

Poó Rubio, Aurora. La vivienda como satisfactor social, su impacto en la metrópoli.
Documento presentado en el VI Congreso Nacional y II Congreso Internacional de AMAU
“El Hábitat Sustentable con Perspectiva de Géneros” México, 2014. Asociación Mexicana
de Arquitectura y Urbanistas AMAU.

EL SECTOR DE LA VIVIENDA EN MÉXICO

LA VIVIENDA COMO SATISFACTOR SOCIAL, SU IMPACTO EN LA METRÓPOLI.

La vivienda es un indicador básico del nivel de desarrollo de los países debido a que cumple con objetivos sociales que abarcan a toda la población en todos sus niveles, es decir, el número de viviendas relacionadas con el total de habitantes del país y la calidad de las mismas es el espejo en el que se reflejan las condiciones de avance del país, en la población y en las familias. La vivienda es uno de los satisfactores básicos de las necesidades humanas, para lo cual, debe cumplir con algunas condiciones: Que proteja a sus moradores de los impactos climatológicas desfavorables, que brinde condiciones adecuadas de higiene, que dé privacidad a sus habitantes, que permita realizar actividades domésticas para proporcionar comodidad a los miembros de la familia, que cuente con servicios públicos como agua, electricidad y drenaje y que proporcione un ambiente adecuado para la estabilidad familiar.¹



La vivienda y el sector de la construcción en México²

En estos términos, la casa está considerada como un bien económico de interés para toda la nación y su impulso pretende detener los efectos de la pobreza, así como favorecer el

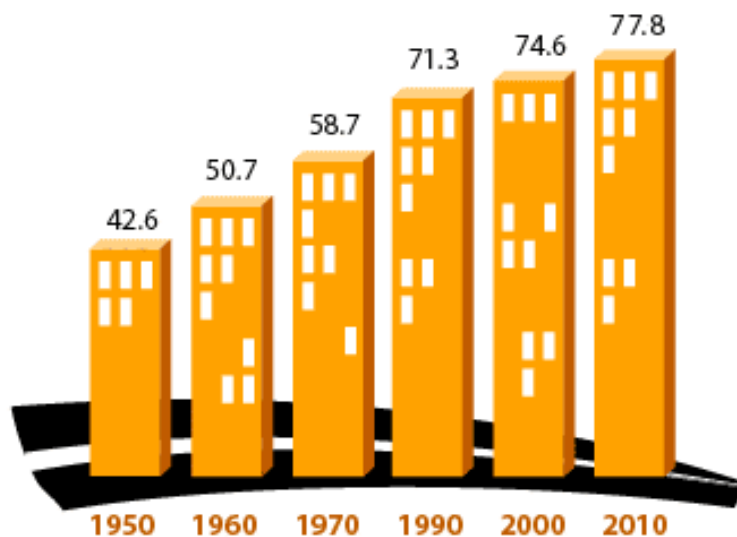
¹Méndez Morales, José Silvestre “PROBLEMAS ECONÓMICOS Y SOCIALES DE MÉXICO”. Desarrollo Económico y Social del País. Editorial McGraw Hill. México, 1998.

² Todas las fotos de este estudio son de acceso libre en internet.

desarrollo económico y social, la vivienda ha sido sistemáticamente uno de los ejes estratégicos del Gobierno, el que reconoce su valor como generador de empleos y motor de las economías regionales³.

El fenómeno de urbanización que se llevó a cabo durante la segunda mitad del siglo XX, que marcó la tendencia de la población antes rural para reubicarse en las ciudades, sucedió en todo el mundo de manera generalizada. A nivel mundial, en 1960 uno de cada tres habitantes residía en una localidad urbana y para el 2000 lo hacía el 47%, lo que significaba que mientras las ciudades incrementaban su población en 60 millones cada año, las localidades rurales lo hacían sólo en 20 millones aproximadamente.⁴

De acuerdo con el INEGI, una población se considera rural cuando tiene menos de 2 500 habitantes, mientras que la urbana es aquella donde viven más de 2 500 personas. En 1950, poco menos de 43% de la población en México vivía en localidades urbanas, en 1990 era de 71 por ciento y para 2010, esta cifra aumentó a casi 78%⁵.



**Población urbana: 28 208 214 habitantes según el Censo de 2010.
Gráfica en porcentajes de población urbana.**

³ Peña, Carmen. “LA VIVIENDA, UN BIEN ECONÓMICO” Vivienda, Periódico El Economista. Pp. 4. México, 20 de junio 2011.

⁴ Sánchez Ruiz, Gerardo. “INCUMPLIMIENTOS DEL MOVIMIENTO MODERNO Y LOS RETOS DE LA POSMODERNIDAD” Aspectos de los problemas en vivienda en México. De Arquitectura. Cuaderno de Ensayo y Crítica. No. 4. UNAM. México, septiembre 2000.

⁵ www.inegi.gob.mx. Accesada el 15 de agosto de 2012.



Población rural

Población

urbana

La urbanización y el desarrollo industrial trajeron aparejados la necesidad de habitación urbana adecuada para los trabajadores. La atención al problema de la vivienda por parte del Estado mexicano prácticamente se inició en la década de los 30 y, poco a poco, el Estado se convirtió en el principal agente promotor de la vivienda popular en el país. Una de las primeras acciones tomadas fue la creación en 1933 del Banco Nacional Hipotecario, Urbano y de Obras Públicas (BANHOUP), que se convirtió en el actual Banco Nacional de Obras y Servicios (BANOBRAS).

Para instrumentar las estrategias de fomento a la vivienda, en 1950 se creó el Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), en el sexenio del Presidente Adolfo Ruiz Cortínes (1952-1958) el Instituto Nacional de la Vivienda que en 1972 se convertiría en el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), en 1963, el Banco de México creó dos fideicomisos para atender a la vivienda: el Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI) y el Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda (FOGA). En 1971 se fundó el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y la Vivienda Popular (INDECO) y, un año después, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y el Fondo de la Vivienda Militar del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas Mexicanas (FOVIMIISFAM).⁶ En 1977 se creó la Comisión de Desarrollo Urbano del Departamento del Distrito Federal (CODEUR).

⁶ PRONAFIDE. Cap 4. Desarrollo Social. PROGRAMA DE VIVIENDA 1997-2000 Pp. 80. Página de Internet de la Presidencia de la República. Junio 2013.

De 1958 a 1964, durante el mandato del Lic. Adolfo López Mateos se construyeron diversos conjuntos habitacionales urbanos, entre los que destacan la Unidad Nonoalco Tlaltelolco con 12,000 departamentos y la Unidad Independencia, en el D.F., con lo que se buscaba rehabilitar zonas deterioradas de la ciudad y dotar de vivienda a una importante cantidad de familias.



Unidad Nonoalco Tlaltelolco. Arq. Mario Pani. 1969⁷

En los sexenios de los Presidentes Luis Echeverría Álvarez, José López Portillo y Miguel de la Madrid Hurtado, el contexto manufacturero se caracterizó por el proteccionismo de la producción industrial, por medio de políticas de estímulos fiscales, fronteras cerradas y altos aranceles tarifarios a las importaciones, lo que provocó que las empresas tuvieran mercados cautivos para sus productos que los podían vender cualquiera que fuesen la calidad y el precio.

⁷ www.google.com Google Maps. Accesada el 15 de agosto de 2013.

Ya desde estos años se hicieron evidentes los impactos ambientales sobre los recursos naturales derivados de la industrialización del país y del crecimiento urbano presentado en las ciudades mexicanas. La conformación y desarrollo de las distintas urbes no fue adecuadamente planeado, las ciudades fueron producto tanto de desarrollos inmobiliarios formales como del establecimiento de numerosos asentamientos irregulares en condiciones precarias e inseguras, del deficiente empleo del espacio urbano y de los recursos naturales que no habían sido regenerados. También su crecimiento influyó en la reducción de terrenos de uso agrícola y forestal de tierras fértiles y en la disminución de importantes mantos acuíferos así como de otros impactos ecológicos.⁸⁹



Unidad El Rosario¹⁰

⁸ Lynch, Kevin. "LA BUENA FORMA DE LA CIUDAD". Colección Arquitectura y perspectivas. Editorial Gustavo Gili, S.A. Barcelona, España. 1995.

⁹ "GACETA ECOLÓGICA". Volumen 1, Número 1. Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. México, junio 1989.

¹⁰ La Unidad Habitacional El Rosario es un gran conglomerado de unidades habitacionales compuestas por condominios de interés social ubicada en la delegación de Azcapotzalco, en el Distrito Federal y el municipio de Tlalnepantla del Estado de México. Por su extensión de 350 hectáreas, es la unidad habitacional más grande de México. Esta Unidad contaba en un principio con unas zonas de esparcimiento ""Los Lagos que contaban con agua y algunos hasta con lanchas y patos, pero con el crecimiento de la población unos de esos lagos fueron convertidos en estacionamientos y en otros se construyeron más unidades habitacionales. Estaba planeada adecuadamente, pues tenía los servicios primarios garantizados, los accesos a la educación en todos los niveles estaban estratégicamente ubicados, la eliminación de áreas recreativas sustituidas por más casas generaron que los recursos disminuyeran, la demanda educativa aumentó pues el crecimiento urbano no se dio a la par con los servicios que la población requiere, las áreas de esparcimiento generan un desorden social, pues los jóvenes en parte necesitan espacios para recrearse, existían casetas de vigilancia en las áreas de esparcimiento las cuales

En el período del Presidente Carlos Salinas de Gortari hubo un crecimiento sin precedente de la economía por lo que el panorama fue propicio para que las empresas de todos los rubros crecieran y se diversificaran en cuanto a sus productos así como geográficamente. Hubo una gran expansión del crédito doméstico e internacional, por lo que las compañías recurrieron a él para financiar su desarrollo, algunas de manera excesiva. El sector de la vivienda se vio fuertemente impulsado en sus diversos niveles, la vivienda de interés social continuó beneficiándose con los financiamientos gubernamentales del INFONAVIT y del FOVISSSTE, y los desarrollos de vivienda media y residencial se vieron favorecidos por la disponibilidad irrestricta de créditos bancarios otorgados de manera sumamente fácil. En 1997 se modificó la Ley del INFONAVIT¹¹, y se limitaron sus funciones; el Instituto se convirtió en una entidad de financiamiento a la vivienda, dejando de lado las actividades de desarrollador, proyectista, constructor y comercializador de vivienda de interés social.

Los acontecimientos financieros de diciembre de 1994, que desencadenaron una aguda crisis económica en el país cambiaron el panorama en el que se desenvolvían las empresas. Algunas de ellas, se vieron profundamente afectadas, especialmente aquellas que estaban fuertemente apalancadas, no solamente en moneda nacional, sino en dólares. En cuanto a los compradores, muchos de los que eran deudores de créditos hipotecarios y de todo tipo, se volvieron insolventes y dejaron de pagar sus compromisos con la banca comercial llevando el caos al sistema financiero nacional, asimismo, se contrajeron fuertemente los mercados domésticos especialmente los inmobiliarios, de los que la vivienda forma parte. Aún así, la conjunción de la demanda de vivienda sistemáticamente insatisfecha en México y el financiamiento gubernamental fueron la oportunidad de desarrollo de este sector de la economía.

Nuestro país enfrentó importantes retos para transformar la situación; uno de los mayores fue ordenar de manera eficiente y racional los asentamientos humanos sobre el territorio

desaparecieron con la construcción de nuevas viviendas, por ende se genera mayor inseguridad y vandalismo, que repercute en la aparición de jaulas para proteger automóviles en los estacionamientos que generan que dan un mal aspecto a la colonia además de la apatía de los vecinos no permite que se uniformen los colores de los edificios. Actualmente enfrenta problemáticas por su ubicación de límite entre dos entidades, lo que deriva en inseguridad pública, falta de mantenimiento a edificios así como carencia de infraestructura urbana.

¹¹ “LEY DEL INFONAVIT 1997”. Ediciones Fiscales ISEF, S.A. México, 1997.

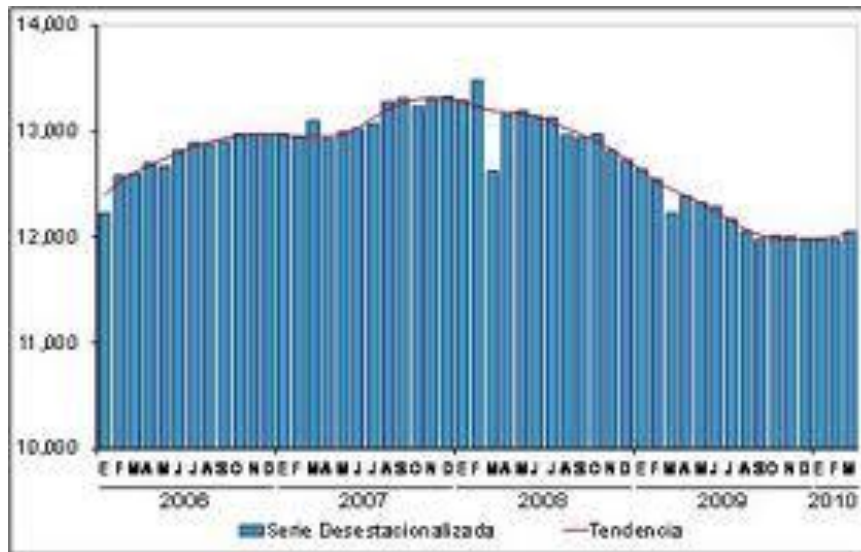
nacional, haciendo uso adecuado de los recursos en beneficio de la sociedad de ese momento y de las futuras generaciones.¹²

El Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI) indicaba que entre 1990 y 1995 el número total de viviendas que se construyeron en el país fue de aproximadamente 3.3 millones de unidades, de las cuales 1.8 millones fueron construidas por desarrolladores y financiadas por el FOVI (Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda), instituciones gubernamentales como el INFONAVIT (Instituto Nacional de Fondo de la Vivienda de los Trabajadores) y el FOVISSSTE (Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado), las SOFOLES (Sociedades Financieras de Objeto Limitado) y bancos privados.

Para el año 2000, las cifras fueron las siguientes: El INFONAVIT participó con el 58% de la derrama, que implicaron el otorgamiento de 176,000 créditos, FOVI con 60,000, FOVISSSTE aportó 18,300, FONHAPO 2,687, SEDESOL a través del Programa VIVAH, 32,405 y otros organismos 6,761, cifras que sumadas representaron el 82% del Programa 2000. Dentro de estas viviendas construidas, el Distrito Federal otorgó más de 33,000 créditos y el Estado de México más de 27,000. En cuanto a mejoramiento de la vivienda, INFONAVIT programó 4,000 créditos, FONHAPO 1,813 y otros organismos 10,992.¹³

¹² Terrazas Revilla, Oscar. “MERCANCÍAS INMOBILIARIAS” Colección Estudios Urbanos, UAM-A. México, 1996.

¹³ Rendón, Lourdes. “ZEDILLO Y EL SECTOR VIVIENDA” reportaje periodístico de la última comparecencia ante el Senado de la República de Carlos Jarque, Secretario de Desarrollo Social 1994-2000. Periódico El Economista. Vivienda. México, 13 de diciembre 2000.



Valor de la vivienda construida. Fuente INEGI. con datos hasta 2010

Actualmente, la demanda de vivienda en México está determinada por la edad promedio de la población mexicana (baja en comparación con la de otros países), por la formación de hogares nuevos y por el crecimiento de las áreas urbanas. La adquisición de la vivienda por parte de los demandantes depende de la situación económica que prevalece en el país en el momento que se analiza el mercado, del poder adquisitivo de la población y de las condiciones crediticias que predominan.

MERCADOS DE VIVIENDA FORMAL E INFORMAL.

La segmentación del mercado de vivienda en México, se divide en formal e informal. El mercado informal incluye viviendas autoconstruidas, con terrenos frecuentemente irregulares, es decir, sin escriturar, y a veces también sin servicios públicos municipales como electricidad, drenaje, agua, pavimentación, etc. y no tenían acceso a créditos hipotecarios.



Asentamientos humanos irregulares.

El mercado formal incluye viviendas construidas por desarrolladores y vendidas al contado o con créditos hipotecarios. Estas viviendas son escrituradas al comprador y tienen todos los servicios públicos, así como licencias y permisos de construcción. Para construir estas viviendas, los desarrolladores deben tener autorizaciones de uso del suelo, urbanización instalada, financiamiento comprometido y título de propiedad. El tamaño relativo del mercado formal e informal es inversamente proporcional al monto del financiamiento hipotecario disponible. Mientras más créditos hipotecarios existen, se construyen menos casas en el mercado informal y viceversa. Entre 1985 y 1990 el mercado formal cubrió aproximadamente el 37% de la demanda anual de vivienda. Entre 1990 y 1995 al haber más financiamiento hipotecario disponible, la oferta del mercado formal llegó al 50% de la demanda anualizada. A partir de la crisis de 1995, hubo un descenso considerable de ambos mercados, acentuándose en el sector formal de la construcción de vivienda.

COMISION NACIONAL DE VIVIENDA¹⁴
PROGRAMA ANUAL DE FINANCIAMIENTOS PARA VIVIENDA

CIERRES DEFINITIVOS EN VIVIENDA 1973-2011

GRUPOS DE ORGANISMO ORGANISMO PROGRAMA SUBPROGRAMA		TOTAL	2011	2010	2009	2000
TOTAL		19,609,415	1,366,362	1,482,801	1,421,711	476,788
ENTIDADES FINANCIERAS		1,418,287	10,763	36,672	53,055	1,101
ONAVIS		9,636,999	600,646	602,099	585,978	316,056
ORGANISMOS ESTATALES		1,504,915	20,508	34,833	37,733	103,869
OTROS ORGANISMOS		434,342	11,566	11,084	17,174	15,245
PROGRAMAS EMERGENTES		128,759				
SUBSIDIOS FEDERALES		6,486,113	722,879	798,113	727,771	40,517

¹⁴ <http://www.conavi.gob.mx/meta-anual-seguimiento-tren-vivienda/vivienda-cifras-estadisticas-vivienda>.
Accesada el 18 de agosto de 2013.

En épocas en que el financiamiento hipotecario es escaso, los desarrolladores compiten agresivamente por él y generalmente no inician sus proyectos sin la seguridad de tener créditos hipotecarios para sus compradores. De acuerdo con la Asociación de Promotores y Desarrolladores Industriales de la Vivienda en México (PROVIVAC) y la CMIC (Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción) existían casi 2,000 desarrolladores inmobiliarios que participaban en el mercado formal, el cual era un mercado altamente fragmentado en el que la mayoría de los desarrolladores operan regionalmente. Del total de desarrolladores, un grupo de 100 aproximadamente tenía una presencia significativa en los mercados.

SEGMENTACIÓN DEL MERCADO FORMAL

La industria de la vivienda está segmentada por precio y por fuente de financiamiento. Se distinguían cuatro categorías: vivienda de interés social, vivienda de interés medio, vivienda residencial y vivienda residencial turística.

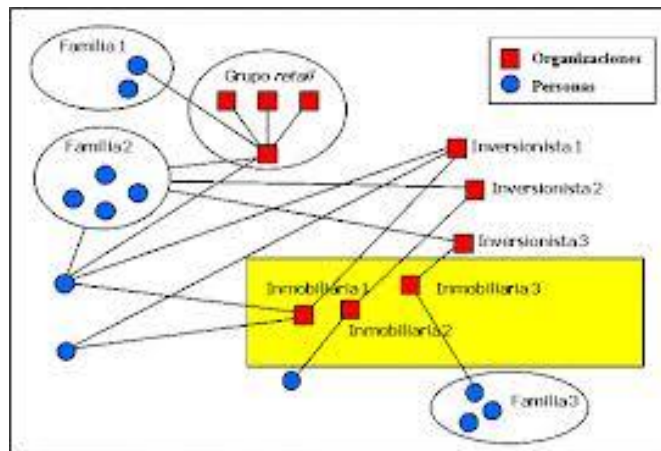


Vivienda Residencial turística

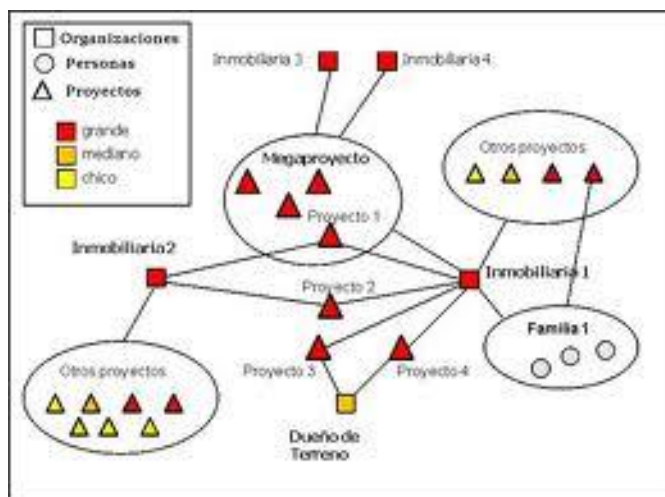
La vivienda de interés social comprende generalmente a unidades financiadas por el FOVI (Fondo de la Vivienda) y por fondos de instituciones gubernamentales como el INFONAVIT (Instituto Nacional de Fomento a la Vivienda para los Trabajadores), el FOVISSSTE (Fondo para la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado), entre otros. Usualmente manejan créditos con tasas de interés y condiciones

preferenciales y los adquirientes son principalmente trabajadores que adquieren su primera casa. La vivienda de tipo medio comprende unidades generalmente financiadas por bancos a primeros y segundos compradores de vivienda. Vale la pena recordar que en 1995, este segmento del mercado ofreció a la venta aproximadamente 30,000 unidades; en los años siguientes la banca comercial interrumpió bruscamente los créditos otorgados a este nivel de casas debido a los problemas financieros del sector bancario y se volvieron a reactivar, aunque de manera muy limitada hasta el 2001. Fue el segmento más afectado en esa época. La vivienda residencial incluye unidades generalmente financiadas por la banca comercial a compradores de su segunda o tercera casa. Dentro de este segmento también se considera a la vivienda residencial plus con precios superiores y algunas veces financiadas en dólares americanos, las tasas de interés son las comerciales predominantes en los mercados nacionales e internacionales. Actualmente permanece disponible el financiamiento en dólares pero el estrato de la población que puede tener acceso a él es suamamente pequeño, aunque las tasas de interés en la divisa extranjera pueden ser relativamente bajas, comparadas con las existentes en el país.

La vivienda residencial turística está constituida por propiedades residenciales en los centros turísticos del país, playas y lugares de veraneo o de fin de semana. Están financiadas a través de los bancos comerciales en moneda nacional y en dólares. Los compradores pueden ser tanto connacionales como extranjeros. Las ventas de este tipo de vivienda sufren altas y bajas, dependiendo de la estabilidad financiera nacional; en 1995 decrecieron aproximadamente en 35% como resultado de la situación económica y la falta de liquidez en el país que forzaron a los bancos a restringir el financiamiento hipotecario. Por esta razón, los mercados que sistemáticamente sufren la reducción más grande en ventas son el medio y el residencial, por su mayor dependencia del financiamiento bancario.



Redes informales y empresariales en la construcción de vivienda.



El sector financiero en el financiamiento de la vivienda.

POLÍTICAS GUBERNAMENTALES DE VIVIENDA¹⁵.

Desde principios de los años ochenta, el Gobierno había buscado promover la expansión de la oferta de vivienda y se había centrado en la habitación de interés social en el país. Antes de 1992, la política del Gobierno respecto de la vivienda de interés social se concentraba en los fondos de vivienda de las instituciones gubernamentales, las que actuaban como desarrolladoras y en agencias del Gobierno que ofrecían hipotecas y créditos para

¹⁵ Schüte y Elguero, Fernando. "COORDINACIÓN Y VIVIENDA" Periódico El Economista. Vivienda. Pp. 9. México, 20 de junio 2001.

construcción a tasas de interés preferenciales para compradores potenciales calificados y empleados del Gobierno. Los límites en la disponibilidad de recursos para estos subsidios restringían la construcción de vivienda de interés social. Las altas tasas de inflación y la regulación bancaria limitaban severamente la disponibilidad de créditos alternativos y restringían la cantidad de vivienda de interés social no subsidiada que se construía. A finales de los años ochenta, el Gobierno redefinió su política para el sector de la vivienda en México, para promover la inversión por parte del sector privado, reducir los costos de desarrollo y propiciar un incremento en la producción habitacional. Esta política promovió la participación de bancos comerciales en el financiamiento hipotecario mediante el establecimiento de garantías y pagos directos. El Gobierno también incrementó el papel del sector privado en el desarrollo de vivienda al restringir la participación de los fondos de vivienda gubernamentales (principalmente INFONAVIT y FOVISSSTE) únicamente al otorgamiento de créditos hipotecarios. El gobierno federal y los gobiernos de los Estados también buscaron disminuir los costos regulatorios al reducir los costos del impuesto al traslado de dominio y cuotas notariales. Además el Congreso de la Unión modificó la Constitución en enero de 1992 y la Ley Agraria en febrero del mismo año para permitir la transferencia de propiedades agrarias (ejidos), a fin de ampliar la disponibilidad de tierra para desarrollos de vivienda.

El Gobierno autorizó en 1993 la creación de SOFOLES (Sociedades Financieras de Objeto Limitado). Estas sociedades estaban restringidas a trabajar en un sector determinado de la economía y no podían recibir depósitos del público. Desde su creación, la mayor parte de las SOFOLES se habían incorporado como hipotecarias y algunas de ellas estaban autorizadas para promover y operar créditos hipotecarios fondeados por FOVI. Aunque a principios de la década del 2000 el número total de hipotecas que estos intermediarios financieros ofrecían era bajo, se esperaba que como instituciones especializadas complementaran el servicio que daban los bancos al mercado hipotecario.

Para el sexenio 2000-2006, el Presidente Vicente Fox planteó como objetivos en materia de vivienda construir 750,000 casas al año hasta cumplir con 4 millones 500 mil unidades al terminar el sexenio, de las cuales, el 50% serían por conducto del INFONAVIT, o sea la cantidad de 370,000 anuales en promedio. El total de viviendas significaba un gran reto, si se consideraba que en el año 2000 se construyeron 350,000 casas. Para lograr eliminar el déficit habitacional al fin del sexenio y reducir en 1 millón la existencia de viviendas en estado de

deterioro que era de 3.5 millones, el Gobierno pretendía implementar diversas medidas de apoyo: Mejorar el marco regulatorio, desarrollar nuevos mecanismos de financiamiento más flexibles y con suficientes recursos para apoyar el desarrollo inmobiliario, promover instrumentos financieros que propiciaran la bursatilización de la cartera hipotecaria, ampliar la capacidad de crédito bancario y promover la cultura del ahorro a través de la banca social para generar un ahorro previo que sirviera para el enganche de las viviendas.

EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA.

El sistema financiero en México que atiende al mercado de la vivienda está conformado por cuatro grupos institucionales que ofrecían créditos hipotecarios y que tenían diferentes procedimientos operativos y beneficiarios. Tradicionalmente, una fuente importante de créditos hipotecarios fueron los bancos comerciales y las SOFOLES utilizando recursos propios, principalmente para el mercado medio y residencial. La segunda fuente son los recursos otorgados por FOVI a través de bancos comerciales y SOFOLES. La tercera fuente son los fondos de vivienda gubernamentales: INFONAVIT para trabajadores del sector privado, FOVISSSTE para empleados del sector público y el ISSSFAM (Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para las Fuerzas Armadas Mexicanas) para personal militar. La cuarta y más pequeña fuente de créditos hipotecarios consistía en los subsidios directos a organismos públicos de vivienda, que incluían al FONHAPO (Fondo Nacional de Habitaciones Populares) y los fideicomisos estatales de vivienda.

Como parte de la apertura de mercado, desde los noventa el Gobierno empezó a liberar el sector financiero. Esta liberalización incluyó la privatización de los bancos comerciales que habían sido nacionalizados desde los ochenta. El crecimiento que experimentó la industria de la vivienda se debió en gran medida al incremento de la actividad de los bancos comerciales. Sus carteras de inversión hipotecaria crecieron de un 5% de sus activos a un 30% para fines del año 2000. Los cinco bancos comerciales más importantes llegaron a concentrar hasta un 75% de la cartera hipotecaria bancaria.

Como resultado de la crisis económica en 1994, los bancos comerciales endurecieron sus estándares y políticas de otorgamiento de financiamiento a la construcción hasta llegar a prácticamente cancelarlo. A partir de esa fecha, los escollos en el sistema financiero nacional fueron agrandándose hasta llegar a poner en aprietos la viabilidad del mismo, por lo que el

Gobierno instrumentó el FOBAPROA (Fondo Bancario de Protección al Ahorro) para proteger a los ahorradores afectados por la creciente cartera vencida de los bancos comerciales. Posteriormente se instrumentó el IPAB (Instituto de Protección al Ahorro Bancario) el que estaría a cargo del rescate bancario y la administración de los activos del FOBAPROA.

Los préstamos hipotecarios generados por los bancos tenían un plazo entre 20 y 30 años y los pagos generalmente se ajustaban a un índice de salarios o de inflación. El otorgamiento de los créditos hipotecarios por parte de los bancos comerciales y de las SOFOLES era directo a los compradores de las viviendas, por lo que los montos otorgados para financiar proyectos específicos era coordinado por el desarrollador inmobiliario. Los créditos de los bancos comerciales (no FOVI) se enfocan principalmente a los mercados medio y residencial para sus préstamos hipotecarios de cartera libre.

Para obtener el financiamiento de un proyecto, el desarrollador debe presentar al banco un proyecto factible que incluye la propiedad de los terrenos en los que se va a construir, el proyecto arquitectónico completo, licencias y permisos de construcción aprobados y un estudio de mercado que muestre la demanda para el producto que se va a construir. El banco presenta el proyecto a sus Comités de Crédito y, una vez aprobado, otorga los créditos para la construcción. Los fondos o ministraciones son entregados al constructor conforme al avance de la obra.

El Gobierno ha venido evaluando el establecimiento de un mercado secundario de hipotecas como una manera de aumentar la actividad hipotecaria de los bancos comerciales, con miras de aumentar la disponibilidad de recursos para el desarrollo de vivienda mediante la bursatilización y venta de créditos hipotecarios a inversionistas de largo plazo. La busatilización de la cartera hipotecaria de la vivienda en todos sus niveles continúa siendo un proyecto atractivo para el Gobierno y para los inversionistas, especialmente los administradores de fondos de largo plazo.

FOVI¹⁶

Es un Fideicomiso Público constituido en 1963 por el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en Banco de México, el cual es administrado por la

¹⁶ www.fovi.gob.mx. “¿QUÉ ES EL FOVI?. Principales funciones de FOVI. Características del Programa. Características y Requisitos del adquirente”. Accesada el 11 de septiembre 2013.

Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. a partir del 26 de febrero de 2002. Su objeto consistía en otorgar financiamiento hipotecario a compradores calificados a través de bancos comerciales y SOFOLES que administraban el otorgamiento, operación y cobranza de los créditos hipotecarios. El financiamiento hipotecario de FOVI estaba disponible para el rango alto del mercado de interés social y para el rango bajo de interés medio. Los compradores que podían acceder a viviendas que gozaban de este financiamiento generalmente estaban en el rango de ingresos de 3.5 salarios mínimos al mes.

FOVI existe pero la entidad que lo administra es Sociedad Hipotecaria Federal. FOVI no tiene ningún tipo de contacto con el público, es decir ya no otorga créditos nuevos, únicamente administra, como parte de SHF, los créditos otorgados con anterioridad. Sistemáticamente, la banca comercial generalmente había financiado la vivienda de interés social de manera muy limitada. Para incentivar a los bancos a otorgar créditos fondeados por FOVI, el Gobierno introdujo en marzo de 1994 nuevas reglas mediante las cuales hasta el 50% de las hipotecas de FOVI serían garantizadas por el Gobierno. En 1995, se financiaron bajo este esquema mas de 65,000 viviendas. A continuación se presenta la evolución de los créditos para vivienda de interés social otorgados por las diferentes instituciones gubernamentales:

PRINCIPALES ORGANISMOS FINANCIEROS DE VIVIENDA						
(créditos otorgados de 1989 a 2000)						
	1989	1993	1994	1996	1999	2000
INFONAVIT	71,925	110,200	110,697	103,184	160,000	176,000
FOVI	17,121	22,189	40,109	24,097	71,711	60,000
FOVISSSTE	19,848	35,231	47,314	28,731	17,080	18,300
BANCA	35,883	132,088	47,314	28,731	17,080	12,575
FONHAPO						2,687
SEDESOL						35,405
VIVAH						
OTROS						671
Mejoramiento de vivienda						40,000
TOTAL						347,638

FONDOS DE VIVIENDA GUBERNAMENTALES.

Los dos fondos gubernamentales de vivienda más importantes, INFONAVIT y FOVISSSTE, reciben aportaciones obligatorias de los patrones de las empresas y del Gobierno, correspondientes al 5% de las nóminas y hacían préstamos para la construcción, adquisición o mejora de viviendas a trabajadores cuyos ingresos son generalmente menores a 5 salarios mínimos.

INFONAVIT

El INFONAVIT fue creado en 1972 por el Gobierno, los sindicatos y el sector privado como un fondo de vivienda en beneficio de los trabajadores asalariados. Antes de 1992 el instituto funcionaba como un promotor y desarrollador de vivienda de interés social. INFONAVIT compraba tierra en áreas que estaban zonificadas para la construcción de vivienda de interés social y contrataba con arquitectos y constructores el diseño y la construcción de estas viviendas, promovía las casas terminadas y otorgaba los créditos hipotecarios a los compradores. Para iniciar el desarrollo de un conjunto en particular en terrenos propiedad del Instituto, el sistema de INFONAVIT consistía en otorgar un contrato a un constructor basado en criterios que incluían su experiencia, capacidad operativa y precios que ofrecía. INFONAVIT concedía las casas terminadas a empleados calificados que solicitaban un crédito hipotecario. Las casas eran asignadas a los obreros en lugares que frecuentemente les eran inconvenientes, sin capacidad de selección y el título de la propiedad no era transferido al comprador sino hasta que la hipoteca estuviese liquidada.

Bajo este esquema se generaron muchos problemas operativos que posteriormente fueron resueltos, que incluían ineficiencia por falta de competencia y un conflicto de interés estructural entre las actividades de la institución como desarrolladora y como generadora y administradora de créditos hipotecarios. El sistema de asignación de casas y la falta de escrituración llevó a problemas sociales y de administración no solamente de los créditos hipotecarios, sino de los mismos conjuntos habitacionales, que derivaron en falta de mantenimiento, seguridad y falta de integración comunitaria dentro de los desarrollos.

Como parte de la política del Gobierno para incrementar la oferta de vivienda de interés social y crear una economía abierta de mercado, INFONAVIT rediseñó su programa en 1992 para convertirse en una verdadera entidad de ahorro-préstamo actuando solamente como un

proveedor de hipotecas. A partir de esta fecha, INFONAVIT ya no participaba en los procesos de desarrollo y venta. La salida del Instituto del sector de desarrollo estimuló de manera importante la actividad del sector privado.¹⁷

Actualmente, INFONAVIT otorga créditos hipotecarios solamente a empleados calificados a través de cuentas individuales para los derechohabientes fondeadas cada mes por los depósitos en cuenta. Por ley, dichos depósitos debían tener una tasa de retorno superior a la inflación. De manera adicional, los beneficiarios obtuvieron la ventaja de poder seleccionar su casa, la que ahora se escritura al momento de la compra. También se buscaron soluciones de diseño y planeación urbana para corregir los problemas sociales identificados por el Gobierno¹⁸.

Un crédito de INFONAVIT puede ser hasta por el 100% del valor de la casa. El servicio de la deuda se calcula con referencia al salario mínimo y depende del ingreso del acreditado. El valor máximo del crédito para un derechohabiente calificado y valor máximo de una casa que puede ser financiada es de 300 salarios mínimos. El plazo del préstamo es hasta de 30 años y el repago se hace por medio de una deducción directa de nómina que se compone de la aportación de 25% pagada por el patrón, cantidad deducida directamente de la nómina del acreditado y su aportación obligatoria del 5% de su salario. En caso de que el acreditado pierda su empleo, el INFONAVIT otorga un año de gracia para hacer los pagos y posteriormente el acreditado tiene que hacerlos directamente al Instituto en los mismos montos que antes se deducían del sueldo. El desarrollador no tiene ninguna responsabilidad respecto de los créditos hipotecarios otorgados por el INFONAVIT.

Antes de la reforma de los programas de 1992, los fondos de INFONAVIT eran directamente deducidos de las nóminas y depositados al Gobierno en cuentas administradas por la Secretaría de Hacienda. El fondeo y el presupuesto de INFONAVIT eran sujetos a una conciliación de cuentas con la SHCP y, en ciertos casos, dado el momento de la conciliación, las casas eran terminadas sin que el Instituto tuviera recursos presupuestales disponibles para

¹⁷ “REFORMAS A LA LEY DEL INFONAVIT”. INFONAVIT. órgano de comunicación interna No. 2. México, Julio 1997.

¹⁸ Vilchis Salazar , Rubén. “PLANEACIÓN, DISEÑO Y USO DE LOS ESPACIOS COMUNES EN LOS CONJUNTOS HABITACIONALES PROMOVIDOS Y FINANCIADOS POR INFONAVIT. Criterios sociales para la planeación y diseño de los conjuntos de vivienda”. Tesis de la Maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas UAM-A. México, 1999.

finiquitar a los desarrolladores¹⁹. Bajo los nuevos programas de INFONAVIT, las aportaciones eran depositadas directamente por los patrones cada 2 meses. Por lo tanto, se suponía que la sincronización de pagos ya no era un obstáculo que afectara el flujo de caja del Instituto ni de los desarrolladores.²⁰

FOVISSSTE

El Fondo para la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado era un fondo equivalente a INFONAVIT, administrado por el Gobierno en favor de los trabajadores del sector público para ofrecer financiamiento para la vivienda económica. Desde la adopción de una reforma semejante a la de INFONAVIT en abril de 1994, las operaciones se llevan a cabo de manera parecida. Además de fondear créditos hipotecarios directamente, FOVISSSTE también cofinancia vivienda con otras entidades. Esto se hace para optimizar el uso de recursos y dar servicio al máximo número de personas.

ORGANISMOS PÚBLICOS

A fines de la década de los 90's, los organismos públicos ofrecían el 6% de los fondos presupuestales disponibles para créditos hipotecarios en México. Estas agencias existían en el ámbito federal y local y servían al segmento más grande de la población; principalmente a trabajadores sin salario fijo que ganaban menos de 2.5 salarios mínimos. Los organismos federales de vivienda prestaban directamente a organizaciones estatales y municipales de vivienda, cooperativas de vivienda y uniones de crédito que representan beneficiarios de bajos ingresos, así como a acreditados individuales. El monto de créditos hipotecarios disponibles estaba restringido por los presupuestos del Gobierno. Algunas agencias ofrecían asistencia técnica a los acreditados y beneficiarios para diseñar, contratar y supervisar la construcción de sus propias casas. Los préstamos de esas agencias podían ser utilizados para viviendas base o viviendas progresivas (vivienda mínima con un cuarto, área de cocina y un

¹⁹ “INSTRUCTIVO PARA PARTICIPAR EN LAS SUBASTAS DE FINANCIAMIENTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES DE INFONAVIT”. INFONAVIT. México, 2010

²⁰ “CRÉDITO INFONAVIT. Tipos de Créditos” Página de Internet de INFONAVIT. 29 enero 2013.

baño que eventualmente podía crecer y ampliarse), lotes urbanizados, instalación de servicios públicos, mejoramiento de vivienda y autoconstrucción.

En la Zona Metropolitana de la Ciudad de México²¹ la disponibilidad de vivienda había superado a la del resto del país, de 1980 a 1990, la oferta mayor mientras que la general se incrementó relativamente menos. Los organismos participantes fueron INFONAVIT, FOVISSSTE, FONHAPO, FIVIDESU, FICAPRO, FOVI-Banca, PRONASOL, y, en pequeña medida, otras entidades.²²

LAS CRISIS ECONÓMICAS Y SU REPERCUSIÓN EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA.

La crisis económica causada, entre otros factores, por la devaluación del peso frente al dólar en 1994 generó cambios significativos en el sector de la vivienda en México. Primero, el cambio brusco de la paridad del peso frente al dólar y la política monetaria restrictiva implementada por el Banco de México para contener la inflación, tuvieron como resultado el encarecimiento del fondeo de los bancos. Este costo fue transferido a los consumidores a través de altas tasas de interés y crecientes pagos mensuales para todos los productos bancarios como hipotecas, créditos automotrices y tarjetas de crédito. Las altas tasas de interés tuvieron un impacto muy importante en la vivienda en México. Muchas de las empresas desarrolladoras de vivienda cerraron o redujeron drásticamente sus operaciones.

²¹ La Zona Metropolitana comprende las 16 delegaciones de la Ciudad de México y 27 municipios del Estado de México.

²² Villavencio Blanco, Judith. "LOS ORGANISMOS OFICIALES DE VIVIENDA EN EL DISTRITO FEDERAL. Formas y alcances de la acción habitacional de los años 90's." Administración y Estrategias de fin de siglo. División de Ciencias Sociales y Humanidades. UAM-A. 1997.



Nuevos proyectos de vivienda de interés social.

CONCLUSIONES.

La vivienda es el bien patrimonial fundamental para las familias. Cada persona y cada familia buscan tener el mejor lugar para su habitación, dentro de las condiciones de cada individuo. Derivados de esta necesidad, los asentamientos irregulares han proliferado en la Zona Conurbada de la Ciudad de México, en los municipios colindantes con el Estado de México, tanto en el norte como en el oriente de la ciudad. Propiamente dentro de la urbe, las cañadas del poniente de la ciudad y otras locaciones han crecido con asentamientos en zonas peligrosas y en terrenos poco adecuados para que la gente se instale. Común denominador han sido la falta de servicios y la inseguridad en la tenencia de la tierra.

A raíz de las modificaciones a la Ley del INFONAVIT en 1997 hubo un fuerte impulso a la vivienda de interés social que originó la consolidación de varias empresas desarrolladoras como Grupo ARA, GEO, HOMEX, entre otras más. Si bien existen en México pocas empresas de alcance nacional, también hubo campo propicio para las empresas ubicadas en distintas localidades. La oferta de vivienda creció de manera exponencial al grado que a los sexenios 2000-2006 y 2006-2012 de los expresidentes Vicente Fox y Felipe Calderón, fueron llamados los sexenios de la vivienda.

Sin embargo, esta necesidad de construir provocó que las reservas territoriales susceptibles de ser desarrolladas por las empresas fueran en lugares cada vez más alejadas de la urbe y de los centros de trabajo, lo que han ocasionado un aumento excesivo en el tiempo de transportación de las personas, que las unidades habitacionales estén convertidas en únicamente dormitorios y situaciones críticas en el sistema de transporte de la ciudad y en las

vialidades ya que estas ni han crecido ni se han modernizado de acuerdo con la demanda presentada por los conjuntos habitacionales.

BIBLIOGRAFIA

Bazant S. Jan. "MANUAL DE CRITERIOS DE DISEÑO URBANO". Editorial Trillas, México, 1990.

Boils, Guillermo. "DISEÑO Y VIVIENDA PÚBLICA EN MÉXICO. Prototipos habitacionales de cuatro organismos habitacionales de cuatro organismos gubernamentales de vivienda". UAM-A. México.

De la Rosa, Rogelio. "¿SE CONSTRUIRÁN LAS CASAS PROMETIDAS?". Periódico Reforma. Negocios. Pp. 20 A. México, septiembre 2013.

Díaz-Berrio, Salvador. "CIUDADES HISTÓRICAS DE MÉXICO. Estudio Tipológico". Anuario de Estudios de Arquitectura, Historia, Crítica y Conservación. UAM-A. México, 1999.

Fernández Alva, Fernando. "METRÓPOLI Y CAMBIO TECNOLÓGICO". Anuario de Estudios de Arquitectura, Historia, Crítica y Conservación. UAM-A. México, 2009.

Larrosa, Manuel. "MARIO PANI, ARQUITECTO DE SU ÉPOCA". Universidad Nacional Autónoma de México. México, 1985.

Lira, Vázquez, Carlos. "PARA UNA HISTORIA DE LA ARQUITECTURA MEXICANA". Universidad Autónoma Metropolitana-Editorial Tilde S.A. México, 2007.

Peña, Carmen. "LA VIVIENDA UN BIEN ECONÓMICO". Periódico El Economista. Vivienda. Pp. 4. México, 20 de junio 2013.

Rendón, Lourdes. "ZEDILLO DESPERTÓ AL SECTOR VIVIENDA". Reportaje periodístico de la última comparecencia ante el Senado de la República de Carlos Jarque, Secretario de Desarrollo Social 1994-2000. Periódico El Economista. Vivienda. México, 13 de diciembre 2000.

Sánchez Ruiz, Gerardo. "INCUMPLIMIENTO DEL MOVIMIENTO MODERNO Y LOS RETOS DE LA MODERNIDAD. Aspectos de los problemas de vivienda en México". De Arquitectura. Cuadernos de Ensayo y Crítica. No. 4. UNAM. México, septiembre 2000.

Schjetnan, Mario, Calvillo, Jorge y Peniche, Manuel. "PRINCIPIOS DE DISEÑO URBANO Y AMBIENTAL". Editorial Concepto, S.A. México, 1991.

Schüte y Elguero, Fernando. "COORDINACIÓN Y VIVIENDA". Periódico El Economista. Vivienda. Pp. 9. México, 20 de junio 2013.

Terrazas Revilla, Oscar. "MERCANCÍAS INMOBILIARIAS". Colección de Estudios Urbanos. UAM-A. México, 1996.

Vilchis Salazar, Rubén. "PLANEACIÓN, DISEÑO Y USO DE LOS ESPACIOS COMÚNES EN LOS CONJUNTOS HABITACIONALES PROMOVIDOS Y FINANCIADOS POR INFONAVIT DE 1973 A 1997 EN LA CIUDAD DE MÉXICO". Tesis de Maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas. UAM-A. México, 1999.

Villavencio Blanco, Judith. "LOS ORGANISMOS OFICIALES DE VIVIENDA EN EL DISTRITO FEDERAL. Formas y alcances de la acción habitacional de los años 90's".

Administración y Estrategias de Fin de Siglo. División de Ciencias Sociales y Humanidades. UAM-A. México, 1997.

Páginas de Internet;

www.amsfoles.com.mx. “AMSOFOLES”. Página de Internet de la Asociación Mexicana de SOFOLES. México, 2013.

www.grupoara.com.mx. “CONSORCIO ARA. DIVISIÓN CONSTRUCCIÓN”. Página de Internet. 29 enero 2013.

www.infonavit.gob.mx. “CRÉDITO INFONAVIT. Tipos de Crédito”. Página de Internet de INFONAVIT. 29 de enero, 2013.

www.infonavit.gob.mx. “INSTRUCTIVO PARA PARTICIPAR EN LAS SUBASTAS DE FINANCIAMIENTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES DE INFONAVIT”. INFONAVIT. México, 2012.

_____. “LEY DEL INFONAVIT 1997”. Ediciones Fiscales ISEF. México, 1997.

www.presidencia.gob.mx “PROGRAMA SECTORIAL DE VIVIENDA 2001-2006”. PRESIDENCIA. México, 2012.

www.presidencia.gob.mx “PROGRAMA SECTORIAL DE VIVIENDA 2007-2012”. PRESIDENCIA. México, 2012.

www.sedatu.gob.mx "PROGRAMAS NACIONALES DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA 2013-2018" Gobierno de la República.

_____. “PRONAFIDE”. Capítulo 4. Desarrollo Social. Programa de Vivienda 2007-2012.

_____. “REFORMAS A LA LEY DEL INFONAVIT”. INFONAVIT órgano de comunicación interna No. 2 Julio 1997

www.fovi.gob.mx. “¿QUÉ ES EL FOVI?. Principales funciones de FOVI. Características del Programa. Características y Requisitos del adquirente”. Página de Internet de FOVI. 29 enero 2012.