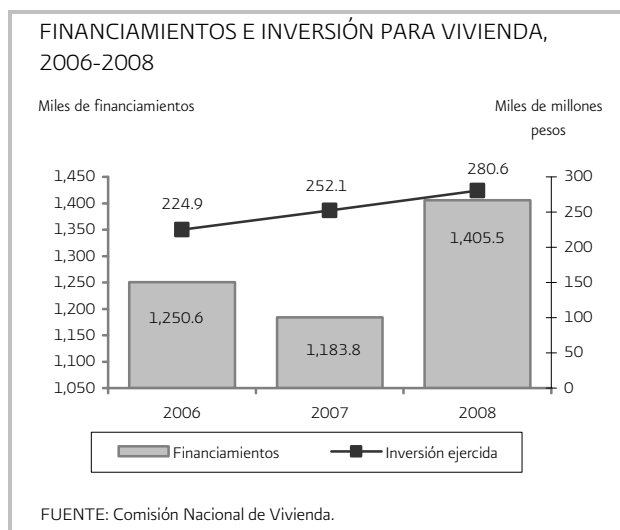


## 2.14 CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA

**OBJETIVO:** AMPLIAR EL ACCESO AL FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA DE LOS SEGMENTOS DE LA POBLACIÓN MÁS DESFAVORECIDOS EN UN CONTEXTO DE DESARROLLO ORDENADO, RACIONAL Y SUSTENTABLE DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

AMPLIAR LA COBERTURA DE ATENCIÓN Y LAS OPCIONES DE FINANCIAMIENTO A LA VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN

- **Financiamiento para el desarrollo de la oferta y la demanda de vivienda en un marco de desarrollo habitacional sustentable**
  - En 2008 el sector habitacional continuó con su tendencia ascendente, tanto en financiamientos otorgados como en el monto de inversión canalizado.



- Al mes de diciembre, el **total de financiamientos** fue de 1,405,537, superior en 18.7% a los 1,183,759 concedidos en 2007, así como en 6.1% a la meta anual establecida en el Programa Nacional de Financiamientos Hipotecarios para 2008. De ese total 68.4% fueron para adquisición y 31.6% para mejoramiento habitacional y otro tipo de créditos.
- Por su parte, la **inversión ejercida** al cierre de 2008 alcanzó 280,601.4 millones de pesos, monto mayor en 4.5% en términos reales<sup>1/</sup> al

canalizado en 2007. Este aumento fue promovido principalmente por el INFONAVIT, el FOVISSSTE y las entidades financieras en el mercado para adquisición y mejoramiento de vivienda, así como por el destacado impulso de los subsidios federales que mejoran la capacidad de compra de las familias.

### Incremento de la inversión en vivienda como proporción del Producto Interno Bruto en 2008

Durante los últimos años, la inversión involucrada en los financiamientos para vivienda respecto al Producto Interno Bruto (PIB) ha mostrado un constante ascenso, debido a una mayor participación de agentes financieros públicos y privados en materia habitacional. Para 2008, la proporción del PIB se ubicó en 2.3%, superior al 2.2% registrado en 2007.

### • Índice de recuperación de la cartera vencida

- Con relación a las acciones de los organismos nacionales de vivienda dirigidas a recuperar su cartera vencida, destacan los siguientes resultados:
  - **INFONAVIT.** A diciembre de 2008 la cartera hipotecaria vencida del Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores se ubicó en 4.49%, 0.52 puntos porcentuales más que el 3.98% alcanzado en 2007, y 0.49 puntos superior a la meta anual de 4%, como resultado de un ligero incremento en el número de créditos con retrasos (más de 91 días) en sus amortizaciones.
    - En cuanto a la constitución de reservas preventivas, el INFONAVIT pasó de un índice de cobertura de 350% al cierre de 2007 (88,629.6 millones de pesos), a uno de 282.4% en diciembre de 2008 (87,640 millones de pesos).
  - **FOVISSSTE.** A diciembre de 2007, el porcentaje de cartera hipotecaria vencida del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado se ubicó en 2.06%, en tanto que para 2008, dicho índice decreció hasta 0.8%, como resultado de las políticas del Fondo enfocadas a optimizar los mecanismos de recuperación de cartera, así

<sup>1/</sup> Las variaciones de cifras monetarias en términos reales se calcularon utilizando como deflactor la variación promedio del

índice nacional de precios al consumidor de 2008 respecto a 2007.

como de profundizar la depuración de los registros en las bases de datos.

- o Por lo que se refiere a la constitución de reservas, éstas ascendieron a 39,059.6 millones de pesos a fines de 2007, mientras que en 2008 llegaron a 39,153.4 millones de pesos que representan un índice de cobertura de 0.24%.
- **FONHAPO.** Al cierre de 2007 la cartera vencida del Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares se situó en 95.2%, y a diciembre de 2008 registró una proporción de 95%, toda vez que los acreditados que tienen sus créditos vencidos han comenzado a pagar como resultado de los programas de estímulos aprobados en noviembre de 2008.

**CARTERA VIGENTE, CARTERA VENCIDA Y RESERVAS PARA CUENTAS INCOBRABLES DE LOS ORGANISMOS NACIONALES DE VIVIENDA, 2006-2008**

Concepto	Datos anuales		2008	
	2006	2007	Meta Programa da	Observado
<b>Cartera vigente (Miles de millones de pesos)</b>				
INFONAVIT	429.1	470.2	n. a.	555.8
FOVISSSTE	74.3	22.4	31.7	30.8
FONHAPO	3.4	6.1	n. a.	5.6
<b>Cartera vencida (Porcentaje de la cartera vigente)</b>				
INFONAVIT	5.8	5.1	n. a.	5.6
FOVISSSTE	n.a.	2.46	n. a.	0.9
FONHAPO	44.0	95.2	n. a.	95.0
<b>Cartera hipotecaria total (Miles de créditos)</b>				
INFONAVIT	2,702.3	2,809.7	n.a.	3,200.0
FOVISSSTE	252.5	71.2	113.7	90.1
FONHAPO	0.837	0.851	n. a.	0.835
<b>Cartera hipotecaria vencida (Porcentaje de créditos vencidos sobre cartera total)</b>				
INFONAVIT	4.84	3.98	4.0	4.49
FOVISSSTE	n.a.	2.06	n. a.	0.8
FONHAPO	44.0	90.7	n. a.	95.0
<b>Reservas para cuentas incobrables (Miles de millones de pesos)</b>				
INFONAVIT	57.0	88.6	n. a.	87.6
FOVISSSTE	11.7	39.1	n. a.	39.1
FONHAPO	1.5	4.8	n. a.	4.5

n. a. No aplica.

FUENTE: Comisión Nacional de Vivienda.

- o En lo relativo a la constitución de reservas preventivas, el FONHAPO pasó de 4,843.8 millones de pesos al cierre de 2007 a 4,513.522 millones de pesos a diciembre de 2008.

• **Esquemas de Financiamiento para Adquisición de Vivienda Nueva y Seminueva**

- **El Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda "Ésta es tu casa",** consiste en el otorgamiento de un subsidio federal a personas con ingresos hasta de cuatro salarios mínimos generales vigentes, a la par de un financiamiento para la adquisición de una casa, de un lote con servicio, o bien para construir o mejorar una vivienda.

- Al cierre de 2008 se otorgaron 213,835 subsidios, lo que permitió superar en 81.5% los 117,786 concedidos durante todo 2007, con una erogación de 4,242.4 millones de pesos, para las modalidades de adquisición de viviendas, lotes con servicios, mejoramiento y autoproducción habitacional, mayor en 3.8% en términos reales respecto de los 3,836.4 millones de pesos ejercidos el año previo. Los resultados de este programa en su segundo año de operación confirman que operar los subsidios ligados al financiamiento es el camino correcto, tanto para atender una necesidad social como para impulsar el crecimiento económico y la generación de empleos.

- o El programa ha generado un efecto multiplicador en la actividad económica, ya que por cada peso del Gobierno Federal destinado al mismo, se canalizan cerca de 4.1 pesos de financiamiento por diversas entidades ejecutoras. Así, los recursos canalizados en 2008 generaron 17.1 mil millones de pesos, destinados a financiamiento habitacional, cifra superior a los 16.1 mil millones de pesos detonados en todo el año anterior.

- Cabe destacar que a diciembre de 2008, la proporción de los mejoramientos respecto del total (48.6%) es casi similar a los destinados a adquisición (47.7%) lo que ha favorecido a un mayor número de familias de bajos recursos. En 2007 dichas proporciones fueron de 30.4% y 64.5%, respectivamente.

- **Emisión de bonos en el mercado secundario de hipotecas**

- El mercado secundario de hipotecas desde el inicio de sus operaciones en 2003, representó una fuente significativa de financiamiento para

el sector habitacional. En este sentido, en 2008 diversas instituciones llevaron a cabo 30 emisiones por 29,523 millones de pesos, recursos inferiores en 25.2% real a los montos colocados en 2007, por 37,059 millones de pesos, y que representaron 10.5% del total de la inversión involucrada en el programa de financiamientos hipotecarios de este año.

#### Recursos canalizados a la vivienda a través del Mercado Secundario de Hipotecas, 2003-2008

Desde su inicio en 2003 y hasta el cierre de 2008, se han realizado en el mercado secundario de hipotecas un total de 89 emisiones que representan más de 95 mil millones de pesos, casi 8% del financiamiento total del sector en este periodo, los cuales han sido reutilizados para otorgar nuevos créditos y generar una mayor dinámica en el mercado hipotecario.

#### INCREMENTAR LA DISPONIBILIDAD DE SUELO APTO PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO Y PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

- Durante 2008 se definieron y actualizaron los **Criterios e Indicadores para Desarrollos Habitacionales Sustentables**, y se determinaron los Procedimientos de Dictaminación para casos de excepción por Sustentabilidad y Costo del Suelo del Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio del Gobierno Federal para Vivienda.
- Se instaló el Comité Técnico de Evaluación, establecido en las reglas de operación del Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda "Ésta es tu casa", así como una mesa de trabajo para el tema de sustentabilidad.
- En enero se integró un **Grupo Interinstitucional para la Evaluación de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables** con la participación de la Sociedad Hipotecaria Federal, las secretarías de Medio Ambiente y Recursos Naturales, de Desarrollo Social, de Energía, el Banco Nacional de Obras y Servicios, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y la Comisión Nacional de Vivienda, en cuyo marco se busca integrar las estrategias, recursos, estímulos e incentivos del Gobierno Federal en una política pública para promover la generación de desarrollos urbanos y habitacionales sustentables, así como promover la inclusión en esquemas de equidad de los diversos actores que intervienen en la concreción de los desarrollos (Desarrolladores inmobiliarios, propietarios de tierra, inversionistas, intermediarios

financieros y beneficiarios de vivienda)<sup>1/</sup>. En el contexto de este Grupo sobresalen las siguientes actividades:

- Se presentaron al Grupo Interinstitucional para su evaluación, 22 proyectos de desarrollos urbanos y habitacionales que representan la construcción de cerca de un millón de viviendas.
- Se elaboraron los lineamientos para la instrumentación del Programa de Desarrollos Habitacionales Emblemáticos, el cual considera tres líneas de acción: Vivienda nueva terminada, Generación y habilitación de suelo y construcción de vivienda, y Producción social de vivienda.
- Se preparó una guía para la incorporación de suelo para la producción social de vivienda que aborda la incorporación de suelo directamente relacionada con la ubicación del predio, con el tipo de tenencia del suelo y con los procesos de gestión en autoproducción de vivienda.

#### REAPROVECHAR LA INFRAESTRUCTURA URBANA Y SU EQUIPAMIENTO REDUCIENDO PRESIONES EN LAS FINANZAS PÚBLICAS ESTATALES Y MUNICIPALES Y CUIDANDO QUE EL IMPACTO DE LOS PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA INCIDA EN LA CALIDAD Y COSTO DE LA VIDA DE SUS HABITANTES

- La Comisión Nacional de Vivienda formuló durante 2008, el modelo normativo llamado "**Código de Edificación de Vivienda**" (CEV) para regular en sus aspectos esenciales el proceso de la edificación de vivienda para el desarrollo de una construcción segura, confiable y habitable en un contexto urbano y promover que las autoridades competentes expidan y mantengan actualizadas de manera permanente, disposiciones legales, normas oficiales mexicanas, códigos de procesos de edificación y/o reglamentos de construcción.
- Con el objeto de establecer compromisos para la adopción del CEV y capacitar a los funcionarios involucrados en este proceso, se celebraron convenios de colaboración con los estados de Aguascalientes, Campeche y Colima, y se promueve su firma con autoridades en Baja California, Baja California Sur, Chihuahua, Guanajuato, Guerrero, Jalisco, Nuevo León, Querétaro, Quintana Roo, San Luis Potosí y Yucatán.

<sup>1/</sup> Los resultados de la operación de este Grupo Interinstitucional en términos de su aporte a la estrategia de sustentabilidad ambiental, se presentan en el apartado 4.3 Biodiversidad de este Informe.

- Por su parte, la CONAVI trabajó en la revisión y actualización del Código de Edificación de Vivienda, para la publicación de la Versión 2.0 en 2009.
- El **promedio nacional ponderado de los costos indirectos asociados a la producción de vivienda** de interés social fue de 4.80% al cierre de 2008, superior al 4.58% registrado el año previo. Es de destacarse que en 2008, en nueve entidades federativas esta proporción se ubicó por debajo de 4%.

#### CONSOLIDAR EL SISTEMA NACIONAL DE VIVIENDA

- La presente administración se ha propuesto el desarrollo de diversos programas de modernización, con el propósito de propiciar un clima adecuado para la inversión productiva y la tranquilidad a la población sobre la preservación de su patrimonio. Durante 2008 se avanzó modernización de los registros públicos de la propiedad con base en el establecimiento de diversos sistemas electrónicos para su administración.<sup>1/</sup>
- Durante 2008 se celebraron cuatro convenios de coordinación con los institutos de vivienda de Baja California Sur, Quintana Roo, Veracruz y Yucatán, a fin de que estas entidades federativas cuenten con su ley y programa estatal respectivos, acordes con los criterios establecidos en la ley federal en la materia y con los objetivos y estrategias del Programa Nacional de Vivienda 2007-2012 correspondientes al ámbito local.
  - Con los convenios celebrados este año, suman ya un total de 20 las entidades federativas que cuentan con una ley y programa en materia de vivienda homologados a los criterios federales.
- Con relación a los trabajos para impulsar el **Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda**, durante 2008 se formalizó la firma de 23 convenios de coordinación para el intercambio de información, ocho de ellos con entidades federativas, ocho con representantes del sector privado y siete con dependencias federales. En el resto de las entidades, se realizan acciones de difusión y coordinación para su futura firma. En algunos casos se encuentran en proceso de firma o de revisión jurídica. Al cierre de este año, se cuenta con un avance de 73% respecto del total de las variables consideradas en la primera etapa de operación del Sistema.<sup>2/</sup>

<sup>1/</sup> Las acciones específicas llevadas a cabo el presente año con el fin de impulsar la modernización de los registros públicos de la propiedad, se señalan en el apartado 1.1 Certeza Jurídica de este Informe.

<sup>2/</sup> Las variables son el conjunto de valores que cambian en el tiempo y representan información sobre magnitudes,

- En el marco del **Fondo de Investigación Comisión Nacional de Vivienda-Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología**, hasta 2008 se ha apoyado el desarrollo de 35 proyectos por un valor total de 40.6 millones de pesos, de los que se ha entregado el 77.8%, esto es, 31.6 millones de pesos.
  - La Convocatoria 2008 se publicó el 27 de octubre, habiéndose recibido 45 propuestas de proyectos de investigación, las cuales se encuentran en proceso de evaluación.

#### GENERAR UN MAYOR DINAMISMO DEL MERCADO DE VIVIENDA SEMINUEVA, USADA Y PARA ARRENDAMIENTO

- El **mercado de vivienda usada** se ha dinamizado a partir de la creación del Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda "Ésta es tu casa", cuyos apoyos se han orientado también a la compra de esta modalidad habitacional. Así, a través de las diversas entidades ejecutoras este mercado incrementó su participación a 6.8% del total en 2008, en el que se entregaron 14,500 créditos y subsidios para la compra de este tipo de vivienda, superiores en más del doble a los 7,092 concedidos en todo 2007.
- Por lo que se refiere al **mercado de vivienda en arrendamiento**, durante 2008 se dio continuidad al Programa de la Sociedad Hipotecaria Federal destinado a impulsar la opción de arrendamiento puro, o arrendamiento con opción a compra, donde el enganche proporcionado por el cliente (depósito en garantía), así como una parte de la mensualidad, son abonados al precio de la casa en el momento de ejercer la opción de compra. En este año, se otorgaron un total de 4,393 créditos, con lo que se busca instrumentar una alternativa para ampliar las posibilidades de adquisición de vivienda de los grupos de población con ingresos medios y bajos, que tienen dificultades de ahorro para el depósito inicial y acceder a un crédito hipotecario tradicional.

situaciones y hechos representativos del sector vivienda y son reportados por las fuentes de información conforme al convenio suscrito, y a su vez conforman la base de datos del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda. Para la primera etapa de operación se consideraron 123 variables, de las cuales al mes de diciembre se tiene información de 89, lo que proporciona un avance del 73% de las variables. Para el resto de ellas, se está en proceso de firma de convenios o de análisis de información para su posterior carga al Sistema.

PROMOVER EL MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA EXISTENTE Y EL IMPULSO A VIVIENDA PROGRESIVA

- El **mantenimiento, mejora y ampliación de la vivienda** es fundamental para impulsar la sustentabilidad habitacional. En 2008 se concedieron 437 miles de apoyos a igual número de hogares de familias con

ingresos inferiores a cinco veces el salario mínimo mensual en el Distrito Federal.

- Los apoyos y subsidios brindados representan un incremento de 35.2% con relación a los 323.3 miles de apoyos de este tipo otorgados en 2007.

