

2.11 VIVIENDA

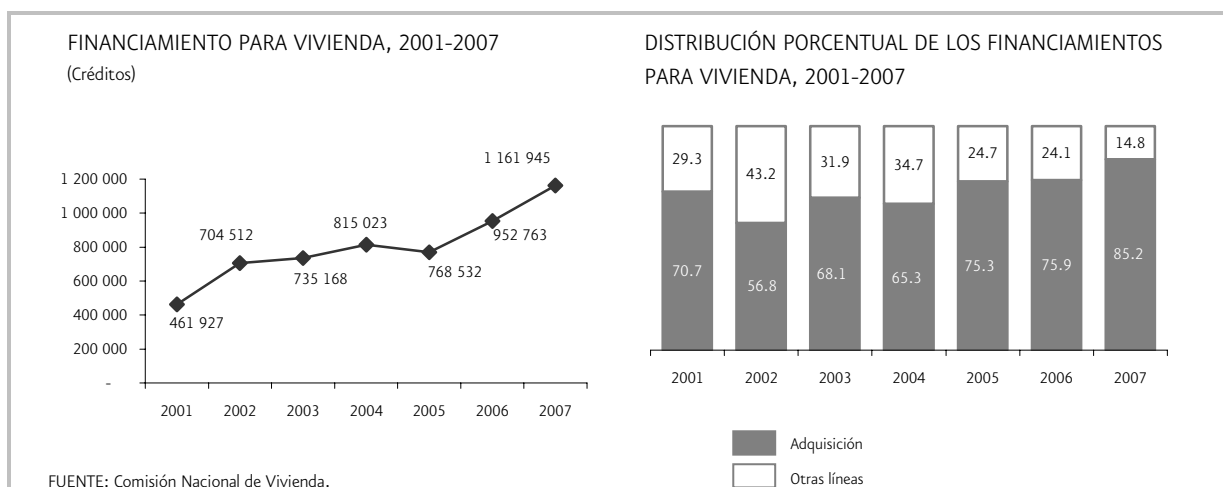
La presente administración tiene entre sus objetivos fundamentales, ampliar el acceso de las familias de menores recursos a una vivienda, ya que este satisfactor es fundamental en el marco de una estrategia integral, orientada a garantizar la igualdad de oportunidades y propiciar la mejor calidad de vida de las familias, así como dar certidumbre jurídica sobre los derechos de propiedad, a fin de que las familias vean protegido su patrimonio e incrementen su valor, hereden o transmitan su dominio sin conflicto y accedan a fuentes formales de financiamiento. Es importante señalar, que la política habitacional busca también coadyuvar al logro de un desarrollo ordenado, racional y sustentable de los asentamientos humanos.

Las tendencias demográficas recientes hacen prever una demanda de alrededor de 3.9 millones de viviendas para igual número de nuevas familias en el periodo 2007-2012, a la que se adiciona la derivada de las necesidades de 2.1 millones de familias ya establecidas, para en conjunto brindar sustento a una oferta de seis millones de viviendas.

Además de la demanda por vivienda nueva se debe enfrentar el reto de realizar mejoras o ampliaciones en más de un millón de viviendas que lo requieren, así como de dotar de servicios como agua potable, drenaje o luz eléctrica a aquéllas establecidas en sitios sin disposición de la infraestructura necesaria.

FINANCIAMIENTO PARA EL DESARROLLO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA DE VIVIENDA EN UN MARCO DE DESARROLLO SUSTENTABLE DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

- Durante 2007 se da continuidad al comportamiento positivo de la **dinámica habitacional**, pues se tiene estimado otorgar 1 161 945 créditos y subsidios para los diferentes programas de vivienda, 12.7% más que el año previo, con una inversión estimada de 241 183.6 millones de pesos, superior en 4.1% en términos reales a lo realizado en 2006.^{1/}



- Cabe comentar, que este comportamiento contrasta positivamente con relación al mostrado en el primer año de la administración pasada en el que se registra una caída de 3.1% para la cantidad de créditos otorgados y un aumento de 0.3% en términos reales en lo relativo a la inversión ejercida.
- Al mes de junio, una vez eliminado el doble registro de viviendas financiadas entre dos o más instituciones se alcanzó un total de 310 104 financiamientos, de los cuales el 89% correspondieron a adquisición de vivienda y el 11% restante a mejoramiento habitacional y otro tipo de créditos, con una inversión de 103 674.7 millones de pesos, 18.5% mayor en términos reales a la ejercida en igual lapso de 2006.

^{1/} La variación real se obtuvo con base en el deflactor implícito del Producto Interno Bruto utilizado para la elaboración del Presupuesto de Egresos de la Federación de 2007.

- La **salud financiera de los Organismos Nacionales de Vivienda** es crucial para el cumplimiento de la meta de otorgar seis millones de créditos este sexenio para la construcción, adquisición o remodelación de vivienda, por lo cual merece destacarse los esfuerzos destinados a la recuperación de cartera:
 - INFONAVIT. Al cierre de 2006, la cartera hipotecaria vencida del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores se ubicó en 4.84%, resultado de 130.9 miles de créditos vencidos sobre un total superior a los 2.7 millones de créditos. Al mes de junio del presente año, dicho índice se redujo ligeramente a 4.44%, básicamente al disminuir los créditos vencidos a un total de 125.8 miles. En cuanto a la constitución de reservas preventivas, el INFONAVIT pasó de un índice de cobertura de 204% al cierre de 2006 (57 018 millones de pesos), a uno de 322% para el mes de junio del presente año (90 942 millones de pesos).
 - FOVISSSTE. La meta de recuperación de créditos programada por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, para enero-junio de 2007 fue de 4 854.9 millones de pesos, habiéndose logrado un avance de 104.7% (4 636.2 millones de pesos).
 - FONHAPO. Al cierre de 2006, la cartera vencida del Fondo Nacional de Habitaciones Populares se situó en el 44%, ascendiendo a 95.08% durante junio de 2007, debido a la implementación, a partir del 1 de enero del presente año, de los nuevos criterios de medición de este índice, establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, de acuerdo a los cuales se considera vencido todo crédito que tenga más de 90 días sin amortización, ya que anteriormente se consideraba así cuando tenía más de 150 días sin pago alguno efectuado.
 - Por lo que se refiere a la constitución de reservas preventivas, el FONHAPO pasó de 1 530 millones de pesos al cierre de 2006 a 4 758.6 millones de pesos para el mes de junio del presente año.

CONSTRUCCIÓN, MEJORAMIENTO HABITACIONAL, ARRENDAMIENTO Y VIVIENDA SEMINUEVA

- Con el propósito de atender a las familias con ingresos insuficientes para resolver sus necesidades habitacionales, se puso en marcha en este año un **Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda**, para lo cual se publicaron sus Reglas de Operación en el Diario Oficial de la Federación el 19 de febrero de este año, en las que se establece que en el marco de las modalidades habitacionales de adquisición, mejoramiento, autoconstrucción y compra de lote con servicios, se entregará un subsidio asociado a un crédito y al ahorro para complementar la capacidad de compra.
 - La Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) dispone en 2007 de un presupuesto de 3 892 millones de pesos a fin de entregar alrededor de 115 mil subsidios para complementar el crédito otorgado al solicitante por cualquiera de las entidades ejecutoras, con las que se están firmando convenios de adhesión para operar el Programa. La promoción para dichos convenios se está realizando entre los intermediarios con una cobertura geográfica y clientela tales, que ofrezcan la mayor diversidad y accesibilidad posibles a los demandantes de crédito habitacional. Hasta el 26 de julio se habían firmado 25 convenios y otras 22 entidades ejecutoras se hallaban en proceso.
 - Al mes de junio se habían otorgado 20 930 subsidios para la adquisición de viviendas tanto nuevas como usadas, 18.2% del total anual programado, con una inversión de 583.9 millones de pesos, 15% de lo autorizado a la CONAVI.
- El **mercado secundario de hipotecas** ha mantenido durante 2007 la dinámica mostrada el año pasado, y al mes de junio se habían colocado 10 emisiones de bonos por parte de cuatro sociedades financieras de objeto limitado, un banco y el INFONAVIT, que suman recursos frescos para nuevos créditos por 14 904 millones de pesos, y representan el 6.2% del programa nacional de financiamiento de vivienda. Desde su inicio en 2003 y hasta el mes de junio de 2007, las emisiones de este tipo de bono ascienden a un total de 41.
- Otra alternativa para dar acceso a la vivienda a grupos de población con ingresos medios y bajos, que tienen dificultades para ahorrar y optar por un crédito hipotecario tradicional, es el **Programa de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)** puesto en marcha en febrero de 2006, mediante un programa piloto en el que intervinieron una desarrolladora inmobiliaria y una Sociedad Financiera de Objeto Limitado como intermediario financiero a fin de impulsar la opción de arrendamiento puro, o arrendamiento con opción a compra, en el que el enganche proporcionado por el cliente (depósito en garantía), así como parte de la mensualidad, son abonados al precio de la casa en el momento de ejercerse la opción de compra. Este programa concluyó su fase de piloto y tiene una meta para 2007 de cuatro mil créditos que serán fondeados por la SHF. Con el logro de esta meta se estaría triplicando lo realizado hasta el año anterior, para ello será necesario incorporar a nuevos intermediarios y desarrolladores a este Programa.

- En cuanto a la **vivienda usada**, el apoyo del Gobierno Federal continúa a través de las medidas vigentes para dar facilidades a la compra-venta de este tipo de inmuebles a través de créditos del INFONAVIT y el FOVISSSTE. Por otra parte, el INFONAVIT está operando mecanismos que ayuden a los derechohabientes para que puedan disponer de su crédito vigente en una nueva vivienda, a través de un proceso de sustitución de garantías y lograr desplazar la vivienda usada a través del portal Micasa.gob.mx.

CONSOLIDAR EL SISTEMA NACIONAL DE VIVIENDA

- Con el propósito de integrar, generar y difundir la información que se requiera para la adecuada planeación, instrumentación y seguimiento de las políticas públicas en materia habitacional, así como para el fortalecimiento de la oferta articulada de vivienda del país, se pusieron en marcha durante 2007, los trabajos para impulsar el **Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV)**.
 - Se llevaron a cabo los procesos de formalización de los convenios para el intercambio de información entre los proveedores de la misma públicos y privados, y de incorporación de los gobiernos de las entidades federativas para lograr la cobertura del Sistema a nivel nacional, los cuales concluyeron en el mes de agosto. Simultáneamente se efectúa el llenado de las bases de datos del Sistema, que se estima terminar en la primera semana de septiembre.
 - Asimismo, se tiene programado en 2007 consolidar la operación y funcionamiento del SNIIV con cobertura a las 32 entidades federativas a efecto de supervisar, dar seguimiento y apoyar técnicamente la recepción-envío de información por parte de las diversas fuentes a nivel nacional, estatal y municipal; así como apoyar a los diferentes usuarios del Sistema de los sectores público, privado, académico y sociedad en general.
- Durante 2007 se estableció una **estrategia de suelo e infraestructura para vivienda** que involucra a las autoridades locales, a la iniciativa privada y al sector social a fin de encontrar y operar instrumentos normativos, regulatorios, financieros, de coordinación y concertación, para propiciar una oferta de suelo con infraestructura, equipamiento y servicios, que permitan el desarrollo de proyectos habitacionales para la población de menores ingresos. En ese sentido:
 - Se elaboraron las Recomendaciones Técnicas para el Desarrollo de Conjuntos Habitacionales de Vivienda Económica y se promovió con autoridades estatales, municipales y el sector privado, el desarrollo de áreas específicas que concentren conjuntos habitacionales y de usos mixtos, que coadyuven a orientar el desarrollo espacial, económico y social de las ciudades y municipios.
 - La CONAVI promueve en cada entidad federativa la promulgación de la respectiva Ley y Programa de Vivienda, que vinculen la política nacional con las necesidades locales, habiendo celebrado al mes de junio de 2007 la firma de 16 convenios de coordinación con los institutos estatales de vivienda, para brindar apoyo y asesoría en la elaboración, o en su caso, actualización de sus respectivas leyes y programas estatales de vivienda.
- En el marco del **Programa de Vivienda Sustentable** en el que participan entidades especializadas en distintos temas relacionados con la vivienda, el 6 de marzo de 2007 se efectuó la firma de la carta de intención para dar continuidad a la Alianza México-Canadá, a fin de continuar con el intercambio de conocimientos y tecnologías, así como la evaluación de nuevas tecnologías.
 - Dentro del último rubro, se llevan a cabo un monitoreo de equipos, diseños e insumos para la construcción incorporados en viviendas de tres diferentes estados. Asimismo se efectuó en el mes de junio, el Segundo Seminario de Vivienda Sustentable-Cambio Climático y Desarrollo Habitacional, que congregó a aproximadamente 600 personas entre las que participaron desarrolladores de vivienda, académicos y funcionarios públicos.
- A lo largo del año se han realizado los preparativos para otorgar el **Premio Nacional de Vivienda 2007**, que será entregado la segunda semana de octubre, buscando resaltar el esfuerzo realizado por los agentes participantes en el proceso de producción y financiamiento de la vivienda y que de esta manera contribuyen en la ampliación de la oferta habitacional del país. En esta ocasión se definieron las siguientes categorías a concursar: Desarrollo Habitacional Sustentable, Esquemas Financieros, Producción Social de Vivienda, Desarrollo Urbano, Vivienda Económica y Mejor Proyecto Ejecutado.
- A través del **Fondo de Investigación CONAVI-CONACYT** se apoyan proyectos de investigación científica y tecnológica para generar el conocimiento requerido por el sector habitacional. En este marco se publicó el 29 de enero la convocatoria CONAVI-CONACYT 2007/01, recibándose 44 propuestas de investigación, con la representación de 14 entidades federativas entre las que destaca la participación del Distrito Federal. Como resultado de la evaluación, fueron aprobadas 13 propuestas que representan a cinco estados de la república con una inversión de 12 millones de pesos. Desde el inicio de operaciones de este Fondo en 2001, se han financiado 23 proyectos por un monto de 29.5 millones de pesos.

- La Comisión Nacional Forestal llevó a cabo el **Tercer Concurso de Diseño para Viviendas con Madera** con el apoyo de la CONAVI, FONHAPO, INFONAVIT, el Consejo Nacional de la Madera en la Construcción, A.C., el patrocinio del Centro Impulsor de la Construcción y la Habitación, A.C., Arauco, así como la Asociación Nacional de Importadores y Exportadores de Productos Forestales, A.C. e INDEX INTERNACIONAL, habiéndose programado el 27 de septiembre para la entrega de premios.
- Se colabora en el Programa Nacional de Normalización 2007 en lo relativo al diseño de la **Norma Oficial Mexicana para Edificación de Vivienda**, que se encuentra en etapa de anteproyecto con un avance de 68%; así como en la preparación de la norma mexicana de servicios de valuación, cuyo avance es de 90%. De igual forma, se interviene en la elaboración de normas mexicanas de productos empleados en la construcción de vivienda, como bloques, paneles, tinacos e impermeabilizantes.
- La CONAVI promueve permanentemente la reducción de los costos de transacción de permisos y licencias para favorecer el desarrollo de vivienda de interés social, lo que llevó al mes de diciembre de 2006 a un **promedio nacional ponderado de los costos indirectos asociados a la producción de vivienda** de 4.34%, el cual al mes de junio de 2007 registró un nivel ligeramente superior de 4.41% del valor de la vivienda. Se destacan 10 entidades federativas en las que esta proporción se encuentra por debajo de 4%.
- Para garantizar la seguridad jurídica de la propiedad se está implementando un **Programa de Registro Público de la Propiedad Único**.^{1/} Este Programa busca unificar y eficientar los sistemas registrales de la propiedad, con base en un sistema modelo que tiene como fin realizar todo el procedimiento registral vía remota. Los lineamientos del Programa fueron publicados en el Diario Oficial el 6 de marzo de 2007. Este Programa impacta a toda la población y en especial a los de más bajos recursos y beneficia a los agentes inmobiliarios, constructores, inversionistas, desarrolladores, adquirentes, y agentes financieros, nacionales e internacionales y da respuesta a una exigencia de los Estados miembros del Tratado de Libre Comercio, por lo que se refiere a la modernización de los sistemas de registro de garantías mobiliarias mercantiles.
- También, se lleva a cabo el Programa de **Regularización de la Propiedad**^{2/} que tienen como objetivo eliminar la incertidumbre jurídica que tienen muchos mexicanos sobre su propiedad.

^{1/} En el apartado 1.1.3 Garantizar la protección de los derechos de propiedad, se hace una más amplia referencia sobre este tema.

^{2/} En el apartado 3.1.3 Patrón territorial nacional que frene la expansión desordenada de las ciudades y facilite el acceso a servicios y equipamientos en comunidades tanto urbanas como rurales, se hace una más amplia referencia sobre este tema.