutos públicos, a través de la tasa de interés), por lo tanto, dependen menos del ciclo económico. Es decir, la relación entre el crédito hipotecario y la actividad económica es evidente sólo para una parte del mercado, la de ingresos medios y altos.

2.4.3

Índice de satisfacción residencial con la ciudad, el conjunto habitacional, la vivienda y los aspectos financieros

La Encuesta de Satisfacción Residencial (ESR) evalúa el grado de satisfacción de la población adquiriente de vivienda nueva en conjuntos habitacionales, donde al menos una tiene seguro de crédito a la vivienda, y que ha sido adquirida a través de Sofoles, Bancos, Infonavit y FOVISSSTE. Además, proporciona información para políticas públicas y estrategias privadas tendientes a mejorar la calidad de las viviendas, ciudades y atención al cliente final.

1. Metodología:

- Se aplicaron 5 mil 692 entrevistas con una encuesta probabilística de tipo diferencial semántico³⁵ en 146 municipios de las 32 entidades federativas.
- Poco más de siete de cada 10 viviendas en muestra son de tipo social o económica, así, el 72 % de los hogares encuestados tienen ingresos de hasta \$ 10 mil 690 pesos mensuales (6.28 salarios mínimos de 2010).

2. Satisfacción con la vivienda

El **índice de satisfacción con la vivienda** es el promedio ponderado de las calificaciones de las características físicas de la construcción, las espaciales y funcionales, adaptaciones y transformaciones y características ambientales.

- El índice en 2010 es de **6.87**, se compara favorablemente con el año anterior. El incremento se observa en 23 entidades (Cuadro 18).
- La población más satisfecha con su vivienda se encuentra en Baja California Sur, Colima, Tamaulipas y Nuevo León, debido a una mejor percepción de

sus características físicas. Lo contrario sucede en Campeche.

- Las características ambientales fueron las únicas que redujeron su calificación en (-) 0.21 puntos (Gráfica 18).
- El resto de los atributos aumentaron respecto al año anterior: características físicas 1.15 puntos; espaciales y funcionales 1.26 y adaptaciones y transformaciones 0.28 puntos (Gráfica 18).

Los conjuntos habitacionales **mejor evaluados** (Cuadro 19) en su mayoría son edificados por constructores locales o regionales.

De los 15 conjuntos de vivienda de tipo social y económica con bajos niveles de satisfacción Geo edificó seis (Cuadro 20).

2. a Ampliaciones y remodelaciones

- El 47 % de los residentes desea realizar remodelaciones y ampliaciones a su vivienda porque se incrementó el hacinamiento (familias extensas).

2. b Organización vecinal

- Cinco de cada 10 conjuntos habitacionales no están organizados y no pagan cuotas para el mantenimiento de áreas y servicios comunes. Este indicador mejoró con respecto a 2009, entonces siete de cada 10 conjuntos no estaban organizados.
- Las cuotas mensuales son de \$394 pesos, en promedio \$208 más que en 2009. A su vez, las cuotas por reparaciones anuales casi se triplicaron (Cuadro 21).

Cuadro 21. Cuotas mensuales

Cuotas	Promedio 2010	Promedio 2009
Mantenimiento	\$ 394	\$ 186
Reparaciones anual	\$1,414	\$ 515

FUENTE: SHF, ENCUESTA DE SATISFACCIÓN RESIDENCIAL, 2010.

2.c Costos en traslados y reparaciones a la vivienda

- En promedio el gasto en transporte a lugares de trabajo, escuela, centros de abastecimiento, salud y esparcimiento es de \$3 mil 268 pesos, que equivale al 30 % de las percepciones mensuales (Cuadro 22).

³⁵ El residente de la vivienda califica sobre un rango del 1 al 10, donde 1 es igual a la "más baja" satisfacción y el 10 a la "más alta".

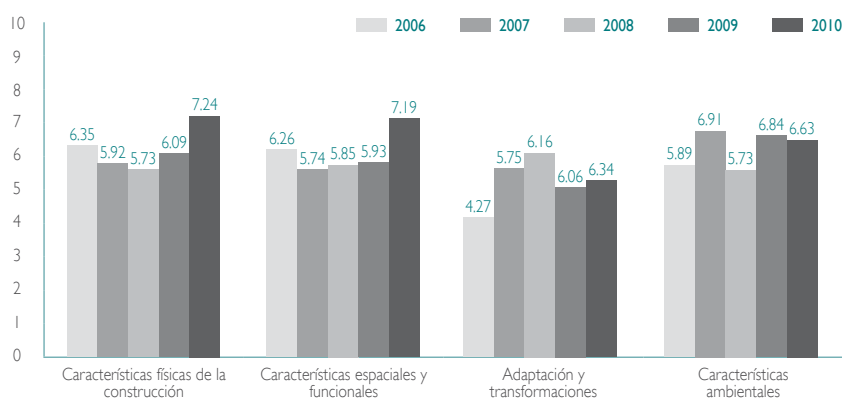
Cuadro 18. Índices de Satisfacción con la vivienda por estado

Residencial		
Estado	2009	2010
NACIONAL	6.23	6.87
Aguascalientes	6.99	6.38
Baja California	5.62	7.07
Baja California Sur	6.37	8.05
Campeche	6.63	5.48
Chiapas	6.72	6.89
Chihuahua	5.94	7.07
Coahuila	6.26	7.08
Colima	6.78	8.04
Distrito Federal	6.46	7.37
Durango	5.34	6.00
Guanajuato	6.35	7.15
Guerrero	6.77	6.24
Hidalgo	6.39	7.33
Jalisco	5.41	7.26
México	6.12	7.26
Michoacán	6.28	5.63

Residencial		
Estado	2009	2010
Morelos	6.42	6.33
Nayarit	6.42	6.92
Nuevo León	6.42	7.38
Oaxaca	5.52	6.10
Puebla	6.76	7.05
Querétaro	6.75	7.11
Quintana Roo	5.52	7.26
San Luis Potosí	5.97	5.61
Sinaloa	7.74	7.20
Sonora	5.34	7.25
Tabasco	6.16	6.85
Tamaulipas	5.91	7.42
Tlaxcala	6.89	6.24
Veracruz	4.92	7.16
Yucatán	6.82	6.94
Zacatecas	6.13	5.58

FUENTE: SHF, ENCUESTA DE SATISFACCIÓN RESIDENCIAL, 2010.

Gráfica 18. Componentes del Índice de Satisfacción con la Vivienda



FUENTE: SHF, ENCUESTA DE SATISFACCIÓN RESIDENCIAL, 2010.

Cuadro 19. Los 15 conjuntos mejor evaluados

Estado	Municipio	Conjunto	ISR	Desarrollador	Tipología
Colima	Tecomán	Las Palmas	9.22	PROMOTORA E INMOBILIARIA TECOMENSE, S.A. DE C.V.	Económica
Nuevo León	Juárez	Villa Luz I	9.13	FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.	Económica
Colima	Villa de Álvarez	Las Higueras	8.96	PROYECTO INMOBILIARIO PRC XXI, S.A. DE C.V.	Social
Tabasco	Centro	Fraccionamiento Hacienda Buenavista	8.80	PROM. INM.Y CONSTR.TABASQUEÑA, S.A. DE C.V.	Económica
Sinaloa	Mazatlán	Villa Carey	8.67	ARKO CONSULTORES, S.A. DE C.V.	Económica
Sinaloa	Mazatlán	Valle del Sol 33 VT MZT	8.66	PROMOTORA E INMOBILIARIA PAGA, S.A. DE C.V.	Económica
Hidalgo	Tizayuca	Fuentes de Tizayuca 1a. Etapa	8.61	CONSORCIO DE INGENIERÍA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	Económica
Jalisco	Tlajomulco de Zuñiga	Geovillas Villa Luna E3: Sirius, Rigel, Altair	8.60	GEO JALISCO, S.A. DE C.V.	Económica
Nuevo León	Apodaca	Cosmopolis	8.53	FOMENTO EMPRESARIAL INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.	Económica
Coahuila	Saltillo	Colinas de San Lorenzo Egsa-8	8.50	CASAS RUBA, S.A. DE C.V.	Económica
México	Chalco	Hacienda Guadalupe 1a. Etapa	8.43	CONSORCIO DE INGENIERÍA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	Económica
Nuevo León	Santa Catarina	Real de Santa Catarina	8.42	COMPAÑÍA INMOBILIARIA HABITACIONAL, S.A. DE C.V.	Económica
Veracruz	Coatzacoatlán	Fraccionamiento San Rafael	8.35	CONSTRUCTORA JAGRO, S.A. DE C.V.	Económica
Puebla	Atlixco	El Encanto del Cerril III	8.33	ASESORÍA CONSTRUC.Y COMERC. DEVIENDA, S.A. DE C.V.	Económica
Coahuila	Saltillo	Parajes de la Sierra Tradicional-224	8.30	CASAS RUBA, S.A. DE C.V.	Económica

FUENTE: SHF, ENCUESTA DE SATISFACCIÓN RESIDENCIAL, 2010.

Cuadro 20. Los 15 conjuntos peor evaluados

Estado	Municipio	Conjunto	ISR	Desarrollador	Tipología
Tamaulipas	Altamira	Villas de Altamira	3.34	GEO TAMPICO, S.A. DE C.V.	Económica
Morelos	Yauhtepec	La Morena	3.54	IDES CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.	Económica
Nuevo León	García	Paraje San José Sector Las Flores	3.72	MARFIL DESARROLLO, S.A. DE C.V.	Económica
Nayarit	Bahía de Banderas	Jardines del Porvenir	4.07	GRUPO CONSECA, S.A. DE C.V.	Social
Sonora	Nogales	San Nicolás	4.38	EDIFICACIONES HABITACIONALES DEL NOROESTE, S.A. DE C.V.	Económica
Nayarit	Bahía de Banderas	Santa Fe	4.50	PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN, S.A. DE C.V.	Económica
Querétaro	Querétaro	Eduardo Loarca	4.51	GRUPO APTA, S.A. DE C.V.	Económica
Guerrero	Acapulco de Juárez	Marquesa XII	4.64	GEO GUERRERO, S.A. DE C.V.	Económica
Guerrero	Acapulco de Juárez	Las Gaviotas III	4.83	GEO GUERRERO, S.A. DE C.V.	Económica
Coahuila	Torreón	La Amistad	4.89	GEO LAGUNA, S.A. DE C.V.	Económica
Tamaulipas	Reynosa	Sector Villa Las Flores	4.90	BIENES E INMUEBLES TRES PICOS, S.A. DE C.V.	Económica
Querétaro	Querétaro	Jardines de Santiago Secc. Ciruelos	4.92	GEO CASAS DEL BAJÍO, S.A. DE C.V.	Social
Zacatecas	Jeréz	Guadalajara	4.94	VERÓNICA ORTEGA GUERRERO.	Económica
Chihuahua	Juárez	Villa Residencial del Real 2a. Sección	4.99	OBRAS Y DESARROLLOS URB. S.A. DE C.V.	Económica
Guerrero	Acapulco de Juárez	La Fortaleza	5.07	GEO GUERRERO, S.A. DE C.V.	Social
San Luis Potosí	San Luis Potosí	El Rosedal	5.09	PARQUE HABITACIONAL, S.A. DE C.V.	Económica
Michoacán	La Piedad	Las Cañadas	5.16	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA SOLÓRZANO, S.A. DE C.V.	Económica
San Luis Potosí	San Luis Potosí	Haciendas de Santiago	5.17	POTOSINA DE CONSTRUCTORES, S.A. DE C.V.	Económica

FUENTE: SHF, ENCUESTA DE SATISFACCIÓN RESIDENCIAL, 2010.

Cuadro 22. Costos en traslados

Promedio Mensual en Costos de Traslado	2010
Trabajo	\$1,312
Escuela	\$592
Lugares de esparcimiento	\$468
Centro de abastecimiento	\$670
Centro de salud	\$227
Total	\$3,268

FUENTE: SHF, ENCUESTA DE SATISFACCIÓN RESIDENCIAL, 2010.

- Tres de cada 10 entrevistados han realizado alguna reparación en su vivienda.
- De acuerdo con los residentes, en promedio, la última reparación en su vivienda ascendió a \$8 mil 499 pesos.
- Aún cuando las viviendas, en promedio, tienen una antigüedad de tres años, dos de cada 10 ya presenta algún deterioro en techos, muros o pisos.

2.d Satisfacción según institución financiera

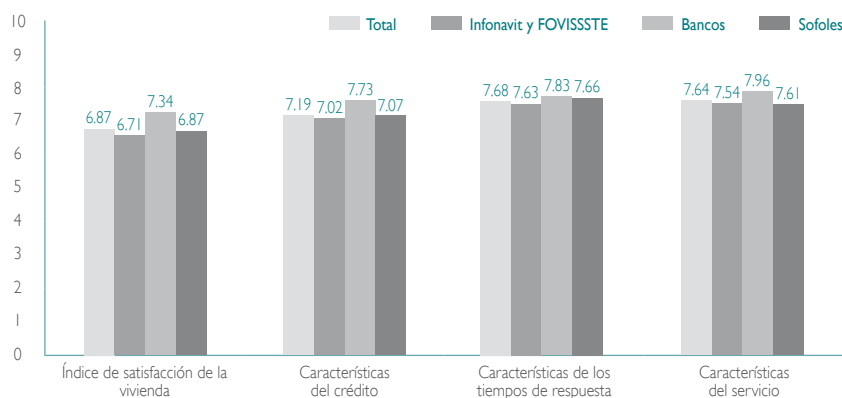
- Debido a las características del crédito, el servicio al cliente y los tiempos de respuesta, los Bancos presentan una mejor evaluación respecto a otros intermediarios (Gráfica 19).

3. Conjunto y ciudad

En 2010 la satisfacción con el conjunto y la ciudad fue de **6.64**, 0.44 puntos porcentuales más que lo que calificaron los residentes un año antes (Gráfica 20).

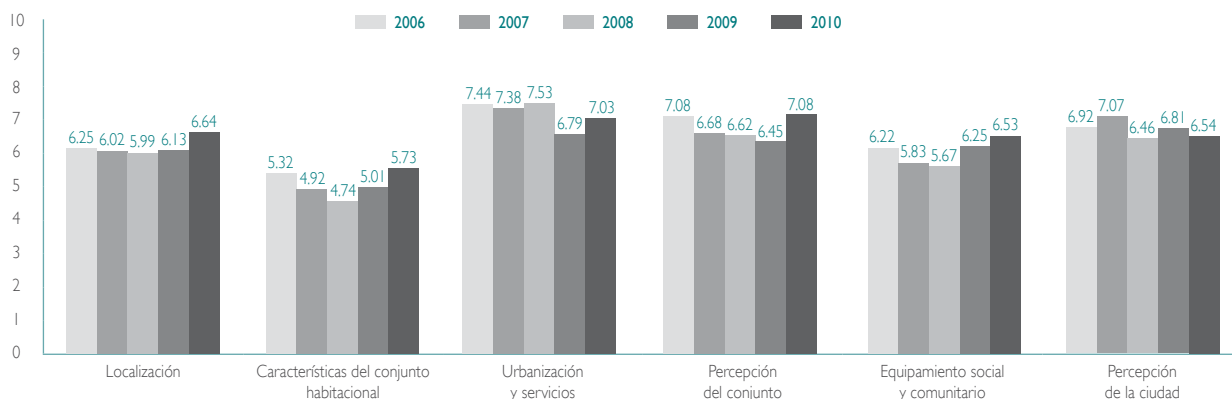
- Las características del conjunto (espacios, tamaño de las casas y número de residentes) continúan teniendo mala percepción, sistemáticamente son las peor evaluadas.
- La localización es el atributo que más mejoró con respecto a evaluaciones anteriores, no obstante, sigue estando por debajo de los otros atributos.

Gráfica 19. Índice de Satisfacción con la Vivienda por institución



FUENTE: SHF, ENCUESTA DE SATISFACCIÓN RESIDENCIAL, 2010.

Gráfica 20. Componentes del Índice de Satisfacción de conjunto y ciudad



FUENTE: SHF, ENCUESTA DE SATISFACCIÓN RESIDENCIAL, 2010.

4. Financiero

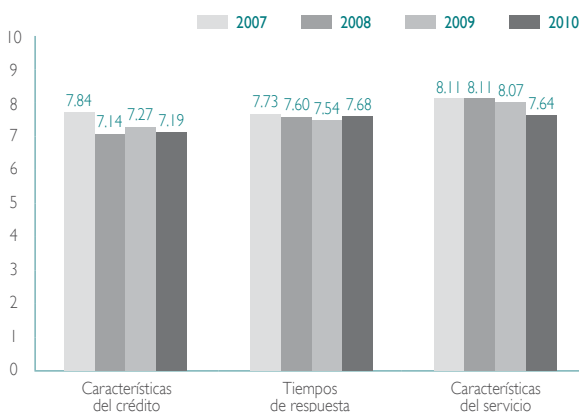
- El Índice de Satisfacción Financiera aumentó de 7.3 a 7.5 en 2010 (Cuadro 23).
- La entidad mejor evaluada es Tamaulipas con 8.4, en tanto que Michoacán obtuvo la menor calificación con 5.7, debido a las características del crédito y servicio.
- Las características del crédito y las del servicio disminuyeron ligeramente su calificación respecto a años anteriores (Gráfica 21).

Cuadro 23. Índices de Satisfacción financiera por estado

Estado	2009	2010
NACIONAL	7.3	7.5
Aguascalientes	8.1	6.6
Baja California	7.6	8.1
Baja California Sur	7.2	8.1
Campeche	8.0	7.6
Coahuila	7.2	7.6
Colima	8.1	7.7
Chiapas	7.4	8.2
Chihuahua	7.8	8.4
Distrito Federal	7.8	7.7
Durango	7.3	7.5
Guanajuato	7.3	7.9
Guerrero		7.9
Hidalgo	7.1	7.3
Jalisco	5.5	7.9
México	7.2	7.5
Michoacán	6.7	5.7
Morelos	6.5	7.5
Nayarit	8.2	8.0
Nuevo León	7.0	8.3
Oaxaca		6.7
Puebla	7.8	7.4
Querétaro	7.7	7.6
Quintana Roo	7.7	8.1
San Luis Potosí	7.4	5.8
Sinaloa	7.4	8.3
Sonora	7.1	7.7
Tabasco	7.4	6.2
Tamaulipas	7.4	8.4
Tlaxcala	7.8	7.5
Veracruz	6.7	7.9
Yucatán	7.6	8.3
Zacatecas	8.4	6.1

FUENTE: SHF, ENCUESTA DE SATISFACCIÓN RESIDENCIAL, 2010.

Gráfica 21. Componentes del Índice de Satisfacción financiera



FUENTE: SHF, ENCUESTA DE SATISFACCIÓN RESIDENCIAL, 2010.

5. Módulo legal

- Disminuyeron las quejas de los residentes con respecto al año anterior.
- La más frecuente es incumplimiento en la fecha de entrega de la vivienda.
- El 60% de los quejosos acudió con el constructor o promotor.
- La resolución de su queja fue calificada como ineficiente.

Como se pudo ver, los consumidores de vivienda están más satisfechos hoy que en el 2009. Sin embargo, el nivel del índice muestra que aún hay áreas de oportunidad para lograr una mayor satisfacción residencial. Por ejemplo, no obstante que las viviendas son recientes, por lo menos el 20% ya presentan deterioro en techos, muros o pisos. Adicionalmente, se observa hacinamiento debido a lo pequeño de las viviendas o a la falta de espacio.

2.4.4.

Indicadores sobre calidad de vida vinculados a la vivienda (ECUVE e ICVV)

La calidad de vida vinculada a la vivienda y a su entorno

El Infonavit diseñó dos indicadores que permiten medir el nivel y cambio en la calidad de vida en el tiempo:

uno que evalúa las viviendas y su entorno, independientemente de quién las ocupe –Evaluación Cualitativa de la Vivienda y su Entorno (ECUVE)–, y otro que considera el perfil de los ocupantes en relación a los atributos que presenta la vivienda –Índice de Calidad de Vida Vinculado a la Vivienda (ICVV)–. La comparación de ambos indicadores permitirá deslindar lo atribuible a la vivienda y su entorno –lo que en gran medida depende de la industria y los gobiernos–, de aquello que corresponde a la decisión de los derechohabientes. De esta forma se podrán dirigir de mejor manera los esfuerzos e incentivos para promover una mejor calidad de vida.

Evaluación Cualitativa de la Vivienda y su Entorno (ECUVE)

El indicador ECUVE surge del interés de la CONAVI, la SEDESOL y el Infonavit de identificar y calificar los elementos de calidad de vida y sustentabilidad vinculados a la vivienda, con miras a estructurar y programar, de manera coordinada y bajo una visión compartida, los esfuerzos que promuevan su aplicación en el desarrollo de las ciudades. La ECUVE permite evaluar cada vivienda y su entorno de manera individual, sistemática e instantáneamente con base en atributos existentes y con información disponible a través de fuentes oficiales, y proveniente del avalúo.

La ECUVE considera 13 grandes elementos (Gráfica 22), identificados en importancia y ponderación a través de entrevistas, grupos de enfoque y encuestas a nivel nacional; la opinión de los derechohabientes y acreditados, grupos de expertos y responsables de la política pública en materia de vivienda. A su vez, cada uno de los grandes elementos considerados se descompone en subelementos que se evalúan mediante distintos indicadores disponibles como el ISA, el ICAVI, el Incomuv, entre otros, convirtiendo así a la ECUVE en un *indicador de indicadores* que evalúa no sólo la vivienda y su entorno urbano y social, sino también las variantes regionales.

Entre las principales características de la ECUVE destaca la importancia determinada de los elementos relacionados con ubicación, como equipamiento suficiente y aledaño, fuentes de empleo cercanas, transporte público y vialidades circundantes, con la superficie habitable y servicios municipales, y el uso eficiente de agua y energía.

Gráfica 22. Elementos de la ECUVE



FUENTE: INFONAVIT.

Al comparar los resultados durante el primer semestre de 2011 con los correspondientes a enero-diciembre 2010, la ECUVE presentó un incremento de 25%, atribuible principalmente a los esfuerzos del programa Hipoteca Verde, aunados a una mayor mezcla de vivienda usada en la originación del año.

La vivienda usada en términos comparativos presenta una mejor calificación que la vivienda nueva. La diferencia principal obedece a una mayor superficie habitable seguida de aspectos de ubicación como equipamiento, vialidad y transporte público. La brecha cualitativa entre la vivienda nueva y la usada se acorta al momento en que la vivienda nueva presenta atributos ecológicos en su instalación, que compensan en cierta forma a otros no presentes.

Índice de Calidad de Vida Vinculado a la Vivienda (ICVV)

En el ICVV no sólo se busca evaluar a la vivienda y su entorno, sino también la compatibilidad con los ocupantes. Para ello se requiere conocer aspectos individuales de cada derechohabiente y su familia para determinar el impacto que una vivienda específica puede significar en su calidad de vida. Pretende generar decisiones informadas, al orientar al derechohabiente en cómo cambia su calidad de vida al adquirir una vivien-

da con su crédito, además de medir si el nivel de calidad se mantiene o varía posterior al ejercicio de crédito y durante la etapa de pago. Para ello, la importancia de vincular este esfuerzo con aquéllos que pretenden orientar a los derechohabientes hacia un mejor ejercicio de su crédito y acceso a un subsidio.

La metodología planteada para construir el ICVV en general considera cinco fases secuenciales:

1. Revisión de literatura.
2. Entrevistas con expertos y funcionarios de Infonavit; representantes de la CONAVI, SEDESOL, la Universidad Autónoma Metropolitana (UAM), la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), el Colegio Mexiquense, *Habitat International Coalition*, SHF, el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, así como empresas desarrolladoras de vivienda y consultoras como McKinsey.
3. Grupos de enfoque: uno con funcionarios y 16 con derechohabientes y acreditados para recopilar y filtrar atributos que definen la calidad de vida.
4. Encuesta Nacional de Calidad de Vida: 5 mil 400 encuestas a nivel nacional para obtener una representación estadística en ocho regiones del país y dos segmentos de derechohabientes (quienes ganan menos y más de 4 VSM) de la percepción de la gente sobre la calidad de vida vinculada a la vivienda.
5. Minería de datos y fuentes: para definir los ponderadores de cada atributo.

Para efectos del ICVV la definición de calidad de vida es:

“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”.

Asimismo, se identificó la lista de atributos a incluir en el ICVV vinculados a cuatro subíndices, a saber: la vivienda, el entorno, la comunidad y lo personal. Los atributos que miden la calidad de vida vinculada a la vivienda y su ponderación pretenden converger y ser con-

sistentes con la ECUVE para hacer ambos indicadores comparables.

Entre los atributos más mencionados en un estudio llevado a cabo para conocer la opinión de los derechohabientes sobre aquello que más influye en su calidad de vida, están la seguridad, el espacio, referido al tamaño de la vivienda y la calidad de materiales e instalaciones; mientras que de las entrevistas con los expertos en la materia las menciones principales fueron: equipamiento, servicios urbanos y ubicación. 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 más de dos años viviendo en su casa.

Al separar las menciones e importancia referida entre derechohabientes y acreditados, se identifican aspectos intrínsecos de la vivienda como pilar de la calidad de vida con casi 50% de importancia para ambos. Sin embargo, la percepción de los acreditados de aspectos del entorno es mucho mayor (36%) que la de un derechohabiente (20%). La seguridad se identifica como un tema integral de vivienda, entorno y comunidad, y estrechamente ligado al concepto de calidad de vida, aunque quizá no estrictamente vinculable a la incidencia que las políticas de vivienda puedan tener sobre ésta.

El piloto de la Encuesta Nacional de Calidad de Vida en zona metropolitana del Distrito Federal confirma los elementos identificados prioritarios en la ECUVE, como ubicación y servicios básicos, y destaca el valor de la propiedad y privacidad en tercer lugar de importancia, por encima de elementos de la vivienda y la seguridad.

El sentido de la propiedad llega a compensar la falta de ciertos elementos que el derechohabiente tenía previo a mudarse a su nuevo hogar como propietario. Sin considerar el valor del sentido de propiedad y la privacidad (casa propia), en algunos casos la calidad de vida es menor en comparación con la situación de vivienda (no propia) que proviene de un derechohabiente.

2.4.5

Índice de Competitividad Municipal en Materia de Vivienda (Incomuv)

El Índice de Competitividad Municipal en Materia de Vivienda 2011 (Incomuv), es una herramienta derivada

del Programa de Competitividad Municipal en Materia de Vivienda (PCMV), que pretende evaluar de manera objetiva las condiciones, en materia de vivienda y entorno urbano que prevalecen en los municipios mexicanos para incrementar el valor de las inversiones en vivienda en el largo plazo (plusvalía).

El Incomuv, representa un indicador claro y confiable de la situación actual de los municipios mexicanos en materia de vivienda y desarrollo urbano, que permitirá contar con una herramienta de fácil interpretación para la toma de decisiones de derechohabientes, acreditados, oferentes de vivienda, entidades financieras, los tres órdenes de gobierno y otros actores involucrados en el sector, sobre dónde invertir su patrimonio de forma eficiente.

De esta manera, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), en conjunto con la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) y Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), solicitaron al Instituto Mexicano para la Competitividad (IMCO) la generación de un instrumento que permitiera coadyuvar al crecimiento ordenado y competitivo de las ciudades mexicanas y al mejoramiento de las condiciones del entorno de las viviendas de reciente creación.

Características del Incomuv

El Incomuv analiza las características de los 402 municipios más importantes del país, en donde se origina el mayor número de créditos hipotecarios, existen significativas necesidades de vivienda o presentan un alto potencial de crecimiento urbano para los próximos años. Además, en conjunto, estos municipios constituyen las 115 ciudades o zonas urbanas del país y concentran el 66% de la población, 92% de la producción nacional, 80% de la demanda, 75% del financiamiento y 64% de las necesidades de vivienda.

Se conforma por 78 indicadores, la mayoría de ellos provenientes de fuentes de información oficiales, y que se agrupan en tres pilares o subíndices:

Pilar 1 - Tipología de la vivienda

- Reglas para la construcción de vivienda.
- Capacidad para proveer servicios básicos a la vivienda.
- Accesos a servicios básicos en la vivienda.
- Preservación del valor patrimonial de la vivienda.

Pilar 2 - Contexto de la vivienda en la ciudad

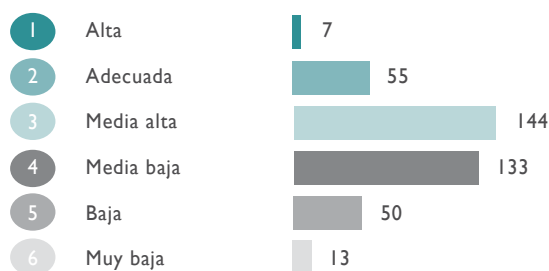
- Normatividad y política de desarrollo urbano.
- Capacidad financiera del municipio.
- Gestión del gobierno.
- Equipamiento.
- Movilidad y transporte.
- Oferta de Vivienda.

Pilar 3 - Contexto de la ciudad en el país

- Demanda potencial de vivienda.
- Dinámica competitiva de la ciudad.

De acuerdo con los resultados del indicador, se clasificó a los municipios en seis grupos de competitividad, con la siguiente distribución (Gráfica 23):³⁶

Gráfica 23. Distribución de municipios



FUENTE: INSTITUTO MEXICANO PARA LA COMPETITIVIDAD (IMCO).

Para 2011 y años subsecuentes, Infonavit, CONAVI y SHF, instrumentarán una estrategia de trabajo inter-institucional tendiente a impulsar planes de acción conjuntos con los municipios, para mejorar en las áreas de oportunidad identificadas bajo el estándar competitivo derivado de este modelo y dar continuidad de aplicación del Incomuv.

En este sentido, y con el objeto de favorecer la generación de estrategias locales que favorezcan el desarrollo habitacional sustentable y competitivo en las ciudades mexicanas; se diseñó una canasta de incentivos dirigida a los municipios evaluados en el Incomuv.

Dentro de los incentivos ofrecidos a los municipios evaluados por el Incomuv, destacan:

³⁶ Para conocer mayores resultados sobre el Incomuv 2011 se puede consultar la página: www.comparadondevives.org

Por Infonavit:

- Cobro de predial a través de hipoteca para municipios con Alta y Adecuada Competitividad.
- Capacitación en alta dirección a presidentes municipales para municipios con Alta Competitividad.
- Asesoría especializada, por parte de IMCO, para municipios con Competitividad Baja y Muy Baja.
- Mil becas a funcionarios locales para los 402 municipios.
- Fondo para el financiamiento de instrumentos de planeación urbana para los 402 municipios.
- Diagnóstico y asesoría para fortalecer la legislación urbana local para los 402 municipios.
- Ventanilla única de vivienda/Red de Intercambio de Información para los 402 municipios.

Por parte de Sociedad Hipotecaria Federal:

SHF destinará recursos para brindar asistencia técnica a los municipios de alto rezago habitacional para identificar acciones tendientes a reducir la brecha de competitividad, así como, llevar a cabo las acciones identificadas: concesionamiento de servicios municipales relacionados con la vivienda; capacitación a funcionarios en materia de competitividad de la vivienda; puesta en marcha de los institutos municipales de planeación; modificaciones al marco legal en materia de licencias y permisos; entre otros.

Por parte de la CONAVI:

La Comisión Nacional de Vivienda trabajará, de manera integral, con los municipios participantes del Índice, a través de programas diferenciados hacia los de Alta y Adecuada Competitividad y los de Media y Baja Competitividad:

- Para los municipios de Alta y Adecuada Competitividad se asignarán recursos adicionales del programa de subsidios “Ésta es tu Casa”, ya que se integrará esta calificación a los Indicadores de Desempeño Estatal y Municipal con los que cuenta la CONAVI.

Para los municipios de Media y Baja Competitividad la CONAVI:

- Aportará recursos del programa “Subsidios a Entidades Federativas y Municipios”, para actualizar su legislación y marco normativo existente.

- Promoverá de forma intensiva la implementación del Sistema Nacional de Trámites para Vivienda (SINTRAV).

La consolidación del PCMV, a través del Incomuv, como estrategia de promoción de las mejores prácticas municipales relacionadas con la vivienda y el desarrollo urbano, ha permitido identificar las mejores prácticas locales en la materia, permitiendo así desarrollar un Modelo de Gestión Municipal que impulse estos mecanismos a favor del crecimiento del valor patrimonial y la calidad de vida de los derechohabientes del Instituto.

De esta forma, el Incomuv permite identificar las mejores prácticas municipales relacionadas con la vivienda y el desarrollo urbano, en beneficio del crecimiento del valor patrimonial y la calidad de vida de la población.

2.5

HALLAZGOS Y RETOS

- Si bien el mercado laboral ha experimentado una recuperación, ésta ha sido con una remuneración menor, además de que los nuevos empleos generados en el sector formal corresponden, principalmente, a plazas eventuales, lo cual reduce la capacidad de endeudamiento de los hogares.
- El PIB de la edificación –construcción residencial y no residencial– acumula cuatro trimestres con tasas reales de crecimiento anual positivas.
- Los resultados del Censo General de Población y Vivienda 2010 (CGPV) muestran que, entre vivienda deshabitada y de uso temporal, la proporción no ocupada del parque habitacional asciende a 21%. La vivienda deshabitada entre 2005 y 2010 se mantuvo prácticamente sin cambio, en torno al 14%. En números absolutos las cifras pasaron de 4.3 a 5 millones de viviendas.
- Durante el primer semestre de 2011 se acreditó a siete Desarrolladores Sociales de Vivienda (DSV), que dispersan subsidio como Ejecutores Sociales. Se considera que para el 2012, se contará con alrededor de 20 DSV acreditados.
- Se estableció el programa de capacitación dirigido a quienes apoyan el proceso de la Producción Social de Vivienda Asistida (PSVA), y tiene por finalidad contribuir a su profesionalización mediante herramientas teórico-metodológicas.

- Para 2010 la asignación inicial de subsidios para la PSV fue de \$300 millones de pesos (mdp), aplicándose finalmente \$326 mdp, acentuándose su aplicación a través de los Desarrolladores Sociales de Vivienda, como el mecanismo de atención más cercano e integral para la población de menores ingresos y se establecieron criterios de distribución que favorecen el crecimiento y la consolidación de los Desarrolladores Sociales financieramente más débiles.
- En el 2011, la asignación de subsidios para PSV fue de \$350 millones de pesos. El límite del mismo corresponde a las posibilidades de financiamiento de los Ejecutores Sociales, conforme se consoliden alianzas y se implemente un esquema de financiamiento al alcance de estas instituciones podrán elevar su capacidad de dispersión.
- Desde el inicio del presente año, el Índice Hábita (IH), muestra una fuerte contracción asociada a las condiciones financieras actuales. Dicho descenso es casi cuatro veces mayor al del IPC.
- Dada la coyuntura financiera internacional, se deben realizar ajustes para revertir la tendencia negativa del IH para el segundo semestre de 2011; impulsado, entre otros factores, por el efecto estacional del último trimestre del año.
- La población en edades laborales seguirá aumentando hasta mediados del siglo XXI, detonando el Bono Demográfico y el gasto en vivienda.
- A partir de la década de 2040, el mercado de la vivienda será de nichos: la demanda provendrá del rezago habitacional, de los *move ups* y de curas y, en menor medida, de la formación de nuevos hogares.
- Obtener fondos suficientes para financiar el mercado de vivienda, es indispensable para detonar nuevamente el mercado secundario de hipotecas.
- Se estima una demanda de vivienda 10.1 % mayor en relación a 2010. Esta estimación se sustenta en una mejor perspectiva para la economía del país, con un crecimiento del PIB de alrededor del 5%, así como una mejora en las perspectivas futuras de los consumidores.
- La expectativa inflacionaria del 2011 podría presionar al alza la tasa de interés cobrada por los intermediarios financieros, que actualmente es, en promedio, de 12.7%.³⁷ Lo anterior, disminuiría el acceso de las familias para adquirir un crédito hipotecario.
- A la fecha, el Índice SHF de Precios de la Vivienda en México, proporciona información para un total de 70 índices individuales de periodicidad trimestral con sus respectivas variaciones anualizadas: una nacional, 32 estatales y 37 municipales o delegacionales.
- El Índice SHF mostró, en el segundo trimestre del año en curso, una variación nominal de 4.7 % en el ámbito nacional con respecto al mismo trimestre del año anterior, crecimiento acorde a las condiciones generales de estabilidad de la economía.
- De acuerdo al Índice BBVA los cambios en los precios de la vivienda no obedecen en forma exclusiva a sus atributos, sino también a las condiciones económicas. El empleo, la estabilidad financiera, la disponibilidad de créditos e incluso la oferta de vivienda son variables importantes que también influyen en la determinación de los precios.
- El mercado hipotecario mexicano se enfoca en su mayoría al segmento de bajos ingresos, para el cual la colocación de créditos se apoya, parcialmente, en la disponibilidad de subsidios otorgados por el Gobierno Federal y, por lo tanto, depende menos del ciclo económico.
- De acuerdo a la Encuesta de Satisfacción Residencial (ESR), los residentes gastan en promedio poco más de dos salarios mínimos al mes en transportes. Indicativo de que los conjuntos habitacionales se encuentran muy retirados de los grandes centros urbanos.
- Los desarrolladores deben asegurar a los adquirentes de vivienda nueva que, los inmuebles en etapa de “preventa” tengan calidad en techos y muros, ya que se ha visto que un 20% de estos, en un lapso no mayor a cinco años presentan fuertes deficiencias en su edificación.
- El Infonavit diseñó dos indicadores que permiten medir el nivel y cambio en la calidad de vida en el tiempo: uno que evalúa solamente las viviendas y su entorno (Evaluación Cualitativa de la Vivienda y su Entorno: ECUIVE), independientemente de quién las ocupe, y otro que considera el perfil de los ocupantes en relación a los atributos que presenta la vivienda (Índice de Calidad de Vida Vinculado a la Vivienda: ICVV).

³⁷ Fuente: www.banxico.org.mx, al mes de julio de 2011.

- De acuerdo a la ECUVE, la vivienda usada presenta una mejor calificación que la nueva, debido a una mayor superficie habitable, mejor ubicación, equipamiento, y vialidad y transporte público.
- Entre los atributos más mencionados en el ICVV de acuerdo a los derechohabientes, sobre qué influye más en su calidad de vida, están la seguridad, el espacio (referido al tamaño de la vivienda); y la calidad de materiales e instalaciones, mientras que de las entrevistas con los expertos en la materia las menciones principales fueron: equipamiento, servicios urbanos y ubicación.
- El Incomuv, representa un indicador claro y confiable de la situación actual de los municipios mexicanos en materia de vivienda y desarrollo urbano, que permitirá contar con una herramienta

de fácil interpretación para la toma de decisiones de derechohabientes, acreditados, oferentes de vivienda, entidades financieras, los tres órdenes de gobierno y otros actores involucrados en el sector, sobre dónde invertir su patrimonio de forma eficiente.

- Para 2011 y años subsecuentes, Infonavit, CONAVI y SHF, instrumentarán una estrategia de trabajo interinstitucional tendiente a impulsar planes de acción conjuntos con los municipios. En este sentido, y con el objeto de favorecer la generación de estrategias locales que favorezcan el desarrollo habitacional sustentable y competitivo en las ciudades mexicanas; se diseñó una canasta de incentivos dirigida a los municipios evaluados en el Incomuv.

Sección 3.

Suelo para vivienda. Desarrollo urbano y habitacional integral sustentable

3.1

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANO VINCULADOS A LOS DESARROLLOS HABITACIONALES: MARCO NORMATIVO DE ACTUACIÓN

La SEDESOL ha trabajado durante los últimos meses, conjuntamente con el Senado de la República y con la Cámara de Diputados, en una iniciativa de modificación a la Ley General de Asentamientos Humanos (LGAH). Como uno de los resultados –derivado de dicha labor– se proponen una diversidad de instrumentos necesarios para la gestión del desarrollo urbano y del suelo, fundamentales para promover el ordenamiento territorial y garantizar el crecimiento sustentable de las ciudades. A través de las acciones propuestas se garantizará un mejor aprovechamiento del suelo, la no especulación y se propiciará la ocupación en zonas aptas, por mencionar algunos beneficios.

En cuanto a la formación de actores que permitan agilizar y dar seguimiento a la instrumentación normativa, se propone la creación de agencias desarrolladoras, como organismos que prevean la participación de diversos sectores para la instrumentación de proyectos urbanos o inmobiliarios de interés y beneficio público, así como para la prestación de servicios, construcción u operación de infraestructura urbana; y asociaciones intermunicipales para la prestación de servicios públicos o para la coordinación de acciones, obras o inversiones conjuntas de interés público.

Para evitar la generación de asentamientos en zonas no aptas será obligatoria la evaluación de impacto urbano, procedimiento a través del cual se analizan las exter-

nalidades y efectos que genera una obra o proyecto que –por su proceso constructivo, funcionamiento o magnitud– rebase la capacidad de la infraestructura, los servicios públicos o los equipamientos urbanos en una región conformada por dos o más municipios o en un centro de población, en relación con su entorno regional y en el que se proponen las medidas de mitigación o compensación necesarias, a efecto de eliminar o disminuir al máximo posible dichos impactos o externalidades.

Respecto a los temas de suelo se promoverá la expropiación –de conformidad con las disposiciones constitucionales y legales aplicables–, para la adquisición de inmuebles por causa de utilidad pública, así como la fusión de predios por asociación voluntaria o forzosa, denominada reagrupamiento de predios, para su posterior subdivisión, urbanización y adjudicación, a través de la distribución equitativa de las cargas y beneficios entre sus participantes, con el propósito de ejecutar acciones de fundación o crecimiento de los centros de población.

En materia financiera, se proponen los fideicomisos y fondos de recursos financieros para el desarrollo urbano, en el marco de la normatividad vigente, así como la recaudación de impuestos o contribuciones sobre el aumento de valor de los inmuebles o para el financiamiento de las obras y servicios públicos. Además de promover contribuciones especiales para la recuperación de los costos totales o parciales de las obras públicas, de conformidad con las leyes hacendarias de los estados.

En materia ambiental, se impulsará el pago de servicios consistentes en la contraprestación económica por la conservación, la creación y mantenimiento ambientales de beneficio público.

Como parte de la consolidación de la ciudad, y para fomentar proyectos que regeneren zonas en desuso, se instrumentará la figura de polígonos de actuación

como herramienta para la ejecución de acciones, obras, proyectos e inversiones contempladas en los planes de desarrollo urbano, mediante la coordinación y concertación entre autoridades y particulares, con un ámbito espacial de validez definido.

Bajo este mismo esquema de potenciación de la ciudad, se plantea la figura de venta de derechos de desarrollo, consistente en la generación de bonos de densidad o de cesión onerosa de intensidades de construcción, adicionales a las establecidas por la zonificación, en beneficio de fondos destinados a la realización de acciones, obras e inversiones de interés público.

Éstos son sólo algunos de los instrumentos y normativas que se han promovido frente a las Cámaras Legislativas. Con ello, se pretende ejercer un mayor control sobre el territorio que permita —a través de la planeación y la regulación urbana— generar mejores ciudades en beneficio del habitante.

3.1.1

Crecimiento de las ciudades del Sistema Urbano Nacional (SUN)

México, como el resto del mundo, continúa con el proceso de urbanización del territorio. Desde el 2007, el 50% de la población mundial ya vive en ciudades. De acuerdo a las cifras del Censo 2010, en nuestro país, hoy la población urbana alcanza más del 70%, y el 56% habita en las 56 zonas metropolitanas.

Un aspecto preocupante, que se manifiesta en todas las ciudades mexicanas, es la disociación entre el crecimiento urbano y el crecimiento poblacional, que ha generado una expansión territorial desproporcionada con altos costos económicos, sociales y ambientales. Los crecimientos desordenados, segregados y desarticulados de las ciudades, han contribuido a incrementar, en muchos casos, los índices de pobreza patrimonial y de vulnerabilidad ante desastres naturales.

La SEDESOL ha realizado, en los últimos años, un análisis del crecimiento de las manchas urbanas, a fin de conocer y evaluar la transformación de los territorios y las ciudades que conforman el Sistema Urbano Nacional (SUN). El cruce de información entre crecimiento poblacional y ocupación del territorio, desde 1980 hasta 2005, ha permitido comparar la forma en la cual se ha ubicado la población, las decrecientes densidades y su ocupación espacial, identificando asentamientos dispersos, alejados de los centros urbanos, de los servicios y

equipamientos. Se ha reconocido la caducidad de muchos instrumentos de planeación urbana en las ciudades y la consolidación equívoca del territorio.

El análisis se llevó a cabo en las 131 ciudades de más de 50 mil habitantes que conforman el SUN, y las cifras son alarmantes. Se encontraron patrones de crecimiento donde el mejor escenario es un incremento de 1.96 a 1.44 veces, es decir, la superficie creció 96% y la población 44%, en un periodo de 25 años; el peor escenario encontrado fue donde la población creció 1.53 veces y la superficie mil 607 veces. El promedio de disociación en las 131 ciudades analizadas resultó en 1.56 veces el crecimiento de la población, mientras que la mancha urbana creció 22.83 veces, ambas en un periodo de 25 años; indicador clave de las deficiencias en la planeación urbana y en los procesos de dispersión y ocupación difusa del territorio, manifestadas en todas las ciudades del país.³⁸

La desproporcionada ocupación del territorio —desvinculada del crecimiento demográfico— impacta significativamente los costos municipales derivados de los servicios básicos que las ciudades deben proporcionar a sus habitantes. También incide en altos costos sociales y ambientales, que han afectado continuamente la habitabilidad de nuestras ciudades. Los asentamientos cada vez más alejados de los núcleos urbanos consolidados, no son la alternativa que se busca para generar ciudades verdes y competitivas.

La ausencia de una planeación urbana sustentable se ha producido a partir de un gran número de factores. Entre ellos destaca la transformación de suelo ejidal y no apto para ser urbanizado, que hoy aloja desarrollos habitacionales desarticulados de las zonas urbanas y con una escasa y fragmentada conectividad. La falta de oportunidades y de regulación, han propiciado la incorporación de asentamientos irregulares en zonas no aptas y en ocasiones de alto riesgo, considerando que, además, existe un rezago habitacional importante en un segmento de la población que carece de seguridad social y, por ende, de acceso a los programas de subsidio y crédito para una vivienda digna.

Es urgente atender esta realidad, frenar el crecimiento de las manchas urbanas y consolidar los territorios urbanizados, aprovechando las zonas disponibles intraurbanas y periurbanas que están desocupadas o han

³⁸ Fuente: Cartas Topográficas y Cartografía Geoestadística 1980-2005. Censos y Conteos de Población 1980-2005, INEGI.

perdido su vocación y usos originales que, como se menciona en el *EAVM 2008*, son suficientes para contener el crecimiento y dotar de suelo a una producción de más de ocho millones de viviendas.³⁹ Es necesario utilizar el potencial existente en las ciudades y hacer más eficiente su ocupación, a través de políticas públicas que estimulen la densificación, unida a esquemas de movilidad integral.

3.2

PROGRAMA DE PREVENCIÓN DE RIESGOS EN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS (PRAH)

Derivado de los cada vez más numerosos y severos desastres naturales, que se presentan anualmente en nuestro territorio, y de las pérdidas humanas y materiales que se derivan de los mismos, la SEDESOL promovió la formación de un programa que contribuya a aminorar los daños ocasionados por éstos en la población y en el territorio nacional.

La propuesta consiste en reducir el riesgo de ocurrencia de los desastres a través de la elaboración del Atlas de peligros naturales o de riesgos y mediante obras de prevención y mitigación en los asentamientos humanos.

El Programa de Prevención de Riesgos en los Asentamientos Humanos (PRAH) atiende a las personas que habitan en los municipios y en las delegaciones del Distrito Federal, susceptibles al efecto destructivo de fenómenos hidrometeorológicos y geológicos.

Para la selección de proyectos, el municipio debe demostrar la existencia de riesgos urgentes e impostergables o estar ubicados en una zona con un índice de riesgo global alto y muy alto. Las obras y acciones se derivarán de un Atlas de riesgos, lo cual garantizará que éste sea utilizado como un instrumento de planeación.

Para la obtención de los recursos federales deberá haber una participación equitativa entre estado y municipio, y los montos se fijarán de acuerdo a las Reglas de Operación del Programa.⁴⁰

Entre las obras y acciones que apoya el programa están: acciones para disminuir la ocupación de suelo en zonas de riesgo, obras y acciones para la reducción y mi-

titigación de riesgos, además de acciones para la conservación de los sistemas naturales.

Las acciones para disminuir la ocupación de suelo en zonas de riesgo incluyen la elaboración o actualización de los Atlas de peligros naturales y/o de riesgos; la elaboración de estudios especiales para la identificación, evaluación, análisis de peligros, vulnerabilidad y riesgos derivados de un Atlas y de reglamentos de construcción que establezcan la tipología y técnica constructiva de acuerdo al peligro o riesgo de la zona, así como estudios para la reubicación de asentamientos humanos hacia zonas aptas.

Dentro de las obras se contemplan acciones de estabilización de taludes, laderas y rocas; tratamiento de grietas u oquedades en el subsuelo; pavimentación de rutas de evacuación en zonas de riesgo, presas de gavión, bordos; construcción, ampliación o rehabilitación de drenaje pluvial y sanitario, y obras de protección costera.

El programa incluye cursos, talleres y estrategias de difusión, de educación y sensibilización para la prevención de desastres y acciones de reforestación para la conservación de los sistemas naturales.

Los Atlas de peligros naturales son instrumentos que deben ser considerados como base para la elaboración de un Programa de Desarrollo Urbano, pues con ellos se logrará prevenir que la población se asiente en zonas susceptibles de inundaciones, derrumbes y otros fenómenos naturales, que pongan en peligro su vida y su patrimonio.

3.3

DESARROLLOS URBANOS INTEGRALES SUSTENTABLES (DUIS)

El Grupo de Promoción y Evaluación de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (GPEDUIS), se ha ido consolidando desde su creación, con la participación de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), la SEDESOL, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), la Secretaría de Energía

³⁹ *Estado Actual de la Vivienda en México 2008*, p. 87.

⁴⁰ www.sedesol.gob.mx

(SENER), la Secretaría de Economía (SE), la CONAVI, el Infonavit, FOVISSSTE, Banobras, el Fondo Nacional de Infraestructura (FONADIN), PROMEXICO y SHF.

Este grupo determinó una Política Pública que fomenta el Desarrollo Urbano Integral Sustentable (DUIS) para:

1. Definir el crecimiento ordenado de las ciudades.
2. Aprovechar el suelo intra-urbano y promover la verticalidad.
3. Generar más vivienda con infraestructura, servicios y transporte suficiente, mejorando la calidad de vida de las familias.

A lo largo del último año, el GPEDUIS trabajó en cinco Líneas de Acción con apoyo de recursos del FONADIN y del Banco Interamericano de Desarrollo (BID):

Primera línea de acción: elaboración de fichas técnicas de metodología DUIS, de criterios de evaluación bajo la óptica de cuatro ámbitos: Regional, Urbano, de Barrio y Arquitectónico. Los DUIS consideran, entre otras cosas:

- Empleo de energías alternativas, eco tecnologías, arquitectura bioclimática, manejo y reutilización de agua, manejo y aprovechamiento de residuos sólidos.
- Espacios públicos con más y mejores áreas verdes, zonas culturales, deportivas, recreativas, que promuevan la integración vecinal, conforme al Artículo 73 de la Ley de Vivienda.
- Conectividad a servicios y fuentes de trabajo mediante trenes ligeros, metro, ciclovías y al sistema de ciudades.
- Movilidad sustentable a base de ciclovías, tren ligero y andadores peatonales.
- Consolidación de nuevos polos de desarrollo con vocaciones y equipamientos, que impulsen fuentes de trabajo, comercio y servicios.
- Fortalecimiento del tejido social mediante la mezcla de vivienda social, económica, media y residencial preponderantemente vertical, cercana a fuentes de empleo y servicios.

Segunda Línea de Acción: definición de una canasta de incentivos por parte del Gobierno Federal

que incorpora: asistencia técnica en materia de transporte, residuos sólidos, desarrollo urbano, sustentabilidad ambiental, atraer empresas para generación de empleo e industria, subsidios para adquisición de vivienda, financiamiento y/o garantías para infraestructura y servicios públicos, esquemas de financiamiento a la producción de vivienda e hipotecas para la adquisición de vivienda, entre otros.

Tercera Línea de Acción: creación de un proceso automatizado de evaluación a través de Internet (www.duis.org.mx) y derrama del conocimiento DUIS, para evaluar proyectos potenciales de DUIS y darle seguimiento a los mismos por parte de la federación, los gobiernos estatales, municipales y la ciudadanía en general. Asimismo, se están llevando a cabo con la UNAM, y diversas universidades privadas, cursos de certificación de DUIS para los actores relevantes.

Esta línea de acción es importante porque el día de hoy se evalúan 17 proyectos potenciales DUIS en 11 estados del país, que representan:

- √ 800 mil viviendas.
- √ 3 millones 250 mil de personas beneficiadas.
- √ Superficie de 20 mil 500 hectáreas.
- √ Inversión \$275 mil millones de pesos.

Cuarta Línea de Acción: priorización a proyectos de redensificación. En GPEDUIS, se considera que el uso más inteligente del suelo es el intraurbano, para lo cual se ha promovido con gobiernos locales la regeneración urbana, a través de programas de rescate de áreas que, por el paso del tiempo y cambios de uso de suelo, han quedado inmersas en la ciudad, con suficiente infraestructura y servicios, pero desaprovechados. Se encuentran en proceso de revisión el Proyecto de Rehabilitación del Centro Histórico de Puebla y de Mérida, asimismo se aprobó un proyecto intraurbano en los Municipios de Guadalajara y Tlaquepaque.

Quinta Línea de Acción: estudio de vocaciones y equipamientos: se comenzó un estudio con los DUIS certificados para determinar la vocación propia del DUIS, que deberá generar competitividad y fuentes de empleo a nivel regional y urbano. A través de estos estudios, se identificarán parámetros relacionados con recursos naturales, poblacionales, productivos, económicos, y de normatividad, mismos que serán integrados en la Metodología DUIS.

Asimismo, una vez identificada la vocación, se determinará el equipamiento público-privado que deberá desarrollarse de manera compatible con la vocación del DUIS: transporte público, educación, cultura, salud y asistencia social, industria, comercio y abasto, oficinas de la administración pública, recreación y deporte.

DUIS Certificados

Al día de hoy son cinco los DUIS certificados, lo que representa:

- 254 mil 500 viviendas aproximadamente.
- Un millón 20 mil 500 personas beneficiadas.
- Superficie de 7 mil 470 hectáreas.
- Inversión estimada de \$54 mil millones de pesos.

Asimismo, GPEDUIS trabaja con los gobernadores de Campeche, Guanajuato, Puebla, Durango, Oaxaca y Aguascalientes, para determinar la factibilidad de sus propuestas de DUIS.

Los DUIS aprobados al mes de septiembre del 2011 son:

1. **Valle de San Pedro:** ubicado al suroeste de Tijuana, B.C., en una superficie de 5 mil 859 hectáreas, para 180 mil viviendas y 700 mil habitantes. Con la autorización de su Plan Parcial de Desarrollo, este DUIS contribuirá al desarrollo ordenado de esta región durante los próximos 20 años.
2. **El Rehilete:** proyecto DUIS de tipo suelo servido, cuyo propósito es ofrecer macro-lotes con infraestructura y servicios a medianos y pequeños desarrolladores. “El Rehilete” está ubicado en Villagrán, Guanajuato, con capacidad para 11 mil 688 viviendas para 47 mil 400 habitantes en 158 hectáreas.
3. **Puerta de Anza:** localizado al noreste de Nogales, Sonora, con seis kilómetros de colindancia con Arizona, en la frontera con Estados Unidos. El Plan de Desarrollo Urbano contempla usos de suelo para desarrollar industria, comercio, equipamiento de salud, educación y por supuesto vivienda. El proyecto tiene capacidad para 28 mil 700 viviendas, para 114 mil 800 habitantes en mil 32 hectáreas.

4. **El Cielo:** ubicado en el Municipio del Centro, Tabasco, dentro de la Zona Metropolitana de Villahermosa, colindante con el corredor industrial y comercial al sur de la ciudad. Cuenta ya con la primera etapa de la Universidad Politécnica de Centro, misma que inició actividades en enero de 2010. Con capacidad para 30 mil viviendas, para 120 mil habitantes en 340 hectáreas. Para este proyecto se hizo un estudio hidrológico a fin de que se respeten los escurrimientos naturales del agua y no se inunden las viviendas y los equipamientos.
5. **Terralta:** primer DUIS intraurbano certificado, ubicado en el corazón de la Zona Metropolitana de Guadalajara, con una ubicación privilegiada con relación al Tren Ligero (mil metros) y al Macrobus (800 metros). Terralta contará con una capacidad para 4 mil 800 viviendas que beneficiarán a 20 mil habitantes, en 74 hectáreas. El proyecto tendrá un impacto positivo en la integración social de colonias alejadas, al tener más equipamiento e infraestructura.

3.4

PROGRAMA ESPECÍFICO DE DESARROLLO HABITACIONAL SUSTENTABLE ANTE EL CAMBIO CLIMÁTICO

Para lograr la sustentabilidad integral en el sector habitacional existen retos vigentes, entre ellos: la ubicación de los grandes desarrollos habitacionales, el aumento en la densidad media de las ciudades —a través del aprovechamiento de los espacios vacantes, subutilizados o en desuso y de una mayor densidad en los nuevos desarrollos—, así como el análisis y las estrategias para la contención de la expansión urbana.

Sin embargo, como se menciona en el *EAVM 2010*, la ciudad dispersa prevalece como modelo de crecimiento urbano en nuestro país. De acuerdo con estimaciones de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio de la SEDESOL, el ritmo de expansión urbana de nuestras ciudades alcanzó —en los últimos 30 años—, las 50 hectáreas diarias. Esta expansión tiene enormes consecuencias económicas, sociales y ambientales. En primer lugar, aumenta la necesidad de movili-

dad y todo lo que ello implica: la demanda de transporte motorizado, el aumento en el consumo de combustible fósil y la emisión de gases de efecto invernadero; en segundo lugar, incrementa el gasto de los hogares destinado a transporte para acceder a empleo y servicios y, finalmente, el aumento en la presión financiera a nivel municipal porque el crecimiento disperso de la ciudad hace más costoso el mantenimiento de la infraestructura y la provisión de servicios públicos, incluida la seguridad pública; además de ser un modelo sumamente ineficiente en términos de personal, equipo y consumo de energía.

En materia de transporte urbano, se han tenido avances importantes a través de estrategias y apoyos de la SEDESOL, con acciones de promoción, capacitación y asistencia técnica en materia de proyectos de modernización de transporte público en ciudades mayores a 100 mil habitantes. Destaca la promoción para el desarrollo de sistemas de autobuses de carril confinado (*Bus Rapid Transit*, BRT), medidas de ahorro en el consumo de diesel y gasolina, incorporación de empresas —de transporte y de carga— a programas que promuevan la eficiencia energética, así como el uso de la bicicleta y otras modalidades no motorizadas de movilidad.

Desde el 2006, 36 ciudades mayores a 100 mil habitantes han recibido capacitación, entre ellas se encuentran Acapulco, Culiacán, Mérida, Ensenada, Aguascalientes, Puebla, Tuxtla Gutiérrez, Hermosillo, Salamanca, Tepic y Zacatecas.

En materia de manejo y disposición final de residuos sólidos urbanos, se han obtenido importantes resultados de mitigación en el marco del Programa Especial de Cambio Climático (PECC) 2009-2012. Durante 2010, el aprovechamiento o quema de metano en los rellenos sanitarios reportados por la SEDESOL permitió una reducción de 1.1 millones de toneladas de CO₂ equivalentes que, sumado a lo acumulado desde 2009, ha permitido reducir un total de 2.26 millones de toneladas de CO₂ equivalentes, provenientes de los rellenos sanitarios de Aguascalientes, Ciudad Juárez, Durango, Monterrey, Temixco, Mérida y Cancún.

En los próximos años se incorporarán rellenos sanitarios en ciudades como Puebla, León, Culiacán, Nuevo Laredo y Querétaro, sumándose así a la reducción de emisiones contempladas en el PECC para el año 2012.

Respecto a la reducción de emisiones en el medio rural, la SEDESOL ha participado activamente en la sustitución de fogones abiertos por estufas ecológicas.

Desde 2008 se han instalado 298 mil 539 estufas en igual número de viviendas rurales en zonas de vocación forestal y sobre todo de muy alta marginación. Ello representa un avance del 59.7% de la meta de la SEDESOL formulada en el PECC 2009-2012.

El programa contempla 105 objetivos y 294 metas, cuyas políticas públicas abarcan: Estado de Derecho y seguridad, economía competitiva y generadora de empleos, igualdad de oportunidades, sustentabilidad ambiental, democracia efectiva y política exterior responsable; a su vez, estas políticas implican cuatro componentes fundamentales —visión de largo plazo, mitigación, adaptación y política transversal—, cuya finalidad es impulsar el desarrollo sustentable, la seguridad energética, los procesos productivos limpios, competitivos y eficientes, y la preservación de los recursos naturales.

3.5

VIVIENDA ECOLÓGICA

Hipoteca Verde del Infonavit

Hipoteca Verde es una estrategia integral que surge de la necesidad de ofrecer a los acreditados del Infonavit una mejor calidad de vida, al impulsar el desarrollo de viviendas sustentables. Hasta 2010 este producto se había concentrado en la compra de viviendas nuevas, edificadas por empresas desarrolladoras y constructoras y adquiridas con crédito directo del Instituto, con o sin apoyo del subsidio federal del programa “Ésta es tu casa”.

Sin embargo, derivado de los resultados obtenidos y los beneficios comprobados, los Órganos de Gobierno del Infonavit aprobaron el nuevo esquema de vivienda verde, con el objetivo de extender los beneficios a todos los acreditados que adquieran una vivienda a partir de 2011, y de lograr mayor impacto en la transformación cultural sustentable, así como en el cuidado y respeto del medio ambiente.

La incorporación de eco tecnologías en las viviendas será obligatoria cuando se financien con créditos otorgados por el Instituto en línea II, III y IV (vivienda nueva o usada, construcción en terreno propio, remodelación y ampliación) con garantía hipotecaria, conforme las consideraciones siguientes:

- La vivienda deberá incorporar una combinación flexible de eco tecnologías, cuya medición de eficiencia en consumo de agua o energía haya sido certificada por los organismos autorizados por las autoridades regulatorias competentes.
- Las eco tecnologías que se incorporen a la vivienda podrán ser elegidas por el derechohabiente entre aquéllas que hayan sido validadas y de acuerdo con los ahorros medidos por una entidad independiente reconocida.
- Las eco tecnologías que se incorporen en la vivienda deberán garantizar un ahorro mínimo progresivo ligado al nivel de ingreso del trabajador, conforme a la siguiente Tabla 1:

Tabla 1. Hipoteca Verde

Ingreso	Ahorro mínimo (pesos)	Monto máximo de crédito
De 1 a 6.99 VSM	215	Hasta 10 VSM (18,185 pesos)
De 7 a 10.99 VSM	290	Hasta 15 VSM (27,277 pesos)
De 11 VSM en adelante	400	Hasta 20 VSM (36,370 pesos)

FUENTE: INFONAVIT.

El Instituto garantiza la disponibilidad de recursos para que, a partir del 2011, todos sus derechohabientes puedan acceder a la Hipoteca Verde. Entre los principales beneficios de este nuevo esquema se encuentra la flexibilidad con la que opera y el marco de cooperación internacional en el que actúa.

Anteriormente, había un paquete de eco tecnologías establecidas por zona bioclimática. En este nuevo esquema, desarrolladores y acreditados pueden escoger las que mejor se adapten a las necesidades de ahorro. Asimismo, se cuenta con la actualización ágil y permanente del catálogo de eco tecnologías participantes en el programa y, al mismo tiempo, se hace más transparente su selección.

Para asegurar la proveeduría de eco tecnologías en la vivienda usada y en la nueva —que no se inscribe en el Registro Único de Vivienda, cuando no se cuente con ellas al momento de la formalización del crédito— el Infonavit firma, desde el 29 de marzo de 2011, convenios con proveedores y distribuidores nacionales, regionales y/o locales. La lista de participantes se publica en la página de Internet del Infonavit.

Respecto a la participación internacional en el proyecto, cabe señalar que el Ministerio Federal Alemán de Medio Ambiente (BMU) —instancia que cuenta con fondos para la *Iniciativa internacional de protección del clima*, que tiene por objeto fomentar acciones que promuevan la reducción de emisiones en gases efecto invernadero en países emergentes y en desarrollo y que a su vez son ejercidos por la Agencia de Cooperación Técnica Alemana (GTZ)— firmó un convenio de colaboración con el Infonavit, en mayo de 2010, mediante el cual la Agencia GTZ otorga un subsidio total por €2.5 millones de euros, que deberá ejercerse de 2010 a 2012 para la Hipoteca Verde, a través del programa “25 mil techos solares”, creado a partir de la firma del instrumento citado.

Este convenio incentivará el uso de calentadores solares a través de un subsidio de hasta \$2 mil 100 pesos, aproximadamente, por cada acreditado que adquiera una vivienda con calentador solar, lo que beneficiará a 25 mil acreditados del Instituto al reducirles el costo a pagar por esta eco tecnología.

Asimismo, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) reconoció al programa Hipoteca Verde del Infonavit, como uno de los ganadores de los Premios *Beyond Banking 2010*. El objetivo del premio es reconocer a los proyectos de sustentabilidad ambiental, social y de gobierno corporativo, instrumentados por intermediarios financieros en América Latina y el Caribe.

Por otro lado, la Agencia Federal Independiente de Estados Unidos, que planifica y administra ayuda humanitaria, se encuentra otorgando fondos económicos para la implementación del Laboratorio Práctico Infonavit, mientras que el Ministerio de Medio Ambiente de Canadá aporta fondos y asesoría para proyectos de viviendas “Hacia Net Zero”,⁴¹ en coordinación con la CONAVI y la Asociación de Empresas para el Ahorro de Energía en la Edificación (AEAEE).

Acciones sustentables del FOVISSSTE

A partir de este año, los créditos que otorgue el FOVISSSTE estarán dirigidos a viviendas que cumplan requisitos de sustentabilidad, en armonía con el cuidado

⁴¹ Las viviendas con Energía Costo Cero (Net Zero) cuentan con beneficios desde su diseño arquitectónico, que sigue criterios bioclimáticos, eficiencias técnicas y sistemas de telemetría, entre otros, y ahorran hasta 90% del costo total del consumo promedio de energía.

del medio ambiente y se consolidará como un importante motor de impulso a la industria de la construcción. Los objetivos básicos para 2011 son los siguientes: contribuir a la creación de medio millón de empleos en todo el país; propiciar la construcción y adquisición de viviendas en ciudades competitivas –que incrementen su valor en el tiempo– y el uso responsable de recursos y la preservación del entorno natural.

Al día de hoy, existen algunos productos que ya se vinculan con criterios de sustentabilidad y se busca que próximamente todos los que ofrece el fondo los incorporen también, entre ellos:

- *Análisis del sitio*: condición legal del predio (evitar zonas de riesgo), infraestructura básica, agua potable y drenaje, ubicación y servicios.
- *Uso eficiente del agua*: inodoro y regadera con grado ecológico otorgado por la CONAGUA, válvulas de seccionamiento para lavabos, inodoros, fregaderos, calentador, tinaco y cisterna; prueba hidrostática en instalación intradomiciliaria, toma domiciliaria y medidor de flujo de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicanas (NOM).
- *Uso eficiente de la energía*: lámparas fluorescentes, material aislante en techo y muros en regiones específicas; uso de materiales locales para aislar o texturas de acuerdo a la región bioclimática y al tipo de losa; sistema de calentamiento de agua por medio de energía solar en algunas regiones, uso eficiente del gas por medio de calentador de paso.
- *Manejo adecuado de los residuos*: separación de basura al interior de la vivienda y en el conjunto y manejo de residuos durante la obra.

3.6

RESULTADOS Y COMPROMISOS DERIVADOS DE LA COP16

México ha orientando sus esfuerzos para mitigar el impacto del cambio climático sobre el desarrollo social, el crecimiento económico y el medio ambiente. Las estrategias que ha trazado en relación al tema, se definen en el Programa Especial de Cambio Climático (PECC) 2009-2012, arriba mencionado, el cual se contempla dentro del Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2007-2012.

COP16: suma de esfuerzos y muestra de resultados

• Combate al cambio climático mediante políticas públicas en México

El 29 de noviembre de 2010, en Cancún, Quintana Roo, se inauguró la 16ª edición de la Conferencia de las Partes de la Convención Marco de Naciones Unidas sobre el Cambio Climático y la 6ª Conferencia de los países miembros, actuando como Reunión de las Partes del Protocolo de Kyoto (COP16/CMP6). En ellas, se estableció una serie de compromisos con diversos países, orientada a frenar las emisiones contaminantes e instituir un plan de desarrollo sustentable, además de lograr acuerdos para reducir las emisiones de carbono.

Durante 11 días se trataron temas como la reducción de emisiones contaminantes por deforestación y degradación forestal en países desarrollados y en vías de desarrollo; adaptación, tecnología y financiamiento, y vivienda sustentable, entre otros.

Bajo este panorama, México asume el compromiso de reducir 50% sus emisiones de gases de efecto invernadero hacia 2050 con relación al año 2000. La participación coordinada del Gobierno Federal, la iniciativa privada y la sociedad son indispensables para alcanzar estas metas y, así, aminorar los problemas que el cambio climático ha planteado para los siguientes años.

Los acuerdos alcanzados estuvieron enfocados hacia diversos segmentos como el financiamiento, la investigación, la tecnología, el desarrollo económico de bajo carbono, la eficiencia energética, la reducción de emisiones por deforestación y degradación de bosques, así como el desarrollo de vivienda sustentable.

En materia de financiamiento, México propuso la creación de un Fondo Verde por \$28 mil millones de dólares (mdd) para 2012, conformado con las aportaciones de los países desarrollados. La meta es aumentarlo a \$100 mil mdd a partir de 2020, con los que se financiarán los proyectos y las acciones de mitigación y adaptación al cambio climático.

En cuanto a tecnología verde se estableció una inversión superior a los \$6 mil 200 millones de dólares y, en relación con la investigación, se acordó instaurar el Centro Regional de Investigación y Desarrollo en México.

Dentro de los avances se incluyó también la vivienda sustentable. México anunció que, a partir del

2011, todos los créditos que destine a través del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) y subsidios de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) serán orientados a la vivienda sustentable, con lo cual se proyecta que todas las casas estén equipadas con eco tecnologías que contribuyan al ahorro de energía eléctrica, gas y agua, generando así un entorno sustentable.

En 2010, en el marco de la Alianza México-Canadá, se inició el proyecto piloto de Viviendas Cero Energía, que impulsan el uso eficiente de recursos a partir de una mayor eficiencia térmica en su diseño y construcción, hasta la implementación de avanzados sistemas de telemetría, sistemas fotovoltaicos de alta generación de energía, a través de celdas solares en las viviendas.

NAMA: necesarios más “recursos verdes”

En la COP15, México asumió el desarrollo NAMA⁴² como medio para apoyar los objetivos establecidos en el Programa Especial de Cambio Climático. El programa, denominado “Medidas Nacionalmente Apropriadas para la Eficiencia Energética en el Sector Vivienda en México”, es un mecanismo a través del cual se apoya la creación de un marco general que permita generar las políticas necesarias para mitigar los efectos del cambio climático en nuestro país. Mediante el programa NAMA, México podrá obtener fondos para impulsar la sustentabilidad habitacional.

Entre los compromisos establecidos que registrarán avances a corto, mediano y largo plazo, se encuentran:

- Fortalecimiento de mecanismos de desarrollo limpio, proyectos de reducción de emisiones, proyectos de países en desarrollo contra el cambio climático.
- Programa para Reducir Emisiones por Deforestación y Degradación Forestal (REDD+), que transmite recursos a comunidades dedicadas a la conservación de bosques, con recompensas e incentivos para acciones exitosas.
- La Agencia Francesa de Desarrollo (AFD) otorgó, en el mes de julio de 2011, un financiamiento al gobierno mexicano por €300 millones de euros para impulsar estrategias de “desarrollo verde y solidario”.

- Nueva Norma Oficial Mexicana (NOM) para eliminar del mercado nacional, los focos incandescentes sustituyéndolos por focos eficientes, ahorradores de energía.
- Avances en: elaboración de Atlas de Riesgos, Estudio de Ciudades Competitivas Bajas en Carbono y DUIS.
- Convenio entre el Instituto Nacional de Ecología (INE) y la Universidad de Ehime, en Japón, para el monitoreo de los principales contaminantes del aire en México, Monterrey y Guadalajara, con el fin de mejorar las políticas y programas de control de la contaminación en estas urbes.

Al mes de marzo del 2011 se registraban lo siguientes avances:

- Sobre el desarrollo de Planes Estatales de Acción Climática, la meta prevista para 2012 es que las 32 entidades del país cuenten con sus respectivos estudios. En marzo se registraban 22 planes terminados.
- En referencia al Programa Especial de Cambio Climático, la SEMARNAT reportó –al cierre de 2010–, una reducción de 22.0 MtCO₂e/año.⁴³ En marzo de 2011 reportó un avance de 43.4% respecto a la meta de 2012, de mitigar 50.7 MtCO₂e/año.

3.7

BUENAS PRÁCTICAS

Bilbao Ría 2000

Bilbao es cabecera de una metrópoli formada por varios municipios situados a lo largo de las márgenes del estuario del río Nervión. Bilbao nació como una ciudad

⁴² La formulación de las “Acciones Nacionales Apropriadas de Mitigación” (NAMA por sus siglas en inglés: *Nationally Appropriate Mitigation Actions*) se incluyó en el Plan de Acción de Bali (COP13, 2007), y se ratificó en la Conferencia de Partes en Cancún (COP16, 2010).

⁴³ Millones de toneladas equivalentes de CO₂ al año.

dedicada al comercio marítimo, donde se desarrolló una importante industria minera, siderúrgica y de construcción naval, convirtiéndose en una gran urbe industrial y portuaria. Estas actividades se ubican a lo largo de las márgenes fluviales y condicionan el desarrollo urbano de la metrópoli. La crisis industrial de los años 80 afectó enormemente a Bilbao. El cierre y la modernización de importantes industrias tuvieron un gran impacto para todo el entorno de la ría y, a la vez, una oportunidad para recuperar suelos de gran valor para el desarrollo urbanístico de la ciudad.

La recuperación de estos antiguos espacios industriales y el traslado de las actividades portuarias hacia la bahía exterior, han hecho posible que la ciudad se asome a su frente fluvial e inicie un proceso general de transformación urbana. Los espacios que antes ocuparon los astilleros, las playas de contenedores o los altos hornos, se convierten ahora en paseos, parques, galerías de arte al aire libre, nuevos barrios y zonas de negocio, en donde la arquitectura de calidad se presenta como uno de los factores clave de esta renovación. La transformación de la ciudad está creando un tejido económico centrado en los servicios, la cultura y las nuevas industrias. Las márgenes fluviales están ahora al servicio de una estrategia ordenada de mejora urbanística, medioambiental y económica.

Con objeto de dirigir la recuperación de los antiguos espacios industriales de la metrópoli, en noviembre de 1992, se creó la Sociedad *Bilbao Ría 2000*. Se trata de una compañía sin fines de lucro, resultado del compromiso de colaboración de todas las Administraciones Públicas en una tarea común, dirigida a la transformación del área metropolitana de Bilbao. *Bilbao Ría 2000*, se ocupa de coordinar y ejecutar diversas actuaciones que integran urbanismo, transporte y medio ambiente. Son proyectos desarrollados con un enfoque global y que se ajustan a las directrices de planificación urbana determinadas por las autoridades urbanísticas.

La misión de *Ría 2000* es recuperar zonas degradadas o áreas industriales en declive del Bilbao metropolitano, contribuyendo a un desarrollo equilibrado, así como a la mejora de la cohesión urbana, que cuentan con la participación y apoyo de todas las administraciones y empresas que integran la Sociedad. El compromiso activo de todos los organismos implicados en *Bilbao Ría 2000* se ha mantenido desde el inicio de la actividad de la empresa y ha permitido llevar a cabo importantes obras de transformación urbana.

Bilbao Ría 2000 se creó con una aportación de capital por valor de €1.8 millones de euros. Los accionistas de la sociedad, todos ellos instituciones o empresas públicas, ceden los terrenos de su propiedad en las zonas centrales de Bilbao y Barakaldo, al tiempo que los Ayuntamientos recalifican los suelos. Con esta base, *Bilbao Ría 2000*, invierte en la urbanización de dichos suelos y vende las parcelas correspondientes de forma que pueda financiar sus actuaciones. Las plusvalías obtenidas se invierten en la propia regeneración de las antiguas zonas industriales y en otras actuaciones importantes para el desarrollo de la metrópoli, como la construcción de infraestructura ferroviaria o la regeneración de otros barrios como Bilbao La Vieja. Además, *Bilbao Ría 2000*, cuenta con subvenciones de la Unión Europea (UE) que en los últimos años han alcanzado alrededor de un 9% del presupuesto de inversión.

Bilbao Ría 2000 es una Sociedad Anónima de capital público, constituida a partes iguales por la Administración del Estado, a través de empresas dependientes de la misma: SEPES –Entidad Pública Empresarial de Suelo–, Autoridad Portuaria de Bilbao, ADIF y Feve, así como por las Administraciones Vascas (Gobierno Vasco, Diputación Foral de Bizkaia, y los Ayuntamientos de Bilbao y Barakaldo).

La regeneración urbana del Bilbao Metropolitano ha despertado un indudable interés entre los profesionales del urbanismo y la arquitectura. Las referencias a la transformación de Bilbao son ya habituales en los foros de estas disciplinas.

Dentro de esta tarea colectiva, el trabajo de *Bilbao Ría 2000*, ha sido objeto de importantes premios y reconocimientos, entre ellos:

- Premio de ISOCARP (Asociación Internacional de Urbanistas) a la excelencia urbanística en 2010.
- Premio DZ Centro de Diseño 2005.
- Premio Euskadi de turismo 2004.
- Bienal de Arquitectura de Venecia. Sección Città d'Acqua en 2004.

Para mayor información sobre *Bilbao Ría 2000* se puede consultar el sitio de la sociedad: <http://www.bilbaoria2000.org/ria2000/index.aspx>.

3.8

HALLAZGOS Y RETOS

- La SEDESOL ha trabajado durante los últimos meses, conjuntamente con el Senado de la República y con la Cámara de Diputados, en una iniciativa de modificación a la Ley General de Asentamientos Humanos (LGAH). Derivado de dicha labor, se proponen una diversidad de instrumentos necesarios para la gestión del desarrollo urbano y del suelo, fundamentales para promover el ordenamiento territorial y garantizar el crecimiento sustentable de las ciudades.
- Un aspecto preocupante, que se manifiesta en todas las ciudades mexicanas, es la disociación entre el crecimiento urbano y el crecimiento poblacional, que ha generado una expansión territorial desproporcionada con altos costos económicos, sociales y ambientales. Encontramos patrones de crecimiento donde el mejor escenario es un incremento de 1.96 a 1.44 veces, en un periodo de 25 años, y el peor fue que la población creció 1.53 veces y la superficie mil 607 veces.
- El Programa de Prevención de Riesgos en los Asentamientos Humanos (PRAH) atiende a las personas que habitan en los municipios y en las delegaciones del Distrito Federal, susceptibles al efecto destructivo de fenómenos hidrometeorológicos y geológicos.
- Los Atlas de peligros naturales son instrumentos que deben ser considerados como base para la elaboración de un Programa de Desarrollo Urbano. Con base en este instrumento, se logrará prevenir que la población se asiente en zonas susceptibles de inundaciones, derrumbes y otros fenómenos naturales, que pongan en peligro su vida y patrimonio.
- El Grupo de Promoción y Evaluación de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (GPEDUIS), determinó una Política Pública que fomenta el Desarrollo Urbano Integral Sustentable (DUIS) para definir el crecimiento ordenado de las ciudades, aprovechar el suelo intra-urbano y promover la verticalidad, generar más vivienda con infraestructura, servicios y transporte suficientes, mejorando así la calidad de vida de las familias.
- Al día de hoy son cinco los DUIS, lo que representa aproximadamente 254 mil 500 viviendas; 1 millón 20 mil 500 personas beneficiadas; una superficie de 7 mil 470 hectáreas e inversión estimada de \$54 mil millones de pesos.
- Durante 2010, el aprovechamiento o quema de metano en los rellenos sanitarios reportados por la SEDESOL permitió una reducción de 1.1 millones de toneladas de CO₂ equivalentes.
- Hipoteca Verde es una estrategia integral que impulsa el desarrollo de viviendas sustentables. La incorporación de eco tecnologías en las viviendas será obligatoria cuando se financien con créditos otorgados por el Infonavit en línea II, III y IV (vivienda nueva o usada, construcción en terreno propio, remodelación y ampliación) con garantía hipotecaria.
- El Ministerio Federal Alemán de Medio Ambiente (BMU) firmó un convenio de colaboración con el Infonavit, mediante el cual la Agencia GTZ otorga un subsidio total por €2.5 millones de euros, que deberá ejercerse de 2010 a 2012 para la Hipoteca Verde, a través del programa “25 mil techos solares”.
- El Banco Interamericano de Desarrollo (BID) reconoció al programa Hipoteca Verde del Infonavit, como uno de los ganadores de los Premios *Beyond Banking* 2010.
- La Agencia Federal Independiente de Estados Unidos otorga fondos económicos para la implementación del Laboratorio Práctico Infonavit.
- El Ministerio de Medio Ambiente de Canadá aporta fondos y asesoría para proyectos de viviendas “Hacia Net Zero”, en coordinación con la CONAVI y la Asociación de Empresas para el Ahorro de Energía en la Edificación (AEAEE).
- A partir de este año, los créditos que otorgue el FOVISSSTE estarán dirigidos a viviendas que cumplan requisitos de sustentabilidad, en armonía con el cuidado del medio ambiente y se consolidará como un importante motor de impulso a la industria de la construcción.
- En el marco de la COP16, México asume el compromiso de reducir 50% sus emisiones de gases de efecto invernadero hacia 2050 con relación al año 2000.

- El programa, denominado “Medidas Nacionalmente Apropriadas para la Eficiencia Energética en el Sector Vivienda en México”, es un mecanismo a través del cual se apoya la creación de un marco general, que permita generar las políticas necesarias para mitigar los efectos del cambio climático en nuestro país.
- La Agencia Francesa de Desarrollo (AFD) otorgó, en el mes de julio de 2011, un financiamiento al gobierno mexicano por €300 millones de euros para impulsar estrategias de “desarrollo verde y solidario”.
- Sobre el desarrollo de Planes Estatales de Acción Climática, la meta prevista para 2012 es que las 32 entidades del país cuenten con sus respectivos estudios. En marzo de 2011 se registraban 22 planes terminados.

Sección 4.

Financiamiento a la vivienda

4.1

ENFOQUE GLOBAL DEL MERCADO DE VIVIENDA Y EL CONTEXTO DEL FINANCIAMIENTO EN MÉXICO

De la mano con la economía, el mercado de la vivienda enfrenta, en 2011, un panorama de mayor crecimiento. Si bien aún no recupera los niveles de actividad registrados en 2008 —antes del inicio de la crisis—, en términos generales la tendencia es de una clara recuperación.

Condiciones coyunturales, como los cambios en las reglas de operación de los programas de apoyo por parte del Gobierno Federal y los institutos públicos, generaron cierto rezago en el mercado en el primer semestre del año. Sin embargo, la disponibilidad de recursos —elemento clave para la actividad— no se ha reducido e incluso muestra mejores condiciones ante la recuperación del empleo (y por ende, las aportaciones a los fondos de vivienda) y la estabilidad financiera (favorables para las tasas de interés y las colocaciones de cartera de los institutos públicos en el mercado secundario), con lo cual el entorno favorece la reactivación de la actividad hipotecaria.

El crédito otorgado por la banca confirma esta mejoría. En el primer semestre, el financiamiento registró un aumento cercano al 17% en términos reales. Cabe mencionar que este incremento, en parte refleja los cambios hechos por la banca en la estructura de sus créditos en los últimos años. Hasta 2008, cerca del 50% correspondía a cofinanciamientos, para 2011 era de sólo 23%. De modo que, el crecimiento del crédito otorgado por la banca ha implicado una mayor orientación hacia los segmentos de ingreso medio y alto. Esto fue resultado de los

cambios en las reglas de operación de los programas de cofinanciamiento por parte del Infonavit que, tras unos años de fuerte impulso a estos créditos, con la crisis de 2009 reorientó sus estrategias para enfocarse más a los segmentos de menor ingreso.

Debe enfatizarse que, a diferencia del crédito del Infonavit y el FOVISSSTE, que dependen sobre todo de factores de oferta (metas de créditos, subsidios disponibles), el otorgado por los intermediarios financieros privados refleja más las condiciones de la demanda. Es decir, en éste influyen primordialmente la actividad económica y el empleo, las condiciones financieras y la confianza de los consumidores. Así, es alentador observar que la reactivación del crédito de la banca, va de la mano con la recuperación económica (al primer trimestre de 2011, el PIB acumulaba siete trimestres de crecimiento y superaba ya los niveles máximos alcanzados al inicio de 2008) y la confianza del consumidor (este indicador registró en los primeros cinco meses del año un aumento de 11% respecto a los niveles de 2010).

En el balance, el ritmo de avance de la industria al primer semestre de 2011 implica —en términos anualizados— una colocación del orden de 600 mil créditos, que podría llegar a 650 mil hacia finales de año. Esta cifra sería cercana ya a los niveles registrados en 2008, que fue del orden de 675 mil en su punto más alto.

Por el lado de la oferta, luego de un fuerte impulso en la actividad durante el segundo semestre de 2010, las cifras al inicio de 2011 marcan un ritmo más moderado. En el caso del crédito puente, el ritmo de crecimiento pasó de niveles de 15% en el segundo semestre de 2010, a 5% en los primeros meses de 2011 (enero-abril).

A su vez, por lo que toca a los inicios de obra —mediados a través de los registros de construcción en el Registro Único de Vivienda (RUV), que incorpora a todas las viviendas que se comercializan con créditos del Infonavit

o el FOVISSSTE (y que representan más del 90% de los créditos colocados a nivel nacional)—, la tendencia apunta a un nivel de construcción de vivienda en el orden de las 475 mil unidades anuales, ciertamente por debajo de lo que marcan las tendencias en el crédito hipotecario. Comparando contra los niveles alcanzados en 2008, las cifras implican una disminución de cerca de 30% en el número de viviendas construidas.

Desde el punto de vista del mercado, pareciera que es una cuestión de tiempo antes de que el inicio en la construcción de viviendas retome el ritmo. Las presiones de la demanda deberían acelerar la construcción de vivienda, pero donde éstas se necesiten y en condiciones que satisfagan las necesidades de los compradores (en términos de materiales y acabados). También es cierto que ya en el pasado ha ocurrido que la oferta reacciona con cierto rezago a las tendencias de la demanda; una potencial explicación se encuentra en los niveles de inventario (tanto en proceso de terminación de obra, como vivienda disponible para la venta) y la adquisición de un mayor número de vivienda usada. No obstante, algunos de los avances que debe tener la industria hacia adelante es contar con mayores indicadores, que permitan a los constructores reaccionar oportunamente a los cambios en las tendencias de la demanda.

Por lo pronto, una parte de las necesidades se están cubriendo con vivienda usada. En el caso del Infonavit, su participación en el total de créditos otorgados es del orden del 26% (tanto en 2010 como en los primeros meses de 2011) y con una tendencia creciente en los últimos años (en 2007 su participación era del 17%). Esto, además de ser positivo para dar versatilidad al mercado hipotecario y promover el desarrollo de un mercado secundario de vivienda, pone en relieve los nuevos nichos que están surgiendo, como las remodelaciones y ampliaciones.

4.1.1

Evolución y desempeño de la cartera hipotecaria

En lo que toca a la evolución de la cartera, los elementos que influyen en su desempeño pueden asociarse tanto a factores de oferta como de demanda. Por la oferta, la disponibilidad de financiamiento de parte de los institutos públicos y un volumen aún importante (si bien cada vez menor) de derechohabientes con posibilidad de

ejercer su crédito, garantizan un crecimiento inercial de la actividad. Al mismo tiempo, el riesgo de cartera vencida para estos créditos (que representan poco más del 90% de todas las hipotecas generadas en el país) es limitado, dado que las amortizaciones se realizan en forma automática vía nómina.⁴⁴

Para los intermediarios privados, el crecimiento de la cartera tiene que ver sobre todo con factores de demanda. Particularmente, para el caso de la banca,⁴⁵ el crecimiento de la cartera hipotecaria a lo largo de la última década, a un ritmo promedio de 6% anual en términos reales, supera ampliamente al promedio de crecimiento de la economía en el mismo periodo, 1.8% anual real. Al mismo tiempo, los estándares para el otorgamiento del crédito no se han relajado y, muestra de ello es que, pese al crecimiento del crédito, los niveles de cartera vencida se han venido reduciendo consistentemente. Si bien, en parte, ello es resultado de procesos de reestructura luego de la crisis de 1995 (en 2001 los niveles de cartera vencida aún eran del orden de 15%), refleja también un estricto control en las políticas de crédito. En 2008, previo al inicio de la crisis, la cartera vencida de la banca era cercana al 3%, y en la recesión de 2009 aumentó en forma modesta (si se considera la magnitud de la contracción en la actividad económica en dicho año) a 4.5%. Para mediados de 2011, prácticamente ya se había recuperado en su totalidad, con niveles de 3.4%.

Elementos clave para mantener la morosidad hipotecaria contenida son las sanas prácticas en el otorgamiento del crédito. Indicadores como la proporción del pago mensual al ingreso, una medida del esfuerzo que debe realizar el acreditado, deben difundirse en forma amplia, como una guía de la solidez de la cartera y para garantizar que ésta se mantenga en niveles acotados pese a los vaivenes del ciclo económico.

Por la parte del crédito puente, al contrario de lo que ocurre con el crédito hipotecario, la cartera vencida de la banca se ha incrementado, de niveles de 3.2% en el segundo semestre de 2010, en el 2011 (periodo enero-abril) pasó a 4.5%. En 2008, previo a la crisis, la moro-

⁴⁴ Si bien, esto se aplica cuando los trabajadores se encuentran activos. La mayor parte de los problemas de morosidad, tanto en el Infonavit como en el FOVISSSTE, se asocia a los trabajadores que cambian de empleo (sea porque cambian entre el sector público y el privado, pasan del sector formal al informal), quedan desempleados o se jubilan y dejan de pagar el crédito.

⁴⁵ El desempeño de las Sofoles ha sido diferente, aunque su participación en el mercado se ha reducido en forma importante en los últimos años, y para 2011, contribuyeron con menos del 1% del total de hipotecas generadas a nivel nacional.

sidad en esta cartera promediaba alrededor de 2%. Garantizar la estabilización de este indicador podría ser una condición para lograr tasas constantes de crecimiento en el crédito puente, en el mediano plazo.

4.2

PROGRAMAS EN EL SECTOR DE LA VIVIENDA

- **Cierre 2010**

En 2010, la evolución favorable de la vivienda reflejó el esfuerzo de la presente administración orientado a apoyar los programas de financiamiento que atienden fundamentalmente a la población de menores ingresos, propiciando la recuperación en las viviendas de tipo económico y de interés social, en especial de aquella equipada con tecnologías compatibles con criterios de sustentabilidad ambiental.

Al término del año, y de acuerdo con el cierre preliminar, se registró un total de 1 millón 762 mil 408 fi-

nanciamientos en sus diversas modalidades, de los cuales el 48% correspondieron a adquisición de vivienda y el 52% restante a mejoramientos y otros tipos de créditos. Una vez descontados los cofinanciamientos, se tiene que 1 millón 506 mil 455 equivalen a unidades de vivienda. De éstas, el 43.1% correspondió a adquisición de vivienda y el 56.9% a mejoramientos y otros tipos de créditos. Asimismo, el conjunto de organismos financieros de vivienda ejercieron durante ese año, casi \$247 mil 848 millones de pesos (Cuadro 24).

Como resultado de las medidas emprendidas por el Ejecutivo Federal, durante 2010 se logró que la inversión en el sector de la vivienda se mantuviera en 2%, como proporción del Producto Interno Bruto (PIB).

- **Programa anual de financiamientos 2011**

Para el presente año en conjunto, los organismos nacionales, estatales y municipales de vivienda, la banca comercial y de desarrollo, así como de otras entidades que otorgan créditos hipotecarios como prestación a sus trabajadores, estiman otorgar 1 millón 109 mil 432 financiamientos en sus diversas modalidades. De éstos, 844 mil 580 son créditos y 264 mil 852 subsidios.

Cuadro 24. Programa anual de créditos y subsidios para vivienda 2010

(Cierre Preliminar 1/)

Comisión Nacional de Vivienda

Organismo	Adquisición de Vivienda 2/		Mejoramientos e Infraestructura 3/		Total	
	Financiamientos	Monto	Financiamientos	Monto	Financiamientos	Monto
2010	845,229	230,902.1	917,179	16,945.8	1,762,408	247,847.9
Infonavit	468,025	116,160.0	7,066	1,912.0	475,091	118,072.0
FOVISSSTE	91,050	40,593.1	0	0.0	91,050	40,593.1
SHF	5,617	2,180.0	34,561	201.7	40,178	2,381.8
Bancos	86,734	51,916.1	8,367	5,201.0	95,101	57,117.1
Sofoles	33,051	9,882.8	361	249.5	33,412	10,132.3
CONAVI	119,723	4,976.9	90,981	818.2	210,704	5,795.1
FONHAPO Tu Casa	19,936	1,013.7	89,573	948.8	109,509	1,962.5
FONHAPO Vivienda Rural	1,595	80.7	35,303	486.4	36,898	567.1
OREVIS	10,493	1,239.5	25,791	1,019.0	36,284	2,258.6
ISSFAM	2,389	739.4	187	48.6	2,576	787.9
Banjército	3,543	1,373.3	0	0.0	3,543	1,373.3
Pemex		0	1,457	157.7	1,457	157.7
CFE	1,617	710.0	620	298.4	2,237	1,008.4
PDZP SEDESOL		0.0	620,373	4,814.1	620,373	4,814.1
Hábitat México	1,456	36.5	2,539	31.1	3,995	67.6
Fonacot		0.0	0	759.1	0	759.1

Nota: el monto ejercido se presenta en millones de pesos corrientes.

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

2/ Incluye: vivienda completa e inicial.

3/ Incluye: mejoramientos físicos, financieros e infraestructura.

FUENTE: ELABORADO POR LA COORDINACIÓN GENERAL DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y SISTEMA SAP, CON INFORMACIÓN DE LOS ORGANISMOS DE VIVIENDA.



Asimismo, en 2011, a través del conjunto de organismos y entidades que financian vivienda, se ejercerá una inversión estimada en \$259 mil 413.9 millones de pesos (Cuadro 25).

Cuadro 25. Programa anual de créditos y subsidios para vivienda 2011 1/

Comision Nacional de Vivienda

Organismo	Adquisición de Vivienda 2/		Mejoramientos e Infraestructura 3/		Total	
	Financiamientos	Monto	Financiamientos	Monto	Financiamientos	Monto
Infonavit	420,000	105,606.7	60,000	1,738.3	480,000	107,345.0
FOVISSSTE	90,000	30,262.0	0	0.0	90,000	30,262.0
Bancos y Sofoles	142,000	96,489.8	16,600	8,510.2	158,600	105,000.0
OREVIS	6,186	550.5	15,203	452.5	21,389	1,003.0
ISSFAM	2,010	613.7	157	40.3	2,167	654.0
Pemex	0	0.0	1,173	135.0	1,173	135.0
CFE	1,396	642.1	535	269.9	1,931	912.0
Hábitat	1,000	25.4	1,745	21.6	2,745	47.0
Fonacot	0	0.0	0	705.0	0	705.0
Banjército	5,000	231.6	0	0.0	5,000	231.6
Subtotal	667,591	234,421.7	95,414	11,872.9	763,005	246,294.6
CONAVI	96,595	4,598.3	73,405	714.5	170,000	5,312.8
FONHAPO	13,949	973.5	80,903	1,276.5	94,852	2,250.0
Subtotal	110,544	5,571.8	154,308	1,991.0	264,852	7,562.8
Total	778,135	239,993.5	249,722	13,863.9	1,027,857	253,857.4
SHF	10,850	5,070.6	70,725	485.9	81,575	5,556.5
TOTAL	788,986	245,064.1	320,446	14,349.8	1,109,432	259,413.9

Nota: el monto ejercido se presenta en millones de pesos corrientes.

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

2/ Incluye: vivienda completa e inicial.

3/ Incluye: mejoramientos físicos, financieros e infraestructura.

FUENTE: ELABORADO POR LA COORDINACIÓN GENERAL DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y SISTEMA SAP, CON INFORMACIÓN DE LOS ORGANISMOS DE VIVIENDA.

De cumplirse la meta, el número de financiamientos considerados para este año será 0.6% mayor a lo programado el año anterior. Sin embargo, de acuerdo con el cierre preliminar 2010, se alcanzó la cifra de 1 millón 762 mil 408 financiamientos que, una vez descontados los cofinanciamientos, representan 1 millón 506 mil 455 viviendas, lo que significa el 159.8% de la meta originalmente programada de financiamientos.

- **Avance al primer semestre de 2011**

En el primer semestre de 2011, se otorgaron 424 mil 691 financiamientos, de los cuales 163 mil 787 fueron subsidios, lo que representa un avance de 38.3% de la meta anual. Por su parte, la inversión ascendió a \$98.9

mil millones de pesos, esto es, 38.1% de la programada para todo el año y 0.01% mayor, en términos reales, a lo ejercido durante el mismo lapso de 2010 (Cuadro 26).⁴⁶

Del total de los financiamientos registrados en este lapso, 78% fueron para adquisición de vivienda y 22% para mejoramiento habitacional y otras modalidades.

El Infonavit otorgó 39.7% del total de financiamientos durante el primer semestre del año; en tanto que el FOVISSSTE participó con 6.4% y el FONHAPO con 12.2%, otros organismos y programas aportaron 41.7%.

⁴⁶ El otorgamiento de créditos hipotecarios muestra, por lo general, un comportamiento estacional a lo largo del año y es, durante el segundo semestre, cuando se concede la mayoría de los créditos.

Cuadro 26. Programa anual de créditos y subsidios para vivienda 2011

(Avance al mes de junio 1/)

Comisión Nacional de Vivienda



Organismo	Adquisición de Vivienda 2/		Mejoramientos e Infraestructura 3/		Total	
	Financiamientos	Monto	Financiamientos	Monto	Financiamientos	Monto
2011	330,127	93,461.6	94,564	5,303.8	424,691	98,765.4
Infonavit	166,042	42,831.9	2,568	721.0	168,610	43,552.9
FOVISSSTE	27,516	12,578.0	0	0.0	27,516	12,578.0
SHF	1,586	644.8	3,154	32.8	4,740	677.6
Bancos	48,087	31,864.3	2,778	2,820.6	50,865	34,684.9
Sofoles	532	167.7	0	0.0	532	167.7
CONAVI	73,479	3,328.9	38,615	271.4	112,094	3,600.3
FONHAPO Subsidios	7,638	417.7	25,022	338.1	32,660	755.9
FONHAPO Vivienda Rural	841	44.9	18,192	272.7	19,033	317.6
OREVIS	168	73.4	1,697	88.9	1,865	162.3
ISSFAM	730	284.7	508	189.0	1,238	473.7
Banjército	2,095	812.7	0	0.0	2,095	812.7
Pemex	0	0.0	960	107.0	960	107.0
CFE	887	398.7	338	160.1	1,225	558.8
Hábitat	526	13.8	732	4.7	1,258	18.5
Fonacot	0	0.0	0	297.6	0	297.6

Nota: el monto ejercido se presenta en millones de pesos corrientes.

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

2/ Incluye: vivienda completa e inicial.

3/ Incluye: mejoramientos físicos, financieros e infraestructura.

FUENTE: ELABORADO POR LA COORDINACIÓN GENERAL DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y SISTEMA SAP, CON INFORMACIÓN DE LOS ORGANISMOS DE VIVIENDA.

4.3

ATENCIÓN AL REZAGO HABITACIONAL

4.3.1

Vivienda usada

La Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) indica que al 2010 el parque habitacional contaba con 28.5 millones de viviendas particulares habitadas (Cuadro 27). De éstas, 20.2 millones (71.2%) son propias o están siendo pagadas por los propietarios.

De las viviendas propias, 5.2 millones (25.9%) fueron compradas ya hechas, el resto las mandaron construir, la construyó el propietario o la adquirieron de otra forma (Cuadro 28).

Cuadro 27. Tenencia de la vivienda

	Nacional	Peso en %
Tenencia	28,513,038	100.0
Es rentada	4,073,404	14.3
Es prestada	3,745,728	13.1
Es propia pero la están pagando	1,672,103	5.9
Es propia	18,612,803	65.3
Está intestada o en litigio	270,070	0.9
Otra situación	138,930	0.5

FUENTE: ENIGH, 2010.

Cuadro 28. Viviendas compradas ya hechas

	Nacional	Peso en %
Viviendas propias	20,284,906	100.0
La compró hecha	5,254,409	25.9
La mandó construir	7,316,310	36.1
La construyó él mismo	6,784,951	33.4
La obtuvo de otra manera	929,236	4.6

FUENTE: ENIGH, 2010.

De las viviendas hechas, las usadas representan el 49.9% de las transacciones o 2.6 millones⁴⁷ de unidades. La mayoría de las usadas son adquiridas con recursos propios de las familias (55.3%), a diferencia de las nuevas, que en más de la mitad de los casos son por créditos del Infonavit, el FOVISSSTE o el FONHAPO (Cuadro 29).

Cuadro 29. Viviendas propias (pagadas y en proceso de pago)

	Usada	Nueva
Financiamiento	2,620,098	2,634,311
No especificado	101,990	26,472
Infonavit, FOVISSSTE o FONHAPO	577,469	1,512,577
Banco, Sofol o Caja de Ahorro	282,099	415,935
Otra institución	89,614	172,178
Préstamo familiar, amigo o prestamista	121,223	34,097
Recursos propios	1,447,703	473,052

FUENTE: ENIGH, 2010.

Las viviendas usadas tienen mayor proporción de escrituración a nombre de otra persona que las nuevas, 8.7% y 4.5%, respectivamente. Asimismo, es mayor el porcentaje de viviendas usadas –adquiridas en el ámbito rural y de transición– que en viviendas nuevas: 19.6% en usadas y 4.4% en nuevas, denotando la menor oferta de edificaciones recientes en localidades de menos de 15 mil habitantes.

Otro punto a destacar es la antigüedad de la vivienda usada, la cuarta parte de ésta tiene apenas una edad máxima de 5 años y, la quinta parte, entre 21 y 30 años (Cuadro 30).

Cuadro 30. Escrituras, ubicación y antigüedad de viviendas usadas

	Usada	Nueva
Escrituras	2,620,098	2,634,311
A nombre del dueño	1,966,523	2,103,598
A nombre de otra persona	227,771	119,036
No tiene escrituras	402,666	400,060
No sabe	23,138	11,617

	Usada
Antigüedad	2,620,098
Hasta 5 años	669,116
De 6 a 10 años	163,467
De 11 a 15 años	267,548
De 16 a 20 años	399,250
De 21 a 30 años	547,718
De 31 a 40 años	276,966
Más de 40 años	296,033

FUENTE: ENIGH, 2010.

En lo que respecta a la calidad de la vivienda, considerando los materiales de edificación acordes con la definición de rezago habitacional, se observa que el porcentaje de viviendas con materiales en deterioro o regulares es mayor en viviendas usadas que en nuevas, 27.8% y 5.1%, respectivamente (Cuadro 31).

Cuadro 31. Materiales de edificación en vivienda usada

	Usada	Nueva
Rezago	583,929	128,369
Deterioro	34,683	3,838
Regulares	549,246	124,531
Eficientes	2,036,169	2,505,942

FUENTE: ENIGH, 2010.

Así, la vivienda usada representa una alternativa para los hogares que la adquieren, siendo casi 13% de las viviendas propias, sobre todo para las localidades con menos de 15 mil habitantes donde la oferta de vivienda nueva no autoconstruida o hecha por encargo es casi nula.

⁴⁷ En el cuestionario de la ENIGH 2010 se pregunta específicamente si cuando se compró la vivienda era usada.

4.3.2

Microfinanciamiento: productos SHF e Infonavit

4.3.2.1

Nuevos productos SHF: microfinanciamiento y producción asistida

Con el objetivo de atender las necesidades de vivienda de la población no asalariada y reducir el rezago habitacional, Sociedad Hipotecaria Federal ha diversificado la red de intermediarios financieros con los que opera, así como la oferta de productos. Actualmente, SHF trabaja con entidades financieras con probada experiencia en el campo de las finanzas populares, como microfinancieras o entidades del sector de ahorro y crédito popular, para ofrecer a los clientes finales dos tipos de créditos:

- 1) **Microfinanciamientos para vivienda:** créditos de corto plazo (hasta tres años) y bajo monto (hasta \$50 mil pesos) destinados al mejoramiento, ampliación o remodelación de vivienda para aquellas familias que ya poseen una vivienda inicial y necesitan mejorarla o ampliarla de acuerdo con sus necesidades.
- 2) **Autoproducción de vivienda asistida:** créditos de mediano plazo (hasta 10 años) y mayor monto (hasta 102 SMGV⁴⁸) para financiar la producción de vivienda hecha por las familias en lote propio y que se organizan –con la asistencia de un tercero– para producir soluciones habitacionales adecuadas con su nivel de ingresos, necesidades familiares, espacios y condiciones culturales.

Este producto ofrece una solución integral que comprende recursos financieros, a través del crédito, para participar en un esquema de producción de vivienda en lote propio, así como asistencia técnica en el diseño y producción de la misma.

Beneficios al recibir fondeo de SHF

- La gran mayoría de entidades que operan en el sector de finanzas populares reconocen que otorgan créditos para financiar el mejoramiento de vivienda aunque no tengan etiquetado un producto específico para tal fin. Se estima que, alrededor del

20 o 30% de la cartera de créditos de estas entidades se destina a la vivienda, por lo que SHF da a estos intermediarios acceso a una fuente de fondeo que les permite liberar recursos para incrementar la colocación de éste y otro tipo de créditos.

- SHF se fondea en el mercado, por lo que ofrece un financiamiento continuo y estable.
- SHF busca acercar la oferta de créditos para soluciones habitacionales a la demanda de los mismos, a través de esquemas de colaboración entre intermediarios financieros, autoridades locales y agencias que ofrecen asistencia técnica en la construcción de las soluciones habitacionales. Los intermediarios financieros que reciben fondeo de SHF tienen la posibilidad de participar en estos esquemas, lo que redundará en un incremento en la colocación de sus créditos.
- SHF ofrece asistencia a los intermediarios financieros para que puedan diseñar productos de crédito destinados a la vivienda, con base en las experiencias y las mejores prácticas observadas en el mercado.

Monto estimado para las microfinancieras en 2011

No se tiene un límite de colocación, porque SHF cuenta con recursos suficientes para satisfacer la demanda que se presente. Para 2011 se estableció una meta de colocación de al menos \$600 millones de pesos (mdp) en microfinanciamientos para mejoramiento de vivienda y de \$50 mdp para financiar soluciones de autoproducción de vivienda asistida, por ser un producto de reciente lanzamiento, que se encuentra en un proceso de promoción entre los intermediarios financieros.

Requisitos que deben de cumplir las microfinancieras para adquirir un fondeo de SHF

Para iniciar una solicitud de fondeo con SHF es necesario tener experiencia en el otorgamiento de créditos y un buen comportamiento financiero. Cada solicitud requiere de un análisis corporativo, financiero y de procedimientos que se presenta a un Comité de Crédito para su aprobación.

⁴⁸ Salarios Mínimos Generales Vigentes.

Cantidad de personas se acercan a las microfinancieras en México

De acuerdo con un estudio elaborado por Prodesarrollo y *Microfinance Information Exchange (The Mix)*, en 2009 las instituciones de microfinanzas atendieron a 4.4 millones de personas que demandaron tanto créditos productivos como de consumo y de vivienda. En SHF se han financiado alrededor de 200 mil microcréditos de vivienda, el potencial de colocación de créditos es todavía muy grande.

Importancia de que las microfinancieras soliciten un fondeo a SHF

Respecto a otorgar financiamiento para soluciones de vivienda a la población que no tiene acceso a los créditos que ofrecen las instituciones de seguridad social y la banca comercial, las instituciones de microfinanzas, así como las entidades de ahorro y crédito popular —que tienen experiencia atendiendo a este sector— se convierten en canales estratégicos para SHF.

En México, 8.9 millones de familias se encuentran en situación de rezago habitacional porque viven en condiciones de hacinamiento o la vivienda que habitan está construida con materiales de baja calidad o poco duraderos. Se estima que un gran porcentaje de estas familias no quieren o no pueden acceder a un crédito hipotecario tradicional por lo que buscan otras alternativas para mejorar sus condiciones de vida, como remodelar o ampliar la vivienda que habitan o construir una de buena calidad en el lote familiar.

Para SHF es importante distribuir recursos financieros a través de intermediarios que conocen el sector de finanzas populares y que pueden ayudar a disminuir el rezago habitacional mediante los créditos de mejoramiento y la autoproducción de vivienda asistida.

4.3.2.2

“Renueva tu hogar” de Infonavit

Descripción y características

Es un producto de crédito que busca ofrecer a los derechohabientes una opción de financiamiento en pesos para realizar una mejora menor (acabados, decoración, pintura, cambio de alfombras, pisos y muchas opciones más) en la vivienda que habitan, utilizando como garantía el Saldo de la Subcuenta de Vivienda.

El monto del crédito depende del salario, plazo y el ahorro en la Subcuenta de Vivienda. El plazo lo puede escoger el trabajador entre 12, 18, 24 ó 30 meses. La disposición de los recursos es a través de una tarjeta de prepago que puede utilizar en comercios relacionados con la venta de materiales para construcción y mejora de vivienda.

El pago de este crédito se hace a través del descuento de nómina por parte del patrón. La condición de derecho a crédito del Instituto no se pierde, por lo que al liquidar el préstamo “Renueva tu hogar”, los derechohabientes podrán renovarlo o solicitar cualquier otro financiamiento por parte del Infonavit, de acuerdo con las reglas aplicables.

Objetivo

Durante 2008, de acuerdo con la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH), casi 500 mil derechohabientes adquirieron una vivienda, mientras que, 1.1 millones le realizaron mejoras, para lo cual destinaron alrededor del 5 % de su ingreso, principalmente para la compra de materiales.

Asimismo, el Infonavit estima que más del 20 % de los derechohabientes buscan soluciones de vivienda tales como mejora, ampliación o construcción, concentrándose en su mayoría en los segmentos de más bajos ingresos, por lo que el objetivo es ofrecerles un producto que les permita tener acceso a un financiamiento enfocado a la mejora de la vivienda que habita con condiciones financieras accesibles y respaldadas por el Saldo de su Subcuenta de Vivienda.

Implementación y Resultados

En el mes de abril de 2011 comenzó la operación de un piloto en siete delegaciones (Distrito Federal, Nuevo León, Baja California, Morelos, Puebla, Oaxaca y Nayarit) con el objeto de garantizar el correcto funcionamiento de los sistemas y procesos.

A mediados del mes de mayo se inició la operación a nivel nacional, contando con la participación de dos instituciones financieras nacionales, Banco Monex y ABC Capital. Se instrumentó una campaña publicitaria en 10 entidades, que incluyó radio, prensa, mobiliario y transporte urbano.

Al cierre del mes de junio de 2011, se tienen 7 mil 19 créditos formalizados y mil 371 en proceso de firma. El importe promedio de estos créditos es de \$28 mil

pesos, lo cual representa un monto aproximado de \$198 millones de pesos. El 62% de los créditos han sido solicitados por trabajadores con ingresos hasta por siete salarios mínimos.

4.4

INFRAESTRUCTURAS QUE PROMUEVEN LA EFICIENCIA EN EL SECTOR

4.4.1

Avance en el Programa de Modernización de los Registros Públicos de la Propiedad (RPP) y su vinculación con el catastro urbano y rural

El Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2007-2012, define, entre sus objetivos primordiales, mejorar la regulación que protege los derechos de propiedad y, con ello, sentar las bases hacia la modernización y homologación de los registros públicos de la propiedad (RPP) y los catastros, así como la obligatoriedad de registrar públicamente las operaciones inmobiliarias, a efecto de garantizar la certidumbre jurídica que necesitan las familias para potenciar el valor de su patrimonio.

La instrumentación de esta política pública, dictada por el Ejecutivo Federal, se ha visto cristalizada en buena medida en el Programa de Modernización de los Registros Públicos de la Propiedad (RPP), que inició en 2007, cuando la Federación, conjuntamente con los gobiernos de los estados, alinearon esfuerzos y recursos para el cumplimiento de las acciones de modernización en los RPP, a partir de que se contó con el Modelo Integral de Registro Público de la Propiedad.

En virtud del éxito hasta ahora alcanzado con la adhesión de 27 entidades federativas a dicho programa de modernización registral y por la aplicación de importantes recursos a estas tareas en el periodo 2007-2010, el siguiente paso consistirá en iniciar acciones específicas de modernización del catastro en todos los puntos de la República Mexicana, de modo que se fijen no solo es-

tándares de información a compartir entre el catastro y el RPP, sino también la armonización de las funciones de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano.

La modernización de los catastros ha sido analizada desde diferentes ópticas, teniendo como fase inicial el Programa de Modernización del Registro y Catastro Agrario Nacional, impulsado por el Registro Agrario Nacional (RAN), y también de los diversos esfuerzos realizados, en su momento, por el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (Banobras), el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) y el Instituto para el Desarrollo Técnico de las Haciendas Municipales (INDETEC).

A finales de 2009, el Ejecutivo Federal instruyó a la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) –por conducto de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio–, para coordinar las acciones de modernización catastral y dar un nuevo impulso a la vinculación entre los RPP y los catastros a nivel nacional, aprovechando la participación de SEDESOL en el Comité de Evaluación del Programa de Modernización de los Registros Públicos de la Propiedad que, para 2010, estuvo integrado por la Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal (CJEF), la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) y Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo (SHF) y la propia SEDESOL.

La Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio ha sido la unidad responsable de coordinar los trabajos de este programa, con base en las atribuciones que establece el Reglamento Interior de SEDESOL, aunado al hecho de que coordina el Programa de Apoyo a los AVECINDADOS en Condiciones de Pobreza Patrimonial para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares; el Programa para la Prevención de Riesgos en los Asentamientos Humanos, y los Programas Hábitat y Rescate de Espacios Públicos.

Uno de los objetivos del programa de RPP y catastro es lograr la vinculación entre las bases de datos de estas instancias, así como cargarlas en un visualizador que esté a disposición de los gobiernos estatales, con la finalidad de que tengan acceso a una cartografía que permita agregar elementos para la planeación urbana, mediante la incorporación de Atlas de peligros y riesgos, y con ello se realicen simulaciones para determinar zonas y población que pueda ser afectada por eventos de distinta naturaleza, tales como: incendios, inundaciones, temblores o huracanes.

En 2010, la Secretaría de Desarrollo Social, que preside el Comité de Evaluación del programa, publicó los lineamientos para la aplicación de los recursos del mismo en el *Diario Oficial de la Federación* (DOF) del 17 de marzo de ese año. A través de este programa, el Gobierno Federal estableció como una de sus prioridades, el logro de una vivienda jurídicamente regular que otorgue seguridad en la propiedad, favorezca la transmisión sin conflicto en beneficio de los herederos, agregue valor al patrimonio familiar y respalde su eventual comercialización. La certidumbre jurídica derivada de un RPP moderno, uniforme y eficiente, permite a las familias aprovechar las ventajas de costo y crédito que ofrece a la población un mercado de vivienda seminueva o usada. Este programa promueve la consolidación de los RPP y de los catastros en las entidades federativas como instituciones eficientes y eficaces que ofrezcan seguridad jurídica y certeza mediante la inscripción y publicidad de los actos que requieren dicho requisito, la adecuada identificación de las fincas, así como el cumplimiento de los principios registrales y el mejoramiento de la calidad de sus servicios hacia la ciudadanía.

La estrategia del programa consideró tres áreas de implementación: 1) Registro Público de la Propiedad, 2) catastro y, 3) integración de la información del Registro Agrario Nacional.

SEDESOL otorgó durante 2010 recursos federales por \$368.3 millones de pesos (mdp) para detonar proyectos por \$750.1 mdp, mediante la combinación de recursos de las entidades federativas, con lo cual se apoyó el desarrollo de los Programas de Modernización de Registros Públicos de la Propiedad aprobados por el Comité de Evaluación en: Baja California Sur, Campeche, Chiapas, Chihuahua, Colima, Distrito Federal, Estado de México, Guanajuato, Guerrero, Jalisco, Michoacán, Morelos, Nuevo León, Querétaro, San Luis Potosí, Sonora, Tabasco y Yucatán. Estos recursos permitieron avanzar en los componentes establecidos en el Modelo Integral de Registro Público de la Propiedad, enfatizando en los siguientes: marco jurídico, tecnologías de la información, procesos registrales, gestión de la calidad y acervo documental, principalmente.

Adicionalmente, SEDESOL desarrolló el Modelo de Catastro, el cual constituye un punto de referencia para el diseño de políticas encaminadas a su modernización. En una primera etapa participaron los estados de Colima, Morelos, Sonora y Yucatán, a los cuales se aplicó un diagnóstico sobre sus catastros y el grado de

vinculación entre las bases de datos del registro público y catastro. Derivado de lo anterior, en diciembre de 2010 se liberó el Modelo de Catastro, el cual se dio a conocer a los secretarios de finanzas y gobierno de las entidades federativas del país, ante la Asociación Nacional de Notariado Mexicano (ANNM) y el Instituto Mexicano del Catastro (INMECA).

Las características principales del Modelo de Catastro son:

- Información catastral integrada. Que la información catastral esté integrada y permita la conservación y actualización de registros a través de un sistema de información, que considere los elementos: físicos, técnicos, históricos, administrativos, geográficos, estadísticos, fiscales, económicos, jurídicos y sociales, de la finca en una cédula única identificada por la clave catastral.
- Cédula catastral vinculada. Que la cédula catastral esté vinculada con el RPP, con el RAN y con las áreas del municipio, cuya gestión implica el uso y actualización de la información catastral.
- Seguridad. Que cuente con un esquema de seguridad física y lógica para preservar la información y controlar los procesos sustantivos y de soporte de la institución.
- Movilidad. Que facilite los procesos y el acceso a la información, aprovechando las ventajas que ofrecen las nuevas tecnologías.
- Atención al ciudadano. Que entregue al ciudadano los servicios catastrales de manera eficiente, simple, rápida, segura y a costo razonable.
- Enfoque de procesos. Que para la actualización, valuación, certificación y consulta de la propiedad inmobiliaria, existan procesos estandarizados, medibles y que mejoren de manera continua la eficiencia y eficacia de la entrega de los servicios catastrales.

El Modelo de Catastro propone acciones en siete componentes: 1) marco jurídico, 2) procesos catastrales, 3) tecnologías de la información, 4) vinculación con RPP, 5) profesionalización de la función catastral, 6) gestión de calidad y 7) políticas institucionales.

El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), a través de la plataforma “Mapa Digital de México”, desarrolló un visualizador que permite integrar las bases de datos del RPP, catastros y la infor-

mación del Registro Agrario Nacional (RAN); con esta herramienta los gobiernos estatales pueden visualizar el mosaico de información sobre los predios, para revisar la consistencia entre la clave catastral, folio único y la delimitación de zonas urbanas y rurales. El sistema está disponible, a través de consulta interna, para los gobiernos estatales.

La implementación del programa en 2011, se realiza con base en los lineamientos publicados el 24 de febrero del mismo año; en ellos se adiciona al INEGI como miembro del Comité de Evaluación, se establece el compromiso de realizar diagnósticos de los catastros en todas las entidades del país que se adhieran al programa, y se crean dos vertientes, una para la Modernización de los Registros Públicos de la Propiedad y otra para la modernización de los catastros.

La canalización de apoyos fomenta acciones tendientes a:

- a) Lograr el intercambio de información entre las funciones de registro público y de catastro, buscando la empatía entre folio real y clave catastral.
- b) Vincular la información de las bases de datos o acervos documentales de los catastros estatales y/o municipales con los RPP, bajo la óptica de intercambiar información en materia de clave catastral, cédula única catastral y folio real.
- c) Modernizar los RPP y el catastro con base en los modelos de referencia para cada uno.

En la vertiente de catastro, se consideran las siguientes fases:

- Diagnóstico, que incluye la revisión de información catastral y registral por entidad federativa, cruce de cartografía y análisis de procesos (jurídico, tecnológico y de negocios).
- Vinculación, la cual considera el análisis, depuración y saneamiento de la información contenida en las bases de datos.
- Visualización, misma que contempla un sistema de consulta y visualización de la base de datos vinculada.

Como parte de las acciones de refuerzo del programa, se efectuarán mediciones nacionales para determinar una Línea Base del Catastro, mostrando consistencia metodológica con lo realizado en los RPP.

En lo que corresponde a la vertiente de registro público, se contemplan las siguientes etapas:

- Determinación del estatus de modernidad operativa de cada RPP y su apego al Modelo Integral de Registro Público, así como generar las recomendaciones que le permitan abatir la brecha faltante de modernización.
- Armado y ejecución de planes estatales de modernización, que deberán instrumentar los RPP, orientados a la identificación de acciones de alto impacto en la prestación de los servicios registrales que destinan a sus usuarios.
- Seguimiento de avances de innovación, encaminado a la consolidación de resultados en el corto plazo, así como a la disminución de brechas de modernidad, a la instrumentación de buenas prácticas y a la disseminación de éstas en otras entidades del país, que requieran de transferencia de conocimiento adquirido en aquellas instituciones registrales que manifiestan estatus avanzados de modernización en esta materia.

Para efectos de determinar la brecha que tienen los RPP respecto del Modelo Integral de Registro Público, Sociedad Hipotecaria Federal ha venido apoyando, con recursos propios, la ejecución de la metodología denominada "Diagnósticos, Línea de Base y Mediciones Periódicas", que tiene como finalidad determinar el apego por componente del modelo arriba referido, el establecimiento de la línea de base y las recomendaciones que deben seguir los RPP para instrumentar sus acciones de modernización.

La metodología de Línea de Base y Mediciones Periódicas ha contribuido entre otras cosas a:

- a) Evaluar el cumplimiento de los principios de modernidad enumerados en el modelo integral referido, a través de indicadores que miden el estatus de modernidad de los RPP.
- b) Generar el marco de evolución de los registros públicos de la propiedad, a nivel nacional, en materia de modernidad.
- c) Establecer, para cada uno de los componentes y factores de éxito marcados, el modelo, la orientación y visión hacia dónde deben dirigirse los RPP para lograr la modernidad pretendida.
- d) Apoyar en la formulación de planes de modernización mediante recomendaciones específicas

para la instrumentación de acciones a seguir en modernización registral.

- e) Brindar información estratégica al Comité de Evaluación del programa nacional para la revisión de los planteamientos propuestos por los estados, así como para la toma de decisiones, encaminadas a la asignación de recursos federales que apoyan a la ejecución de acciones de modernización.

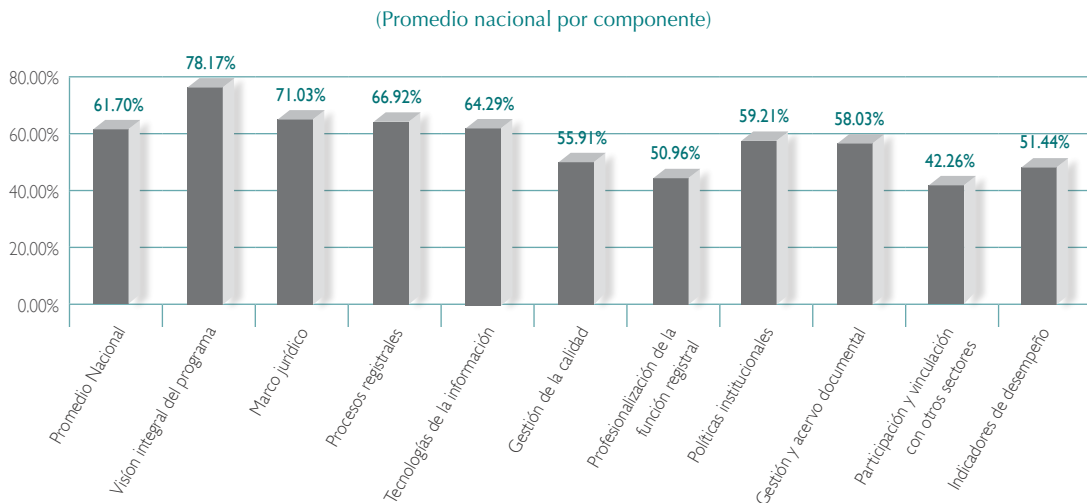
La Gráfica 24 muestra los resultados de la Línea Base Promedio Nacional por componente a diciembre de 2010, y en él pueden apreciarse los mayores avances en la visión del programa, el marco jurídico, los procesos registrales y las tecnologías de la información, en los cuales los estados han puesto mayor énfasis para garantizar la certeza jurídica de las familias y mejorar la calidad de prestación en sus servicios hacia la ciudadanía.

De 2006 a la fecha, SHF ha practicado un total de 198 mediciones cuyos resultados han permitido acumular experiencia en el comportamiento nacional de los RPP y, con ello, establecer mejores prácticas para la consolidación de los avances de modernidad registral, alcanzando al cierre del mes de diciembre de 2010 un avance de 61.7% sobre un nivel máximo de 100%, tal y como se aprecia en la Gráfica 25.

La ejecución de esta metodología también ha contribuido a identificar áreas de oportunidad para promover acciones de modernización por componentes del modelo, mismas que se detallan a continuación:

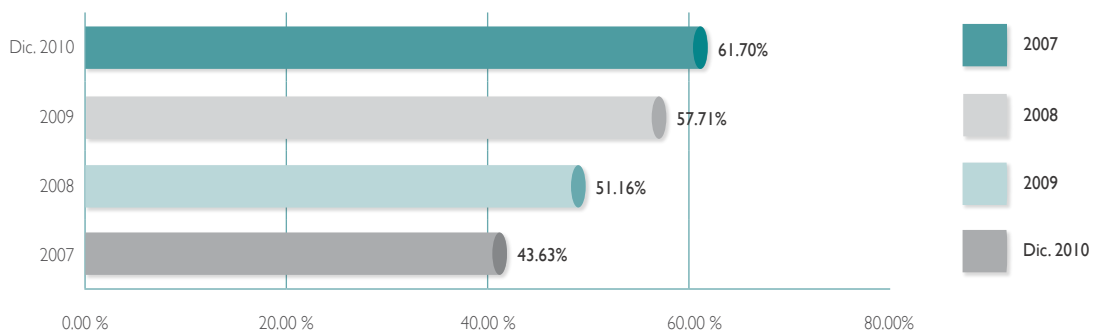
- Compromiso de las entidades federativas para dar continuidad a los esfuerzos de modernidad registral.

Gráfica 24. Resultados de Línea de Base



FUENTE: DIAGNÓSTICOS, LÍNEA DE BASE Y MEDICIONES PERIÓDICAS, SHF, CORTE: DICIEMBRE 2010.

Gráfica 25. Promedio nacional de avance en el programa



FUENTE: DIAGNÓSTICOS, LÍNEA DE BASE Y MEDICIONES PERIÓDICAS, SHF, CORTE: DICIEMBRE 2010.

- Aceptación para el uso de firma y folio electrónicos.
- Tendencia creciente a la creación de organismos registrales descentralizados.
- Actualización de plataformas tecnológicas con enfoque a servicios en línea.
- Mejoramiento de procesos registrales sustantivos.
- Acercamiento geográfico de los servicios registrales a los usuarios.

De igual forma, la continuidad en la instrumentación de esta política pública ha generado beneficios concretos a las instituciones registrales en el país, mismas que se pueden resumir en las siguientes:

- Robustecimiento de la operación registral en beneficio de los usuarios de sus servicios.
- Incremento en el número de operaciones que ingresan a los RPP, con la consecuente disminución de tiempos y costos en los servicios que prestan.
- Retorno rápido de las inversiones realizadas en *pari passu* por los RPP y la Federación, con tasas internas de retorno en un plazo promedio de cinco años.
- Repercusión en la derrama económica estatal, originada por el registro de operaciones inmobiliarias incidiendo en la generación de empleos, de infraestructura y de servicios básicos para la población.
- Mayor énfasis en la vinculación de bases registrales y sus similares catastrales, como política pública del Ejecutivo Federal hacia las entidades del país.

Se estima que, durante 2011, se apoyarán proyectos por \$414 millones de pesos, considerados en el Presupuesto de Egresos de la Federación. Con estos recursos se apoyará, en la vertiente de Modernización de Registros Públicos, a los estados de: Campeche, Colima, Chiapas, Distrito Federal, Durango, Guanajuato, Morelos, Oaxaca, Puebla, Querétaro, San Luis Potosí, Sonora, Tabasco, Tamaulipas, Tlaxcala y Yucatán; y en la vertiente de catastro, a los estados de: Campeche, Colima, Chiapas, Durango, Guanajuato, Morelos, Querétaro, San Luis Potosí, Sinaloa, Sonora, Tabasco, Tlaxcala y Yucatán. Sin embargo, se contempla la integración de otros estados al programa, en función de la disponibilidad presupuestal y la mezcla de recursos que propongan los gobiernos estatales.

4.4.2

Importancia de los derechos de propiedad en la inversión y desarrollo del mercado de vivienda

Los derechos de propiedad (DP) y sus efectos sobre la inversión son temas centrales en las políticas públicas para el desarrollo, por la certeza jurídica que proporcionan, a su vez, los derechos de propiedad se intercambian a través de contratos o títulos de propiedad (TP) que permiten a las familias disminuir el riesgo y mitigar la incertidumbre, atenuar los problemas de información asimétrica y orientar la conducta de los participantes en el mercado de la vivienda hacia reglas preestablecidas con mayor eficiencia.

En México, la vivienda es el activo más importante para las familias que se puede transferir a varias generaciones, si el título de propiedad está adecuadamente establecido. Por tal motivo, durante 2010 se realizó la investigación “Evaluación del Impacto del Título de Propiedad sobre la Inversión de Vivienda en México”, cofinanciada por SHF y el Banco Mundial (BM), con el propósito de conocer el efecto del título de propiedad sobre la inversión en vivienda y el bienestar de los hogares mexicanos.

Asimismo, cabe destacar que éste es el primer estudio empírico en México sobre la relación entre el título de propiedad y la inversión en vivienda.

Objetivo

A partir de una muestra probabilística de viviendas –tomada en 36 ciudades del país, donde se asientan las oficinas centrales de los Registros Públicos de la Propiedad (RPP) de cada entidad federativa y el Distrito Federal–, determinar si se observaban diferencias en la inversión⁴⁹ que las familias realizan en sus viviendas, como resultado de disponer de un título de propiedad, con la finalidad de delinear políticas públicas que contribuyan a incrementar la certeza jurídica en el mercado de la vivienda y el bienestar de los hogares.

⁴⁹ Son los gastos realizados por algún miembro del hogar para adquirir una vivienda nueva o incrementar su vida útil, mediante la ampliación o construcción de nuevas áreas o remodelaciones y autoconstrucción. La inversión se mide con los metros cuadrados de obra o mediante los gastos en materiales.

La investigación se dirigió al jefe del hogar en viviendas propias con escrituras (o título de propiedad) verificadas en los RPP de cada ciudad y viviendas particulares propias sin escrituras, ubicadas en localidades urbanas⁵⁰ y/o semiurbanas,⁵¹ con ingresos mensuales menores o iguales a los seis salarios mínimos mensuales (\$10 mil 172 pesos).

Para la prueba se utilizó el Método de *Propensity Score*, ajustado con el algoritmo de Kernel, considerando las variables agrupadas en nueve apartados:

1. Características del hogar.
2. Características del dueño.
3. Características de la vivienda.
4. Percepción sobre DP.
5. Inversión en la vivienda.
6. Créditos y apoyos para la vivienda.
7. Crédito para otra vivienda o terreno.
8. Ahorro y fuentes de ingreso del dueño.
9. Grado de modernización de los RPP y número de notarios.

Hipótesis a probar

Se busca comprobar que cuando se dispone de un título de propiedad, la inversión en el patrimonio inmobiliario de una vivienda es mayor que cuando las viviendas carecen de dicho documento; es decir la hipótesis a confirmar es:

Inversión en viviendas CON TP	>	Inversión en viviendas SIN TP
---	---	---

Resultados

a) Efecto del título sobre la inversión en vivienda

Los resultados indican que, el gasto en inversión de las viviendas con título de propiedad (TP) es, significativamente mayor que las que no lo tienen; en términos porcentuales aquellas con TP gastan 28.0% más que las que no cuentan con el título. Este resultado es fundamental para el sector de la vivienda, al destacar la relevancia del título (certeza jurídica) y la inversión: los hogares con título invierten más en sus casas que las que carecen de él (Cuadro 32).

Cuadro 32. Prueba de emparejamiento de la inversión mediante el algoritmo de Kernel

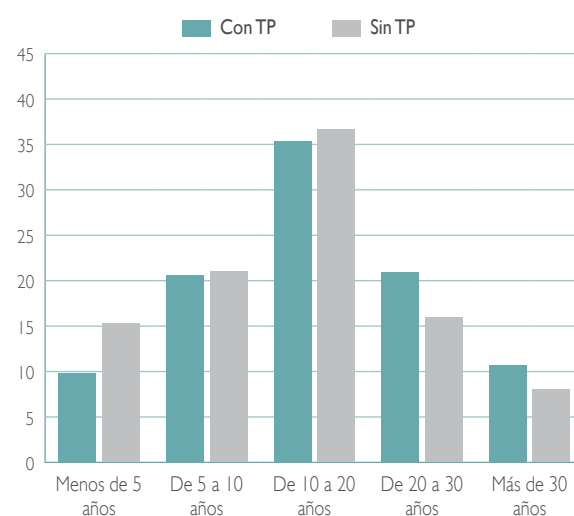
Variable	Prueba	S.E.	T-stat	P *
Inversión	Kernel	5,879	3.28	0.0011

*Al 95% de confianza. Valor t = 1.96

FUENTE: ELABORADO POR SHF.

Las viviendas con título son más antiguas (67% tiene más de 10 años comparado con 62% de las que no tienen). Empero, la diferencia en antigüedad no explica la diferencia en la inversión (Gráfica 26).

Gráfica 26. Distribución de antigüedad de las viviendas



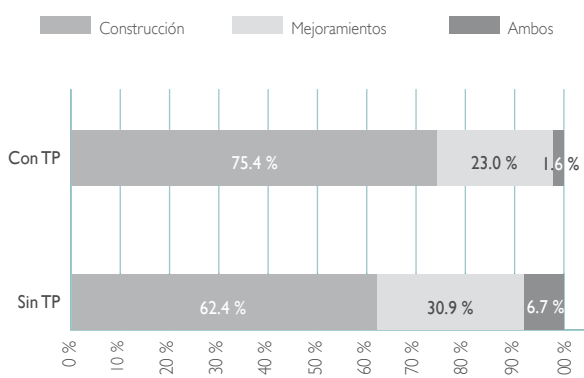
FUENTE: ELABORADO POR SHF.

El 75.4% de las viviendas con TP invirtieron en construcción para incrementar la vida útil de la misma, mientras que las sin título realizaron mayoritariamente mejoramientos. Las viviendas encuestadas recibieron algún tipo de ayuda gubernamental o de otra institución para mejorarlas. Y la ayuda monetaria recibida por las viviendas del grupo de tratamiento fue del doble que la otorgada a las viviendas sin título (Gráfica 27).

⁵⁰ Localidades mayores de 14 mil 999 habitantes.

⁵¹ Localidades de dos mil 500 a 14 mil 999 habitantes.

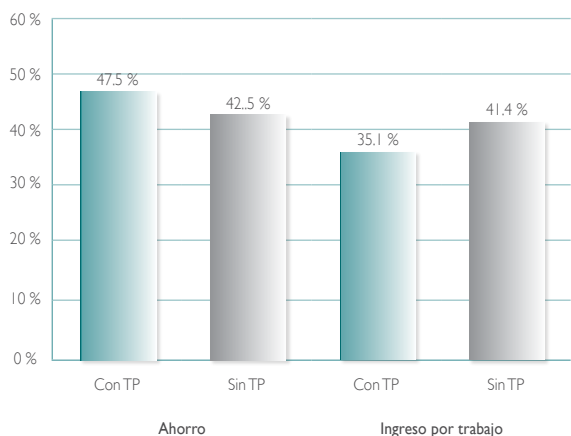
Gráfica 27. Tipo de ayuda recibida para la construcción y/o mejoramiento de la vivienda



FUENTE: ELABORADO POR SHF.

El 83% de las familias pagaron las mejoras en la vivienda con ahorro propio y mediante ingresos provenientes del trabajo (Gráfica 28).

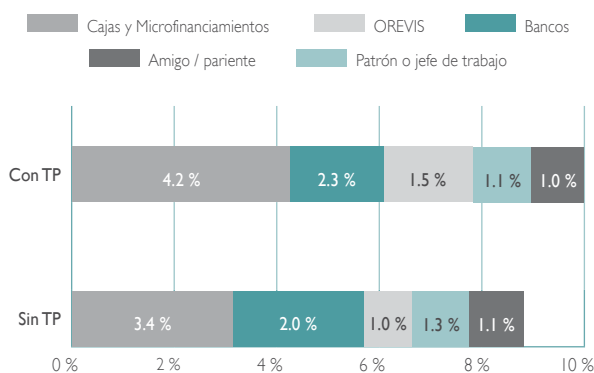
Gráfica 28. Recursos para ampliación o mejoramiento de la vivienda



FUENTE: ELABORADO POR SHF.

El 10.0 % de los hogares con TP buscaron adquirir un crédito en cajas populares o microfinancieras, bancos, OREVIS (Organismos Estatales de Vivienda). También con particulares como el patrón, amigos y familiares para financiar las mejoras y ampliaciones de sus casas, mientras que sólo el 9.0% de los hogares sin título lo hizo, lo cual indica una baja bancarización y/o dificultad para acceder a un crédito (Gráfica 29).

Gráfica 29. Origen de los créditos



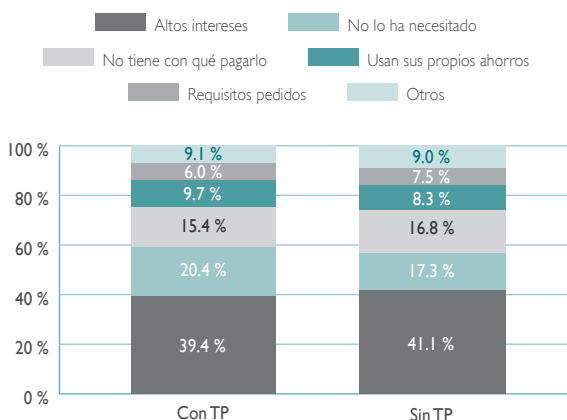
FUENTE: ELABORADO POR SHF.

Entre las razones principales para no solicitar préstamos son (Gráfica 30):

- A. Altos intereses.
- B. No lo han necesitado.
- C. No tienen con qué pagarlo.
- D. Usan sus propios ahorros.
- E. Por los requisitos que piden.

En promedio las familias con TP recibieron el crédito en el 91.1% de las solicitudes; en contraste con un 84.3% de las veces para las viviendas que carecen de dicho documento (Gráfica 30).

Gráfica 30. Razones para no solicitar préstamos



FUENTE: ELABORADO POR SHF.

Los hogares con TP han utilizado sus escrituras para acceder a un crédito, ya sea para la compra de bienes del hogar, para la adquisición de un automotor o para acceder a un crédito hipotecario en las instituciones financieras mencionadas. A las familias sin TP se les solicitó una garantía y un aval, es decir, más requisitos para ampliar su vivienda o equiparla (Gráfica 31).

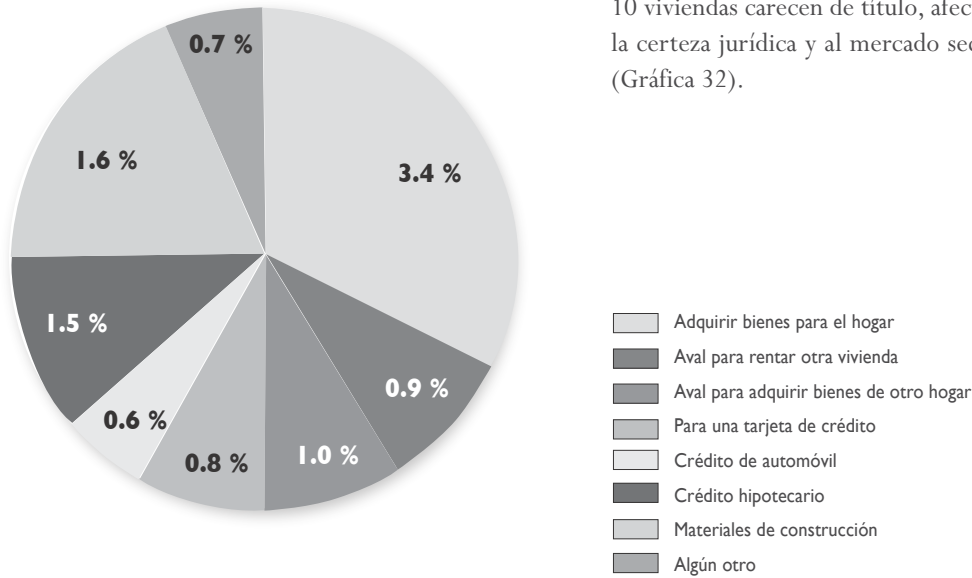
Se observa, sin embargo, que la movilidad del TP es aún baja, lo que se puede deber a la falta de información financiera sobre la utilización de este documento como respaldo para diversas transacciones.

b) Efecto del título sobre el bienestar de las familias

La tasa de escrituración en el ámbito nacional es del 45.2%; y ésta varía regionalmente. En los extremos se encuentran Campeche con 68.4% y Morelos con 32.8 por ciento.

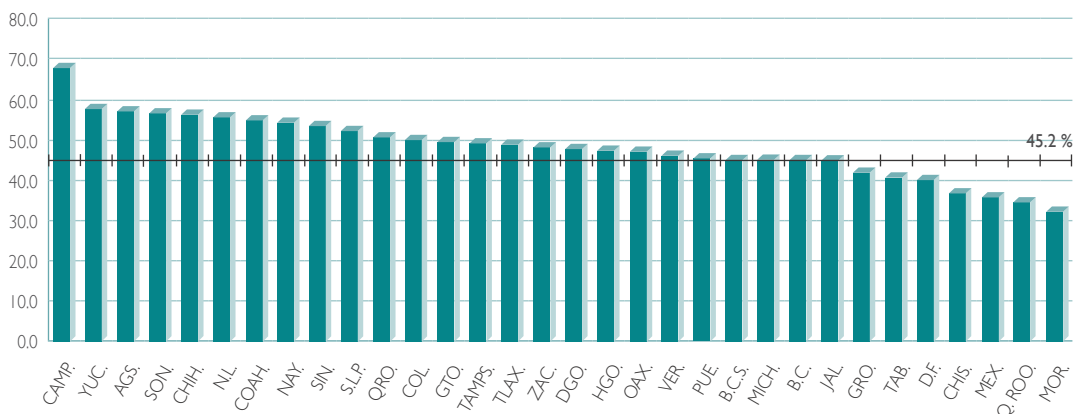
Así, del total del parque habitacional, casi 6 de cada 10 viviendas carecen de título, afectando negativamente la certeza jurídica y al mercado secundario de vivienda (Gráfica 32).

Gráfica 31. Viviendas que han utilizado sus escrituras



FUENTE: ELABORADO POR SHF.

Gráfica 32. Tasa de escrituración por entidad federativa (%)



FUENTE: ELABORADO POR SHF.

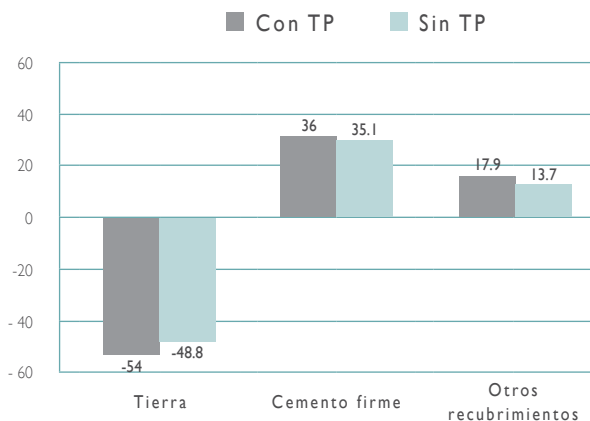
Disponer del título de propiedad incrementa el valor del inmueble en 37.1% promedio, permitiendo así, que se coticen a un mayor precio en el mercado. Por el diseño de la muestra, las viviendas con y sin título presentan cercanía geográfica, esto es, la ubicación es similar.

• **Materiales de vivienda**

El material del piso en las viviendas ha cambiado desde su compra/construcción, habiendo una reducción de las que tienen piso de tierra en (-) 54% para las que cuentan con TP y (-) 48% en las que carecen de él.

En cuanto a otros tipos de recubrimientos, aumentaron los que tienen cemento o firme en 36% para las viviendas con TP y 35.1% para las que no lo tienen. Por último, las viviendas con otros recubrimientos en piso aumentaron 18% en las viviendas con TP y 13.7% en las que no tienen título (Gráfica 33).

Gráfica 33. Mejoras en los materiales de vivienda (%)

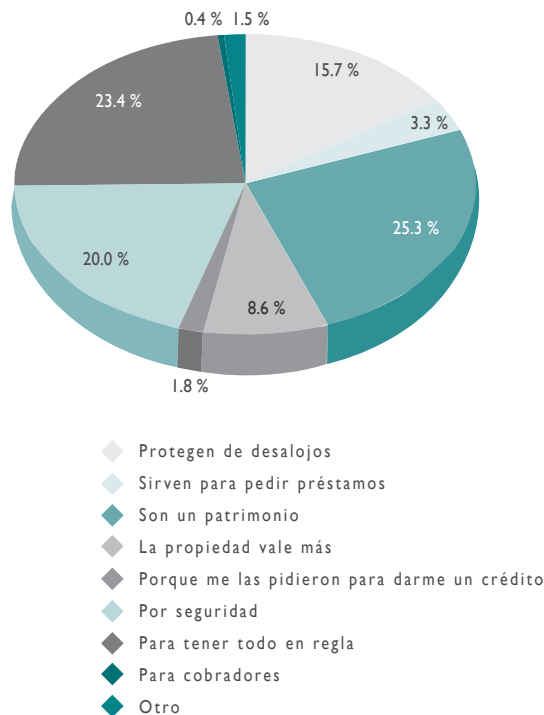


FUENTE: ELABORADO POR SHF.

c) Percepción de los derechos de propiedad

El 25.3% de las familias con título de propiedad consideran que los derechos de propiedad son un patrimonio (Gráfica 34).

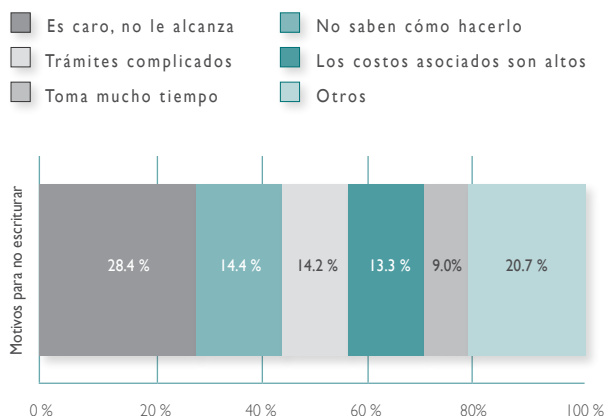
Gráfica 34. Percepción de los derechos de propiedad



FUENTE: ELABORADO POR SHF.

Por su parte, el 81.3% de las familias que carecen de TP están interesadas en tramitar sus escrituras, pero dentro de los principales motivos para no hacerlo hasta ahora se encuentran: que es caro o no le alcanza, no saben cómo hacerlo, los trámites son complicados, los costos asociados son altos y toma mucho tiempo (Gráfica 35).

Gráfica 35. Motivos para no tramitar las escrituras

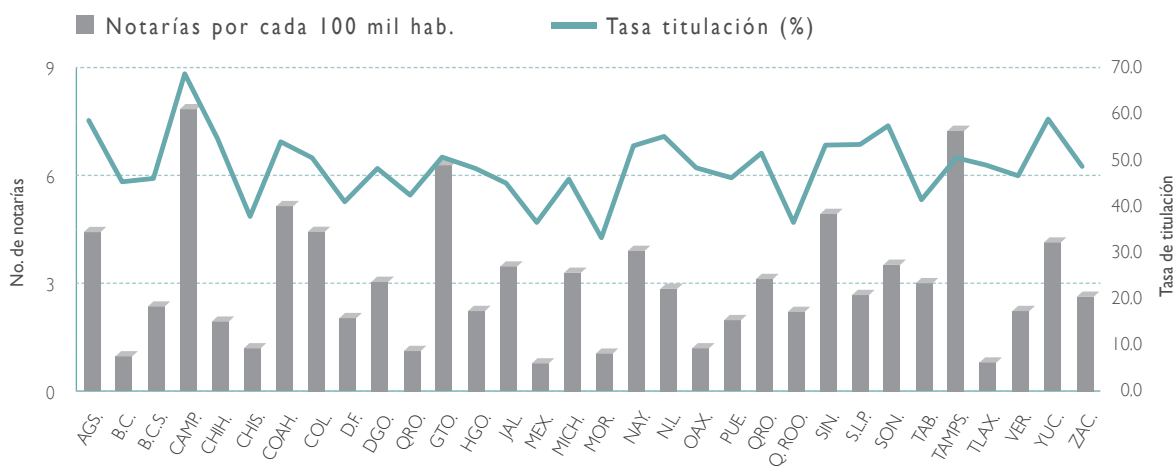


FUENTE: ELABORADO POR SHF

Asimismo, disponer de instituciones como las notarías y los registros públicos de la propiedad, es fundamental para avanzar hacia una mayor certeza jurídica en el mercado de vivienda. Así, nótese que:

- i. La tasa de titulación está relacionada con el número de notarios en cada entidad (Gráfica 36), y
- ii. Con el avance de modernización de los RPP (Cuadro 33).

Gráfica 36. No. de notarías y tasa de titulación por entidad federativa



FUENTE: ELABORADO POR SHF.

Cuadro 33. Tasa de titulación por rango de avance de los RPP

	Satisfactorio / Suficiente	Insuficiente / Crítico
No. Entidades	20	12
Tasa de Titulación	46.3	44.1

FUENTE: SHF.

Podemos resumir en los siguientes puntos:

Se registra una diferencia positiva en los montos de inversión entre las viviendas con título de propiedad (TP), y las que no cuentan con el mismo; los hogares con TP trabajan, ahorran, invierten y presentan indicadores de bienestar más altos por las siguientes razones:

- Los derechos de propiedad protegen al individuo de desalojos o juicios de desahucio, reduciendo los costos transaccionales.

- Los TP facilitan a los agentes económicos el acceso a los mercados de crédito, al funcionar como colaterales.
- Finalmente, la inversión se incrementa si los individuos son capaces de comerciar con esos activos.

De esta manera, los derechos de propiedad y el bienestar, son conceptos absolutamente inseparables, no obstante, la tasa de escrituración nacional es baja, como se puede apreciar en el Cuadro 34, está por debajo de otros países miembros de la OCDE. Por esto, es conveniente avanzar hacia una política pública consistente en un Pro-

grama Nacional de Titulación que desarrolle un eficiente sistema de incentivos, particularmente para las familias de bajos ingresos en zonas urbanas. El programa deberá incluir a las organizaciones notariales y registrales para reducir los costos de transacción.

Cuadro 34. Comparativo internacional

País	Tasa de Titulación (%)
México	45.2
Colombia	50.3
Francia	56.7
Holanda	59.0
Perú	65.8
Estados Unidos	67.4
Canadá	68.4

FUENTE: ELABORADO POR SHF.

4.4.3

Registro Único de Vivienda (RUV)

El Registro Único de Vivienda (RUV) es desde octubre de 2006 –cuando inició sus operaciones– una herramienta importante que integra procesos críticos e información para el sector vivienda en México, mediante el registro de desarrolladores, de oferta y la verificación de los avances de obra.

El RUV continúa brindando información para apoyar la toma de decisiones a través de tres productos:

1. Entrega de información a las ONAVIS, esto permite estimar si existe suficiente oferta para satisfacer las necesidades de los derechohabientes de estos organismos.
2. Información por estado, tipo de vivienda, volumen registrado en el RUV y sus características a los desarrolladores.
3. Producto dirigido a entidades financieras y analistas especializados, que contiene información específica para realizar análisis estadísticos.

Para incrementar el alcance de esta información se requiere, por un lado, integrar al RUV a todos los participantes relevantes de la industria de la vivienda y, por el otro, que opere como entidad independiente y neutral. Teniendo en cuenta lo anterior, el Infonavit determinó

durante 2010 la escisión del RUV del Infonavit a fin de brindarle autonomía operativa y de gestión.

El RUV representa la oportunidad de contar con una herramienta y los procesos necesarios para dar certidumbre al originador del crédito individual y al comprador. Debe ofrecer procesos y servicios adecuados para cada grupo y segmento de participantes lo cual implica, en algunos casos, homologar los criterios entre los distintos usuarios para adoptar estándares de industria, así como esquemas modulares y flexibles para atender los distintos requerimientos.

Entre las iniciativas que ha desarrollado el RUV encaminadas a generar eficiencias para el sector vivienda, está la Red de Intercambio de Información (RII), a través de la cual, los municipios, autoridades del Gobierno del Estado, constructores de vivienda y el RUV, pueden intercambiar información referente al Registro de Oferente, Registro de Oferta y la Verificación de Avance de Obra. Así, a través de un proceso totalmente automatizado se da transparencia a los procesos y se puede hacer más eficiente la cadena de valor.

La RII como proceso integral, es ya una realidad; desde hace dos años, se desarrolló la iniciativa en colaboración con el Gobierno del Estado y el municipio de Aguascalientes. Se analizó la operación de los procesos de desarrollo de vivienda, desde la solicitud de autorización de un fraccionamiento hasta la recepción y municipalización del conjunto o desarrollo habitacional; lo cual permitió conocer los procesos propios de cada participante y detectar la vinculación interinstitucional que permite dar continuidad al proceso.

Para seguir potencializando y mejorando la operación del RUV se tienen contempladas las siguientes acciones: la verificación asistida por dispositivos móviles, la integración de análisis de riesgos, la difusión y capacitación a través de Internet y la integración de la banca al RUV. Pudiendo ofrecer servicios e información que robustecerán al sector y apoyará a los mexicanos en el proceso de adquisición de su vivienda.

4.4.4

Avances y expectativas HiTo

Los últimos cuatro años han sido muy difíciles para el mercado de deuda bursátil respaldada por créditos hipotecarios en el mundo. Aún se viven los estragos de la

crisis originada en Estados Unidos, que se hizo evidente durante el 2008. Aunado al entorno externo, México también sufre una crisis de financiamiento hipotecario que, si bien no representa un riesgo al sistema financiero en su conjunto, sí ha provocado un racionamiento de crédito en el sector vivienda.

La crisis mexicana, a pesar de ser focalizada, demostró que el modelo de negocio de intermediación financiera hipotecaria debe rediseñarse para ser más estable y sustentable, alineando los intereses e incentivos de los participantes para generar un equilibrio duradero.

En México, Hipotecaria Total (HiTo) inicia un modelo de financiamiento hipotecario que ha demostrado su eficacia a lo largo de más de 200 años en Dinamarca. Se espera que crezca y otorgue beneficios importantes para acreditados, intermediarios financieros e inversionistas, convirtiéndose en un nuevo estándar en México.

Recientemente la Federación Hipotecaria Europea publicó un documento audiovisual⁵³ sobre el sistema de financiamiento en Dinamarca que explica con claridad el desempeño del sistema durante esta crisis mundial: “Al final (de la crisis), el sistema hipotecario danés se comportó mejor que los sistemas de otros países. Ningún banco hipotecario se declaró en bancarota, no hubo necesidad de rescates gubernamentales, ni aplicación de garantías por emisiones de *covered bonds*. El efecto en las tasas de interés de los créditos no fue muy significativo en comparación con el resto de Europa”; continúa: “Estos resultados nos invitan a reflexionar. Si bien Dinamarca es un país pequeño, cuenta también con uno de los mercados hipotecarios más grandes y líquidos del mundo, con

un valor de €320 billones de euros. El monto de financiamiento hipotecario en Dinamarca excede al del PIB de aproximadamente €230 billones de euros, así como el monto de crédito bancario de €195 billones y es más de cuatro veces el monto total de emisiones de deuda del gobierno danés, con valor menor a los €100 billones de euros. La crisis financiera demostró que el modelo hipotecario danés es único en el contexto internacional, lo que se ha comprobado a lo largo de la historia”.⁵⁴

Hacer que este modelo funcione en nuestro país es una tarea a mediano y largo plazo. HiTo tiene por objetivo adaptar este sistema a la realidad mexicana, para generar hipotecas en pesos, con tasa fija y que otorguen beneficios adicionales para acreditados, inversionistas y originadores.

Situación actual de HiTo

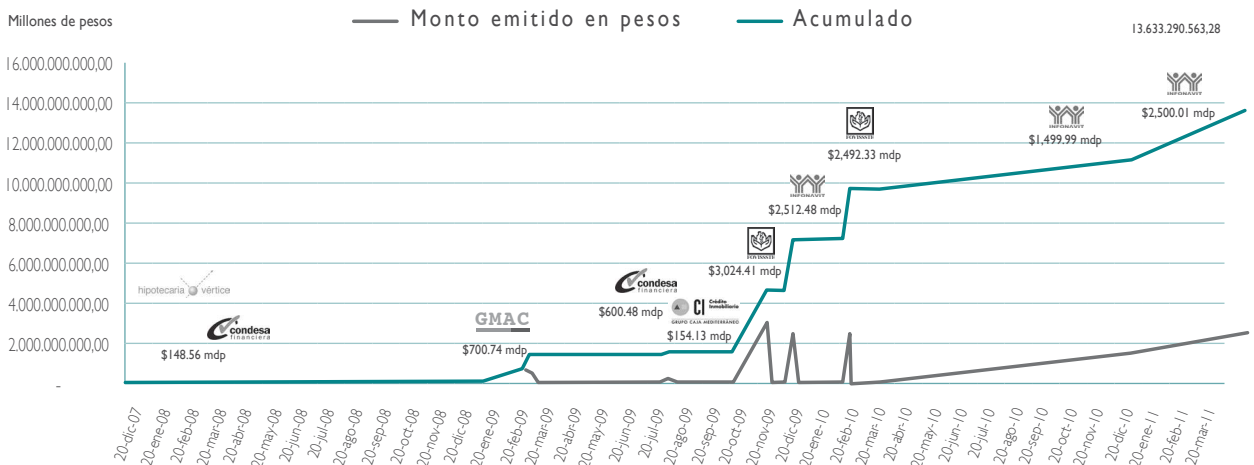
En su corta historia, HiTo ha ayudado a colocar \$13 mil 633 millones de pesos en títulos respaldados por hipotecas. Considerando el monto total en circulación de \$139 mil 294 mdp al 31 de mayo de 2011, HiTo participa en \$11 mil 866 millones de pesos, lo que representa el 8.52%.

A continuación, se muestra la Gráfica 37 con los montos y operaciones que HiTo ha apoyado en su colocación:

⁵³ El video se puede consultar en <http://www.realkreditaadet.dk/Branchen/Informationsfilm.aspxa>
⁵⁴ Texto tomado del documento audiovisual arriba mencionado.

Gráfica 37. Montos y operaciones apoyadas por HiTo.

A la fecha, HiTo ha apoyado la colocación acumulada de 13,633 millones de pesos



FUENTE: HIPOTECARIA TOTAL.

HiTotal

En diciembre de 2010, el Infonavit llevó a cabo la primera emisión con cartera Infonavit Total, basado y bajo la plataforma de bursatilización de Hipotecaria Total (HiTo), modelo que —como se mencionó arriba— está inspirado en el modelo hipotecario danés y se ha adaptado tanto a México como a la cartera del Instituto.

Las características ofrecen una estructura de emisión complementaria a la de CEDEVIS y constituyen un nicho distinto en la estrategia de portafolio de los inversionistas. Las diferencias entre HiTotal y los CEDEVIS no sólo están en el tipo de cartera, sino también en la estructura del bono.

La incorporación de HiTo permite que los trabajadores con ingresos a partir de los 4.5 VSM (Veces Salario Mínimo) y que cumplan con los 116 puntos requeridos, puedan obtener este financiamiento. Es importante mencionar que mediante este programa se planea atender a un universo potencial de 536 mil derechohabientes que antes no eran sujetos a este tipo de financiamiento.

Durante 2011 se llevó a cabo la primera reapertura del bono HiTotal; para Infonavit, este mecanismo se convierte en un aliado estratégico para impulsar el fondeo de créditos hipotecarios. A junio de 2011 el bono HiTotal 10U alcanza un monto acumulado cercano a los \$4 mil millones de pesos y se espera pueda llegar a ser el BRH (Bono Respaldo por Hipotecas) más grande en circulación hacia el segundo semestre de 2011.

4.4.5

Educación financiera

Conforme el mercado de financiamiento a la vivienda en México ha ido madurando, se ha hecho cada vez más evidente, para los participantes públicos y privados que, para mantener los volúmenes necesarios requeridos por las economías de escala; para cumplir los objetivos de negocio de largo plazo y, sobre todo, para reducir el rezago habitacional, se hace imprescindible atender al segmento de mercado compuesto por personas no afiliadas a los sistemas tradicionales de seguridad social (Infonavit y FOVISSSTE). Más del 65 % del rezago habitacional ampliado se concentra en este segmento de la población.⁵⁴

Educación financiera: un imperativo

Una de las enseñanzas de la reciente crisis financiera internacional, es que el acceso a productos y servicios financieros debe de ir acompañado de educación. Las instituciones financieras nacionales e internacionales saben que la venta de un producto financiero no termina cuando se firma el contrato y el vendedor recibe su comisión o bono; han aprendido que no deben concentrarse sólo en tener más sino mejores clientes; mejor “perfilados”, con conocimiento de su capacidad de pago y de compra, capaces de hacer un presupuesto familiar y llevar un control de sus finanzas; clientes conscientes de que la adquisición de un producto financiero es una decisión que no debe tomarse por impulso, ni a la ligera. Este aprendizaje ha sido particularmente relevante para las instituciones que forman parte del mercado de financiamiento a la vivienda y es que las elecciones respecto a cuál solución de vivienda es la más adecuada y cómo puede financiarse son, por su monto y duración, las decisiones financieras más importantes para la mayoría de las personas. Por lo anterior, es fundamental que se tomen con información y cuidado, ya que de ellas depende que un crédito se convierta en un instrumento financiero que permita a las familias mexicanas consolidar un patrimonio y mejorar su calidad de vida, en vez de generarles innumerables problemas económicos y personales.

Acceso a productos, servicios financieros y educación financiera

Existen diversos factores que, históricamente, han impedido que muchos mexicanos —en especial los de bajos recursos— se acerquen a las instituciones financieras. Por un lado, está la ausencia de entidades bancarias en poblaciones aisladas y, por otro, la falta de productos diseñados de acuerdo a las necesidades de las personas no bancarizadas. Pero, además, hay elementos psicológicos y educativos que obstaculizan el acceso a las instituciones financieras, como la falta de comprensión de los conceptos financieros más básicos, la creencia de que no pueden ser considerados clientes bancarios, la desconfianza respecto a los bancos, entre otros factores

⁵⁴ Estado Actual de la Vivienda en México 2010, p. 46.

que dan como resultado que las personas prefieran usar sistemas financieros informales. La educación financiera ha probado ser un mecanismo útil para bancarizar a la población. El crédito, por su parte, es un trampolín para salir de la pobreza y mejorar el nivel de vida, siempre y cuando sea posible pagarlo. Si el pago de créditos llega a ser una carga insuperable, las personas caen en sobre endeudamiento y eso tiene consecuencias funestas para las familias, las instituciones financieras y para el país. De ahí que la bancarización y la educación financiera deban siempre ir de la mano.

La educación financiera en temas de vivienda: un reto para el mercado

A finales de 2009, Sociedad Hipotecaria Federal se dio a la tarea de investigar⁵⁵ el conocimiento y actitudes de la población con edades comprendidas entre los 18 y 65 años, no asalariada y sin acceso a los sistemas de seguridad social en relación a los siguientes temas: a) sus prácticas y hábitos de gasto y ahorro; b) sus actitudes respecto al gasto, ahorro y al crédito, específicamente al crédito hipotecario; y, c) su conocimiento sobre instrumentos de ahorro y financiamiento para soluciones de vivienda. Dentro de los resultados destacan los siguientes:

1. Más del 90 % de los encuestados nunca ha solicitado algún crédito para adquirir, remodelar, ampliar o construir una casa o departamento. Entre las razones que argumentaron destacan las siguientes: no lo necesita (27%); no tiene ingresos suficientes (17%); no cree que se lo den (12%); no lo ha pensado (10%); y no reúne los requisitos (9%).
2. Más del 70 % cree que si solicitara un crédito para adquirir, remodelar, ampliar o construir una casa o departamento, no se lo darían. Razones: no reúne los requisitos (41%); no puede comprobar ingresos (32%); su sueldo es muy bajo (28%); no tiene un trabajo estable (21%); no sabe por qué (17%).
3. Pese a que una elevada proporción de los encuestados contestó que no le otorgarían un crédito por no poder cumplir con los requisitos, en realidad la mayoría declaró no saber cuáles eran dichos requisitos.
4. Los temas relacionados con créditos para vivienda más difíciles de entender para los entrevistados son: intereses y comisiones (25%); todo (20%);

contratos (14%); formas de pago (8%); y requisitos (7%).

5. Casi el 90 % de los encuestados afirmó no poseer información que le permitiera contratar el crédito para vivienda que más le conviniera.
6. Y 96 % de los encuestados no sabría a dónde acudir para obtener información al momento de contratar un crédito para vivienda.

Dentro de las conclusiones destaca que, la población encuestada se auto descarta respecto a la posibilidad de tener acceso a una mejor solución de vivienda: no intenta siquiera explorarla. Y, desde luego, otra conclusión evidente fue que las personas requieren información y asesoría en la materia.

SHF, como banca de desarrollo del Gobierno Federal dedicada al financiamiento a la vivienda, debía ofrecer a las familias mexicanas información y herramientas que les permitieran elegir la solución de vivienda y el financiamiento adecuados. De ahí que creara un *Programa de Educación Financiera Especializada en Soluciones de Vivienda y su Financiamiento* con información clara, estandarizada y precisa que permita a las personas tomar las mejores decisiones en esta materia.

De aquí se deriva que los intermediarios financieros del sector público o privado, deben acompañar la oferta de productos y servicios financieros, en general, con información y herramientas básicas que ayuden a los usuarios a elegir la mejor alternativa de acuerdo a sus necesidades y capacidad financiera. Por el lado de las autoridades, debe hacerse un esfuerzo también para extender la cobertura de la educación financiera entre

⁵⁵ Metodología del estudio. Para la realización de esta encuesta se definieron tres dominios:

Norte: Aguascalientes, Baja California, Baja California Sur, Chihuahua, Coahuila, Durango, Nuevo León, San Luis Potosí, Sinaloa, Sonora, Tamaulipas y Zacatecas.

Centro: Colima, Distrito Federal, Estado de México, Guanajuato, Hidalgo, Jalisco, Michoacán, Morelos, Nayarit y Querétaro.

Sur: Campeche, Chiapas, Guerrero, Oaxaca, Puebla, Quintana Roo, Tabasco, Tlaxcala, Veracruz, y Yucatán.

Población objetivo. Personas sin acceso a los sistemas de seguridad social como IMSS e ISSSTE, "no asalariadas", pero que sí reciben un ingreso periódico en ocupaciones como: servicio doméstico, trabajadores por su cuenta, meseros, taxistas, choferes de transporte público, técnico, albañil, plomero, profesionistas independientes, comerciantes, pequeños artesanos, entre otros.

Muestra. Encuesta nacional de dos mil 400 entrevistas. La muestra se distribuyó en tamaños iguales en cada uno de los tres dominios de estudio. El levantamiento cubrió un total de 177 AGBs urbanas y 63 rurales, en cada una de ellas se realizó una muestra aleatoria de viviendas particulares que produjo 10 entrevistas completas.

los distintos grupos de edad, llevando los conceptos básicos incluso al sistema escolarizado. Asimismo, mucho ayuda el sistematizar la información sobre los distintos productos que se ofrecen en el mercado (hipotecario y de otros servicios financieros) que facilite la comparación por parte de los usuarios.

“Asesor, Tu Consejero Patrimonial”: el programa de educación financiera de SHF

Tras un proceso de selección, SHF eligió a la Escuela de Graduados en Administración y Dirección de Empresas del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey del Campus Ciudad de México (EGADE CCM), para que integrara un equipo multidisciplinario de expertos académicos en: finanzas personales, edu-

cación financiera, didáctica, andragogía, derecho, diseño gráfico, diseño editorial, comunicación, mercadotecnia y administración, para que desarrollaran el contenido editorial del programa.

En virtud de la metodología académica de la EGADE CCM, todos los materiales fueron probados con personas pertenecientes a los segmentos del público objetivo, para garantizar que su contenido y lenguaje fueran adecuados y accesibles a la audiencia.

El programa se estructuró en 15 manuales independientes, que abordan una secuencia de temas relacionados con las decisiones y conocimientos que requerirá una persona antes de seleccionar una solución de vivienda y su financiamiento, durante el proceso de adquisición y contratación, y después de haberlo hecho, que es cuando se tiene que dar mantenimiento a la vivienda y hacer vida en comunidad.



El programa fue diseñado tanto para personas autodidactas, como para quienes requieren la guía de un capacitador. Para los primeros se diseñaron materiales que permiten aprender de manera autónoma, mientras que para los segundos se contempló realizar cursos de “Capacitación para Capacitadores”, de modo que se prepare a instructores para impartir el contenido de los manuales de forma presencial.

SHF busca capitalizar el interés de socios estratégicos en llevar educación financiera a sus clientes o beneficiarios, actuales o potenciales, sin que dichos socios tengan que desarrollar, por su cuenta, un programa de educación financiera especializado en vivienda. Bajo esta modalidad del programa *Asesor*, SHF prepara capacitadores maestros que, a su vez, impartirán cursos presenciales en audiencias conformadas, principalmente, por clientes potenciales o futuros beneficiarios de diversas instituciones.

Cada uno de los manuales del programa *Asesor* se encuentra disponible para su libre consulta en varios formatos: impresos, descargables en PDF, multimedia interactivo y audiovisual.⁵⁷

Es importante destacar que, a la fecha, distintas empresas e instituciones, tanto públicas como privadas, han llevado a cabo proyectos con miras a promover una cultura financiera entre la población, lo cual es de celebrarse ya que mientras exista mayor oferta de proyectos como éstos, mayores serán las posibilidades de fomentar una verdadera cultura financiera entre la población mexicana. En la medida en que todos los mexicanos tengamos acceso a una adecuada educación financiera, po-

dremos por un lado, hacer las elecciones más convenientes para crear, cuidar y acrecentar el patrimonio familiar y, por otro, provocar que las instituciones financieras compitan por mejorar su oferta de productos y servicios.

4.4.6

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 (STPS), el Infonavit se planteó ofrecer 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”, (Cuadro 35) forman parte del modelo de cobranza social implementado por el Instituto desde 2005, son la mejor práctica internacional en el mercado de servicios y se constituyen como un producto novedoso en el mercado hipotecario mexicano. 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.

⁵⁷ Disponibles en: <http://www.shf.gob.mx/guias/Asesor/Paginas/default.aspx>

Cuadro 35. “Garantía Infonavit”



FUENTE: INFONAVIT.

Ante la pérdida de empleo contempla 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, incluyendo “Contrátalos con incentivos”, que invita a las empresas aportantes a la selección, reclutamiento y contratación preferente de trabajadores acreditados desempleados y por el que éste devuelve a los empleadores el 5% de las obligaciones patronales por los trabajadores recontratados.

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 invali-

Contrátalos con incentivo

Avances al 30 de abril de 2011:

- Reembolso equivalente a la aportación de 5% a las empresas que contraten acreditados desempleados por más de 4 y menos de 24 meses; se han dado 18 mil 722 beneficios a 3 mil 420 acreditados en este programa.
- Las vacantes en las bolsas de empleo se ponen a disposición de los acreditados desempleados; se han recontratado 38 mil 623 trabajadores.
- 19 módulos del Seguro Popular han sido instalados en las oficinas del Infonavit en todo el país: 269 mil 510 acreditados sin empleo formal cuentan con Seguro Popular.

Cuadro 36. Casos atendidos “Garantía Infonavit”

	2009	2010	2011	Total
Prórroga total	139,139	146,949	59,284	345,372
Prórroga parcial	13,330	16,654	13,739	43,723
Solución y cuenta nueva	147,983	166,199	153,732	467,914
Paros técnicos	17,809	389	627	18,825
Seguro de protección de pagos	15,092	9,429	5,916	30,437
Liquidación hasta un 10%	6,858	12,435	7,586	26,879
Liquidación 10%	779	1,533	866	3,178
Liquidación 30%	1,711	5,028	2,631	9,370
Créditos liquidados por defunción	3,918	6,734	4,014	14,666
Créditos liquidados por incapacidad	191	535	1,273	1,999
Total	346,810	365,885	249,668	962,363

FUENTE: INFONAVIT.

dez, incapacidad o defunción, así como estudios socio-económicos 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.

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 del 10% para créditos con más de dos años de antigüedad. 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”. Al cierre de diciembre del 2010 (Cuadro 36), “Garantía Infonavit” había atendido 365 mil 885 casos en todas las soluciones, mientras que de enero a julio de este año, la cifra asciende a 249 mil 668 casos.

4.5

COMPARATIVO DE ASEQUIBILIDAD DE VIVIENDA: 2000–2010

Con base en información de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) elaborada por el INEGI, se mide la capacidad económica de un hogar para adquirir una vivienda en 2000, 2005 y 2010 de acuerdo a dos criterios:

1. Si dispone de fondos suficientes para adquirirla, es decir, su acceso al crédito hipotecario.
2. Si los precios de las viviendas son asequibles de acuerdo al ingreso del hogar.

Primer enfoque. Acceso a un crédito hipotecario: 2000, 2005 y 2010

Los requisitos de una hipoteca varían entre intermediarios financieros pero, por lo general, se solicita:

- 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 salarios mínimos mensuales.⁵⁷
- 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.

Como se observa en el Cuadro 37, los hogares en los cuales el jefe de hogar está en una edad de 20 a 39 años (formación de hogares), están en mejor situación de adquirir una vivienda, seguido por aquellos que rentan, y finalmente, el segmento con menor acceso a un crédito son aquellas familias en situación de rezago.

Asimismo, se observa que a nivel nacional y por segmentos, en el 2010 una menor proporción de hogares

pueden obtener un crédito hipotecario, en parte, por la pérdida de riqueza de las familias durante la Gran Recesión y, segundo, por la reciente tendencia en el trabajo adscrito en las instituciones de seguridad social, caracterizado por menores ingresos y de tipo temporal.

Segundo enfoque. Asequibilidad a una vivienda

El límite de asequibilidad (LA) es el monto máximo del préstamo que una familia puede tener de acuerdo a su ingreso. Una vivienda es asequible si el cociente precio de la vivienda / ingreso anual monetario del hogar es menor o igual al LA.

El LA considera 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).⁵⁸

Con información del CAT (Costo Anual Total) de mayo de 2011, los valores son: $\alpha = 32.2\%$, $\beta = 15.6\%$, y $N = 15$ años, la tasa de interés cambia de acuerdo al año que es analizado. En el año 2000 la tasa hipotecaria promedio era de 17.6%, en 2005 13.3% y, finalmente, en 2010 de 12.3%.

El LA aumentó en la década de 2.0 a 2.6, es decir, mientras que, en el año 2000 las familias podían adquirir una vivienda por el doble de su ingreso monetario, en

⁵⁷ Los dos Salarios Mínimos Generales a precios constantes de diciembre 2010 equivalían a: \$3,491.80 pesos en 2010; \$3,386.40 en 2005; y, \$3,442.71 pesos en 2000.

⁵⁸ *Estado Actual de la Vivienda en México 2010*, p. 119.

Cuadro 37. Hogares con acceso a un crédito hipotecario

Datos	2010	2005	2000
Población Económicamente Activa (PEA)	47,131,536	43,632,583	39,483,703
Hogares	29,074,332	25,710,325	23,667,478
Hogares que pueden acceder a un crédito hipotecario			
A nivel nacional	4,712,787	5,215,277	4,575,270
% del total de hogares	16.2%	20.3%	19.3%
Hogares en el que el jefe de hogar tiene de 20 a 39 años	2,377,088	2,935,377	2,725,006
% del total de hogares en ese rango de edad	28.0%	36.0%	33.6%
Hogares que rentan una vivienda	974,020	1,152,691	543,403
% del total de hogares que rentan	23.9%	32.6%	22.8%
Hogares en situación de rezago	793,495	1,118,622	1,008,694
% del total de hogares en rezago	8.8%	12.9%	11.5%

FUENTE: ENCUESTA NACIONAL DE INGRESOS Y GASTOS DE LOS HOGARES (ENIGH), 2010, 2005 Y 2000.

NOTA: LOS PORCENTAJES NO SUMAN 100% DEBIDO A QUE SON SEGMENTOS DIFERENTES.

2010 el valor de la vivienda que pueden pagar es de 2.6 veces su ingreso monetario.

En el Cuadro 38 se puede observar que en 2010 prácticamente solo 7 de cada 10 familias pueden acceder a una vivienda económica, mientras que, en 2005 eran 6 de cada 10. En general, de 2000 a 2005 hubo una mejora de las condiciones de asequibilidad para las familias, mientras que, en 2010 el deterioro del ingreso fue más importante que las mejoras del mercado hipotecario (tasa de interés, productos, intermediarios).

Cuadro 38. Distribución de hogares por tipo de vivienda que pueden adquirir

(Veces Salarios Mínimos y porcentajes)

Tipología	Precio salarios mínimos		% de hogares		
	De	Hasta	2010	2005	2000
Límite de asequibilidad			2.0	2.4	2.6
Interés Social					
Económica		118	68.3	63.6	72.5
Popular	118.1	200	16.5	19.4	16.0
Tradicional	200.1	350	8.8	9.2	7.9
Media	350.1	750	5.1	6.7	3.0
Residencial	750.1	1,500	1.1	0.9	0.5
Residencial Plus	Mayor a	1,500	0.2	0.2	0.1

FUENTE: ELABORADO POR SHF CON INFORMACIÓN DE ENIGH, 2010, 2005 Y 2000.

Es importante destacar:

Las condiciones del mercado hipotecario son mejores en 2010 que en el año 2000, sin embargo, la asequibilidad de la vivienda se vio afectada por la reciente recesión económica y aumento del desempleo.

Cuadro 39. Originación de cartera individual: comparativo 1S11 vs. 1S10

Sector / Entidad financiera	Colocación créditos individuales				Variación (%)	
	1S11 Créditos	1S10 (\$ millones)	1S10 Créditos	1S10 (\$ millones)	1S11 vs 1S10 Créditos	Monto (\$ millones)
Bancos	30,305	25,501	27,609	21,101	9.8%	20.9%
Infonavit Total	17,590	6,083	19,561	6,498	-10.1%	-6.4%
Subtotal Bancos	47,895	31,584	47,170	27,599	1.5%	14.4%
Sofoles/Sofomes	1,608	805	3,070	893	-47.6%	-9.8%
Subtotal privados	49,503	32,389	50,240	28,491	-1.5%	13.7%
Infonavit	215,192	55,600	216,702	51,534	-0.7%	7.9%
Subtotal excl. FOVISSSTE	264,695	87,989	266,942	80,026	-0.8%	10.0%
FOVISSSTE	27,517	12,469	32,664	15,549	-15.8%	-19.8%
Total general	292,212	100,457	299,606	95,575	-2.5%	5.1%

FUENTE: ASOCIACIÓN HIPOTECARIA MEXICANA

4.6

TEMAS DE LA ASOCIACIÓN HIPOTECARIA MEXICANA (AHM): RECUPERACIÓN DEL SECTOR HIPOTECARIO

La Asociación Hipotecaria Mexicana (AHM), es el organismo que representa a la gran mayoría de las instituciones financieras de la industria hipotecaria en nuestro país. Los Bancos, Sofoles, Sociedad Hipotecaria Federal y el Infonavit forman parte de esta organización, así como las principales empresas proveedoras de la industria de crédito a la vivienda como valuadoras, notarios, *brokers* de crédito y agencias de recuperación.

Un grupo sin duda heterogéneo y diverso, pero unido para hacer realidad que más mexicanos tengan una casa propia.

Hacia la recuperación del sector

El contar con un sólido modelo de industria ha permitido dar continuidad a la actividad crediticia del país, a través de acciones enfocadas a promover la liquidez, la atención a segmentos de la población no afiliada al Infonavit o al FOVISSSTE y la recuperación de carteras vencidas.

Las cifras muestran que, en cuanto a originación de cartera individual, acumulado a junio de 2011 se reportan 292 mil 212 créditos, con un monto de \$100 mil 457 millones de pesos (mdp), cantidad que representa un aumento del 5.1% con respecto al mismo periodo del año anterior. Sólo al segundo trimestre del año se registran 171 mil 69 créditos, con una inversión total de \$59 mil 577 mdp, la cual significa un incremento del 45.7% con respecto al primer trimestre del mismo año (Cuadro 39).

El índice de cartera vencida de créditos individuales para el primer semestre de 2011 (Bancos, Sofoles/Sofomes e Infonavit), es de 6.64%, un incremento de 30 puntos base con respecto al primer trimestre de 2011, que si bien resulta todavía razonable —considerando los niveles de desempleo observados— ha merecido especial atención por parte de las entidades financieras, que ya ofrecen a sus clientes esquemas de pago que faciliten su regularización.

Es importante considerar que, el desempeño de la economía mexicana durante la segunda mitad del año estará directamente relacionado con la magnitud del deterioro en las condiciones macroeconómicas de Estados Unidos, con quien se tiene un elevado nivel de integración. En la medida en que la demanda interna logre mantener el crecimiento mostrado durante los últimos trimestres, se logrará mitigar el impacto negativo en la economía mexicana.

Por otra parte, en el marco del Foro Internacional de Sustentabilidad, organizado por el Infonavit, la AHM firmó un convenio de colaboración para impulsar de manera importante la originación de créditos para proyectos de vivienda que incluyan eco tecnologías y a quienes las producen, entendiendo esto no solamente como una tema de ahorro de costos para las personas que compran las casas, sino como un compromiso con la sustentabilidad del planeta.

4.7

BUENAS PRÁCTICAS

Autoproducción de vivienda asistida: Caso Campeche

En el estado de Campeche, el 25 % del rezago habitacional se concentra en la población no afiliada al Infonavit o al FOVISSSTE, con ingresos menores a tres salarios mínimos mensuales, que habita en zonas rurales.⁵⁹ Las familias que ocupan estas viviendas las han financiado, tradicionalmente, con ahorro propio; lo cual conlleva problemas como: largos periodos de construcción, aumento en los costos y almacenamiento de materiales; transportación de los mismos y, en muchos casos, vivienda de baja calidad por falta de asesoría técnica.

Sociedad Hipotecaria Federal busca ofrecer soluciones habitacionales adecuadas a familias de bajos

ingresos, que no tengan afiliación al Infonavit o al FOVISSSTE y estén asentadas en zonas rurales o semiurbanas. De ahí surge el producto Autoproducción de Vivienda Asistida. Sus objetivos son financiar los esfuerzos de las familias que se organizan, con la asistencia de un tercero, para producir soluciones habitacionales adecuadas a su nivel de ingresos, necesidades familiares, espacios y condiciones culturales. La Autoproducción de Vivienda Asistida ofrece una solución integral que incluye el financiamiento y una solución de vivienda terminada.

Para ello, se requiere de la alianza entre Sociedad Hipotecaria Federal, un intermediario financiero y una Agencia Productora de Vivienda (APV), donde la participación de los gobiernos estatales y municipales es de gran importancia, tanto por los apoyos económicos que brindan como la coordinación de todos los esfuerzos.

La forma de operar de este programa es la siguiente:

- SHF provee fondeo a los intermediarios financieros que actualmente atienden a población de bajos recursos, como microfinancieras o entidades de ahorro y crédito popular.
- La solución habitacional es ofrecida por una APV, que puede ser una empresa, organización no gubernamental o productora social de vivienda registrada en SHF. Los productores de vivienda ofrecen soluciones habitacionales integrales que incluyen materiales, organización comunitaria y asistencia técnica durante el proceso de construcción.
- Las familias deben comprobar la posesión del lote donde se va a construir, y participan en el diseño y supervisión de la construcción.

Alcances del proyecto:

El programa en Campeche está dividido en dos etapas. En la primera participa Alianza Financiera Social (Grameen) como intermediario financiero y las productoras de vivienda Cemex Vivienda y Échale a tu casa. En la segunda, además, se incluye al intermediario financiero Alternativa 19 del Sur y las productoras sociales Mexvi y Habvita.

Se contó con subsidios por parte del Gobierno Federal, a través del programa “Ésta es tu casa” de CONAVI,

⁵⁹ Localidades con menos de 2 mil 500 habitantes.

subsidios del gobierno estatal a través de la Comisión Estatal de Desarrollo de Suelo y Vivienda (CODESVI), además de un fondo de garantía en el cual participan las APV y el gobierno del estado, y del ahorro previo que realizaron las familias beneficiadas, además del crédito ofrecido por los intermediarios financiero con el fondeo de Sociedad Hipotecaria Federal.

Primera etapa:

La primera etapa del programa del estado que contempla 704 acciones, tiene al cierre de agosto de 2011, 515 viviendas concluidas en los municipios de Calakmul y Escárcega, y están en construcción 189. En Calakmul, *Échale a tu casa*, terminó la construcción de 242 viviendas y está construyendo 68 más, para totalizar 310. En Escárcega, *Cemex Vivienda*, construyó 273 casas y va a terminar 121 más, para un total de 394.

Segunda etapa:

En esta etapa, a iniciar en septiembre de 2011, se contempla la autoconstrucción de mil 364 viviendas en lote propio, distribuidas en siete municipios de la entidad (Calakmul, Calkiní, Campeche, Candelaria, Carmen, Champotón y Escárcega), en 58 comunidades; con la participación de dos intermediarios financieros (Alianza Financiera Social y Alternativa 19 del Sur) y tres APV (*Échale a tu Casa*, *Mexvi* y *Habvita*). Se ofrecerán soluciones con valor de \$115 mil pesos, a concluir en marzo de 2012. Éstas contemplan, nuevamente, un componente de crédito, ahorro por parte del acreditado, subsidio federal y estatal, además de fondos de garantía líquida a cargo del gobierno del estado, las Agencias Productoras de Vivienda y los propios acreditados.

4.8

HALLAZGOS Y RETOS

- De la mano con la economía, el mercado de la vivienda enfrenta, en 2011, un panorama de mayor crecimiento. Si bien aún no recupera los niveles de actividad registrados en 2008, en términos generales, la tendencia es de una clara recuperación.
- El crédito hipotecario otorgado por la banca registró un aumento cercano al 17% en términos reales, implicando una mayor orientación hacia los segmentos de ingreso medio y alto.
- En el caso del crédito puente, el ritmo de crecimiento pasó de niveles de 15% en el segundo semestre de 2010, a 5% en los primeros meses de 2011 (enero-abril). La tendencia apunta a un nivel de construcción de vivienda en el orden de las 475 mil unidades anuales, por debajo de las tendencias en el crédito hipotecario.
- En 2008, previo al inicio de la crisis, la cartera vencida de la banca era cercana al 3%, y en la recesión de 2009 aumentó a 4.5%. Para mediados de 2011, prácticamente ya se había recuperado en su totalidad, con niveles de 3.4 por ciento.
- Por la parte del crédito puente, al contrario de lo que ocurre con el crédito hipotecario, la cartera vencida de la banca se ha incrementado. Garantizar la estabilización de este indicador podría ser una condición para lograr tasas constantes de crecimiento en el mediano plazo.
- Al término de 2010 se registró un total de 1 millón 762 mil 408 financiamientos, de los cuales el 48% correspondieron a adquisición de vivienda y el 52% restante a mejoramientos y otros tipos de créditos.
- Para el presente año los organismos nacionales, estatales y municipales de vivienda, la banca comercial y de desarrollo, así como otras entidades que otorgan créditos hipotecarios como prestación a sus trabajadores, estiman otorgar 1 millón 109 mil 432 financiamientos.
- Al 2010 el parque habitacional contaba con 28.5 millones de viviendas particulares habitadas, de éstas 20.2 millones (71.2%) son propias o están siendo pagadas por los propietarios.
- La vivienda usada representa una alternativa para los hogares que la adquieren, siendo casi 13% de las viviendas propias, sobre todo para las localidades con menos de 15 mil habitantes donde la oferta de vivienda nueva no autoconstruida o hecha por encargo es casi nula.
- El producto de autoproducción asistida ofrece una solución integral que comprende crédito para participar en un esquema de producción de vivienda en lote propio, así como asistencia técnica en el diseño y producción de la misma.

- De acuerdo con un estudio elaborado por Prodesarrollo y *Microfinance Information Exchange (The Mix)*, en 2009 las instituciones de microfinanzas atendieron a 4.4 millones de personas que demandaron tanto créditos productivos como de consumo y de vivienda.
- Para SHF es importante distribuir recursos financieros a través de intermediarios que conocen el sector de finanzas populares y que pueden ayudar a disminuir el rezago habitacional mediante los créditos de mejoramiento y la autoproducción de vivienda asistida.
- “Renueva tu Hogar” de Infonavit es un producto de crédito que busca ofrecer a los derechohabientes una opción de financiamiento en pesos para realizar una mejora menor (acabados, decoración, pintura, cambio de alfombras, pisos) en la vivienda que habitan, utilizando como garantía el Saldo de la Subcuenta de Vivienda.
- La condición de derecho a crédito del Instituto no se pierde, por lo que al liquidar el préstamo Renueva tu hogar, los derechohabientes podrán pedirlo nuevamente o solicitar cualquier otro financiamiento por parte del Infonavit.
- Al cierre del mes de junio de 2011, “Renueva tu hogar” ha formalizado siete mil 19 y tiene mil 371 en proceso de firma. El importe promedio de estos créditos es de \$28 mil pesos, lo cual representa un monto aproximado de \$198 millones de pesos. El 62% de los créditos han sido solicitados por trabajadores con ingresos hasta por siete salarios mínimos.
- A finales de 2009, el Ejecutivo Federal instruyó a la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), para coordinar las acciones de modernización catastral y dar un nuevo impulso a la vinculación entre los Registros Públicos de la Propiedad (RPP) y los catastros a nivel nacional, aprovechando la participación de SEDESOL en el Comité de Evaluación del Programa de Modernización de los Registros Públicos de la Propiedad.
- La estrategia del programa consideró tres áreas de implementación: Registro Público de la Propiedad, catastro y la integración de la información del Registro Agrario Nacional. SEDESOL otorgó durante 2010 recursos federales por \$368.3 millones de pesos (mdp) para detonar proyectos por \$750.1 mdp, mediante la combinación de recursos de las entidades federativas.
- Adicionalmente, SEDESOL desarrolló el Modelo de Catastro, el cual constituye un punto de referencia para el diseño de políticas encaminadas a su modernización. En diciembre de 2010 se liberó el Modelo de Catastro, el cual se dio a conocer a los secretarios de finanzas y gobierno de las entidades federativas del país, ante la Asociación Nacional de Notariado Mexicano (ANNM) y el Instituto Mexicano del Catastro (INMECA).
- El Modelo de Catastro propone acciones en siete componentes: marco jurídico, procesos catastrales, tecnologías de la información, vinculación con RPP, profesionalización de la función catastral, gestión de calidad y políticas institucionales.
- A la fecha, 27 entidades federativas cuentan con un proyecto ejecutivo de modernización –alineado al Modelo Integral de Registro Público de la Propiedad y han obtenido recursos federales para su ejecución– autorizado por el Comité de Evaluación.
- Dada la publicación de los Lineamientos del Programa de Modernización de Registros Públicos de la Propiedad y Catastros, para el ejercicio fiscal de 2011, se ha establecido, como una prioridad de ejecución, lograr la homologación de los RPP con los catastros municipales y rurales, a fin de ofrecer la certidumbre jurídica requerida para potenciar el valor de los bienes inmuebles, acceder a fuentes formales de financiamiento y contribuir al desarrollo económico de las entidades federativas del país.
- Durante 2010 se realizó la investigación “Evaluación del Impacto del Título de Propiedad sobre la Inversión de Vivienda en México”, con el propósito de conocer el efecto del título sobre la inversión en vivienda y el bienestar de los hogares mexicanos.
- Los resultados indican que, el gasto en inversión de las viviendas con Título de Propiedad (TP) es, significativamente mayor que las que no lo tienen; en términos porcentuales aquellas con TP gastan 28.0% más que las que no cuentan con el título.
- El 81.3% de las familias que carecen de TP están interesadas en tramitar sus escrituras, pero dentro de los principales motivos para no hacerlo hasta ahora se encuentran: que es caro o no le alcanza, no saben cómo hacerlo, los trámites son complicados, los costos asociados son altos y toma mucho tiempo.
- La tasa de titulación está relacionada con el número de notarios en cada entidad y con el avance de modernización de los RPP.

- El Registro Único de Vivienda (RUV) es, desde octubre de 2006, una herramienta importante que integra procesos críticos e información para el sector vivienda en México, mediante el registro de desarrolladores, de oferta y la verificación de los avances de obra.
- México atraviesa una crisis de financiamiento hipotecario que ha provocado un racionamiento de crédito en el sector vivienda.
- La crisis mexicana demostró que el modelo de negocio de intermediación financiera hipotecaria debe rediseñarse para ser más estable y sustentable, alineando los intereses e incentivos de los participantes para generar un equilibrio duradero.
- En México, Hipotecaria Total (HiTo) inicia un modelo de financiamiento hipotecario que ha demostrado su eficacia a lo largo de más de 200 años en Dinamarca.
- HiTo ha ayudado a colocar \$13 mil 633 millones de pesos en títulos respaldados por hipotecas.
- En diciembre de 2010 el Infonavit llevó a cabo la primera emisión con cartera Infonavit Total bajo la plataforma de bursatilización de HiTo.
- A junio de 2011 el bono HiTotal 10U alcanza un monto acumulado cercano a los \$4 mil millones de pesos y se espera pueda llegar a ser el BRH más grande en circulación hacia el segundo semestre de 2011.
- La educación financiera ha probado ser un mecanismo útil para bancarizar a la población.
- SHF realizó en 2009 la investigación sobre educación financiera donde destaca que más del 90% de los encuestados nunca ha solicitado algún crédito para adquirir, remodelar, ampliar o construir una casa o departamento, además más del 70% cree que si solicitara un crédito para estos fines, no se lo darían.
- Derivado del estudio se estructuró el programa *Asesor tu consejero patrimonial* con 15 manuales independientes, que abordan una secuencia de temas relacionados con las decisiones y conocimientos que requerirá una persona antes de seleccionar una solución de vivienda y su financiamiento, durante el proceso de adquisición y contratación, y después de haberlo hecho, que es cuando se tiene que dar mantenimiento a la vivienda y hacer vida en comunidad.
- El programa Cobranza Social del Infonavit premia a los acreditados cumplidos 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”. Al cierre de diciembre del 2010, “Garantía Infonavit” había atendido 365 mil 885 casos en todas las soluciones, mientras que de enero a julio de este año, la cifra asciende a 249 mil 668 casos.
- En el 2010 una menor proporción de hogares pueden obtener un crédito hipotecario, en parte, por la pérdida de riqueza de las familias durante la Gran Recesión y, segundo, por la reciente tendencia en el trabajo adscrito en las instituciones de seguridad social, caracterizado por menores ingresos y de tipo temporal.
- En el año 2000 las familias podían adquirir una vivienda por el doble de su ingreso monetario, en 2010 el valor de la vivienda que pueden pagar es de 2.6 veces su ingreso monetario. Se puede observar que en 2010 solo siete de cada 10 familias pueden acceder a una vivienda económica.

Sección 5.

Mercado secundario de financiamiento a la vivienda

5.1

SITUACIÓN DEL MERCADO SECUNDARIO Y NUEVAS PRÁCTICAS RELACIONADAS CON VIVIENDA

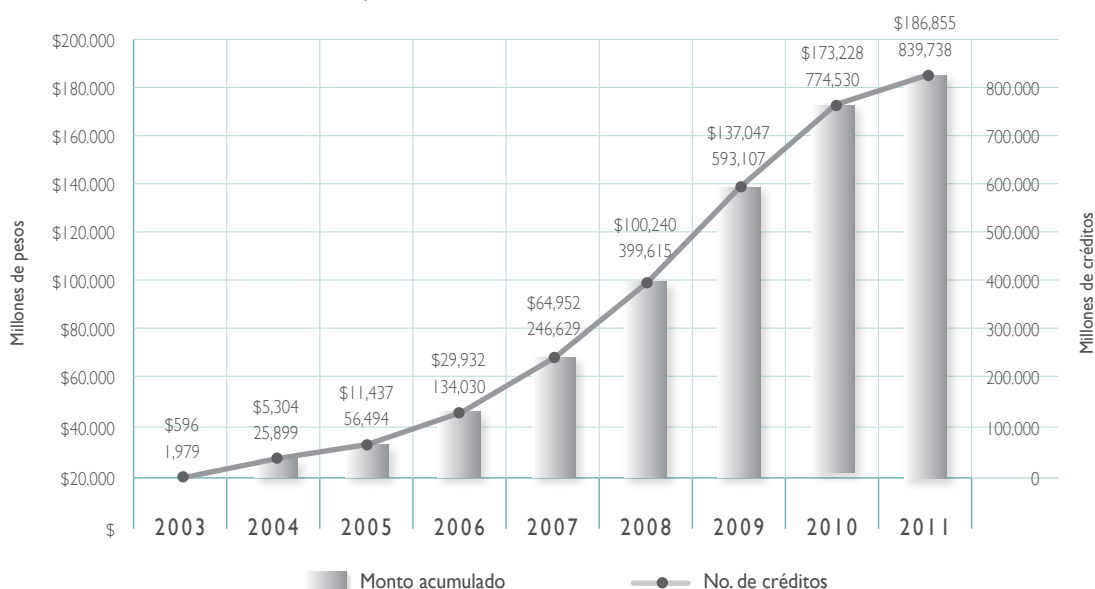
Emisiones bursátiles vigentes en el mercado

Desde el 2003, la bursatilización de hipotecas ha sido utilizada como una herramienta de fondeo alterna, lo

cual ha permitido apoyar el crecimiento del mercado de vivienda y complementar los mecanismos tradicionales de fondeo.

Al 30 de junio de 2011, el monto total acumulado de emisiones respaldadas por hipotecas, valuadas en su origen, ascendían aproximadamente a \$186 mil 855 millones de pesos (Gráfica 38 y Cuadro 40).

Gráfica 38. Monto total acumulado de emisiones respaldadas por hipotecas, cifras al momento de emisión (BORHIS, HiTo, CEDEVIS, TFOVIS y otras emisiones)



FUENTE: SHF – DIRECCIÓN DE DESARROLLO DE MERCADOS Y BURSATILIZACIÓN, 2011
CON INFORMACIÓN DE LOS SUPLEMENTOS DE LAS EMISIONES RESPALDADAS POR HIPOTECAS.
CIFRAS CON FECHA DE CORTE AL 30 DE JUNIO 2011.

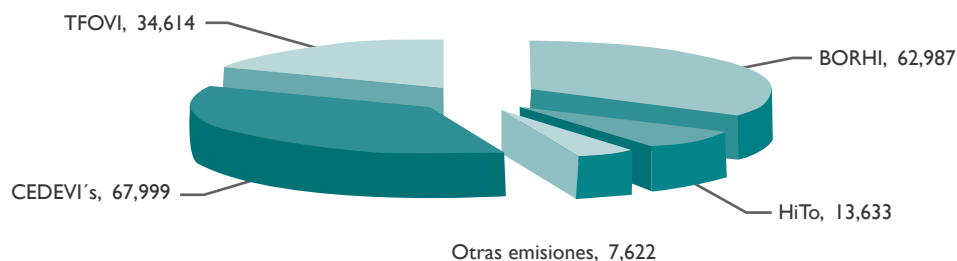
Cuadro 40. Monto emitido de BORHIS, HiTo, CEDEVIS, TFOVIS y otras emisiones respaldadas por hipotecas (Cifras al momento de emisión) y saldos actuales

Año	Monto emitido (millones de pesos)					
	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	2,792	9,798	-	35,020
2008	15,956	59	4,830	14,443	-	35,288
2009	5,910	7,065	-	11,327	12,505	36,807
2010	-	3,999	-	13,681	18,501	36,181
2011	-	2,500	-	7,518	3,608	13,627
	\$ 62,987	\$ 13,633	\$ 7,622	\$ 67,999	\$ 34,614	\$ 186,855
Saldo Actual	\$ 40,709	\$ 11,602	\$ 4,892	\$ 57,733	\$ 29,437	\$ 144,373

FUENTE: SHF – DIRECCIÓN DE DESARROLLO DE MERCADOS Y BURSATILIZACIÓN, 2011 CON INFORMACIÓN DE LOS SUPLEMENTOS DE LAS EMISIONES RESPALDADAS POR HIPOTECAS.

Notas:

- 1) En el 2007, otras emisiones, corresponde a la emisión realizada por Hipotecaria Su Casita en el extranjero "cross border" (Serie A por USD \$232,532,000 equivalente a \$2,565,665,075 pesos, tipo de cambio al momento de la emisión por \$11.0336 y Serie B por \$226,501,400 pesos). Asimismo, en ese año, se realizó un empaquetamiento de BORHIS conocido como BORHI de BORHIS, por un monto cercano a los \$617 millones de pesos, el cual no se contabiliza en este cuadro. Las emisiones que respaldan dicho re empaquetamiento sí son contabilizadas en este cuadro en los años respectivos de emisión.
- 2) Cifras acumuladas valuadas al momento de la emisión; 3) el saldo actual corresponde al saldo insoluto de la emisión, publicado por VALMER; en el caso de la emisión "cross border" de Hipotecaria Su Casita, se tomó el saldo actual publicado por el Fiduciario de la emisión. Las cifras están con fecha de corte 30 de junio 2011.

Gráfica 39. Emisiones públicas respaldadas por hipotecas (distribución por tipo de instrumento)

FUENTE: SHF - DIRECCIÓN DE MERCADOS Y BURSATILIZACIÓN, 2011 CON INFORMACIÓN DE LOS SUPLEMENTOS DE LAS EMISIONES RESPALDADAS POR HIPOTECAS. PORCENTAJES CON CIFRAS AL 30 DE JUNIO 2011.

Acciones para incentivar el mercado secundario de hipotecas

Con el objeto de incentivar el mercado secundario de hipotecas, entidades públicas y privadas, participantes del sector hipotecario (SHF, Infonavit, FOVISSSTE, administradores de cartera, emisores, etc.), han realizado

diversos esfuerzos de promoción del mercado de hipotecas, a través de reuniones con inversionistas y participación en foros nacionales e internacionales en donde se han expuesto, entre otros:

- La forma en que está conformado el sector vivienda mexicano y el entorno económico del país:

- Los principales indicadores económicos del país en los últimos años.
 - Factores de demanda y rezago habitacional.
 - Las principales políticas públicas implementadas en materia de vivienda.
 - Principales actores involucrados en el sector vivienda: autoridades, organismos de vivienda, intermediarios financieros, desarrolladores, asociaciones, etc.
 - Evolución del mercado de vivienda en los últimos años.
- Las oportunidades de inversión que pueden presentarse en cada una de las principales etapas del sector vivienda (adquisición de tierra, infraestructura básica, equipamiento y adquisición de macro-lotes, urbanización y construcción, individualización y mantenimiento, y conservación), utilizando esquemas de financiamiento/inversión de deuda, capital, garantías, estructurados, etc.
 - La situación actual de las emisiones respaldadas por hipotecas, indicando cómo fue evolucionando el mercado desde sus inicios, las fortalezas y puntos de mejora que han mostrado, así como las acciones de mejora que se han realizado en forma conjunta con todos los participantes del mercado para reforzar las estructuras de emisión y dar confianza a los inversionistas.

Bursatilización de ingresos del Registro Público del Estado de México

La modernización del Registro Público de la Propiedad de las entidades federativas (RPP) ha constituido una exigencia recurrente de los principales sectores, agentes e instituciones involucrados en el tema, que buscan abatir los rezagos históricos en esta función de gobierno, y que tiene como principal beneficio el otorgar certidumbre jurídica de las transacciones que realizan estas instituciones, tal y como lo ha establecido la política pública del Ejecutivo Federal, dispuesta en el Programa Nacional de Modernización de RPP.

Si bien existen avances, también hay limitantes que pueden atenuar el camino de la modernización registral, como lo son los cambios de gobierno estatal, la escasez de recursos y de apoyos financieros, así como las contingencias económicas que impactan en el rumbo de los

proyectos instrumentados y en el desarrollo de las acciones registrales.

En virtud de ello, es necesario incorporar mecanismos alternativos para la obtención de recursos adicionales, a través de los cuales se pueda promover y dar continuidad a la modernización de los RPP. Uno de los mecanismos alternativos de fondeo identificado es la bursatilización, la cual ha permitido apoyar el crecimiento de otros sectores del mercado de vivienda.

Los principales beneficios que se vislumbran en la modernización de los RPP, a través de una bursatilización son:

- Dotar de solvencia económica y financiera a los RPP, mediante mecanismos de administración transparente de los recursos, distintos a los contemplados en el Programa de Modernización impulsado por el Ejecutivo Federal.
- Asegurar la continuidad de la modernidad registral ante cambios de gobierno y generar, como política pública, un seguimiento puntual de las acciones instrumentadas por los RPP, en aras de lograr certeza jurídica en las transacciones en temas de vivienda.
- Permitir la planeación ordenada y eficaz en la ministración de los recursos que necesita cada RPP para fondar su operación y administración, sin riesgo de presentar, en el tiempo, reasignaciones de recursos financieros que privilegien otras acciones de gobierno.
- Coadyuvar con recursos frescos en la generación de infraestructura necesaria para las entidades federativas y que permita la modernización de los RPP, canalizando apoyos hacia el mejoramiento en su actuación financiera y administrativa.

En agosto del 2010, el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), decidió utilizar este mecanismo de fondeo alterno, a través de la emisión de Certificados Bursátiles (CBs) de largo plazo, por un monto de \$4 mil 65 millones de pesos (mdp), en dos series: Serie A por \$2 mil 765 mdp y Serie B por \$1,300 millones de pesos.

Dichos CBs estarán respaldados por los ingresos –presentes y futuros– del RPP del Estado de México, derivados de los derechos que recauda por la prestación de este servicio público.

Los recursos que recibe el IFREM por la emisión de los CBs, serán utilizados para fundear la modernización del RPP, así como para el financiamiento de diversos proyectos de infraestructura pública productiva del Estado de México.

A efecto de asegurar el patrimonio de los inversionistas, se agregaron diversos mecanismos que fortalecen a esta emisión:

- Firma de un Convenio Global Estabilizador en virtud del cual, el IFREM y el Estado de México, asumen una serie de obligaciones de hacer y no hacer, orientadas a garantizar la estabilidad de la operación. En caso de incumplimiento, procedería el pago de una indemnización directa al fideicomiso para atender los daños y perjuicios causados.
- Soporte crediticio a la Serie A, a través de una garantía financiera otorgada por *Overseas Private Investment Corporation* (OPIC⁶⁰), que garantiza el pago oportuno total de los intereses y el pago principal, que se devenguen bajo los CBs Serie A, en cada una de las fechas de pago que se establezcan. El monto máximo de responsabilidad es de \$250 millones de dólares.
- Soporte crediticio a la Serie B, a través de una garantía financiera otorgada por Corporación Andina de Fomento (CAF⁶¹), que garantiza el pago oportuno, de los intereses y principal, que se devenguen bajo los CBs Serie B, en cada una de las fechas de pago que se establezcan.
- Garantía de pago subsidiaria del IFREM hacia los CBs serie A y B, respecto del pago total y oportuno, a su vencimiento (programado o anticipado) del principal adeudado y los intereses devengados bajo los CBs, una vez aplicado el patrimonio del fideicomiso y las garantías financieras, en términos del Código Financiero del Estado de México.

Las principales características se muestran a continuación:

Características generales de la emisión		
	Serie A	Serie B
Monto subastado MN:	\$ 2,765,000,000	\$ 1,300,000,000
Clave de pizarra:	PROIN 10	PROIN 10-2
Plazo:	7,310 días (20 años)	7,310 días (20 años)
Tasa única asignada:	7.86 %	10.13 %
Garante:	OPIC	CAF
Calificación Fitch/S&P	AAA(mex)/ mxAAA	AA(mex)/ mxAA

FUENTE: PROSPECTO DE COLOCACIÓN DE LA EMISIÓN PROIN-10 PUBLICADO EN LA PÁGINA WEB DE LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES (CNBV).

Adicionalmente, en marzo de 2011 el IFREM contrató, indirectamente —a través de un fideicomiso— un crédito bancario subordinado a las emisiones Serie A y B denominado en UDIS (Unidades de Inversión), por un monto equivalente a \$3 mil millones de pesos, con el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. (Banobras), el cual tendrá un plazo de hasta 240 meses. Los recursos que se dispongan serán utilizados para cubrir el costo de ejecución de inversiones públicas productivas que se ejecuten a través del Fideicomiso para el Desarrollo de Infraestructura del Estado de México (FIDEIEM⁶²).

El crédito tendrá como fuente de pago, los flujos futuros remanentes que genere el RPP del Estado de México, en forma subordinada después de pagar los CBs Serie A y B existentes, y un fondo de reserva desde el inicio de la operación, equivalente al pago a los siguientes seis meses de principal e intereses del crédito. Dicho fondo será mantenido y restituido por una línea de crédito adicional contingente de aproximadamente \$60 millones de pesos, otorgada también por Banobras y que estará respaldada por participaciones federales y recursos del Fondo de Aportaciones para el Fortalecimiento de las Entidades Federativas (FAFEF⁶³) del Estado de México.

5.1.1

CEDEVIS: situación del mercado primario y secundario

CEDEVIS es la estructura de bonos respaldados por hipotecas (BRH) emitida por el Infonavit desde 2004, respaldada por créditos hipotecarios tradicionales. Di-

⁶⁰ OPIC es una agencia de desarrollo del gobierno de los Estados Unidos de América, que promueve la inversión estadounidense a nivel internacional, impulsa el desarrollo económico en mercados emergentes, complementa al sector privado en el manejo de riesgos asociados con inversión extranjera directa y apoya la política exterior estadounidense a través del otorgamiento de créditos, garantías financieras y seguros de riesgo político.

⁶¹ CAF es una institución financiera multilateral, que presta múltiples servicios bancarios a clientes del sector público y privado de sus países accionistas (incluido México).

⁶² Fideicomiso constituido con el objeto de contar con un moderno esquema de financiamiento para el desarrollo de infraestructura en el Estado de México, que impulse el crecimiento mediante estrategias y líneas de acción, propicien la ejecución de programas y proyectos y optimicen la capacidad de respuesta gubernamental.

⁶³ Los recursos del Fondo de Aportaciones para el Fortalecimiento de las Entidades Federativas, tienen por objeto fortalecer los presupuestos de las mismas y a las regiones que conforman, en materia de inversión en infraestructura, saneamiento financiero, saneamiento de pensiones, modernización de los RPP y del comercio locales, el fortalecimiento de los proyectos de investigación científica y desarrollo tecnológico, así como apoyar la educación pública, entre otros.

chos instrumentos cuentan a la fecha con un amplio reconocimiento en el mercado de BRH en México.

El programa de CEDEVIS representa una fuente alternativa de financiamiento que le permite al Infonavit cumplir con sus metas de otorgamiento de crédito y con el pago de sus obligaciones, como fondo de pensiones, contribuir al logro de su doble responsabilidad social.

Aunado a la emisión de CEDEVIS, a partir de 2010, Infonavit incorporó alternativas en sus productos estructurados, como son los bonos denominados HiTotal, los cuales son bursatilizados bajo la plataforma HiTo, y

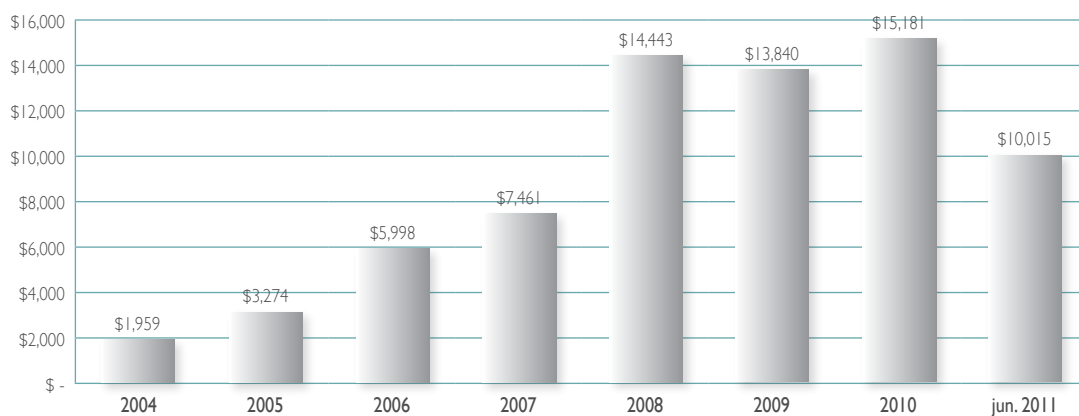
el CEDEVIS Total, el cual está respaldado por créditos Infonavit Total cofinanciados con bancos (Gráficas 40 y 41).

Infonavit se ha mantenido como el emisor más activo en el mercado de BRH con \$72 mil millones de pesos, emitidos al primer semestre de 2011, lo que representa cerca del 40% de participación de dicho mercado.

El mercado mexicano de BRH ha tenido diversos ciclos a lo largo de su corta vida. Sin embargo, fue a partir de la crisis de 2008 que se vio afectado: derivado de problemas específicos del sector hipotecario en México, tal como la crisis de las Sofoles, la emisión de BRH

Gráfica 40. Emisiones respaldadas por hipotecas Infonavit

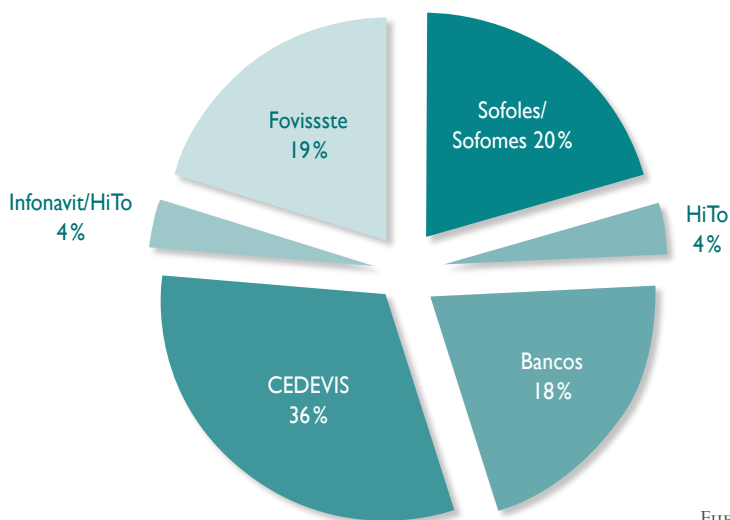
(Cifras en millones)



FUENTE: INFONAVIT.

Gráfica 41. Emisiones primarias RMBS mercado mexicano

(2003 - 2011)



FUENTE: INFONAVIT.

se refirió a cada vez menos participantes. Ante esto, en 2010, los emisores se limitaron a FOVISSSTE e Infonavit con nueve emisiones, con lo que este fue el primer año en que el monto emitido disminuyó, registró una caída de 24%.⁶⁴ Esta disminución se debió, principalmente, a la ausencia de los bancos, de las Sofoles y Sofomes como emisores, y a las presiones en los márgenes sobre las tasas de interés. A la primera mitad de 2011, Infonavit y FOVISSSTE se mantienen como las únicas instituciones que han emitido BRH, con un monto total de \$13 mil 623 millones de pesos en cuatro emisiones, donde Infonavit participa con el 74%.

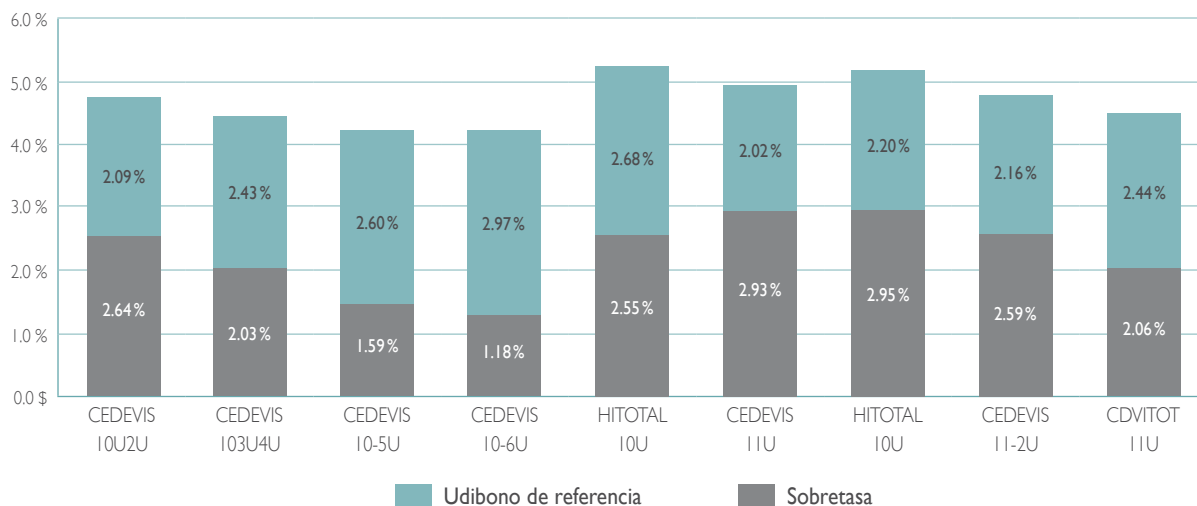
Durante 2010, las tasas gubernamentales disminuyeron ante las perspectivas de recuperación económica, lo que le permitió al Infonavit originar su mayor monto en un año y alcanzar la cifra de \$15 mil 181 millones de

pesos en cinco emisiones, incluyendo el lanzamiento del producto HiTotal (Gráfica 42). Cabe mencionar que el bajo nivel alcanzado por las tasas gubernamentales reales provocó un incremento en la sobretasa como compensación, no obstante, la tasa cupón de la última emisión de CEDEVIS del año fue la más baja registrada en la historia.⁶⁵

No obstante, la tendencia de las tasas en 2010, hacia finales de año y principios de 2011, éstas empezaron a incrementar como resultado de mayores expectativas de inflación a nivel mundial. Esto llevó las tasas de referencia a los niveles observados a inicios de 2010, lo cual produjo una reducción en la sobretasa de las primeras colocaciones. En el transcurso del primer semestre de 2011, las tasas empezaron a bajar lo que permitió al Infonavit disminuir las tasas de colocación y lograr

Gráfica 42. Emisiones de HiTo respaldadas por hipotecas Infonavit

(Cifras en millones)



FUENTE: INFONAVIT.

ubicar poco más de \$10 mil millones de pesos en dicho periodo.

En el mercado secundario, se observó una mayor operatividad hacia el segundo trimestre del año debido a la caída en tasas y a la emisión de un nuevo tipo de productos por parte del Instituto, lo cual lleva a algunos inversionistas a moverse de emisión.

⁶⁴ Standard & Poor's (S&P). Índice de RMBS Mexicanos. Febrero 2011.

⁶⁵ Las tasas de las primeras dos emisiones son ponderadas dado que constaban de dos series.

Durante 2011, se ha visto más participación de los inversionistas, caso diferente a las Afores, muestra de una mayor sofisticación y búsqueda de rendimientos por parte de éstos. Se han incorporado aseguradoras, bancas privadas y patrimoniales, así como fondos de pensiones privados, entre otros.

Perspectivas 2011

La meta de emisión de CEDEVIS para este año es de \$16 mil millones de pesos: \$10 mil bajo el formato tradicional y \$6 mil para emisiones respaldadas por el producto de crédito Infonavit Total, incluyendo HiTotal y el producto denominado CEDEVIS Total.

Por sus características, el fondeo del Infonavit Total se hace de dos formas: mediante cofinanciamiento con una institución financiera o banco –donde el Infonavit origina y administra el crédito, y cede una porción de éste a un banco aproximadamente 30 meses después de su originación– y, mediante la bursatilización, tres meses después de la originación del crédito, a través de la plataforma de HiTo. CEDEVIS Total incluirá como colateral la cartera financiada bajo el primer esquema, mientras que el HiTotal opera bajo la segunda forma. En lo que se refiere al segundo semestre del año, a finales de julio se realizó la primera emisión de CEDEVIS Total, por un monto de \$2 mil millones de pesos, respaldada por la cartera financiada en conjunto con Banamex (Cuadro 41).

Cuadro 41. Emisiones CEDEVIS Total

	CEDEVIS	HiTotal	CEDEVIS Total
Amortización bono	Full turbo: amortización acelerada	Programada lineal en 15 años	Pass through con aforo objetivo
Pago de cupón	Semestral	Bimestral	Semestral
Fideicomiso	Cerrado	Abierto	Cerrado
Definición de tasa	En la emisión	Antes de la emisión	En la emisión
Valor nominal	Ajustado con base en la amortización	Constante	Ajustado con base en la amortización

FUENTE: INFONAVIT.

El originador y administrador de los créditos en los tres productos es Infonavit, con la particularidad que en CEDEVIS Total, Banamex participa como fideicomitente con el 55 % de cada crédito.

Adicional a la emisión de CEDEVIS Total, se está considerando para este segundo semestre del año, una

segunda reapertura de HiTotal 10U, ampliando la emisión original de diciembre y llegando a ser el BRH más grande en circulación en México.

5.1.2

Programa de bursatilización de hipotecas del FOVISSSTE

Durante 2010, el Fondo emitió más de \$17 mil millones de pesos (mdp) en su instrumento TFOVIS, que sumados a su otro instrumento FOVIHITS,⁶⁶ alcanzó los \$21 mil mdp; (Cuadro 42) lo que lo sitúa como el tercer emisor más importante en términos de volumen en el mercado nacional. Las cuatro agencias calificadoras de valores que operan en México (*Standard & Poors, Moody's, Fitch y HR Ratings*), otorgaron a esta transacción las más elevadas calificaciones, considerando a FOVISSSTE como un administrador de activos con una calificación “Superior al Promedio”.

Cuadro 42. Emisiones FOVISSSTE 2010

Clave	Monto (mdp)	Denominación	Plazo	Tasa de interés
BONHITO 09UR	2,492	UDIS	30 años	5.00%
TFOVIS 10 U	4,500	UDIS	30 años	5.25%
TFOVIS 10 2U	6,000	UDIS	30 años	5.04%
TFOVIS 10 3U	4,500	UDIS	30 años	5.00%
TFOVIS 10 4U	3,500	UDIS	30 años	4.96%

FUENTE: FOVISSSTE.

Las condiciones económicas actuales presentan retos importantes, sin embargo, el mercado ha reconocido a FOVISSSTE a través de una elevada participación, excelentes condiciones de demanda y de tasa de rendimiento.

⁶⁶ Los nombres o claves en las pizarras, con que han salido al mercado los Certificados Bursátiles Fiduciarios de FOVISSSTE han sido: TFOVIS 9u, TFOVIS 9 2u, TFOVIS 10u, etc., por lo que se ha dado en llamar a las emisiones FOVIS. Las dos emisiones que se realizaron con Hipotecaria Total tuvieron como clave de pizarra FOVIHIT; hasta el momento solamente han sido dos con estas características y 10 de TFOVIS.

5.2

HALLAZGOS Y RETOS

- Desde el 2003, la bursatilización de hipotecas ha sido utilizada como una herramienta de fondeo alterna, lo cual ha permitido apoyar el crecimiento del mercado de vivienda y complementar los mecanismos tradicionales de fondeo.
- Al 30 de junio de 2011, el monto total acumulado de emisiones respaldadas por hipotecas, valuadas en su origen, ascendían aproximadamente a \$186 mil 855 millones de pesos (mdp).
- En agosto del 2010, el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), decidió utilizar este mecanismo de fondeo alterno, a través de la emisión de Certificados Bursátiles (CBs) de largo plazo, por un monto de \$4 mil 65 mdp.
- Los recursos que recibe el IFREM por la emisión de los CBs, serán utilizados para fondear la modernización del RPP, así como para el financiamiento de diversos proyectos de infraestructura pública productiva del Estado de México.
- El programa de CEDEVIS representa una fuente alternativa de financiamiento que le permite al Infonavit cumplir con sus metas de otorgamiento de crédito y con el pago de sus obligaciones, como fondo de pensiones, contribuir al logro de su doble responsabilidad social.
- En el mercado secundario, se observó una mayor operatividad hacia el segundo trimestre del año debido a la caída en tasas y a la emisión de un nuevo tipo de productos por parte del Infonavit, lo cual lleva a algunos inversionistas a moverse de emisión.
- La meta de emisión de CEDEVIS para este año es de \$16 mil millones de pesos: \$10 mil bajo el formato tradicional y \$6 mil para emisiones respaldadas por el producto de crédito Infonavit Total, incluyendo HiTotal y el producto denominado CEDEVIS Total.
- Durante 2010, Fovissste emitió más de \$17 mil mdp en su instrumento TFOVIS, que sumados a su otro instrumento FOVIHITS, alcanzó los \$21 mil mdp.

Sección 6.

Retos del sector. Resultados de Estudio Delfos

En una reflexión de la coyuntura en que nos encontramos por el cierre de gobierno y con la finalidad de conocer los retos y hallazgos clave del sector, este año se invitó a un grupo de especialistas para recibir una opinión sobre qué hacer en la octava edición del *EAVM*, que pudiera marcar directrices claras para el siguiente gobierno. Derivado de esto, durante una de las primeras reuniones para la elaboración del estudio *Estado Actual de la Vivienda 2011*, se invitó al Dr. Ángel Mercado Moraga,⁶⁷ quien luego de un análisis de los retos y hallazgos clave de los siete estudios anteriores, planteó la posibilidad de incorporar en la sección de retos el Método Delfos (o *Delphi*, en latín).⁶⁸ Éste consiste en:

...consultar expertos sobre el estado que guardarían en el futuro uno o varios temas relacionados entre sí, bajo el supuesto de que los expertos disponen de experiencia, información privilegiada y juicios más consistentes de los que normalmente cuentan los no expertos, [con la finalidad de explorar] los retos a enfrentar entre 2011-2012 (corto plazo) y 2020 (mediano plazo), tomando en cuenta los importantes cambios en materia habitacional que evidenció el

Censo General de Población y Vivienda 2010 y que la exploración del futuro es una herramienta muy útil para usuarios, analistas y tomadores de decisión.⁶⁹

Para llevar a cabo esta consulta se elaboró un cuestionario, en el que se incluyeron tres grandes temas: Vivienda y Reserva Territorial, Producto Vivienda y Cultura Ambiental; los cuales fueron analizados desde tres campos de análisis: Social, Económico/Jurídico y Territorial Sustentable. El Cuadro 43 muestra el cuestionario remitido a los especialistas.

El cuestionario fue enviado simultáneamente a 64 expertos de diferentes instituciones públicas, privadas y sociales; académicos y desarrolladores de vivienda. La respuesta final fue de un 30%; una alta participación, si se considera que es la primera vez que se incluye en este estudio y que los plazos editoriales obligaron a abreviar el tiempo destinado a la recepción de los cuestionarios.

Las respuestas obtenidas resultan muy representativas en virtud del número y variedad de fuentes, las cuales incluyen a las principales instituciones del sector

⁶⁷ Arquitecto, Doctor en Ciencias Sociales, profesor titular "C" de tiempo completo en la UAM-Xochimilco y ganador del Premio de Economía Ciudad de México 2007, otorgado por el Gobierno del Distrito Federal.

⁶⁸ El Método Delfos toma su nombre de una ciudad de la antigua Grecia al pie del Parnaso, célebre por los oráculos o predicciones que el dios Apolo efectuaba a través de una pitonisa. En dicha ciudad se erigió el templo de Apolo, en cuyo interior estaba el ónfalo, piedra cónica que simbolizaba el ombligo del mundo y el centro del universo. Apolo, reconocido por su habilidad para predecir el futuro, emitía allí sus oráculos por boca de la sacerdotisa. Delfos es considerado el oráculo más célebre de la antigua Grecia. El origen del método, como tantos otros, se encuentra en la estrategia militar. En 1944, un año antes de que concluyera la Segunda Guerra Mundial, el alto mando militar estadounidense pidió consejo a sus asesores acerca de la posibilidad de predecir futuros desarrollos tecnológicos, lo que más tarde, en 1946, dio pie a la creación de la RAND (*Research and Development Corpora-*

tion), una especie de *think tank* creado para detectar, anticipar y resolver problemas y potencialidades futuros. El primer estudio Delfos no orientado a lo militar, publicado a mediados de los sesenta del siglo pasado con predicciones científicas y tecnológicas para el año 2000, devino en *best seller* ejerciendo gran influencia en prácticamente todos los medios (político, intelectual, empresarial, etc.). Desde entonces se han desarrollado miles de estudios Delfos en temas muy variados que van desde la predicción tecnológica hasta el futuro de la religión, pasando por el futuro de la familia, el estudio epidemiológico, la exploración espacial, etc. Gobiernos, empresas, instituciones e individuos de todo el mundo emplean el Método Delfos con asiduidad para orientar sus procesos de toma de decisiones. En el presente al Método Delfos se le considera la técnica cualitativa más utilizada en estudios prospectivos. ("Propuesta de Estudio Delfos para el EAVM 2011", redactada por el Dr. Ángel Mercado Moraga para Fundación CIDOC, A.C., junio de 2011, p. 4).

⁶⁹ "Propuesta...", *doc. cit.*, p. 3.

Cuadro 43. Estructura del cuestionario

TEMAS	PREGUNTAS Todas las preguntas contemplan dos horizontes temporales: de corto plazo (2011-2012) y de mediano plazo (presente década 2011-2020).	CAMPOS DE ANÁLISIS (es conveniente que todas las casillas sean cubiertas pero puede seleccionar únicamente las que más le interesan o reunir en una sola respuesta varios campos)		
		Social	Económico/financiero	Territorial/ sustentable
1. Vivienda y reserva territorial	De acuerdo al Censo 2010, cerca de cinco millones de viviendas en el país están deshabitadas; dos millones de viviendas son de uso temporal y el 50% del parque habitacional presenta algún problema de obsolescencia, envejecimiento y riesgo potencial: ¿qué propondría usted para revertir este fenómeno?	√	√	√
	¿Qué nuevos esquemas de vivienda propondría como solución a las necesidades diferenciadas de vivienda motivadas por los cambios demográficos de la población, la nueva composición de la familia, la participación creciente de la mujer en la vida económica, y el mejoramiento relativo en el ingreso de la población ocupada que percibe hasta 3 salarios mínimos y entre 3 y 5 salarios mínimos?	√	√	√
	¿Cómo se puede fomentar la utilización sustentable de predios y edificaciones intraurbanas potencialmente disponibles por su condición de baldíos, subocupados, deteriorados o con uso incompatible?	√	√	√
2. Producto vivienda	¿Qué acciones promovería para incentivar que la vivienda social y vivienda media puedan renovarse al ofrecer productos habitables novedosos, de mayor calidad y precio accesible?	√	√	√
3. Cultura ambiental	¿Qué políticas o acciones propondría para fortalecer entre las comunidades una cultura ambiental sustentable que influya decididamente en la calidad de su vivienda y en el entorno urbano asociado a ésta?	√	√	√

FUENTE: CIDOC/UAM-X, SEDESOL, 2011.

público de la vivienda (CONAVI, Conapo, SEDESOL, Infonavit, FOVISSSTE, FONHAPO, SHF y Secretaría de Energía); privado (BBVA-Bancomer, profesionistas independientes); gremial (CANADEVI, Asociación Nacional de Municipios), académico (UAM, UNAM, TEC de Monterrey/Campus Querétaro) y social: *Habitat International Coalition*, América Latina (HIC-AL), entre otros. De acuerdo con el método, ninguno de los participantes supo quiénes integraban el resto del panel de expertos, ni conoció sus respuestas, mismas que a partir de esta publicación están disponibles.

Uno de los principales hallazgos fue la coincidencia en muchas de las propuestas recibidas; existió cierto consenso en cuanto a las acciones que deben emprenderse para mejorar el sector, promover el desarrollo urbano y la cultura ambiental en nuestro país. También hay aportaciones importantes acerca de la necesidad de innovación del sector y diversificar la oferta en función de las características de la demanda social.

A continuación se presentan las propuestas agrupadas por temas, con referencia —explícita en unos casos e implícita en otros— a los campos de análisis señalados en el Cuadro 43 (social, económico/financiero/jurídico y territorial/sustentable). El orden es completamente aleatorio, en tanto que la redacción, si bien con un trabajo de edición condicionado por el espacio, es lo más fiel posible a los textos recibidos.

Vivienda y Reserva Territorial

Promover programas o instrumentos para:

- Impulsar y desarrollar el mercado de vivienda usada:
 - Compra-venta.
 - Renta de vivienda: aportaciones al fondo de vivienda que pueden servir para el pago de una renta. Mejoramiento de viviendas deterioradas a través de subsidios o créditos a caseros.
 - Renta de vivienda con opción a compra.
 - Recuperación de inmuebles abandonados o desocupados.
- Mantenimiento, ampliación, remodelación, modernización y mejoramiento de vivienda, así como auto producción y vivienda progresiva. Auto mejoramiento individual o cooperativo. Asesoría y capacitación de los ocupantes para realizar por su cuenta las acciones de mejoramiento. Mantener en condiciones de habitabilidad el inventario habitacional existente.
- Portabilidad de crédito conforme a las necesidades del hogar.

- Vinculación entre desarrollo de vivienda y empleo.
- Producción Social de Vivienda (PSV):
 - Acceso a créditos para la población de bajos recursos; preferencia para vivienda de interés social. Atención a los no asalariados.
 - Producción Social de Vivienda Asistida (PSVA), con asesoría calificada de profesionistas, constructores, desarrolladores sociales o privados; con aspectos técnicos, financieros, organizativos, de capacitación y de gestión, adecuados a las características del proceso y de los usuarios.
 - Aumentar los recursos públicos destinados a atender las necesidades financieras de la PSV.
 - Creación de financiamiento de vivienda que incluya a la mujer como cabeza de familia.
- Reducir costos de transacción para la adquisición de un inmueble: facilitar trámites, hacer financieramente accesibles los costos de escrituración.
- Organización vecinal y participación ciudadana. Promover la colaboración ciudadana en el diseño de viviendas y conjuntos habitacionales (procesos de diseño participativo).
- Aprovechamiento de espacios intraurbanos desaprovechados. Acceder a terrenos con servicios adecuados. Expropiación de predios ociosos para ofrecer vivienda a bajo costo.
- Disponibilidad de suelo apto para la construcción de vivienda, tomando en cuenta el reaprovechamiento de la infraestructura urbana y equipamiento existentes, para beneficiar a los propietarios con los servicios disponibles y eliminar costos en la construcción de nueva infraestructura en lugares muy alejados de la mancha urbana y menos poblados.
- Impuestos progresivos a propietarios de inmuebles baldíos.
- Implementar la figura de venta de derechos de desarrollo, generación de bonos de densidad o de cesión onerosa de intensidades de construcción.
- Establecer incentivos fiscales para el desarrollo de suelo con servicios. Desarrollo de bancos de suelo y productos financieros específicos para su comercialización.
- Agilizar los trámites para terrenos e inmuebles intestados y establecer la opción de expropiación cuando se exceda un determinado tiempo, continúen desocupados o tengan uso de suelo incompatible.

- Cambio de uso de suelo a multifamiliar, en los casos que tengan este potencial.
- Redefinir el objetivo del subsidio y su adecuada instrumentación.
- Identificar polígonos de actuación como instrumento para la ejecución de acciones, obras, proyectos e inversiones contempladas en los planes o programas de desarrollo urbano.
- Desarrollar proyectos de vivienda que —a cambio de mayor concentración poblacional— ofrezcan mayores espacios verdes y abiertos, con pleno equipamiento y servicios urbanos, que incorporen la utilización y beneficio de tecnologías emergentes.
- Crear una Secretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano que permita establecer las atribuciones de cada nivel de gobierno en materia de planeación y desarrollo urbano.
- Crear una cultura en el consumidor para que exija productos con mejor calidad, diferenciados; con mejores espacios, ubicación y servicios.
- Fortalecer los instrumentos para orientar a los compradores en la toma de decisiones al adquirir una vivienda, y complementarla con asesoría personalizada en cuanto a la vivienda que mejor se adapta a sus necesidades.
- Rescatar el papel de promotor de vivienda del Estado Mexicano; que recupere su vocación social.
- Desarrollar proyectos de vivienda que tomen en cuenta las características culturales, poblacionales y climáticas de las diferentes regiones.
- Identificar las razones por las cuales las casas están deshabitadas y crear las condiciones para reasignarlas —a través de mecanismos legales— a las familias más necesitadas.
- Reservas territoriales, para los proyectos promovidos, bajo la forma de autogestión comunitaria.
- Establecer subsidios progresivos y transparentes provenientes de los programas de atención a la pobreza.

Evitar o desincentivar:

- El financiamiento o compra de segundas viviendas.
- Crecimiento sin control de la mancha urbana.
- La tendencia de viviendas cada vez más pequeñas, más alejadas de los centros de ciudades, sin servicios e infraestructura urbana.
- El mantener viviendas deshabitadas, a través de penalizaciones fiscales.

- Subsidios y créditos para la construcción de vivienda nueva en aquellas entidades en donde existe sobreoferta o altos índices de vivienda deshabitada.
- Revertir los procesos de periurbanización continua de las ciudades.
- Las formas actuales de producción de vivienda que impulsan un uso extensivo de suelo periurbano, con costos financieros, sociales y medioambientales cada vez menos sostenibles.

Producto vivienda

- Desarrollos multifamiliares que permitan el uso eficiente del suelo, mezcla de prototipos de vivienda para que los más caros financien a los de nivel social vulnerable.
- Desarrollos habitacionales más habitables y amigables, con mayor equipamiento, áreas deportivas, verdes y de esparcimiento; mejores servicios de transporte. Integrar los desarrollos con la ciudad o con áreas que procuren resolver los satisfactores básicos (transporte y vialidades). Obras de interconexión vial.
- Desarrollo de vivienda social al interior de las ciudades.
- Desarrollo de viviendas flexibles con base en la composición de los hogares; ingresos del núcleo familiar; condiciones cambiantes de las familias; edad de los ocupantes y existencia de ocupantes discapacitados, entre otros.
- Regeneración urbana de zonas habitacionales decadentes, renovar espacios y habilitar infraestructura y equipamiento. Elevar la plusvalía de los predios.
- Generar espacios públicos que fomenten el deseo de inmigración –o poblamiento– y permanencia ciudadana.
- Desarrollar estrategias de ocupación, basadas en la vocación y visión territorial.
- Reubicación de las viviendas en zonas de riesgo.
- Analizar nuevamente las dimensiones de oferta y demanda de vivienda.
- Encontrar nuevas alternativas de producción y financiamiento de vivienda que la hagan más accesible a la mayoría de los mexicanos.
- Disminuir la desigualdad en la distribución de los

recursos entre los programas de vivienda terminada para una minoría solvente, y los programas de vivienda progresiva al que pueden tener acceso la mayoría empobrecida de la población.

Cultura ambiental

- En todos los créditos se deberá exigir que se cumplan con criterios de sustentabilidad.
- Otorgar créditos para el mejoramiento sustentable de la vivienda.
- Cambios a los lineamientos de construcción, para que incorporen características ambientalmente sustentables (paneles solares, aprovechamiento del agua de lluvia, reciclaje de basura, etc.). Asimismo, hacer cambios en las reglas de operación de los programas relacionados con vivienda.
- Realizar campañas y talleres de concientización de los constructores, financieros, autoridades locales y empresas desarrolladoras. Impacto social en su vivienda y en el entorno urbano. Participación ciudadana.
- Dar incentivos fiscales a quienes construyan vivienda y entornos que realmente cumplan con normas sustentables, o penalizar a quienes las incumplan.
- Creación de depósitos de basura sustentables, plantas de tratamiento de aguas negras, pozos de absorción para la captación del agua pluvial. Definir estándares y normas.
- Hacer transparentes los subsidios a servicios públicos, como la luz, el agua y la recolección de basura e irlos reduciendo gradualmente.
- Ofrecer, a través de la Secretaría de Educación Pública (SEP), educación básica que contribuya al cuidado, protección y preservación del medio ambiente para mejorar la calidad de vida y el cuidado de los recursos naturales, para lograr una sensibilización desde la edad temprana y que ésta se fortalezca en el círculo familiar y social.

Desarrollo Urbano

- Mejorar la planeación del desarrollo urbano; vinculación con la vivienda.
- Redensificar las ciudades y reconstituir la continui-

dad del tejido urbano. Privilegiar la ciudad compacta.

- Incentivos para optimizar el uso eficiente del suelo disponible y sancionar la especulación.
- Propiciar la ocupación del suelo vacante.
- Avanzar en la modernización de los catastros y actualizar los valores de uso del suelo ajustándolos a su valor comercial.
- Establecer tarifas de impuesto predial que incentiven el uso de suelo más adecuado.
- Fortalecer los servicios básicos (salud, educación, seguridad, infraestructura urbana), el ingreso de la familia y el entorno social y cultural para arraigar a la población en sus comunidades.
- Fomentar el arraigo y la identidad de los habitantes en sus comunidades.
- Reordenar los territorios ocupados.
- Actualización de los planes de desarrollo municipal alineados a los planes de desarrollo establecidos por el Gobierno Federal.

Si bien resulta enriquecedor conocer la existencia de consensos en cuanto a los retos que enfrenta el sector, consideramos importante incluir también algunas de las propuestas puntuales de los expertos consultados.

Habitat International Coalition (HIC-AL) y un miembro de la academia⁷⁰ coinciden en cuanto a la necesidad de ajustes en la política de vivienda:

...en las prácticas empresariales, en los criterios de financiamiento, y la necesidad de establecer una política de suelo fundamentada en principios de equidad, redistribución social de la renta del suelo y protección de los bienes comunes y del patrimonio ambiental y construido. Esto requiere de voluntad política y abrir espacios a la participación social al más alto nivel en la determinación de las políticas y los instrumentos, en la vigilancia y control de su aplicación y en la ejecución misma de los programas y proyectos.⁷¹

Otra propuesta desde la academia, es la de realizar estudios interdisciplinarios para “construir propuestas apropiadas y apropiables por los diferentes actores que pudieran intervenir en las soluciones [...]. Destinar fondos del Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONACYT), CONAVI, Infonavit, FOVISSSTE,

OREVIS y de las grandes inmobiliarias para que se puedan realizar los estudios”.⁷²

En el mismo sentido de recuperación de estudios previos, pero en lo que se refiere específicamente a cómo se puede fomentar la utilización sustentable de predios y edificaciones intraurbanas potencialmente disponibles, la SEDESOL señala que:

se requiere en el corto plazo, desalentar la autorización de grandes conjuntos de vivienda en zonas distantes a las áreas urbanas [e] incentivar el aprovechamiento de las áreas intraurbanas [...] ya disponen de la infraestructura necesaria para su desarrollo [...] Se debe destacar que en años recientes se ha propuesto la creación de un impuesto progresivo a los propietarios de inmuebles baldíos que en un plazo por determinar de tiempo, no los desarrollen; sin embargo, la resistencia a tales medidas por parte de los propietarios ha derivado en controversias legales. Por lo que es necesario realizar reformas al marco normativo en el que el derecho a edificar este por encima del derecho de propiedad, que de pie a reconocer la función social y ecológica de la propiedad. Existen estudios previos que pueden actualizarse con el fin de determinar la viabilidad de dicha propuesta.⁷³

Por otro lado, la Federación Nacional de Municipios de México (FNMM), propone, en cuanto a las necesidades diferenciadas de vivienda, la creación de “un programa de desarrollo de ahorro semilla”, para que a lo largo de sus estudios, los jóvenes cuenten con incentivos para comenzar a ahorrar y que durante sus primeros años de trabajo puedan adquirir una vivienda”.⁷⁴ En este mismo sentido FOVISSSTE señala la necesidad de “promover hipotecas para jóvenes (entre 22 y 25 años)”.⁷⁵

⁷⁰ El Dr. René Coulumb Bosc, profesor investigador de la UAM, Azcapotzalco, nos facilitó un texto inédito –que será publicado por la UNAM, como parte de un libro–, en el que responde a algunas de las preguntas el cuestionario.

⁷¹ Cuestionario respondido por el Arq. Enrique Ortiz, quien forma parte del llamado “Consejo de los sabios de HIC” (<http://www.hic-net.org/hic-faces.php>).

⁷² Cuestionario respondido por el Arq. Gustavo Romero, UNAM.

⁷³ Cuestionario respondido por el Arq. José Luis Llovera, Director General de Desarrollo Urbano y Suelo, de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, SEDESOL.

⁷⁴ Cuestionario respondido por la Presidenta de la FNMM, Arq. Angélica Araujo.

⁷⁵ Cuestionario respondido por la Jefa de Departamento de análisis de Oferta de Vivienda de FOVISSSTE, Rosa María Escobar Briones.

El Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), con relación a las densidades de población, señala: “En las zonas urbanas y semiurbanas, hay que privilegiar la compactación de las ciudades. Incentivar a la vivienda vertical y poner en operación un programa de información y concientización para la población, de la necesidad de compactar las ciudades y aprender a vivir en viviendas verticales, lo que se podría apoyar con la difusión de la Ley de Condóminos para una sana convivencia”.⁷⁶

El Consejo Nacional de Población (Conapo) opina que en relación al elevado nivel de viviendas de uso temporal y deshabitadas,

la problemática se centra en la desvinculación entre vivienda y empleo; la opción sería ofertar vivienda a precios accesibles en las zonas de más alto índice de empleo metropolitano para disminuir la probabilidad de que las personas adquieran vivienda en sitios alejados de su trabajo y de su lugar de residencia actual.⁷⁷

Otra propuesta de solución al mismo problema es la que ofrece Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), que afirma: “Es necesario conocer más a fondo las razones por las cuales no se habitan las viviendas y si existe una tasa natural de desocupación, es decir, un porcentaje de viviendas que permanece deshabitada por rotación de inventario”; resalta lo complejo del mismo al señalar que: “un estudio de esta naturaleza es sumamente complicado de realizar porque las viviendas desocupadas/deshabitadas tienen dueño, que es muy difícil de localizar”.⁷⁸

Por otro lado, y en lo que se refiere a las acciones para incentivar que la vivienda social y vivienda media puedan renovarse al ofrecer productos habitables novedosos, de mayor calidad y precio accesible, la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) propone:

...impulsar la producción de productos diferenciados, promover una mayor variedad en los tipos de vivienda, cosa que es difícil si se siguen manteniendo los mismos “cajones de financiamiento” (en el caso de la vivienda social). Resulta fundamental educar al consumidor, para que exija productos de mejor calidad, diferenciados, con mejores espacios, mejor ubicación, mejores servicios, con un plus que atraiga al comprador, y revertir las tendencias de que las viviendas cada vez sean más pequeñas, más alejadas de los centros de las ciudades, sin servicios e infraestructura urbana.⁷⁹

La Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI) plantea como solución a las necesidades diferenciadas de vivienda, “encontrar mecanismos que permitan hacer una selección de calidad de personas que buscan acceder a un financiamiento. Desarrollar el mercado de rentas puede ser una buena opción. Los esquemas deben de atender las necesidades de todos los participantes (constructores, financiadores y adquirientes) para ser exitosos y que realmente pueda desplazarse en volumen”.⁸⁰ Sobre este mismo punto BBVA-Bancomer señala que:

Deben reducirse los costos de transacción para la adquisición de un inmueble o la sustitución de una hipoteca, como ocurre en mercados más desarrollados. Esto requiere facilitar los trámites y hacer financieramente accesibles los costos de escrituración, por la parte de los impuestos pero sobre todo por la parte de los gastos notariales, que deberían estar mejor regulados y deberían ser de monto fijo, no como un porcentaje del valor de la operación. Con menores costos y trámites expeditos se impulsaría también el mercado secundario de vivienda y facilitaría a la población contar con una vivienda adecuada a sus necesidades a medida que cambia su nivel de ingreso o el ciclo familiar.⁸¹

Dentro del mismo ámbito privado, destacamos la propuesta de un especialista sobre un cuarto tema no incluido en el cuestionario: “La institución administradora del plan de desarrollo urbano”; en este apartado refiere lo siguiente: “El Ejecutivo requiere una Estructura Administrativa adecuada, una Secretaría de Estado que aplique el marco legal institucional para alcanzar como resultado el Orden Urbano, orden que genera menos

⁷⁶ Cuestionario respondido por el Director General de FONHAPO, Lic. Salvador López Orduña.

⁷⁷ Cuestionario respondido por el Secretario General del Conapo, Mtro. Félix Vélez Fernández Varela.

⁷⁸ Cuestionario respondido por la Lic. Paloma Silva de Anzorena, Directora General Adjunta de Fomento y Desarrollo del Mercado de Vivienda de la Sociedad Hipotecaria Federal.

⁷⁹ Cuestionario respondido por el Subdirector de Política de Vivienda de la CONAVI, Lic. Víctor Santillán Meneses.

⁸⁰ Cuestionario respondido por el Presidente Nacional de la CANADEVI, Lic. Flavio Torres Ramírez.

⁸¹ Cuestionario respondido por el Economista Senior de BBVA Banco-mer-BBVA Research, Mtro. Eduardo Torres Villanueva.

gasto y mayor recuperación de la Economía, temas fundamentales para el desarrollo armónico del País”.⁸²

Por otro lado, y en torno a los temas del cuestionario en general, el experto concluye que: “La vivienda de los mexicanos no es un Negocio de Promotores, sean industriales, financieros, urbanistas, arquitectos, ingenieros, productores de materiales, etc., sino el compromiso del Gobierno Federal en primera instancia y de los Gobiernos Estatales y Municipales para hacer Ciudad, la Ciudad

que todos habitamos, para cumplir con el ideal aristotélico de Ser Felices”.⁸³

Finalmente, la participación de los conocedores del sector vivienda en este primer estudio resultó tan entusiasta como valiosa; por ello, a partir de esta primera relación de propuestas, CIDOC emprenderá reuniones periódicas en el curso de los siguientes meses a fin de profundizar en los alcances y preparar el expediente para convocar a un segundo ejercicio Delfos en 2012.

⁸² Cuestionario respondido por el Arq. Enrique Ávila Riquelme. Profesionalista independiente.

⁸³ *Ibid.*

Relación

Cuadros, gráficas, mapas y tablas

Sección 1. Políticas nacionales de vivienda y desarrollo urbano

Sección 2. Situación actual del mercado de vivienda

- Cuadro 1. PIB por gran división de actividad económica, 2011.II
- Cuadro 2. Componentes de la demanda agregada, 2011.I
- Cuadro 3. FBCF, 2011.I
- Cuadro 4. PIB de la construcción y componentes, 2011.II
- Cuadro 5. Tasa de mortandad de empresas constructoras por tamaño (2006–2010)
- Cuadro 6. Porcentaje de viviendas deshabitadas por estado
- Cuadro 7. Municipios con más de 40% de viviendas deshabitadas
- Cuadro 8. Avance aplicación subsidios PSV al 30 de junio de 2011
- Cuadro 9. Avance implementación estrategia PSVA
- Cuadro 10. Viviendas y reservas territoriales al 2T 2011
- Cuadro 11. Razones financieras al segundo trimestre de 2011
- Cuadro 12. Población total por grandes grupos de edad
- Cuadro 13. Demanda de vivienda por componente, 2011
- Cuadro 14. Características socio demográficas e ingreso de la demanda, 2011

- Cuadro 15. Espacio habitable
- Cuadro 16. Materiales de construcción
- Cuadro 17. Instalaciones precarias
- Cuadro 18. Índices de Satisfacción con la vivienda por estado
- Cuadro 19. Los 15 conjuntos mejor evaluados
- Cuadro 20. Los 15 conjuntos peor evaluados
- Cuadro 21. Cuotas mensuales
- Cuadro 22. Costos en traslados
- Cuadro 23. Índices de Satisfacción financiera por estado
- Gráfica 1. Índice de actividad industrial México y Estados Unidos (2006–Junio 2011)
- Gráfica 2. Empleo total registrado en el IMSS (2008–Julio 2011)
- Gráfica 3. Índice de Confianza del Consumidor (2008–Julio 2011)
- Gráfica 4. PIB de la construcción (2008–2011.II)
- Gráfica 5. PIB de la vivienda (2006–2011)
- Gráfica 6. Distribución porcentual de las viviendas propias según forma de adquisición
- Gráfica 7. Tipo de producción de vivienda relacionado con acceso a crédito y capacidad de pago de la población
- Gráfica 8. Aplicación subsidio 2010 PSV
- Gráfica 9. Comparativo IPC e IH (Agosto 2008–2011)
- Gráfica 10. Tasa de fecundidad (1950–2040)
- Gráfica 11. Financiamiento del crédito hipotecario
- Gráfica 12. Fuentes de financiamiento del crédito hipotecario
- Gráfica 13. Índice SHF de precios de la vivienda (2008–2011)

- Gráfica 14. Indicadores subyacentes en el mercado de la vivienda
- Gráfica 15. Trayectoria de precios de la vivienda en países seleccionados (2005.I–2011.II)
- Gráfica 16. Precios de la vivienda en México: SHF y BBVA
- Gráfica 17. Apreciación de vivienda por atributos: uso, ubicación y superficie
- Gráfica 18. Componentes del Índice de Satisfacción con la Vivienda
- Gráfica 19. Índice de Satisfacción con la Vivienda por institución
- Gráfica 20. Componentes del Índice de Satisfacción de conjunto y ciudad
- Gráfica 21. Componentes del índice de Satisfacción financiera
- Gráfica 22. Elementos de la ECUIVE
- Gráfica 23. Distribución de municipios
- Mapa 1. Mapeo de la aplicación del subsidio PSV 2010
- Mapa 2. Demanda por entidad federativa, 2011

Sección 3. Suelo para vivienda. Desarrollo urbano y habitacional integral sustentable

- Tabla 1. Hipoteca Verde

Sección 4. Financiamiento a la vivienda

- Cuadro 24. Programa anual de créditos y subsidios para vivienda 2010 (Cierre preliminar)
- Cuadro 25. Programa anual de créditos y subsidios para vivienda 2011
- Cuadro 26. Programa anual de créditos y subsidios para vivienda 2011 (Avance al mes de Junio)
- Cuadro 27. Tenencia de la vivienda
- Cuadro 28. Viviendas compradas ya hechas
- Cuadro 29. Viviendas propias (pagadas y en proceso de pago)
- Cuadro 30. Escrituras, ubicación y antigüedad de viviendas usadas

- Cuadro 31. Materiales de edificación en vivienda usada
- Cuadro 32. Prueba de emparejamiento de la inversión mediante el algoritmo de Kernel
- Cuadro 33. Tasa de titulación por rango de avance de los RPP
- Cuadro 34. Comparativo internacional
- Cuadro 35. “Garantía Infonavit”
- Cuadro 36. Casos atendidos “Garantía Infonavit”
- Cuadro 37. Hogares con acceso a un crédito hipotecario
- Cuadro 38. Distribución de hogares por tipo de vivienda que pueden adquirir
- Cuadro 39. Origenación de cartera individual: comparativo 1S11 vs. 1S10

- Gráfica 24. Resultados de Línea Base
- Gráfica 25. Promedio nacional de avance en el programa
- Gráfica 26. Distribución de antigüedad de las viviendas
- Gráfica 27. Tipo de ayuda recibida para la construcción y/o mejoramiento de la vivienda
- Gráfica 28. Recursos para ampliación o mejoramiento de la vivienda
- Gráfica 29. Origen de los créditos
- Gráfica 30. Razones para no solicitar préstamos
- Gráfica 31. Viviendas que han utilizado sus escrituras
- Gráfica 32. Tasa de escrituración por entidad federativa (%)
- Gráfica 33. Mejoras en los materiales de vivienda (%)
- Gráfica 34. Percepción de los derechos de propiedad
- Gráfica 35. Motivos para no tramitar las escrituras
- Gráfica 36. No. de notarías y tasa de titulación por entidad federativa
- Gráfica 37. Montos y operaciones apoyadas por HiTo

Sección 5. Mercado secundario de financiamiento a la vivienda

- Cuadro 40. Monto emitido de BORHIS, HiTo, CEDEVIS, TFOVIS y otras emisiones respaldadas por hipotecas (cifras al momento de emisión) y saldos actuales
- Cuadro 41. Emisiones CEDEVIS Total

Cuadro 42. Emisiones FOVISSSTE 2010

Gráfica 38. Monto total acumulado de emisiones respaldadas por hipotecas, cifras al momento de emisión (BORHIS, HiTo, CEDEVIS, TFOVIS y otras emisiones)

Gráfica 39. Emisiones públicas respaldadas por hipotecas (distribución por tipo de instrumento)

Gráfica 40. Emisiones respaldadas por hipotecas Infonavit

Gráfica 41. Emisiones primarias RMBS mercado mexicano

Gráfica 42. Emisiones de HiTo respaldadas por hipotecas Infonavit

Sección 6. Retos del sector. Resultados de Estudio Delfos

Cuadro 43. Estructura del cuestionario

Acrónimos y abreviaturas

A

ADIF	Administrador de Infraestructuras Ferroviarias
AEAE	Asociación de Empresas para el Ahorro de Energía en la Edificación
AFD	Agencia Francesa de Desarrollo
AGB	Áreas Geoestadísticas Básicas
AHM	Asociación Hipotecaria Mexicana
ANNM	Asociación Nacional del Notariado Mexicano

B

Banobras	Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C.
BD	Bono Demográfico
BID	Banco Interamericano de Desarrollo
BMU	Ministerio Federal Alemán de Medio Ambiente (<i>Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit</i>)
BMV	Bolsa Mexicana de Valores
Borhis	Bonos Respaldados por Hipotecas
BRT	Autobus de carril confinado (<i>Bus Rapid Transit</i>)

C

CAF	Corporación Andina de Fomento
CAT	Costo Anual Total
CANADEVI	Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda
CBs	Certificados Bursátiles
CEDEVIS	Certificados de Vivienda

CGPV

Censo General de Población y Vivienda

CJEF

Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal

CIDOC

Centro de Investigación y Documentación de la Casa, A.C.

CMIC

Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción

CNBV

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

CODESVI

Comisión Estatal de Desarrollo de Suelo y Vivienda

CONAGUA

Comisión Nacional del Agua

CONAVI

Comisión Nacional de Vivienda

CTEV

Comité Técnico Especializado de Vivienda

D

DSV

Desarrollador Social de Vivienda

DOF

Diario Oficial de la Federación

DP

Derechos de Propiedad

DUIS

Desarrollos Urbanos Integrales Sostenibles

E

EAVM

Estado Actual de la Vivienda en México

ECUVE

Evaluación Cualitativa de la Vivienda y su Entorno

EGADE

Escuela de Graduados en Administración y Dirección de Empresas

ENIGH

Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares

ESR

Encuesta de Satisfacción Residencial

EUA	Estados Unidos	IFREM	Instituto de la Función Registral del Estado de México
F			
FAFEF	Fondo de Aportaciones para el Fortalecimiento de las Entidades Federativas del Estado de México	IGAE	Indicador Global de Actividad Económica
FBCF	Formación Bruta de Capital Fijo	IH	Índice Habita
Feve	Ferrocarriles Españoles de Vía Estrecha	IMCO	Instituto Mexicano para la Competitividad
FIDE	Fideicomiso para el Ahorro de Energía Eléctrica	IMSS	Instituto Mexicano del Seguro Social
FIDEIEM	Fideicomiso para el Desarrollo de Infraestructura del Estado de México	Incomuv	Índice de competitividad Municipal en Materia de Vivienda
FIRA	Fideicomisos Instituidos en Relación con la Agricultura	INDETEC	Instituto para el Desarrollo Técnico de las Haciendas Municipales
FONADIN	Fondo Nacional de Infraestructura	INE	Instituto Nacional de Ecología
FONAES	Fondo Nacional de Apoyos para Empresas en Solidaridad	INEGI	Instituto Nacional de Estadística y Geografía
FONAGAVI	Fondo Nacional de Garantías para la Vivienda Rural	Infonavit	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores
FONHAPO	Fideicomiso del Fondo Nacional de Habitaciones Populares	INMECA	Instituto Mexicano del Catastro
FOVISSSTE	Fondo de la Vivienda del ISSSTE	INPC	Índice Nacional de Precios al Consumidor
G			
GEI	Gases de Efecto Invernadero	ISOCARP	Sociedad Internacional de Planificadores Urbanos y Regionales (<i>International Society of City and Regional Planners</i>)
GPEDUIS	Grupo de Promoción y Evaluación de Desarrollos Urbanos Integrales Sostenibles	L	
GTZ	Agencia de Cooperación Técnica Alemana (<i>Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit</i>)	LA	Límite de Asequibilidad
H			
HIC-AL	Coalición Internacional para el Hábitat América Latina (<i>Habitat Interational Coalition</i>)	LGAH	Ley General de Asentamientos Humanos
HiTo	Hipotecaria Total	LTV	Relación préstamo-valor, (<i>Loan to Value</i>)
I			
ICVV	Índice de Calidad de Vida vinculado a la Vivienda	M	
J			
K			
L			
M			
N			
O			
P			
Q			
R			
S			
T			
U			
V			
W			
X			
Y			
Z			
AA			
BB			
CC			
DD			
EE			
FF			
GG			
HH			
II			
JJ			
KK			
LL			
MM			
NN			
OO			
PP			
QQ			
RR			
SS			
TT			
UU			
VV			
WW			
XX			
YY			
ZZ			
AAA			
BBB			
CCC			
DDD			
EEE			
FFF			
GGG			
HHH			
III			
JJJ			
KKK			
LLL			
MMM			
NNN			
OOO			
PPP			
QQQ			
RRR			
SSS			
TTT			
UUU			
VVV			
WWW			
XXX			
YYY			
ZZZ			
AAA			
BBB			
CCC			
DDD			
EEE			
FFF			
GGG			
HHH			
III			
JJJ			
KKK			
LLL			
MMM			
NNN			
OOO			
PPP			
QQQ			
RRR			
SSS			
TTT			
UUU			
VVV			
WWW			
XXX			
YYY			
ZZZ			

ONAVIS	Organismos Nacionales de Vivienda	SE	Secretaría de Economía
ONU	Organización de las Naciones Unidas	SEDESOL	Secretaría de Desarrollo Social
OPIC	Corporación de Inversionistas Privados en el Extranjero (<i>Overseas Private Investment Corporation</i>)	SEMARNAT	Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales
OREVIS	Organismos Estatales de Vivienda	SENER	Secretaría de Energía
		Sepes	Entidad Pública Empresarial de Suelo (por sus siglas en vasco)
		SHCP	Secretaría de Hacienda y Crédito Público
		SHF	Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.
		SIG	Sistema de Información Geográfica
		SINTRAV	Sistema Nacional de Trámites para Vivienda
		SM	Salarios Mínimos
		SMGV	Salarios Mínimos Generales Vigentes
		SMGM	Salarios Mínimos Generales Mensuales
		SMMDF	Salario Mínimo Mensual del Distrito Federal
		SNV	Sistema Nacional de Vivienda
		Sofoles	Sociedades Financieras de Objeto Limitado
		Sofomes	Sociedades Financieras de Objeto Múltiple
		STPS	Secretaría del Trabajo y Previsión Social
		SUN	Sistema Urbano Nacional
			T
		Tfovis	Certificados Bursátiles respaldados por hipotecas, emitidos por el FOVISSSTE
		TP	Títulos de Propiedad
			U
		UAFIDA	Utilidad antes de ingresos netos financieros, impuestos, depreciación y amortización
		UAM	Universidad Autónoma Metropolitana
		UDIS	Unidades de Inversión
		UE	Unión Europea
		UNAM	Universidad Nacional Autónoma de México
			P
PCMV	Programa de Competitividad Municipal en Materia de Vivienda		
PEA	Población Económicamente Activa		
PECC	Programa Especial de Cambio Climático		
PEDHSCC	Programa Específico de Desarrollo Habitacional Sustentable ante el Cambio Climático		
Pemex	Petróleos Mexicanos		
PIB	Producto Interno Bruto		
PIDESC	Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales		
PNDU	Programa Nacional de Desarrollo Urbano		
PNV	Programa Nacional de Vivienda		
pp	puntos porcentuales		
PRAH	Programa de Riesgos en los Asentamientos Humanos		
PSV	Producción Social de Vivienda		
PSVA	Producción Social de Vivienda Asistida		
			R
RAN	Registro Agrario Nacional		
REDD+	Programa para Reducir Emisiones por Deforestación y Degradación Forestal		
RH	Rezago Habitacional		
RHA	Rezago Habitacional Ampliado		
ROA	Rentabilidad de los Activos		
ROE	Rentabilidad sobre el Capital		
RPP	Registro Público de la Propiedad		
RUV	Registro Único de Vivienda		
			S
SAR	Sistema de Ahorro para el Retiro		

Referencias bibliográficas

AUDEFROY, Joel y CABRERA SÁNCHEZ, Nelly. “Poblaciones desplazadas por desastres y cambio climático”, ESIA-TEC-IPN, México, 2011.

GONZÁLEZ RIVAS, Marcela, *et. al.*, “Analyzing the Sustainable Rural Cities Program”, Cornell University, Department of City and Regional Planning, 2010.

TORRES, Rino. *La Producción Social de Vivienda en México: su importancia nacional y su impacto en la economía de los hogares pobres*, HIC-AL, México, 2006.

Estado Actual de la Vivienda en México 2008, México, CIDOC-SHF, 2008.

Estado Actual de la Vivienda en México 2009, México, CIDOC-SHF, 2009.

Estado Actual de la Vivienda en México 2010, México, CIDOC-SHF, 2010.

Ciberografía

Censo General de Población y Vivienda 2010. Glosario:

<http://www.inegi.org.mx/sistemas/glosario/Default.aspx?ClvGlo=CPV2010&s=est&c=27432>.

Índice SHF de Precios de la Vivienda en México:

www.shf.gob.mx/estadisticas/IndiceSHFPreciosViv/Paginas.

Resultados del Índice de Competitividad Municipal en Materia de Vivienda (Incomuv) 2011:

www.comparadondevives.org

Video sobre el sistema de financiamiento en Dinamarca:

<http://www.realkreditraadet.dk/Branchen/Informationsfilm.aspx>

Manuales del Programa Asesor de Sociedad Hipotecaria Federal:

<http://www.shf.gob.mx/guias/Asesor/Paginas/default.aspx>

www.duis.org.mx

www.banxico.org.mx,

www.sedesol.gob.mx

www.bilbaoria2000.org/ria2000/index.aspx.

