

UACM

Universidad Autónoma
de la Ciudad de México

Nada humano me es ajeno

COLEGIO DE HUMANIDADES Y CIENCIAS SOCIALES

LICENCIATURA EN Ciencia Política y Administración Urbana

**“El papel del Estado mexicano en materia de vivienda
en la Ciudad de México en el periodo de 1970 al 2011”**

TRABAJO RECEPCIONAL

PARA OBTENER EL TÍTULO DE LICENCIADO EN
CIENCIA POLÍTICA Y ADMINISTRACIÓN URBANA

PRESENTA:

García Quezada Izcoatl Adrián

Director del trabajo recepcional

Mtro. Carlos Eduardo Arriaga Téllez.

México, D.F. Octubre 2013

SISTEMA BIBLIOTECARIO DE INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE LA CIUDAD DE MÉXICO COORDINACIÓN ACADÉMICA

RESTRICCIONES DE USO PARA LAS TESIS DIGITALES

DERECHOS RESERVADOS ©

La presente obra y cada uno de sus elementos está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor; por la Ley de la Universidad Autónoma de la Ciudad de México, así como lo dispuesto por el Estatuto General Orgánico de la Universidad Autónoma de la Ciudad de México; del mismo modo por lo establecido en el Acuerdo por el cual se aprueba la Norma mediante la que se Modifican, Adicionan y Derogan Diversas Disposiciones del Estatuto Orgánico de la Universidad de la Ciudad de México, aprobado por el Consejo de Gobierno el 29 de enero de 2002, con el objeto de definir las atribuciones de las diferentes unidades que forman la estructura de la Universidad Autónoma de la Ciudad de México como organismo público autónomo y lo establecido en el Reglamento de Titulación de la Universidad Autónoma de la Ciudad de México.

Por lo que el uso de su contenido, así como cada una de las partes que lo integran y que están bajo la tutela de la Ley Federal de Derecho de Autor, obliga a quien haga uso de la presente obra a considerar que solo lo realizará si es para fines educativos, académicos, de investigación o informativos y se compromete a citar esta fuente, así como a su autor ó autores. Por lo tanto, queda prohibida su reproducción total o parcial y cualquier uso diferente a los ya mencionados, los cuales serán reclamados por el titular de los derechos y sancionados conforme a la legislación aplicable.

Agradecimientos

Quiero dar las gracias a la Universidad Autónoma de la Ciudad de México (UACM) porque dentro de sus objetivos primordiales es la formación de hombres y mujeres críticos con pensamiento científico y humanista con las herramientas profesionales para incidir en el cambio de la sociedad de manera equitativa y con más oportunidades para todos y que de esta forma se me otorgó una beca para la realización de mi tesis y para la impresión de la misma.

A mi familia y amigos que confiaron en mí en todo momento y que me brindaron siempre su apoyo y paciencia. A mi director y amigo de tesis Maestro Carlos Eduardo Arriaga Téllez por su dedicación, tiempo, orientación y apoyo para la realización del presente trabajo recepcional y a todos mis lectores, ya que sin ellos no me hubiera sido posible seguir adelante.

Son muchas las personas que han formado parte de mi vida a las que me encantaría agradecerles su amistad, consejos, apoyo, ánimo y compañía en los momentos más difíciles de mi vida. Algunas están aquí conmigo y otras en mis recuerdos y en mi corazón, sin importar en donde estén quiero darles las gracias por formar parte de mí, por todo lo que me han brindado y por todas sus bendiciones.

ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| INTRODUCCIÓN..... | 3 |
| 1.-Capítulo I: Acercamiento al tema de vivienda: Concepto de vivienda, políticas habitacionales y marco normativo sobre vivienda..... | 9 |
| 1.1.-El concepto de vivienda..... | 12 |
| 1.2.-El concepto de política habitacional..... | 18 |
| 1.3.- Marco normativo en materia de vivienda..... | 22 |
| 2.-Capítulo II. Evolución del papel del Estado mexicano en materia de vivienda en las últimas cuatro décadas..... | 38 |
| 2.1.-Papel del Estado interventor-promotor (1960-1970)..... | 39 |
| 2.2.-Papel activo-constructor (1970-1980)..... | 41 |
| 2.3.-Papel financiador (1980-1990)..... | 43 |
| 2.4.-Papel gestor-facilitador (1990-2011)..... | 45 |
| 3.-Capítulo III. Transformación del papel del Estado mexicano en materia de vivienda en la Ciudad de México. Estudio de caso..... | 52 |
| 3.1.-Estudio del INFONAVIT..... | 56 |
| 3.2.-Estudio del FOVISSSTE..... | 66 |
| 3.3.-Estudio de SADASI..... | 79 |
| 3.4.-Estudio de HOMEX..... | 84 |
| REFLEXIONES FINALES..... | 89 |
| Bibliografía..... | 99 |

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo recepcional tiene como objetivo principal describir el papel del Estado Mexicano en cuanto a la política habitacional, considerando su participación en: financiamiento, producción y asignación de vivienda durante las últimas cuatro décadas en la Ciudad de México. Este papel ha ido evolucionando con el tiempo derivado de diversos factores que en este trabajo desarrollaremos.

Considerando que la vivienda debe ser el lugar esencial de la reproducción social ya que su función primordial es el resguardo de las personas, algunos de los factores de transformación son: el aumento de la población, la transición del modelo económico de Bienestar al Neoliberalismo y el adelgazamiento del Estado, que han propiciado una reducción del carácter social en la producción de vivienda, a partir de la flexibilización en las políticas habitacionales, que genera un marco normativo desigual y con ello la desigualdad social. Aunado a la extensión de las grandes ciudades que aumentan en proporciones enormes, da como resultado que la población se vea obligada a trasladarse del centro a la periferia, que las viviendas se vuelvan escasas y caras.

A partir de lo antes mencionado surge la pregunta ¿Cuál ha sido el papel del Estado Mexicano en materia de vivienda en la Ciudad de México en las últimas cuatro décadas? y otras secundarias: ¿Cómo se relacionan los cambios de modelo económico y el papel del Estado mexicano en el problema de vivienda en México?, ¿Cuál ha sido la participación del Estado mexicano en el financiamiento de vivienda en la Ciudad de México en las últimas cuatro décadas?, ¿Cuál ha sido la participación del Estado mexicano en la construcción de vivienda en la Ciudad de México en las últimas cuatro décadas?, ¿Cuál ha sido la participación del Estado mexicano en la asignación de vivienda en la Ciudad de México en las últimas cuatro décadas?

Para buscar respuesta a estas preguntas se parte de la hipótesis que con el cambio de modelo de Estado de Bienestar al Neoliberal, la producción de vivienda en la Ciudad de México ha dejado de ser una responsabilidad del Estado. Donde el Estado Mexicano en materia de vivienda ha pasado de un papel interventor-promotor a uno de tipo gestor-facilitador. Además de que a medida que el Estado desatiende la producción de vivienda, esta acción ha sido cedida al capital privado

(La producción de vivienda en la Ciudad de México ha sido privatizada); ya que existe una subordinación del sistema político en materia de vivienda por el sistema económico; de tintes neoliberales.

Considero que al entender el papel que juega el Estado en la satisfacción de un espacio mínimo de resguardo para la población, me dará herramientas para la propuesta o evaluación de políticas habitacionales.

Por ello es importante describir el papel del Estado Mexicano en materia de vivienda. Puesto que de no resolverse el problema en el presente, afectará a generaciones futuras.

Como un punto de partida, es necesario reconocer que en la actualidad el Neoliberalismo como modelo económico de un proyecto capitalista de dominación global, que exalta la ideología de libre mercado, la competitividad y el individualismo, ha afectado a México en muchos aspectos de bienestar social en este caso en materia de vivienda. Bajo la sujeción a los dictados y lineamientos de las agencias financieras internacionales como son: la Organización Mundial de Comercio, el Fondo Monetario Internacional y el Banco Mundial. Impulsando la reducción del papel del Estado mexicano en la vida económica y política del país donde se incluyen las responsabilidades sociales.

El Estado mexicano ha permitido una creación, fomento y respaldo de oligarquías locales por medio de la privatización a ultranza de todas las empresas de propiedad social, así como de los bienes y servicios públicos. Eliminando las políticas de subsidio a los sectores populares, las políticas públicas y los respaldos legislativos desarrollados por el Estado mexicano van dirigidos al beneficio del gran capital, por la vía de privilegios fiscales y rescates económicos, como la apertura comercial indiscriminada, entre otros aspectos.

En síntesis, el predominio de lo privado sobre lo público y de lo individual sobre lo colectivo. Bajo este contexto, el enriquecimiento ilimitado de las grandes empresas y el deterioro sistemático del nivel y la calidad de vida de la inmensa mayoría de la población, con un régimen político de corrupción y privilegios al servicio de los intereses oligárquicos.

De acuerdo con el INEGI (2011), la población del país ascendía en 2010 a 112.3 millones de habitantes y en el 2011 aproximadamente 113.6 millones. El Consejo Nacional de Población (CONAPO) calcula que hubo aproximadamente 28.7 millones de familias en 2011 y las proyecciones indican que serán alrededor de 29.3 millones a finales de 2012, cerca de 32.9 millones a finales de 2018 y 34 millones al concluir 2020 (CONAPO, 2002).

Durante las décadas de 1970 y 1980, el país experimentó un periodo de muy rápido crecimiento poblacional. Los habitantes nacidos durante dicho periodo están contribuyendo al actual incremento en la demanda de vivienda. El principal grupo de demandantes de viviendas es el segmento de la población que tiene entre 25 y 50 años de edad. En 2011, el grupo comprendido entre los 20 y los 50 años de edad representaba aproximadamente 49.7 millones de habitantes o 44.3% de la población total de México. Según cálculos de la CONAPO, para 2020, este grupo de edad estará integrado por 44.3 millones de habitantes, que representarán 38% de la población nacional. Las dimensiones de este grupo contribuirán a aumentar la demanda de vivienda en el país (CONAPO, 2002).

Por su parte la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), instancia federal encargada de coordinar la función de promoción habitacional, planteaba en el 2010 un déficit de 8.9 millones de viviendas en México, esta cifra incluía la necesidad de: 1.7 millones de viviendas nuevas para ubicar a varias familias que vivían en una sola vivienda o cuyas viviendas debían reemplazarse y para el 2011 la CONAVI estimaba que el crecimiento de la población mexicana generaría una demanda sostenida de cuando menos 550,000 unidades de viviendas anuales en el futuro próximo. A fin de enfrentar el déficit de 8.9 millones de viviendas y atender el incremento esperado en la demanda (CONAVI, 2011, pág).

De acuerdo con los papeles ejercidos por el Estado Mexicano en materia de vivienda tenemos que, por ejemplo, en el periodo de los años 70`s y 80`s el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) construyó casi el 80% del total de viviendas de ese periodo y el Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) construyó en los mismos periodos el 17.3%, el porcentaje restante fue construido por empresas privadas. Estos organismos fueron unos de los mayores constructores de

las viviendas de interés social. Esto es el resultado de la participación del Estado en la producción de vivienda de carácter social (Schteingart, 2001: 162).

Al respecto Eibenschutz (1997) menciona que en los ochenta se implementó una política habitacional, entendiéndola por ésta, un conjunto de propuestas y directrices oficiales que se relacionan con la producción de viviendas y su entorno. Esta política habitacional fue implementada en el D.F para la producción de viviendas para sectores de bajos ingresos, con la participación de organismos públicos con un sentido social. (INFONAVIT y FOVISSTE). Sin embargo esta política fue insuficiente y no correspondió a la demanda existente en ese momento.

La participación de las empresas privadas en la producción de vivienda inició por medio del Programa Financiero de Vivienda (PFV) ya que en la década de los 80's se permitió una mayor participación de capital privado en la construcción de viviendas (Schteingart, 2001:211).

Para los noventa, el modelo económico y político neoliberal, cambió la política habitacional en la distribución y producción de viviendas. Propició una reducción de los recursos del Estado y el abandono del carácter social de los organismos oficiales de vivienda que se han transformado, poco a poco en financieras hipotecarias para el mercado.

Al modificarse la política habitacional de vivienda en el año de 1992, el gobierno pasó de un Estado financiero-constructor a uno exclusivamente financiero, entonces, como lo menciona Claudia Puebla (2002) se responsabiliza al sector privado de ser el actor principal en la producción de vivienda. Este papel del Estado Mexicano tiene vigencia hasta nuestros días.

Por lo tanto se debe considerar que la distribución y producción de viviendas tuvo un impacto derivado de la reducción de los recursos del Estado y el abandono del carácter social de los organismos oficiales de vivienda que se han transformado poco a poco, en financieras hipotecarias para el mercado.

El adelgazamiento del Estado frente al capital privado (mercado) permite que el problema se intensifique y con ello la pérdida del carácter social en la producción de vivienda contribuye a la desigualdad de los que menos tienen, para adquirir una

casa directamente o que sean beneficiados con los programas de crédito para obtenerla.

Para explicar la evolución que el Estado mexicano ha experimentado en materia de vivienda, en las últimas cuatro décadas, el trabajo recepcional que se ofrece está estructurado de la siguiente manera:

-El primer capítulo contiene definiciones sobre vivienda para tener un panorama completo de que significa y como debe interpretarse, para comprender la existencia de una política habitacional, ya que son los enfoques que guiarán la investigación. Además de un apartado sobre la normatividad en materia de vivienda.

-El Capítulo II contiene un recorrido histórico sobre el papel del Estado en materia de vivienda en las últimas cuatro décadas:

Papel del Estado interventor-promotor (1960-1970). Antecedentes de la intervención Estatal en materia de vivienda: El Estado otorga presupuesto dirigido a la producción de vivienda de interés social principalmente.

Papel activo-constructor (1970-1980). Implementación de la política habitacional por el Estado Mexicano: Además de otorgar presupuesto, también es el principal constructor de vivienda.

Papel financiador (1980-1990). El Estado mexicano transforma su intervención en materia de vivienda. La Política habitacional que fue implementada resulto ser insuficiente: En este papel sólo se otorgó presupuesto dirigido a la producción de vivienda.

Papel gestor-facilitador (1990- 2011). La reducción de la intervención del Estado Mexicano en materia de vivienda se hizo más evidente: El Estado mexicano sólo funge una función de supervisor sobre las leyes y normas en la producción de vivienda, dentro de un periodo con el modelo Neoliberal. En esta etapa el Estado Mexicano propone los medios para que el capital privado sea el encargado de la producción de vivienda de interés social.

-Capítulo III. Transformación del papel del Estado mexicano en materia de vivienda en la Ciudad de México. Estudio de caso sobre dos organismos públicos INFONAVIT y FOVISSSTE y dos privados SADASI y HOMEX.

Este capítulo tiene como objetivo analizar la transformación del papel del Estado mexicano en materia de vivienda en la Ciudad de México, para el periodo 2000-2011 en tanto financiamiento, producción y asignación de viviendas a partir de la comparación. Debemos aclarar que el documento no pretende realizar un análisis respecto a la problemática de vivienda en México, más bien el interés se concentra en entender cómo ha evolucionado el papel que juega el Estado en la atención de políticas para dar atención a la misma, por ello se resalta la participación en los aspectos de financiamiento, construcción y asignación.

Finalmente a manera de reflexiones finales y a partir de entender las transformaciones que ha sufrido el Estado en la política de vivienda, se pretende desentrañar el papel que ha jugado en las últimas cuatro décadas.

Capítulo I

Acercamiento al tema de vivienda: Concepto de vivienda, políticas habitacionales y marco normativo sobre vivienda.

Uno de los aspectos que han permitido destacar el grado de avance y la evolución del hombre, es la vivienda, cuyos antecedentes son remotos, pasando por las cavernas hasta llegar a construir, en la actualidad, complejas y gigantescas construcciones para dar respuesta a uno de los problemas más apremiantes del hombre. El tener un techo, partiendo de la consideración de que la vivienda es el lugar donde el ser humano nace, se desarrolla, se reproduce y en donde finalmente morirá. La importancia de la vivienda, máxime cuando constituye un patrimonio, radica principalmente en que proporciona al ser humano seguridad y mejoramiento en sus condiciones de vida, dándole base en la consecución de aspiraciones y metas, la vivienda es también una protección ante las inclemencias del tiempo y de la naturaleza. Por las razones expuestas, a la vivienda se le puede considerar como: un bien de primera necesidad y elemental para la vida humana.

En el presente capítulo se desarrollan las definiciones sobre vivienda para tener un panorama completo de: que significa y como debe interpretarse, así como el concepto de política habitacional.

En México y como en casi todos los países de América Latina se ha sufrido y sufre de un serio problema de vivienda; ya que no toda la población cuenta con un lugar adecuado donde habitar. Este problema se agudizó a partir de los años cuarenta y cincuenta del siglo XX, cuando la población pasó de ser fundamentalmente rural a predominantemente urbana, luego del éxodo campo-ciudad motivado por el proceso de industrialización. Para los años posteriores el problema de la vivienda se ha concentrado en las áreas urbanas, especialmente en las grandes ciudades y áreas metropolitanas del país.

A partir de mediados de los años 70, en algunos países de América Latina y en particular en México, comenzó una nueva orientación de los estudios habitacionales, por una parte gracias a una cierta apertura política, que permitió el desarrollo de nuevas orientaciones críticas en las ciencias sociales y, por otra parte, la creación de instituciones y programas habitacionales o referidos al suelo urbano, que generaron

una demanda de estudios y propuestas y un ambiente propicio para el desarrollo de la investigación y la reflexión en torno a este tema (ONU-HÁBITAT, 2007).

Esta orientación incluía la concepción del Estado capitalista y sus limitaciones, por su definición de clase; desarrollos teóricos referidos a los agentes sociales que producían la base material de la ciudad, así como la acumulación del capital en el sector privado de la construcción, y que aparecía como un nuevo y atractivo enfoque para abordar los estudios urbanos, con un marco explicativo que permitía superar las serias limitaciones de las teorías más tradicionales.

Un aspecto vinculado con la problemática de la vivienda es el del suelo urbano, elemento soporte de la misma, que ha sufrido un fuerte proceso de encarecimiento particularmente en las grandes ciudades, con consecuencias sobre la organización del espacio, que demuestra su incidencia en la distribución espacial de los grupos sociales y formas habitacionales y la imposibilidad de los sectores más desfavorecidos para acceder al mercado formal del suelo.

En nuestro país el suelo para uso habitacional sigue siendo un problema, primeramente, el suelo que ya está ocupado por vivienda no se encuentra totalmente regular ya que existen viviendas y lotes que no cuentan con las respectivas escrituras ni están registrados en el Registro Público de la Propiedad (RPP), por otro lado a pesar de que existe un Sistema de Inventario del Suelo (SIS) a nivel nacional y que se encuentran debidamente identificadas las áreas de suelo aptas para vivienda, sigue existiendo la especulación tanto en los terrenos libres ubicados dentro de las poblaciones (suelo intra-urbano), como en los terrenos que se encuentran cercanos a las áreas ya urbanizadas (suelo periférico), provocando el encarecimiento del suelo sin que las autoridades tomen cartas en el asunto (Munguía, 2008.).

Frente al problema de la vivienda que afecta fundamentalmente a los sectores de menores ingresos de la población, el Estado ha intervenido de varias maneras. Por una parte, ha impulsado y promovido la vivienda social, entendida como una vivienda nueva terminada, que satisface a una parte de la demanda. Por otro lado, ha desarrollado programas alternativos a la vivienda terminada, tales como: apoyo para el mejoramiento de vivienda existente, vivienda progresiva (vivienda que se termina gradualmente) y terrenos con servicios básicos. Pero, sin duda, el más

importante cuantitativa y cualitativamente es el de vivienda terminada (Villavicencio y Durán, 2003).

Otro tema vinculado con la problemática de la vivienda y que sin duda ha tenido una presencia destacada dentro de los estudios urbanos en México y en América Latina es el de la llamada urbanización popular o de los asentamientos irregulares, dado que ellos tienen un peso importante en la organización del espacio de las ciudades. Ese peso varía, por supuesto, de acuerdo con la estructura social y el desarrollo histórico de cada país y de sus ciudades, pero también ha ido creciendo, dadas las limitaciones de los programas habitacionales en el contexto de la apertura económica, los programas de ajuste y el desarrollo de las políticas neoliberales.

Los estudios de los años 70 y 80, a diferencia de los anteriores de tipo marginalista, se caracterizaban por analizar las formas de apropiación ilegal del suelo, los procesos de regularización y consolidación de las colonias, las luchas urbanas que llevaron a los pobladores pobres a enfrentarse con el Estado y otros agentes sociales además se hizo cada vez más evidente la necesidad de conocer la inserción en el mercado de trabajo de la población asentada, para dejar de lado teorizaciones precedentes en cuanto a que existía una coincidencia entre marginalidad en el trabajo y marginalidad espacial (Azuela y Schteingart, 1991). Estos análisis sobre los asentamientos irregulares también incluyeron la producción popular de vivienda y la autoconstrucción.

En América Latina predominó, en general, hasta fines de los años 70, la visión de que el Estado debía garantizar los derechos sociales de la población, que la política social debía tener un papel complementario de la política económica y que las políticas sociales universales eran las más adecuadas. Aunque esta visión sólo se aplicó de manera parcial y estratificada, con diferencias en los distintos países de la Región. Es posible afirmar que con las reformas de los 80 y el predominio de las ideas neoliberales han aparecido frecuentes críticas a los programas focalizados en los pobres, que resultaron muy insuficientes y en muchos casos implicaron fuertes retrocesos para grupos importantes de la población latinoamericana (Schteingart, coord. 1999).

1.1.- El concepto de vivienda.

Desde la perspectiva marxista la vivienda es considerada como el lugar esencial de la reproducción social, ya que su función primordial es el resguardo de las personas.

Antonio Santillana (1972) por su parte considera a la vivienda como el espacio ordenado hacia el bienestar de una familia. Este autor menciona que la vivienda es cualquier tipo de espacio que satisfaga la necesidad de una familia, con elementos diferenciadores de este bien que son fundamentalmente: el confort (referente a la superficie y calidad de la vivienda) y la localización de la vivienda que da lugar a que dos viviendas de características idénticas no tengan el mismo valor, por estar situadas en dos ciudades diferentes, incluso en la misma pero en regiones con distintas características en cuanto a infraestructura y equipamiento.

Santillana (1972) aconseja utilizar el concepto de vivienda en sentido genérico, pero sin olvidar que detrás del mismo se esconde una realidad que ofrece un sinnúmero de peculiaridades y el hecho de hacer una abstracción de las mismas es lo que permite llevar a cabo un análisis.

En esta definición no se incluyen viviendas colectivas (hoteles, pensiones, albergues, etc.) ya que éstas satisfacen las necesidades circunstanciales de los individuos; o de las que sirven como albergues permanentes de individuos tales como: conventos, ordenes religiosas, cuarteles, etc.

Los requisitos mínimos de una vivienda adecuada: constituyen un fenómeno universal en la incorporación en las legislaciones sobre vivienda. Por ello para su mejor entendimiento, son importantes las siguientes aproximaciones conceptuales:

La vivienda es considerada como una edificación cuya principal función es ofrecer refugio y habitación a las personas, protegiéndolas de las inclemencias climáticas y de otras amenazas naturales (Derecho Urbanístico de Castilla y León, 2000).

Como un complemento al concepto anterior tenemos que:

Vivienda: Es el recinto estructuralmente separado e independiente, que por la forma en que fue construido, reconstruido, transformado o adaptado, está concebido para ser habitado por personas. Un recinto se considera separado si está rodeado por paredes o muros, tapias, vallas, etc., se encuentra cubierto por techo y permite que

una persona, o un grupo de personas, se aislé de otras, con el fin de preparar y consumir sus alimentos, dormir y protegerse contra las inclemencias del tiempo y del medio ambiente (INEGI 2010).

En este concepto se menciona que la vivienda es un recinto que sirve como refugio y protección del clima u otros factores e independencia de una persona o varias. En este sentido las regiones son estudiadas y caracterizadas de acuerdo a una estructura que puede ser cuantificada; por medio de los siguientes indicadores (INEGI):

-Aspectos Demográficos: población total, género, pirámide de edades, alfabetización, grupos étnicos, tasa de crecimiento, densidad y migración.

-Infraestructura: diagnóstico sobre porcentaje de viviendas con agua, drenaje, electricidad y otros.

-Aspectos Socioeconómicos: Población Económicamente Activa (PEA) por sectores, Población económicamente inactiva, Población ocupada e ingresos.

Estos indicadores del INEGI son los que se consideran de manera general para el estudio de la vivienda. Las características de las viviendas se identifican principalmente por el costo final en el mercado, por la forma de producción, por sus dimensiones, por el tipo de acabados, entre otros.

El 9 de marzo de 1999, se estableció la siguiente tipología de vivienda (MUP, 2009):

- **Social progresiva**; aquella cuyo valor al término de la construcción no exceda de la suma que resulte de multiplicar hasta por diez el salario mínimo general del área geográfica "A" elevado al año.¹

¹ Vigente a partir del 1 de enero de 2012 establecidos por la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos mediante resolución publicada en el Diario Oficial de la Federación. **Área geográfica "A" 62.33 pesos diarios**: Integrada por: todos los municipios de los Estados de Baja California y Baja California Sur; los municipios de Guadalupe, Juárez y Praxedis G. Guerrero, del Estado de Chihuahua; **el Distrito Federal**; el municipio de Acapulco de Juárez, del Estado de Guerrero; los municipios de Atizapán de Zaragoza, Coacalco de Berriozábal, Cuautitlán, Cuautitlán Izcalli, Ecatepec de Morelos, Naucalpan de Juárez, Tlalnepantla de Baz y Tultitlán, **del Estado de México**; los municipios de Agua Prieta, Cananea, Naco, Nogales, General Plutarco Elías Calles, Puerto Peñasco, San Luis Río Colorado y Santa Cruz, del Estado de Sonora; los municipios de Camargo, Guerrero, Gustavo Díaz Ordaz, Matamoros, Mier, Miguel Alemán, Nuevo Laredo, Reynosa, Río Bravo, San Fernando y Valle Hermoso, del Estado de Tamaulipas, y los municipios de Agua Dulce, Coatzacoalcos, Cosoleacaque, Las Choapas, Ixhuatlán

- **Interés social**; aquella cuyo valor al término de la construcción no exceda de la suma que resulte de multiplicar hasta por quince el salario mínimo general del área geográfica "A" elevado al año.
- **Popular**; aquella cuyo valor al término de la construcción no exceda de la suma que resulte de multiplicar hasta por veinticinco el salario mínimo general del área geográfica "A" elevado al año.
- **Media**; aquella cuyo valor al término de la construcción no exceda de la suma que resulte de multiplicar hasta por cincuenta el salario mínimo general del área geográfica "A" elevado al año.
- **Residencial**; aquella cuyo valor al término de la construcción no exceda de la suma que resulte de multiplicar hasta por cien el salario mínimo general del área geográfica "A" elevado al año.
- **Residencial alto y campestre**; aquella cuyo valor al término de la construcción exceda de la suma que resulte de multiplicar por cien el salario mínimo general del área geográfica "A" elevado al año.

Hablando sobre vivienda social progresiva y de interés social, Plazola Cisneros (2001) clasifica la vivienda por el tipo de edificación en:

-Vivienda Unifamiliar: Un nivel y dos niveles

-Vivienda plurifamiliar: Duplex, un nivel, dos niveles, cinco niveles y más de 5 niveles.

Tres conceptos son los que se aplican a la construcción de vivienda según Plazola, considerando las capacidades diferentes de las personas y el entorno ecológico, estos conceptos son: accesibilidad, adaptabilidad y sustentabilidad, dándonos como resultado estos tres tipos de vivienda aplicable a la Vivienda de Interés Social:

del Sureste, Minatitlán, Moloacán y Nanchital de Lázaro Cárdenas del Río, del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave (SAT. 2012).

a) Vivienda accesible. Se entiende por vivienda accesible aquella que se proyecta y construye con base en las necesidades específicas de un usuario con capacidad para crear las condiciones favorables de funcionalidad y satisfacción de las necesidades de accesibilidad.

b) Vivienda adaptable. Se entiende como aquella que se proyecta y edifica con base en un diseño que no implica grandes obras de construcción, a fin de crear las condiciones favorables de funcionalidad para satisfacer las necesidades de accesibilidad de sus ocupantes (Plazola 2001).

La vivienda adaptable se generará desde el origen del proyecto arquitectónico y requiere ubicarse en la planta baja, contar con un baño y un espacio adaptable como recámara, así como tener al mismo nivel los accesorios de entrada al patio de servicio, criterios de diseño y construcción que permitirán evitar costos adicionales de obra (Programa Nacional de Vivienda 2007-2012).

En los casos de vivienda usada, la adaptabilidad de la vivienda podrá llevarse a cabo con la aplicación de los criterios de diseño, mismos que no impliquen considerables obras de modificación.

Toda Vivienda de Interés Social debe tener las características de vivienda digna: que son consideradas como el límite inferior al que se pueden reducir las características de la vivienda, sin sacrificar su eficacia como satisfactor de las necesidades básicas, no suntuarias, habitacionales de sus ocupantes. Este tipo de vivienda cumpliría simultáneamente con los siguientes requisitos:

- a) estar ocupada por una familia,
- b) no tener más de 2.5 habitantes por cuarto habitable;
- c) no estar deteriorada,
- d) contar con agua entubada en el interior,
- e) contar con drenaje;
- f) contar con energía eléctrica.

La vivienda de Interés Social se puede clasificar además por el tipo de ocupación en:

-Vivienda multifamiliar: Habitación que da alojamiento a dos o más familias y que se encuentra en un terreno común a las viviendas que contiene. Se caracteriza por estar basada en un régimen de propiedad en condominio. Habitaciones que son ocupadas (en propiedad o renta) por más de 2 familias o personas en un lote.

-Vivienda unifamiliar: Habitación que da alojamiento a una familia y que está construida en un terreno propio e independiente. Habitación que es ocupada (en propiedad o renta) por una familia o persona en un lote.

-Vivienda unifamiliar/pluri-familiar: Se refiere al número de familias que cuentan con un espacio propio para habitar, pero comparten por diseño original algunas secciones estructurales (CONAVI, 2010).

De aquí surge el concepto de condominio, que es una forma de propiedad en la que diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal, o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecen a distintos propietarios (en forma singular y exclusiva), los cuales además tienen un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble (CONAVI, 2010).

Todo condominio debe contar con las siguientes áreas:

-Área privativa.- es aquella de propiedad exclusiva del condómino².

-Área común.- es aquella cuya propiedad es libre al conjunto de condóminos, y que debe permanecer indivisa y de uso general para los mismos.

-Área común de uso restringido.- es aquella cuya propiedad es común solamente una parte de los condóminos, conforme a las disposiciones establecidas al momento de la adquisición del condominio o modificadas por la asamblea de condóminos³.

² De acuerdo con el Reglamento de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio tenemos que la Área privativa construida: es el área construida de cada finca filial, que excluye los bienes comunes localizados dentro de sus linderos y el Área privativa no construida: superficie privada descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

³ Asamblea de condóminos: es el órgano supremo del condominio en donde conforme a su competencia, se tratan, discuten y resuelven, en su caso, asuntos de interés común.

Los condominios habitacionales podrán ser de tipo vertical, horizontal, y mixto y a su vez de los siguientes tipos:

-Unifamiliar: En donde la construcción está destinada a alojar a una sola familia por predio.

-Duplex o Doble: En donde la construcción está destinada a alojar a dos familias en un mismo predio.

-Plurifamiliar o Multifamiliar: En donde la construcción está destinada a alojar a más de dos familias en un mismo predio.

-Condominio vertical: La modalidad en la cual cada condómino o propietario exclusivo de un piso, departamento, vivienda o local de un edificio y además, copropietario de sus elementos y áreas comunes, así como el terreno e instalaciones de uso general.

-Condominio horizontal: La modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un área privativa del terreno, y en su caso, de la edificación que se construya en ella, a la vez que es copropietario de las áreas, edificios e instalaciones de uso común.

-Condominio mixto: La combinación en un mismo predio de las modalidades señaladas en las definiciones anteriores.

Además se establece que todo condominio debe cubrir al menos con las siguientes recomendaciones:

-Contar con acceso a vía pública reconocida.

-Presentar un proyecto de Reglamento de Organización interna del condominio a la autoridad municipal correspondiente.

-Cada condominio deberá contar con conexiones propias a las redes de agua, alcantarillado, electricidad y demás infraestructura.

El mantenimiento periódico de dicha infraestructura hasta el límite de la vía pública deberá ser responsabilidad de los habitantes del condominio.

Un factor más a analizar lo propone Miguel Hernández (2001) quien considera a la vivienda como el factor de desarrollo no sólo lo que representa en términos de bienestar social, sino porque su producción incide notablemente en la economía.

Al respecto el Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006 menciona que la vivienda es un indicador básico del bienestar de la población, constituye el cimiento del patrimonio familiar y es, al mismo tiempo, condición indispensable para alcanzar niveles adicionales de desarrollo.

El Bienestar social se considera como: nivel alcanzado en la satisfacción de las necesidades básicas fundamentales de la sociedad, que se expresan en los niveles de educación, salud, alimentación, seguridad social y principalmente de vivienda (Pisarello, 2003).

Por ello, la generación de viviendas es uno de los renglones más importantes de la economía nacional, pues tiene un alto significado en el desarrollo socioeconómico, por la diversidad de efectos colaterales a que da lugar, tales como la generación de empleos e impuestos, la elevación del nivel de vida y por consiguiente es propiciador del ahorro interno del país para conseguir capitalización.

1.2.- El concepto de política habitacional.

En México los estudios sobre las políticas habitacionales tienen un énfasis en los procesos de producción, intercambio y consumo que se dan dentro de un determinado contexto económico y político, en una época en que en lugar de hacer referencia al retiro del Estado, se describían las características de las nuevas instituciones que se fueron creando para atender a distintos estratos de la población, pero señalando asimismo, las limitaciones de su acción por su misma condición de clase y sus relaciones con el sector capitalista de la construcción (Garza y Schteingart, 1977).

Schteingart (1996) comenta que el cambio de actitud con respecto a la intervención del Estado en general y en lo urbano-habitacional en particular, fue evidente al comparar los principios y las definiciones aprobados en la reunión de Hábitat I en 1976, con aquellos que surgieron en Hábitat II, veinte años después. En la primera reunión hubo una discusión importante acerca de la necesidad de la intervención del Estado y de la planeación mientras que en el segundo caso, el tema más importante

fueron las llamadas “estrategias facilitadoras” (así mencionadas por Schteingart, Puebla y otros autores) y la ampliación de una serie de principios relacionados con el empoderamiento y la equidad. En un mundo en el que el acceso a los recursos básicos es cada vez más inequitativo y en el que las relaciones internacionales se vuelven asimétricas, estos conceptos son insuficientes.

Mientras Hábitat I se llevó a cabo en el contexto de la lucha por una Carta de los Derechos y Obligaciones de las Naciones, Hábitat II, en cambio, tuvo lugar en un momento en el que estos principios y discusiones más generales fueron ignorados a favor de la defensa de iniciativas individuales, locales y privadas, que refleja la ideología de que todo lo privado es mejor que lo público, a pesar que las experiencias han mostrado a menudo lo contrario (Schteingart, 2006).

Retomar estas reflexiones nos ayuda a hacer un recorrido, a través del tiempo, de las discusiones y posiciones que estuvieron vigentes dentro de los medios oficiales, locales e internacionales y tomar en cuenta algunas reacciones de especialistas en el campo de la vivienda y los estudios urbanos (Cohen et al, 1996).

Estudios más recientes acerca de las políticas habitacionales y el mejoramiento de asentamientos irregulares tanto en México como en América Latina, que constan por ejemplo en documentos de la CEPAL (Arriagada, 2000), afirman que desde los años 70 surgieron políticas de regularización de la tenencia de la tierra. La política habitacional general de los gobiernos latinoamericanos ha tendido a seguir lineamientos en el sentido de que sólo excepcionalmente deben existir subsidios y de que las inversiones deben ser recuperables.

En México, si bien no ha cambiado la desigualdad en la distribución del ingreso, la política de vivienda con respecto a los diferentes estratos sociales ha implicado un retroceso importante en cuanto a la atención de los sectores más necesitados de la población (Coulomb y Schteingart, coordinadores, 2006).

Para Duhau la mayor parte de los estudios que se han preocupado de la política habitacional (al menos desde los años setenta) han privilegiado el análisis y la interpretación de sus contenidos desde una perspectiva económica por ejemplo el papel que cumple para el manejo de la crisis y el desarrollo económico o político con el significado que adquiere en la relación entre el Estado y la clase obrera. Otros

temas, como los resultados sociales de la política habitacional o sus impactos en las condiciones de vida de la población beneficiada han sido mucho menos considerados a pesar de la importancia que tienen en la actualidad y de que fueron y siguen siendo discutidos y analizados en otros países especialmente en relación con los llamados “*conjuntos habitacionales*” (Duhau, 1993).

En este sentido Duhau (1993) considera a la **política habitacional** como un componente importante de la política social implementada por parte del Estado de Bienestar. Tiene como objetivo principal participar del compromiso del Estado en elevar el nivel de vida y el bienestar de la población.

La política de vivienda es un elemento esencial de la política nacional de desarrollo, ésta se orienta hacia el futuro, se establecen directrices y se toman decisiones para reducir la disparidad entre la situación real de vivienda y la óptima, según queda esbozada en los objetivos correspondientes. Es evidente que la mera identificación del problema de la vivienda presupone una comparación entre una situación real y la deseada. Prácticamente todos los países se han fijado en materia de vivienda el objetivo general de proporcionar viviendas que se ajusten a las necesidades de todas las personas y en los distintos ámbitos: rurales y urbanos. Por esta razón, es preciso que la institución responsable de la política social en cada país fije sus objetivos concretos sobre la vivienda.

A medida que la ciencia económica se desarrolla se establecen razones que justifican la intervención estatal, pero es el reconocimiento de la incapacidad del sistema capitalista para resolver la demanda de vivienda y la inequidad lo que brinda las justificaciones para que el Estado asuma el bienestar social como una responsabilidad (Vázquez, 2005).

Respecto a la política de vivienda Plazola Cisneros (2001) considera tres líneas básicas de acción que desde el punto de vista de la construcción son:

1.-Vivienda progresiva: se considera como la línea de acción orientada a incrementar el inventario habitacional existente, mediante programas caracterizados por abrir un proceso que permita complementar y consolidar la vivienda en el tiempo.

2.-Mejoramiento de vivienda: esta línea de acción no incrementa el inventario de vivienda existente, sino lo conserva, lo consolida, lo rehabilita y busca optimizar su utilización como recurso de la propia política habitacional.

3.-Vivienda terminada: es la línea tradicional que ha seguido la producción de Vivienda, en producción financiada bajo la gestión de agentes públicos y privados; consiste en la realización de viviendas completas y acabadas en un proceso continuo y único.

Como un ejemplo de lo anterior tenemos que Eibenschutz (1997) menciona, que en los ochentas se implementó una política habitacional dentro del Estado Benefactor, a través de un conjunto de propuestas y directrices oficiales que se relacionan con la producción de viviendas y su entorno. Esta política habitacional se llevó a cabo en el D.F. mediante la producción de viviendas para sectores de bajos ingresos principalmente, con la participación de organismos públicos con un sentido social, característica del modelo de Bienestar.

La producción habitacional en el país está distribuida en tres grandes formas: producción pública, producción privada y producción social. En este sentido, el gobierno federal realiza una inversión pequeña para repartir algunos subsidios a los más pobres, el sector privado produce habitación para un sector de la población cuyos ingresos deben ser superiores a 4 salarios mínimos. En cuanto a la vivienda de interés social en donde convergen inversión pública y privada (aquella cuyo valor, al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por diez el salario mínimo general elevado al año) se tiene que el acceso es muy limitado (López, 2005).

Por ello Connolly (1990) considera que son esencialmente tres las fuentes de financiamiento disponibles para la vivienda en México:

- a) El ahorro⁴ privado captado por las instancias de intermediación financiera que conforman la banca y otras instituciones, como las SOFOLES (Sociedades Financieras de Objeto Limitado), las Sociedades de Ahorro y Préstamo, etc.;

⁴ Se entiende por "ahorro" la masa monetaria captada por el sistema bancario en sus distintas formas de depósitos a la vista y de inversión, sin que ello signifique un proceso de ahorro de la población para la vivienda (Connolly 1990).

- b) Las contribuciones patronales a los fondos de “ahorro solidario”, como el INFONAVIT (Instituto del Fondo Nacional de Vivienda de los Trabajadores) y el FOVISSSTE (Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado), y
- c) Los recursos fiscales mezclados con otros fondos, canalizados a través de bancos de fomento y otros organismos gubernamentales. Adicionalmente, desde 1985, el Banco Mundial ha otorgado algunos préstamos a México para vivienda, los que se han canalizado a través de diversos organismos financieros.

Con lo antes mencionado se podrá determinar el bienestar social generado por el Estado en producción de vivienda de carácter social (digna y decorosa) y además revisar el papel del Estado en producción de vivienda por medio de las políticas habitacionales implementadas a través del tiempo, donde su intervención ha sido distinta en el Estado de Bienestar y en el Neoliberalismo ya que estos son dos modelos alternativos que han tenido éxito en contextos específicos, la gran diferencia entre uno y otro modelo es la definición social acerca de la manera en que los individuos acceden al bienestar.

1.3.- Marco normativo en materia de vivienda.

El Estado Mexicano en materia de vivienda se ha transformando conforme el tiempo, el aumento de la población y la transición del modelo económico: de Bienestar al Neoliberalismo a través de la flexibilización en las políticas habitacionales, ha generado un marco normativo débil y desigualdad social; aunado al incremento de la renta de suelo. Dando como resultado que la población se vea obligada a trasladarse del centro a la periferia, que las viviendas se vuelvan escasas y caras.

Esta transformación del Estado y su participación en la solución a la problemática de vivienda, ha sido visualizada en diferentes aspectos, razón por la cual es importante tener como referencia lo siguiente:

Organismos de vivienda en México:

-Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).

-Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE).

-Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO).

-Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL).

-Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI).

-Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C. (SHF).

-Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI).

-Organismos Estatales de Vivienda (OREVIS).

-Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS).

El marco jurídico que le da sustento a la política gubernamental en materia de vivienda en México hace referencia a dos niveles:

1) Nivel constitucional: Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

2) Nivel de Leyes federales y locales relativas a vivienda: Ley Federal de Vivienda, Ley General de Desarrollo Social, Ley General de Asentamientos Humanos, Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal.

De estos niveles antes mencionados se desprenden los procedimientos de, financiamiento para vivienda, la cantidad de construcción de vivienda y la selección de beneficiarios de viviendas.

Entonces tenemos que la Constitución Mexicana en el artículo cuarto, párrafo quinto menciona de manera textual: “Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa” (Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos).

Al respecto Gerardo Pisarello (2003) comenta que, el párrafo quinto del artículo 4º Constitucional prevé el derecho de toda familia a disfrutar de una vivienda digna y decorosa. Lo cual, señala, es un error porque le asigna el derecho a la familia y no a todos los individuos. En segundo lugar lo que garantiza la Constitución es el disfrute, pero no su adquisición.

“Ley de vivienda” (2006)

Ante la problemática que se había venido presentando en el país, y el constante crecimiento de la demanda de vivienda en el año de 2006 se aprueba la nueva Ley de Vivienda la cual se publicó en el Diario Oficial de la Federación el día 27 de junio de 2006 y que sigue vigente hasta la fecha 2011. Esta ley esta compuesta de ocho títulos tratando lo siguiente: título primero de las disposiciones generales, título segundo de la política nacional de vivienda, título tercero del sistema nacional de vivienda, título cuarto del financiamiento para la vivienda, título quinto del suelo, título sexto de la calidad y sustentabilidad de la vivienda, título séptimo de la producción social de vivienda y título octavo de la denuncia popular y las responsabilidades.

El título primero destaca el objetivo de dicha ley, que es el de: “...establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa.” Destacando que: “La vivienda es una área prioritaria para el desarrollo nacional, y una vivienda digna y decorosa debe contemplar los criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos” estos elementos antes mencionados son los siguientes: Habitabilidad (en sentido de poder ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes), que cuente con los servicios básicos, que se encuentre en un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, servicios de salud, escuelas y servicios sociales, en condiciones de salubridad (no debe construirse en lugares contaminados, ni en proximidad a lugares contaminantes), además, debe brindar a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión y que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción. Además esta ley resalta que deberá aplicarse bajo los principios de equidad e inclusión social (Ley de Vivienda. 2006).

En el título segundo compuesto de dos capítulos se atienden aspectos relacionados con los lineamientos y la programación.

Los principales lineamientos que incluye entre otros son: Disminuir los costos de la vivienda, fomentar la calidad de la vivienda, respetar el entorno ecológico y la preservación y el uso eficiente de los recursos naturales y cuidar que los proyectos

urbanos y arquitectónicos de vivienda se adecuen a los rasgos culturales y locales buscando la identidad y diversidad.

La programación se establecerá en el Programa Nacional de Vivienda que contendrá principalmente: un diagnóstico de la situación habitacional del país; objetivos que regirán el desempeño de las acciones de vivienda; mecanismos de coordinación con las entidades federativas y municipios; mecanismos de concertación de acciones con los sectores social y privado; una estrategia general habitacional; la identificación de las fuentes de financiamiento; estrategias de coordinación para reducir los costos de la vivienda; los programas, mecanismos e instrumentos que permitan implementar las acciones necesarias en materia de suelo; la tipología y modalidades de producción de vivienda; los requerimientos mínimos para la regulación de las construcciones para asegurar calidad, seguridad y habitabilidad de la vivienda; los Programas especiales y regionales; los programas institucionales de las entidades de la Administración Pública Federal y los programas de las entidades federativas y municipios.

El título tercero establece el Sistema Nacional de Vivienda como un mecanismo permanente de coordinación y concertación entre los sectores público, social y privado teniendo los siguientes objetivos:

-Coordinar y concertar las acciones que permitan cumplir con los objetivos, prioridades y estrategias de la política nacional de vivienda.

-Dar integralidad y coherencia a las acciones, instrumentos, procesos y apoyos encaminados a satisfacer la necesidad de vivienda, principalmente a la población en situación de pobreza.

-Fortalecer la coordinación entre el Gobierno Federal y los gobiernos estatales y municipales. Así como inducir acciones que permitan la concertación con los sectores social y privado y promover la coordinación interinstitucional.

El Sistema Nacional de Vivienda es conformado por: Un consejo presidente; La comisión intersecretarial; El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado (FOVISSTE), el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), la Sociedad Hipotecaria

Federal (SHF) y la Sociedad Nacional de Crédito (SNC); Los gobiernos de las entidades federativas y de los municipios, así como los sectores social y privado.

Definiendo que la comisión será la responsable de coordinar a los integrantes del Sistema Nacional de Vivienda.

En el título cuarto la Ley de Vivienda trata del financiamiento para la vivienda mencionando que los instrumentos y apoyos en materia de financiamiento serán el crédito, los subsidios que destinen el Gobierno Federal y los gobiernos de las entidades federativas y de los municipios, así como el ahorro de los particulares y otras aportaciones de los sectores público, social y privado.

Considerando que los organismos que financien viviendas cumpliendo con el artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos se registrarán por sus propias leyes orgánicas cumpliendo con esta ley.

Otro importante aspecto que se trata en esta ley es el del suelo el cual se considera en el título quinto que dice: artículo 68.- la adquisición de suelo o la constitución de reservas territoriales destinadas a fines habitacionales deberá observar las disposiciones legales en materia de asentamientos humanos, agraria y ambiental aplicables. Esta disposición se aplicará a todo tipo de operaciones inmobiliarias.

El título sexto atiende los aspectos de calidad y sustentabilidad de la vivienda considerando que las viviendas cuenten con los espacios habitables y de higiene suficiente en función del número de usuarios, provea de los servicios de agua potable, desalojo de aguas residuales y energía eléctrica que contribuyan a disminuir los vectores de enfermedad, así como garantizar la seguridad estructural y la adecuación al clima con criterios de sustentabilidad, eficiencia energética y prevención de desastres.

En el título séptimo la Ley de Vivienda contempla los aspectos de la producción de vivienda definiendo los instrumentos y programas, y las sociedades cooperativas de vivienda así como sus alcances y funciones.

En el título octavo se atiende lo relacionado con la denuncia popular y las responsabilidades.

Esta Ley de Vivienda entró en vigor el 28 de junio de 2006 quedando abrogada la Ley Federal de Vivienda publicada en el diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1984.

Con la publicación de la Ley de Vivienda en el Diario Oficial de la Federación se busca la estandarización en el sentido económico, social y técnico de la construcción de vivienda. Además se pretende que la vivienda quede perfectamente normada tanto en sus procesos constructivos, así como, en sus aspectos legales y sus costos de manera que las viviendas estén verdaderamente al alcance de la población más pobre.

Esto que menciona la Ley de Vivienda es el discurso oficial pero en la realidad mucho de lo que se menciona no se lleva a cabo. En el Capítulo tercero se hará una relación entre el marco normativo y los principales organismos de asignación de créditos (INFONAVIT y FOVISSSTE) así como con inmobiliarias de capital privado (HOMEX y SADASI).

Plan Nacional de Desarrollo (2007-2012).

De acuerdo con la Ley de Vivienda se necesita una acción conjunta entre los distintos niveles de gobierno y para atender la problemática de vivienda, el Gobierno Federal implementó el Plan Nacional de Desarrollo (2007-2012) donde se busca incrementar la disponibilidad de suelo apto para el desarrollo económico y para la construcción de vivienda. Se planteó que para desarrollar esta estrategia se requería impulsar los mecanismos financieros para la creación de reservas territoriales tanto con vocación económica como habitacional, en los tres órdenes de gobierno, sujetos a disposiciones que garanticen el desarrollo de proyectos de construcción y habitacionales en un entorno urbano ordenado, con certidumbre jurídica, con infraestructura adecuada y servicios sustentables.

La modernización y homologación de los registros públicos de la propiedad y los catastros municipales y rurales, así como la obligatoriedad de registrar públicamente las propiedades inmuebles, son los instrumentos fundamentales para ofrecer la certidumbre jurídica para las familias y para los proyectos de construcción. Ello permitirá a las familias potenciar el valor de su patrimonio, garantizar su proceso de herencia o transmisión de dominio sin conflicto, y acceder a fuentes formales de

financiamiento en beneficio de su propia calidad de vida. En términos de la construcción, la certidumbre jurídica es necesaria para poder emprender proyectos más ambiciosos (Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012).

De esta forma el gobierno federal realiza las siguientes acciones: Identifica el suelo que se puede destinar para el desarrollo urbano; Valora las características y el potencial del suelo identificado e inventariado; Formula instrumentos para la coordinación del Gobierno Federal con estados y municipios en materia de suelo e instala un Sistema de Información Geográfica de Suelo Urbano (SIG) y; Apoya la adquisición de suelo por parte de los gobiernos locales a través del Programa Hábitat.

El SIG proporciona un inventario del suelo que tiene como finalidad identificar el suelo intraurbano y periférico que se puede destinar para el desarrollo urbano, evaluando sus características y potencialidad. De tal manera que sirva como una herramienta técnica y de apoyo para la toma de decisiones en las adquisiciones de suelo con fines urbanos además de proporcionar los insumos para la elaboración y actualización de los planes y programas de desarrollo urbano.

Para ello el gobierno federal pone en marcha las siguientes estrategias:

-ESTRATEGIA 17.5: Consolidar el Sistema Nacional de Vivienda. La Ley de Vivienda establece el Sistema Nacional de Vivienda como la instancia de concurrencia de los sectores público, social privado que permite definir y operar de manera concertada los objetivos, estrategias y prioridades de la política nacional en el ramo. Un aspecto decisivo en materia de planificación en el sector es el de dotar al Sistema Nacional de Vivienda de los instrumentos institucionales para cumplir con su mandato de ley. En este sentido, se impulsará un Sistema Nacional de Información e Indicadores dirigido a registrar las variables que permitan el análisis diagnóstico y prospectivo de las necesidades y las tendencias del crecimiento habitacional en el país, como un instrumento para la adecuada planeación de las estrategias y acciones públicas. Asimismo, se fortalecerá la acción coordinada de los organismos nacionales, estatales y municipales de vivienda, con el fin de diseñar y desarrollar instrumentos jurídicos e institucionales que propicien una producción habitacional en armonía con un crecimiento urbano racional y sustentable.

-ESTRATEGIA 17.6: Generar un mayor dinamismo del mercado de vivienda seminueva y usada, y asistir para el desarrollo de un mercado eficiente y activo de vivienda para arrendamiento.

Para ello, se requiere de una mayor flexibilidad normativa para la sustitución y liquidación de hipotecas, una simplificación procesal y administrativa, así como una reducción de los costos de transacción asociados a la compra-venta y los traslados de dominio. Un mercado de arrendamiento activo permitirá atender a un segmento de la población que desea mantener flexibilidad de movimiento y que no desea constituir su patrimonio por la vía de la propiedad de una vivienda.

En lo particular esta estrategia oficial, parece ser, una forma del Estado para no hacerse responsable sobre la otorgación de créditos para vivienda nueva. No consideró que el segmento de la población que se desea atender con esta estrategia prefiera rentar una casa usada a que se le otorgue la posibilidad de acceder a un crédito para una vivienda nueva.

-ESTRATEGIA 17.7: Promover el mejoramiento de la vivienda existente y las condiciones para impulsar vivienda progresiva y la producción social de vivienda, mediante nuevas alternativas de productos financieros y apoyos para la población de menores ingresos.

En este sentido, esta medida debería estimular la ampliación de la oferta sin garantía hipotecaria y se impulsarían los mecanismos que fortalecen la capacidad de ahorro, de tal modo que se facilite a todas las personas de menores ingresos el acceso a recursos que les permitan hacerse de una vivienda o realizar mejoras en la que poseen.

Los ejes que rigen el Plan Sectorial de Vivienda 2007-2012, son:

- Planeación urbana de largo plazo, en el cual deberán estar comprometidos los tres niveles de gobierno el Federal, Estatal y Municipal.
- Corrección del crecimiento caótico actual en las ciudades.
- Promoción de conjuntos habitacionales que privilegien el aprovechamiento de la infraestructura existente.

- La racionalidad en la explotación de la energía.
- El cuidado y reciclamiento del agua y la provisión de espacios verdes.
- Se impulsará la construcción de nuevos centros urbanos sustentables.

Con las diversas modificaciones al Artículo 115 Constitucional se han transferido cada vez mayores atribuciones a las autoridades locales. En la actualidad, la dotación de los servicios, la infraestructura urbana y algunos equipamientos públicos son responsabilidad de los municipios. Además son los responsables de administrar la zonificación y planes de desarrollo municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana: otorgar licencias y permisos para construcciones: y participar en la administración de la reserva ecológica.

Actualmente, algunos municipios todavía no cuentan con la fortaleza necesaria para poder cumplir con todas las atribuciones y responsabilidades que les otorga dicho artículo constitucional.

Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI)

Se creó en julio de 2001 con el nombre de Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI), y en junio de 2006 se convirtió en la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), organismo descentralizado, de utilidad pública e interés social, no sectorizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio. (CONAVI. 2011)

De acuerdo a la Ley de Vivienda (2006) la CONAVI es el organismo descentralizado del gobierno federal, cuyo mandato principal es diseñar la Política Nacional de Vivienda y es la responsable de promover que las autoridades competentes, expidan, apliquen y mantengan en vigor y permanentemente actualizadas, disposiciones legales, normas oficiales mexicanas, códigos de procesos de edificación y/o reglamentos de construcción que contengan los requisitos técnicos que garanticen la seguridad estructural, habitabilidad y sustentabilidad de toda vivienda y que definan responsabilidades generales, así como para cada etapa del proceso de producción de vivienda.

La CONAVI tiene entre sus atribuciones supervisar que las acciones de vivienda se realicen con pleno cuidado del desarrollo urbano, el ordenamiento territorial y el desarrollo sustentable.

Asimismo, tiene la función de promover y concertar con los sectores público, social y privado programas y acciones relacionados con la vivienda y suelo, así como desarrollar, ejecutar y promover esquemas, mecanismos y programas de financiamiento, subsidio y ahorro previo para la vivienda.

De igual manera, la CONAVI tiene la responsabilidad de promover la expedición de normas oficiales en materia de vivienda; fomentar y apoyar medidas que promuevan la calidad de la vivienda; propiciar la simplificación de procedimientos y trámites para el desarrollo integrador de proyectos habitacionales y establecer vínculos institucionales, convenios de asistencia técnica e intercambio de información con organismos nacionales e internacionales.

Con el fin de que el crecimiento habitacional no ponga en riesgo el patrimonio natural de las siguientes generaciones; consolidar el Sistema Nacional de Vivienda con el propósito de hacer más eficientes los esfuerzos del sector público en materia de desarrollo habitacional y, sobre todo, consolidar una política para que los mexicanos de más bajos ingresos cuenten con una solución habitacional acorde con su capacidad de pago.

En síntesis la CONAVI es la instancia federal encargada de coordinar la función de promoción habitacional, así como de aplicar y cuidar que se cumplan los objetivos y metas del gobierno federal en materia de vivienda, plasmados en el Programa Nacional de Vivienda 2007-2012.

La Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) es la responsable de atender el inventario de suelo, específicamente la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, a través de la dirección general de Desarrollo Urbano y Suelo, dicho inventario está sistematizado y disponible a cualquier persona en la página de Internet www.sedesol.gob.mx mediante un sistema de información geográfica (SIG).

EI “SIG”. La información del Inventario de suelo se compone por dos grandes tipos de información: la información base, correspondiente a la generada por el Instituto

de Estadística Geografía e Informática y la información complementaria, obtenida de investigación de campo.

Por medio de este sistema se pueden identificar, los predios aptos para el desarrollo urbano, las áreas protegidas y áreas urbanas. Estas áreas se encuentran identificadas por colores y perfectamente delimitadas, para poder hacer uso del SIG tan solo es necesario seleccionar la ciudad a consultar y darle la instrucción abrir.

Además clasifica al suelo por su uso en: Habitacional, Habitacional-comercial (Mixto), Turístico-comercial, Comercial, Preservación Ecológica, No Urbanizable intra-urbano, Industrial, Equipamiento, Espacios abiertos / áreas abiertas, Turístico, Con potencial de reciclamiento y otros usos.

El Inventario ha permitido dimensionar el suelo intra-urbano disponible.

Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI)

La Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI) representa la participación del sector privado en la generación de vivienda a nivel nacional. Con presencia en los 31 estados y los afiliados tienen como actividades principales el desarrollo y promoción de vivienda. En conjunto producen el 80% de la vivienda en el país. (CANADEVI. 2011)

Constituida como Cámara el 9 de mayo de 2002, teniendo como antecedente a PROVIVAC, A.C. (Federación Nacional de Promotores Industriales de Vivienda) que data de 1986.

Esta cámara se ha posicionado como líder en producción de vivienda ante las autoridades federales, estatales y municipales teniendo gestión de créditos directos con ONAVIS, CONAVI, INFONAVIT, SHF, FOVISSSTE.

En el 2009 estableció con autoridades (SEDESOL y ONAVIS) el cumplimiento de las metas de vivienda a nivel estatal y nacional. En ese mismo año la CONAVI implementó el llamado plan de aceleración a la vivienda estableciendo los puntos a resolver para apoyar la oferta, la demanda y los trámites para nuevos desarrollos.

Además la CANADEVI es integrante del Consejo Nacional de Vivienda, integrante del Consejo de INFONAVIT con un consejero propietario y dos asambleístas.

Los siguientes resultados hasta la fecha (2011) según la CANADEVI (2011) en conjunto con instituciones del sector público de vivienda son:

-La CONAVI: Autorizó las características del paquete básico para el programa de subsidios en el 2009.

-El INFONAVIT:

1.-Firma de 33 convenios (2009) CANADEVI-INFONAVIT, con proveedores que otorgan precios y condiciones preferenciales para los desarrolladores de vivienda económica que además le proporcionan capacitación permanente en temas de los Fondos de Vivienda.

2.-Implementó la Precalificación anticipada para permitir a un trabajador que no cumple con puntaje mínimo ejercer su crédito anticipadamente con ciertos lineamientos.

3.-Implementó el total de anualidades garantizadas para derechohabientes con ingreso superior a 11 VSSM y firmó con Banamex y Bancomer para instrumentarlo.

4.-Apoyó a los trabajadores que en las zonas afectadas por la alerta sanitaria perdieron puntaje INFONAVIT por pérdida laboral, paro técnico y convenios, al permitir recuperaron su derecho a crédito una vez regularizada su situación laboral.

5.-Para facilitar el cumplimiento de las metas de crédito estableció mecanismos para promover el ejercicio inmediato de los créditos individuales de todos los segmentos, así como la formalización y escrituración de viviendas de mayor valor para desarrolladores alineados. (Programa de Entrega Continua de Vivienda).

6.-En lo que respecta a la Reglamentación del Registro Único de Vivienda (RUV) el INFONAVIT implementó mejoras operativas en el RUV que incluían: flexibilidad en el sistema y el proceso de registro y verificación, así como el desarrollo de un sistema de información y estadística para la operación y la toma de decisiones.

En tanto la SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL e INFONAVIT:

Implementaron el programa de Cartas Garantía, vigente a enero 2010, mismo que fue renovado para todo el año con mejoras operativas y que dio buen resultado, ya que se ejercieron 49,330 créditos dentro de este programa (CANADEVI. 2011).

-SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL:

1.-Firmó un acuerdo para asegurar estabilidad de fondeo de SOFOLES hipotecarias, en el que otorgó a 6 SOFOLES una garantía del 65% para que pudiesen renovar papeles con vencimiento en 2009 y 2010 con las instituciones financieras que custodian dicha deuda, y resolver con ello el problema de liquidez. Participaron: Casa Mexicana, Crédito Inmobiliario y FINCASA (CANADEVI. 2011).

2.-Implementó tres nuevos productos para facilitar el crédito puente a desarrolladores, en diciembre de 2009: Financiamiento a través de fideicomisos para concluir proyectos en marcha; Garantía SHF a bancos que financien créditos puentes a desarrolladores y Financiamiento de capital y crédito a proyectos de desarrolladores.

3.-Firmó un convenio con 11 intermediarios financieros a través del cual disminuye los precios de sus líneas de créditos puente y los compromete a hacer extensivo este beneficio a los créditos para la construcción. En promedio la reducción en las tasas de fondeo de SHF será de 126 puntos base, equivalentes a un 14% respecto del precio actual y el monto disponible para crédito puente es de \$16,000 millones de pesos (CANADEVI. 2011).

Sobre los subsidios del sector público en materia de vivienda la CANADEVI realizó un estudio denominado “Análisis del costo beneficio del subsidio a la vivienda nueva, otorgado por el gobierno federal bajo el programa “Esta es tu Casa” en el 2010 en el que se demuestra que el gobierno federal termina por recuperar el subsidio a la vivienda en un corto plazo a través de diferentes instancias como son una mayor recaudación impositivas y obras de infraestructura, además de representar el vehículo mas eficiente para impulsar la recuperación de la economía y la generación de empleos (CANADEVI. 2011).

Entre otras acciones realizadas por la CANADEVI se tiene la creación del Centro de Evaluación y Formación con una acreditación en junio de 2008 por el CONOCER (Consejo Nacional de Normalización y Certificación de Competencias Laborales) para impartir la norma NUSIM 002.01 ahora NUSIM 002.02 “Asesoría en materia de Crédito de Vivienda”. Además cuenta con el apoyo y colaboración de la empresa Urbi Desarrollos Urbanos, que permitió certificar a nivel nacional a 800 Asesores de Crédito.

De esta forma podemos observar que la CANADEVI que representa al sector privado de la producción de vivienda cada vez más gana terreno en este sector teniendo una gran influencia sobre los principales organismos públicos de vivienda a nivel nacional y de esta forma debilitando el papel del Estado Mexicano en materia de vivienda.

Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI)

Para el ámbito local este instituto surge para disminuir la demanda que se presenta en la Ciudad de México. El INVI (2011) es una institución pública descentralizada de la administración pública en el Distrito Federal, legalmente autónoma, con su propio capital de trabajo. Sus funciones son el diseño, propuesta, promoción, coordinación, ejecución y evaluación de políticas y 31 programas de vivienda enfocados principalmente en familias con escasos recursos económicos, todo lo cual es regulado dentro del Programa General de Desarrollo del Distrito Federal, derivado de la Ley de Vivienda del Distrito Federal.

La misión del INVI es satisfacer la necesidad de viviendas para familias con escasos recursos económicos que se ubican en el Distrito Federal a través del otorgamiento de créditos hipotecarios para viviendas de interés social, con el objetivo de desarrollar 192,544 nuevas viviendas en el periodo 2007-2012. Al 31 de diciembre de 2011, el INVI había otorgado 3,020 créditos hipotecarios para nuevas viviendas y 9,694 créditos para remodelaciones. (INVI 2011)

Para el INVI (2011) son sujetos de crédito y/o de las ayudas de beneficio social las personas físicas que cumplan las siguientes características:

-Ser habitante del Distrito Federal y ser persona física mayor de 18 años de edad. La edad máxima es de 64 años;

-No ser propietario de bienes inmuebles en el Distrito Federal, con excepción del Programa de Mejoramiento de Vivienda;

-Tener un ingreso hasta de 5 veces salario mínimo diario. Esta característica se refiere al solicitante individual. El ingreso familiar máximo no deberá rebasar las 8 veces salario mínimo diario, lo mismo si aspira a créditos del Programa de Mejoramiento de Vivienda. Cuando sólo exista un ingreso éste se considerará familiar.

Los beneficiarios que sean derechohabientes de algún organismo de seguridad social, y que trabajen en el Distrito Federal podrán ser beneficiarios del crédito INVI mediante esquemas de cofinanciamientos u otra figura en que concurra en el INVI con el organismo del cual sean derechohabientes. En estos casos serán requisitos ineludibles los siguientes:

1.-No ser propietarios de vivienda en el Distrito Federal, con excepción del Programa de Mejoramiento de Vivienda.

2.-Tener un monto máximo de ingresos hasta 8 salarios mínimos familiar.

Serán sujetos prioritarios de crédito las personas que estén en los siguientes supuestos: Madres o padres solteros con dependientes económicos, Jefas de familia, Adultos mayores, Indígenas, Personas con discapacidad y Habitantes de vivienda en alto riesgo.

Adicionalmente, el otorgamiento de créditos y ayudas de beneficio social de casos específicos se regirá por los siguientes criterios:

-Cuando el solicitante sea ocupante original del inmueble y rebase el límite de edad, podría recurrir a la figura de deudor solidario que se responsabilizará del crédito. (El deudor solidario es la persona física que cuenta con los recursos económicos suficientes para absorberse solidariamente con el acreditado las obligaciones de pago del crédito).

-En el caso de que el ocupante original no tenga capacidad de pago y no cuente con deudor solidario, el INVI podrá financiar la edificación de la vivienda con cargo al Fondo de Ayuda Social y se le asignará en usufructo mientras lo requiera (en tanto se mantengan las condiciones que dieron origen a este apoyo). La vivienda formará parte del Fondo de Ayuda Social.

-Los ocupantes originales o copropietarios del inmueble donde se desarrollarán programas de Vivienda en Conjunto con ingreso conyugal mayor de 8 veces salario mínimo, serán sujetos de crédito, pero no recibirán ayudas de beneficio social.

-Cuando la persona física solicite un crédito, la autorización de éste estará sujeta a la evaluación de sus antecedentes en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales de créditos otorgados con anterioridad. Por ningún motivo se otorgará un nuevo crédito a personas físicas con antecedentes de crédito negativos o de morosidad mayor a tres mensualidades, en el INVI, en el Fideicomiso de Recuperación Crediticia del Distrito Federal o en el Subsector Vivienda.

-Se entiende que el beneficiario de un crédito incurre en morosidad cuando deja de cubrir cuatro o más mensualidades del crédito en recuperación.

-Cuando un solicitante de crédito sea ocupante de vivienda en alto riesgo y sus ingresos rebasen el monto individual admisible, para no descartarlo como sujeto de crédito, su solicitud se calificará por el monto de ingreso familiar.

Estos requisitos sirven como un filtro para disminuir el número de población demandante de una vivienda por medio del ingreso mensual mencionado y de este modo se vuelve discriminatorio y excluyente de la población de escasos recursos y en condiciones de pobreza.

De esta forma (normativa) el Estado ha ido cediendo su responsabilidad en materia de vivienda al capital privado. Que sea él quien se responsabilice de la demanda actual de la población y de solucionar la problemática de vivienda.

Capítulo II

Evolución del papel del Estado mexicano en materia de vivienda en las últimas cuatro décadas.

Un referente importante para entender la evolución de la política habitacional, a través de las viviendas que se producen, es el contenido y los objetivos que caracterizan a esa política. Derivado de lo anterior surge la pregunta ¿Cómo se han llevado a cabo las políticas habitacionales en México en las últimas cuatro décadas?

Existen diversos antecedentes en lo relativo a la planeación, implementación y administración de los programas, políticas y evaluación de vivienda en México. Los Aspectos sociodemográficos: En el ámbito sociodemográfico dos son los factores que llevan a la vivienda a ser considerada como parte de la agenda nacional; el incremento de la población y el proceso de urbanización desatados en el país a partir de los años cuarenta y cincuenta.

Antes de este periodo ni la densidad poblacional ni el porcentaje de población urbana se puede considerar significativo para el análisis de la problemática de suelo y vivienda. Es fundamentalmente a mitad del siglo pasado que estas variables vuelven relevante el tema. La evolución de la problemática de vivienda a partir del análisis sociodemográfico se puede separar en tres periodos: el de la explosión demográfica y el inicio de la concentración urbana, el descenso de la tasa de crecimiento de la población pero, no así, la de vivienda y el efecto de la estructura por edad de la población en el mantenimiento de la demanda (Villavicencio, J. Et al, 1998).

CONAPO (1994) menciona sobre la evolución de las ciudades en México entre 1900-1990 que en el periodo, entre 1950 y 1970, la población del país prácticamente se duplicó lo que se tradujo en una presión sobre el suelo para la construcción de vivienda. En números absolutos ésta creció en aproximadamente tres millones de nuevas casas. Considerando que en este tiempo la población pasó de ser mayoritariamente rural a urbana (de 35% en 1940 a 58.7% para 1970 de personas viviendo en ciudades) son evidentes los problemas de densidad, infraestructura y hacinamiento que enfrentaron las incipientes ciudades del país.

Este crecimiento demográfico se vincula directamente con los movimientos migratorios campo-ciudad, sin soslayar las altas tasas de fecundidad. Hasta aquí las tasas de crecimiento de población son superiores a las de vivienda, fundamentalmente por la composición de los hogares y la estructura por edad de la población.

En este contexto, empiezan a aparecer las primeras acciones del Estado Mexicano en materia de vivienda: programas de arrendamiento, incipiente crédito hipotecario y la formalización de los fraccionamientos populares, al dotarles de infraestructura y servicios.

2.1.-Papel del Estado interventor-promotor. Antecedentes de la intervención Estatal en materia de vivienda (1960-1970).

En este periodo el Estado mexicano otorga presupuesto dirigido a la producción de vivienda de interés social. Con la creación del Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI) en 1963 creado como fideicomiso del Banco de México por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) que recibe dinero del presupuesto federal y de la Banca privada; bancos u otros organismos extranjeros o internacionales. Este organismo es de servicio y asesoría técnica en la construcción de vivienda de interés social financiada directamente por la banca privada a promotores externos privados o públicos y promotor directo en la construcción de vivienda de interés social que financia con recursos propios y de la banca.

El FOVI otorga principalmente los créditos individuales para los adquirentes de las viviendas, a tasas de interés variable, que incluyen el costo del dinero más el costo de la intermediación bancaria (por que la banca administra esos préstamos), en los que además se amplió el plazo de amortización hasta 25 años (Barragán, 1994).

Este organismo es el encargado de la vigilancia de la operación del Programa Financiero de Vivienda (PFV). Financiamiento comercial que la banca privada otorgaba a diversos promotores para la construcción de vivienda. Sus objetivos son: facilitar la compra de vivienda de interés social e incrementar su oferta; lograr que las instituciones de crédito privado concedan financiamientos especiales, promover la generación de ahorros de un sector de la población y aumentar la ocupación en

base a la construcción masiva de conjuntos habitacionales; y dinamizar las actividades industriales.

Por ello la acción habitacional del Estado entre 1966 y 1970 fue realizada por medio del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (BNOSPSA) que tenía como objetivo promover y orientar el financiamiento para obras públicas y servicios de interés social. Esta institución realizaba la función de agente financiero y asesor técnico, con relación entre gobiernos federal y local, con ayuda del Fondo de Habitaciones Populares (FONHAPO) realiza proyectos, construcción de conjuntos habitacionales y mejoramiento de viviendas (Schteingart, 2001).

Este organismo era financiado por medio de un financiamiento público federal para vivienda de interés social mediante la emisión de valores e implementó el programa de financiamiento, construcción y mejoramiento de vivienda nueva. Sin embargo no tenía programas de créditos individuales ni de promoción social.

También en este periodo se creó el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda (INDECO), en 1970, con el objetivo de la regeneración de viviendas en zonas de tugurios. Con programas sobre viviendas insalubres, programas de desarrollo en la comunidad rural y difusión entre pobladores rurales y zonas urbanas (Barragán, 1994).

Sus fuentes de financiamiento principalmente son:

- 1.-Fuentes presupuestales (gobierno federal, estados y municipios);
- 2.-Aspectos financieros privados.
- 3.-Fuentes de gobierno federal (gastos de administración y de la banca privada).

Con estas acciones y con la creación de estos organismos el Estado Mexicano interviene directamente en la solución de la problemática de vivienda, principalmente en la producción de vivienda de interés social, dirigida a los sectores de menores recursos. Organismos de servicio y asesoría técnica en la construcción de vivienda de interés social financiada directamente por la banca privada a promotores externos privados o públicos.

2.2.-Papel activo-constructor. Implementación de la política habitacional por el Estado Mexicano (periodo de 1970 a 1980).

El Estado mexicano además de otorgar presupuesto, también es el principal constructor de vivienda ya que durante las décadas de los setenta y ochenta, las tasas de crecimiento de la vivienda urbana se dispararon a magnitudes de 5%, mientras que las rurales se quedaron en un rango del 1%; lo anterior nos habla de la fuerza de la concentración urbana que vivió el país en esa época. Esto se verá reflejado en la importancia que adquiere el problema habitacional y demográfico para el Estado mexicano. Por un lado, se empezaron a implementar políticas de control natal que coadyuvaron más tarde a reducir los niveles de hacinamiento en las viviendas. Por otro lado, se incrementó la generación de vivienda tanto formal como informal en un 10.17% anual, además de darse el proceso de institucionalización de la política habitacional dentro de las prioridades del gobierno federal (Barragán, 1994: 47).

La crisis económica del periodo de los 80's que sufrió el país paralizó especialmente al sector de vivienda; la producción habitacional se mantuvo en el mismo rango que en los años setenta y con mayores problemas por la escasez de suelo urbano, lo que provocó la desaparición de los organismos que subsidiaban a los trabajadores de menores recursos. La política del Estado se transformó de proveedor a facilitador en la obtención de créditos (CONAPO, 1994).

Es importante señalar que, a partir de 1970, el ritmo de crecimiento de la vivienda ha sido mayor que el experimentado por la población debido en gran parte al cambio en la estructura por edad. La pirámide poblacional se ha ensanchado en las edades intermedias y se ha visto reducida en las edades iniciales, lo que ha generado un fuerte incremento en la formación de hogares que son los principales demandantes de vivienda.

En la década de los setentas, al implementarse una política de apoyo a la vivienda por parte del sector público se crearon y fortalecieron las instituciones nacionales y estatales dirigidas a financiar y construir viviendas de interés social en las zonas urbanas, caracterizándose por ser casas unifamiliares de uno y dos pisos en los conjuntos denominados Izcallis e Infonavits.

Para el año de 1972 se hizo una reforma al artículo 123 Constitucional. La cual permitió los factores que influyeron en la formación de los Fondos de Vivienda generando cambios en:

- a) Financiamiento, que ofrecía el sistema bancario, excluyendo a trabajadores con ingresos mínimos;
- b) Los patrones no cumplían con la disposición jurídica que se encontraba en la fracción XII art. 123 constitucional (obligación de proporcionar vivienda a trabajadores).

Dichas reformas dieron pie al Sistema Fondo de Vivienda y como resultado nacieron el INFONAVIT (para trabajadores de empresas privadas), FOVISSSTE (para trabajadores del Estado) y el FOVIMI (para las fuerzas armadas) (Cámara de diputados, 2010).

A partir de 1975 se construyen los primeros conjuntos habitacionales multifamiliares en régimen de condominio tanto vertical, horizontal y mixto, (entendiéndose por régimen de condominio aquellos conjuntos habitacionales cuyas casas comparten una o varias estructuras), promovidos principalmente por el INFONAVIT en ciudades con un alto índice de urbanización (Herrasti y Villavicencio, 1998).

En este sentido tenemos que en el periodo de 1973-1976 el INFONAVIT construyó el 58% de las viviendas de interés social y otro organismo que tuvo una participación en producción de vivienda de interés social es FOVISSSTE construyendo en los mismos periodos de 1973-1976 el 13.4%. En este periodo estas acciones implican la participación del Estado en la producción de vivienda de carácter social (Schteingart, 2001: 162).

Para el año de 1979, el gobierno del distrito federal decretó una Ley de Fraccionamientos de terrenos, estableciendo los tipos habitacionales siguientes:

- Popular con obras de urbanización terminadas.
- Residencial y Residencial Campestre con obras de urbanización terminadas.

En el mismo año, se decreta el Reglamento de Construcciones de Inmuebles en condominio, el cual en su artículo 24 define a los conjuntos habitacionales de interés

social los cuales no tienen ninguna limitación en cuanto al número de viviendas que se pueden edificar en un solo predio, a cambio aportaron áreas de donación, edificaron obras de equipamiento urbano y construyeron obras de urbanización que les fueron requeridas para su adecuado funcionamiento e integración a la estructura urbana. Con la finalidad de ofertar suelo urbano a las personas de escasos recursos económicos (Herrasti y Villavicencio, 1998).

Claudia Puebla (2002) menciona que la política habitacional del Estado desde 1972 a 1988 se caracterizó por una importante regulación del Estado en la producción y distribución de la vivienda desarrollada bajo sus programas, así como por una influencia poco decisiva de las agencias internacionales.

2.3.-Papel financiador. Política habitacional insuficiente (1980 a 1990).

En este periodo el Estado mexicano sólo otorga presupuesto dirigido a la producción de vivienda ya que se considera que en los 80s el Estado tuvo una participación directa e importante en las acciones orientadas a enfrentar la carencia habitacional de los más pobres, también se ha señalado, que desde entonces, se han producido modificaciones en los contenidos y orientaciones de la política habitacional oficial coincidiendo con las transformaciones económicas. El resultado de estas nuevas orientaciones parece ser la ausencia de soluciones, esquemas y programas habitacionales adecuados a las condiciones de la demanda proveniente de la población de más bajos ingresos (Centro de Vivienda y Estudios Urbanos CENVI, 2010).

En la década de los ochenta, los programas de vivienda principalmente de interés social, financiados y edificados por las instituciones públicas como el INFONAVIT, FOVI, FOVISSSTE, entre otros, configuraron algunos espacios con desarrollos multifamiliares en régimen de condominio principalmente de tipo vertical, observándose una reducción paulatina, en el tiempo, del espacio de la vivienda. Posteriormente se requirió el incremento de las densidades habitacionales en los planes de desarrollo urbano vigentes hasta alcanzar 80 viviendas por hectárea (Herrasti y Villavicencio, 1998).

Al respecto Eibenschutz (1997) menciona que la política habitacional de los ochenta fue implementada solo en el D.F en la producción de viviendas, para sectores de

bajos ingresos, con la participación de organismos públicos con un sentido social, (INFONAVIT, FOVISSTE, FONHAPO, FIVIDESU y FICAPRO). Sin embargo esta política fue insuficiente y no correspondió a la demanda existente en ese momento.

Por su parte, el Estado de México, para el año de 1982, adecuó la Ley de Fraccionamientos, que permitió crear los fraccionamientos sociales progresivos los cuales fueron realizados por instituciones públicas en el Estado de México.

En esta etapa el marco legislativo mantuvo una visión del Estado como rector del sector y una importante regulación en las instituciones. Los cambios que se presentaron se refirieron a que dicho marco se fue haciendo cada vez más especializado. Esto se produjo con la formulación de la Ley Federal de Vivienda (1983), que establece la constitución del Sistema Nacional de Vivienda y de una instancia coordinadora de las acciones de todos los organismos y con el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda (1981-1988) (PRONADUVI), que recomienda, por primera vez, la simplificación administrativa. Se puede decir que estos aspectos constituyen un primer reflejo de la influencia de las agencias internacionales de ayuda.

En la evolución de la política habitacional Miguel Hernández (2001) menciona que se observa una reorientación de las estrategias gubernamentales sobre todo a partir de 1983, cuando el derecho a la vivienda se eleva a garantía constitucional en el artículo cuarto, párrafo quinto que menciona de manera textual: “Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa”.

La acción del Estado Mexicano por medio de sus instituciones habitacionales, conforma lo que Puebla (2002) denomina como “sistema institucional de vivienda”, con tres tipos de organismos: los que destinan su producción a los sectores de ingresos medios, los que atienden a la población más pobre y los que sirven a los trabajadores asalariados.

Con la creación del FONHAPO (Fideicomiso del Fondo Nacional de Habitaciones Populares) a principios de los ochentas, se produce un cambio en las instituciones dedicadas a los sectores de menores ingresos. Este organismo introduce características innovadoras, como la participación de la comunidad, la combinación de recursos de las organizaciones sociales y del gobierno además el otorgamiento

de créditos colectivos, elementos muy relacionados con otras experiencias habitacionales en países del tercer mundo durante los años ochenta, apoyadas por algunas agencias internacionales.

Derivado de ello en el sector social aparecen las primeras organizaciones agrupadas en cooperativas o en sociedades civiles, las cuales tienen como objetivo, utilizar los créditos disponibles por el FONHAPO, con el objeto fundamental de otorgar financiamientos para edificar vivienda popular (Villavicencio, 1998).

A partir de 1989 se liberó a la banca de la obligación de financiamiento y después fue reprivatizada. Con esta acción, el FOVI quedó exclusivamente con los recursos fiscales (que eran muy escasos) y los propios (que se vio obligado a aumentar mediante los intereses cobrados a los promotores en la subastas y con nuevos esquemas de recuperación) y recibió crédito del Banco Mundial. Por su parte, la banca privada ha financiado sus programas con recursos propios. En este periodo el FOVI también promovió la capacitación de empresarios privados para convertirlos en promotores de vivienda que utilizarían los créditos disponibles por el Banco de México para edificar viviendas de interés social (Herrasti y Villavicencio, 1998).

Claudia Puebla (2002) menciona que a principios de los noventa se produjo un cambio en el papel del Estado a través de sus instituciones habitacionales, el cual estuvo determinado principalmente por el cambio del modelo económico (orientado hacia la apertura comercial, la liberación financiera y la libre acción del mercado), que se reflejó en la desregulación de la política social en general y de la vivienda en particular.

2.4.-Papel gestor-facilitador. Reducción de la intervención del Estado Mexicano en materia de vivienda (Periodo de 1990 al 2011).

Para entonces el Estado mexicano sólo funge una función de supervisor sobre las leyes y normas en la producción de vivienda, ya que en esta etapa el Estado Mexicano propone los medios para que el capital privado sea el encargado de la producción de vivienda de interés social.

Hacia los años noventa, se produjo una redefinición en la acción del Estado en materia de vivienda, como resultado de un nuevo marco de reestructuración nacional y global en la economía mundial. Desde entonces, la participación estatal en los

programas de vivienda se ha restringido a la promoción y financiamiento habitacional, estimulando con ello la participación social y privada a fin de que construyan y financien la construcción de viviendas.

En esta etapa el marco legislativo se transforma, encaminándose hacia la desregulación y contempla un papel diferente para el Estado. Se producen dos nuevas legislaciones que, aunque no se refieren específicamente a la vivienda, afectan de manera importante a este sector, la reforma al artículo 27 constitucional (1992), que permite la venta de tierras ejidales y comunales y la nueva Ley General de Asentamientos Humanos (1993), que otorga mayores facultades a los gobiernos locales en la planeación urbana. Estas reformas y novedades jurídicas se vinculan ampliamente con los lineamientos del Banco Mundial sobre el papel que debe tener el gobierno en el desarrollo del derecho a la propiedad y sobre la descentralización administrativa.

Por su parte el Programa Nacional de Vivienda (1990-1994) indica claramente que el papel del Estado es el de propiciar las condiciones para que intervengan los actores privados y social en la producción habitacional, es decir un papel facilitador y se orienta hacia la transformación de los esquemas financieros, la organización de los organismos (convirtiéndolos en entes exclusivamente financieros) y la reducción de los subsidios. Además se elabora el Programa para el Fomento y Desregulación de la Vivienda (1992), que tiene como objetivo principal la simplificación administrativa y la reducción indirecta de los costos que afectan a la vivienda. Ambos programas señalan la necesidad de crear reservas territoriales por los gobiernos locales (aprovechando las reformas del artículo 27) y de intensificar las acciones de regularización, articulándolas con la dotación de servicios. Esto se relaciona también con las propuestas del Banco Mundial sobre el desarrollo del derecho a la propiedad y el suministro de la infraestructura necesaria para la urbanización residencial. Así, el marco legislativo elaborado durante el sexenio de Salinas de Gortari contiene prácticamente todos los elementos contemplados en los lineamientos de la política del Banco Mundial.

Durante esta etapa todos los organismos encargados de la acción habitacional experimentan transformaciones importantes en sus esquemas financieros, en su forma de funcionamiento y en su productividad, aunque su población objetivo no

haya cambiado. Como una de las características de la acción habitacional del Estado durante el sexenio de Salinas es importante destacar la participación activa de la banca reprivatizada y separada del FOVI.

A partir de 1990 el gobierno Federal delegó la construcción de vivienda en la iniciativa privada, orientando sus acciones a la creación de condiciones para impulsar la producción habitacional, el Estado solo participa como gestor de la vivienda.

Entre 1990 y 2000 las tendencias de la evolución demográfica con respecto a la habitacional se encontraban diferenciadas una de la otra, con una tasa del 3% en vivienda, en tanto que la población creció a un ritmo del 2%. Sin embargo, a nivel nacional el 60% de la población ocupada es considerada como no asalariada y percibe ingresos menores a dos veces el salario mínimo, lo cual indica su inaccesibilidad a la vivienda tanto por su escaso poder adquisitivo, como por no ser sujeto de crédito (Hernández. 2001:14).

En contra, parte, la oferta institucional de vivienda considerando a los organismos nacionales, las instituciones de vivienda a nivel estatal y municipal, instituciones como PEMEX, CFE, así como la Banca Comercial y la de Desarrollo, registró un total de 1,127,781 créditos para la adquisición de vivienda en el periodo 1995-1999, de los cuáles el 20% se destinó a familias con ingresos menores a dos veces el salario mínimo (Hernández, 2001: 17).

Con la modificación de la política nacional de vivienda en el año de 1992, al pasar el gobierno de un estado financiero-constructor a uno exclusivamente financiero como lo menciona Claudia Puebla, se responsabiliza al sector privado y social de ser los actores principales en la generación y construcción de vivienda (Puebla, 2002).

En ese periodo se observa que la participación de la Banca en el total de los créditos otorgados fue alrededor del 2% culminando con su retiro en el año de 1999. Entre las causas de esta situación se pueden mencionar los riesgos implícitos, así como la reducción de la demanda de créditos bancarios de este tipo, por el incremento de las tasas de interés (Hernández. 2001).

Por consiguiente el gobierno federal implementó el Programa Sectorial de Vivienda 1995-2000, en el cual se establece la política federal en materia de vivienda, cuyos

objetivos a largo plazo fueron: orientar el papel del Estado hacia la promoción y coordinación de esfuerzos de los sectores públicos, privado y social; promover que las familias disfruten de una vivienda digna y fortalecer la vivienda como factor de desarrollo económico y social (Hernández, 2001: 18)

Para lograr los objetivos y enfrentar la problemática habitacional el gobierno federal definió las siguientes estrategias dentro del programa citado: (Hernández. 2001)

1.-Fortalecer a los organismos promotores de vivienda (INFONAVIT y FOVISSSTE) y la reestructuración del FONHAPO.

2.-Mejorar y ampliar de servicios de financiamiento de vivienda, sobre todo en el mercado hipotecario.

3.-Promover la oferta habitacional a precios accesibles, ampliar accesibilidad a esquemas de financiamiento para la población que percibe menos de dos veces el salario mínimo.

4.-Desregular y desgravar a la vivienda (disminuir la tramitología, así como los impuestos y derechos de naturaleza estatal y municipal para la reducción de los costos)

5.-Promover el uso de suelo para los proyectos habitacionales. Esto se apoyó en la inserción de la propiedad ejidal y comunal de hecho 60% de zonas de crecimiento de las ciudades son de origen ejidal o comunal.

6.-Autoconstrucción y mejoramiento de la vivienda rural y urbana.

7.-Fomento tecnológico (fomento a la investigación, desarrollo y aplicación para efficientar y abaratar la vivienda).

En 1999 con este programa se logró otorgar 450 mil créditos. Estas cifras indican que se logró superar la situación que se presentó entre 1995 y 1997, pero en realidad lo que se observó es el retraimiento del financiamiento habitacional (Hernández. 2001: 18).

En el año 2000 la meta del programa fue de 318 mil créditos de los cuales el 98% corresponden a adquisición de vivienda. Ello significa una inversión superior a 51 mil millones de pesos (Hernández, 2001:19).

El programa sectorial de vivienda se sustenta en el fortalecimiento de las instituciones de vivienda como del sector de la construcción, tomando en cuenta la necesidad de incrementar la oferta habitacional para responder a la dinámica demográfica y social del país.

Otro programa que se implementó es el programa Alianza para la vivienda y programas de corto plazo en el 2005. Instrumentos a través de los cuales se establecen compromisos y estrategias específicas en relación con los créditos hipotecarios que fue firmado por SHCP, grupos de empresarios, Banqueros y Colegios de arquitectos e ingenieros. Los gobiernos de los estados y municipios se comprometieron a disminuir el plazo de los trámites y otorgar facilidades fiscales para impulsar la construcción (Hernández, 2001).

En este periodo la iniciativa privada y el sector social se encargaron de la construcción de vivienda de carácter social, entre 1990-1999, la industria de la construcción participó en promedio con el 50% de la formación bruta de capital total de México, del cual la vivienda representó más del 30% (Hernández, 2001: 20).

Así, el capital que se desvaloriza en estos programas ha provenido en su inmensa mayoría del sector privado (la banca) y del social (aportaciones patronales a favor de los trabajadores) y no precisamente del Estado.

En estos años se observa que, si bien ha disminuido el número de personas por hogar esto se debe más a la baja de la tasa de fecundidad que a la generación de nuevas viviendas. De hecho la función del Estado, en este periodo, respondió a la nueva estrategia política de gobierno en donde éste se vuelve el facilitador y regulador de los mecanismos para la producción y financiamiento del sector.

Como conclusiones de este capítulo tenemos que para los años sesenta, cuando en México el Estado adoptó un papel activo en la oferta de soluciones en vivienda. Se crearon, entonces, los mecanismos o instituciones que parecieron más indicados para cumplir con ese papel, (Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) y, más adelante (en los 90`s), Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO),

Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI), Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL), Organismos Estatales de Vivienda (OREVIS) y Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS).

Esta etapa se conoce como: de participación activa del Estado ya que se concretó, en primer lugar, en un aporte importante de recursos de la sociedad y del presupuesto federal dirigidos a apoyar, por un lado, a quienes eran los beneficiarios de la política habitacional y, por otro, a quienes producían las acciones habitacionales (financiadores). En estas condiciones, el presupuesto de la vivienda del sector público que en 1970 representaba el 0.35% del PIB (a nivel nacional), creció a 0.80% en 1980 y a 1.41 en 1985 y 1.67 en 1987 (CIHAC, 1996)⁵. Esto permitió un aumento constante de las acciones efectuadas por los diferentes organismos; sin embargo, a mediados de los ochenta, la necesidad de ampliar el número de beneficiarios en circunstancias económicas que comenzaban a deteriorarse derivadas de la crisis, hizo que aumentaran los apoyos para mejoramiento de vivienda en detrimento de la vivienda progresiva y, sobre todo, de la vivienda terminada (Villavicencio, et al., 1998).

En segundo término, la participación activa del Estado significó también que, hasta fines de los ochenta, los organismos de la vivienda apoyaran a sus beneficiarios con créditos que tenían tasas de interés muy bajas por ejemplo el INFONAVIT pactaba sus créditos con un interés de 4% anual y 20 años para amortizarlos. Proporcionaban igualmente suelo para las nuevas viviendas, el que provenía normalmente de las reservas estatales (Villavicencio, et al., 1998: 202).

Pero hacia 1988, coincidiendo con una estrategia general de desarrollo para el país que implicaba una reducción del papel del Estado en la economía y un retiro paulatino de la producción de una serie de bienes y servicios, la política habitacional sufrió modificaciones importantes y se orientó, principalmente, a conseguir más recursos para la vivienda y asegurar la recuperación de los que se invertían. Ya desde un poco antes se habían comenzado a establecer ciertos mecanismos que

⁵ El Centro de Investigaciones Históricas de América Central (CIHAC) es una unidad de investigación de la Universidad de Costa Rica, dedicada a promover, coordinar, realizar y difundir investigaciones científicas y aplicadas en el campo de las ciencias sociales. Expo CIHAC es el principal evento en México y América Latina para la construcción y la vivienda y se celebró en la Ciudad de México en 1996.

anunciaban un cambio. Por ejemplo, los diferentes organismos de vivienda transformaron sus reglas de operación y comenzaron a pactar créditos concedidos a los beneficiarios y a la recuperación de esos créditos, en salarios mínimos (Villavicencio, Et al. 1998).

Por lo anterior se considera que a medida que el Estado desatendió la producción de vivienda, ésta ha sido absorbida por el capital privado. Es decir la producción de vivienda ha sido privatizada.

Martha Schteingart (2001) considera la producción de vivienda privada como: una forma netamente capitalista, ya que la producción de viviendas se orienta hacia el mercado por medio de la participación de las empresas privadas en la producción de vivienda.

Entonces al modificarse la política habitacional de vivienda en el año de 1992 el gobierno pasa de un Estado financiero-constructor a uno exclusivamente financiero, con lo cual se responsabiliza al sector privado de ser el actor principal en la producción de vivienda (Puebla, 2002).

Capítulo III

Transformación del papel del Estado mexicano en materia de vivienda en la Ciudad de México. Estudió de caso.

Este capítulo tiene como objetivo analizar la transformación del papel del Estado mexicano en materia de vivienda en la Ciudad de México, para el periodo 2000-2010 en tanto financiamiento, producción y asignación de viviendas a partir de la comparación de dos organismos públicos INFONAVIT y FOVISSSTE y dos privados SADASI y HOMEX desarrolladores representativos en la Ciudad de México.

Para hacer una justificación de la transformación del papel del Estado en materia de vivienda se hace un estudio sobre los principales organismos de producción y construcción de vivienda. Por parte de las instituciones creadas por el Estado Mexicano tenemos al INFONAVIT y el FOVISSSTE ya que estas instituciones son dos de las principales financiadoras de créditos para la vivienda de interés social en estas cuatro décadas y por otra parte las empresas de capital privado encargadas de la construcción de vivienda, en este caso se han seleccionado dos de las empresas que han construido más viviendas de interés social en la Ciudad de México en la última década, se ha seleccionado a HOLMEX y SADASI.

Por ello se analizará el procedimiento para la otorgación de créditos de las instituciones públicas y de las privadas, los requisitos y la forma de financiamiento.

El papel del Estado Mexicano en materia de vivienda se transformó con el modelo Neoliberal y también la relación actual entre Estado y capital privado en producción de vivienda cambió.

En términos generales, el mercado nacional de la vivienda construida por desarrolladores (a diferencia de la autoconstruida, realizada directamente por los propietarios) se divide en cuatro segmentos de acuerdo con su costo: vivienda de interés social, vivienda media, vivienda residencial y vivienda turística o campestre como vimos en el primer capítulo.

El mercado de la vivienda construida por desarrolladores privados incluye las viviendas a cargo de contratistas y desarrolladores, que suelen estar financiadas por instituciones hipotecarias. Estas viviendas se construyen con apego a los permisos gubernamentales, cuentan con servicios municipales y están ubicadas en terrenos

registrados y escriturados por el comprador. Los desarrolladores están obligados a obtener las escrituras del terreno y permisos de uso de suelo, así como a asumir cualquier compromiso de financiamiento que requieran las instituciones financieras y entidades del sector público, además de instalar infraestructura.

Este segmento de mercado de la vivienda construida por desarrolladores privados, quienes construyen y entregan las viviendas de interés social de acuerdo con la demanda existente en ese momento. Dado que comienzan a construir hasta que existe el compromiso de alguna entidad (INFONAVIT o FOVISSSTE) para otorgar el crédito hipotecario al comprador de una vivienda en un determinado desarrollo.

Sin embargo, los créditos hipotecarios otorgados por las instituciones de banca múltiple (las SOFOLES) para el caso de la adquisición de vivienda media no están sujetos a la demanda existente. Y es por ello que la acción del Estado Mexicano en materia de vivienda, no ha sido capaz de favorecer a los sectores más pobres de la población y sobre todo porque no pueden obtenerla a través del mercado.

Un elemento importante para este estudio son las tendencias demográficas del país ya que determinan el curso de la demanda de vivienda (INEGI, 2011). Dichas tendencias incluyen: el crecimiento sostenido de una población relativamente joven; un alto índice de crecimiento en el número de familias; un alto índice de crecimiento de las zonas urbanas, y una disminución en el número de residentes por vivienda.

Por ello se sigue experimentando una alta demanda de viviendas de interés social en México y principalmente en la Ciudad de México en virtud del gran déficit de inventario de las mismas, una creciente población joven, altos índices de crecimiento urbano, la formación de nuevas familias y una disminución en el número de ocupantes por vivienda. En México según cifras del INEGI (2011) sobre la percepción de salario de la población, la mayoría de la población percibe un ingreso mensual de aproximadamente \$6,000, de modo que una vivienda de interés social con valor de \$300,000 representa una opción accesible según el mercado privado de vivienda.

Entonces tenemos que al modificarse la política nacional de vivienda en el año de 1992 donde el Estado mexicano pasó de un Estado financiero-constructor a uno

exclusivamente financiero, se responsabiliza al sector privado de ser el actor principal en la generación y construcción de vivienda (Puebla, 2002.).

Como se expuso en el capítulo II, debemos considerar que a partir del año 1995 el principal cambio en el programa de vivienda es que el gobierno ya no aporta recursos económicos y actualmente estos provienen de la iniciativa privada, de los ahorros de los derechohabientes y de los organismos existentes proporcionan créditos con tasas de interés preferencial que deben ser complementados con créditos de la banca o de las sociedades de financiamiento de vivienda barata para poder comprar el tipo de vivienda que se oferta en el mercado.

Como consecuencia de lo anterior son las grandes empresas constructoras e inmobiliarias las que se encargan de la compra del suelo, construcción, gestión de crédito y venta de la vivienda, por lo que el precio de la vivienda de interés social se ha incrementado considerablemente, además la forma de adquirir una vivienda es mediante tramites personales.

Por lo tanto se debe considerar que la distribución y producción de viviendas por un lado, tuvo un impacto derivado de la reducción de los recursos del Estado y el abandono del carácter social de los organismos oficiales de vivienda que se han transformado, poco a poco, en financieras hipotecarias para el mercado. Por otro lado no se han creado mecanismos efectivos para el manejo de créditos hipotecarios para el mercado privado de la vivienda (Schteingart, 1989).

El debilitamiento del rol del Estado permite que se abandone a la ciudad a las manos del mercado y la sociedad es transformada en una sociedad de consumo. También existe una dicotomía falsa de sucesión de lo público y lo privado, en la práctica, el Estado privilegia los intereses del capital privado, cede los servicios a la iniciativa privada, disminuye sus aportaciones, permite privatizaciones, monopoliza los servicios que son responsabilidad del Estado en este caso en materia de vivienda.

La falta de resultados contundentes en los programas de vivienda de interés social se debe a varios factores:

-En primer lugar, la falta de aplicación de recursos suficientes para orientarlos a la vivienda de interés social.

-En segundo lugar la falta de una política habitacional con contenido social es decir vivienda para los más pobres.

-En tercer lugar los programas habitacionales que se han desarrollado no consideran las características demográficas, sociales y culturales de las familias demandantes.

Esto ha llevado a que las personas más pobres no cumplan con los requisitos que marcan los diferentes esquemas que presentan las diferentes instituciones de crédito. Al no tener acceso a un crédito, esta población ha tenido que autoconstruir su vivienda en largos procesos de autoconstrucción, muchas veces en suelo irregular, sin servicios básicos, asumiendo de manera particular los costos y, de esta forma, se incrementan los asentamientos humanos irregulares.

Como ya se mencionó en el primer capítulo, Connolly (1998) menciona sobre el financiamiento de vivienda en México que son esencialmente tres las fuentes disponibles para la vivienda en México:

1.-El ahorro privado captado por las instancias de intermediación financiera que conforman la banca y otras instituciones como las SOFOLES.

2.-Las contribuciones patronales a los fondos de “ahorro solidario” como el INFONAVIT y el FOVISSSTE.

3.-Los recursos fiscales mezclados con otros fondos, canalizados a través de bancos de fomento y otros organismos gubernamentales. Adicionalmente, desde 1985, el Banco Mundial ha otorgado algunos préstamos a México para vivienda, los que se han canalizado a través de diversos organismos financieros.

Entonces tenemos que el mercado nacional de la vivienda en México está influido por diversos factores sociales, económicos, políticos y de la industria, incluyendo las características demográficas, la oferta de vivienda, la segmentación del mercado, las políticas gubernamentales y la disponibilidad de financiamiento. Considerando que la vivienda construida a través de los desarrolladores privados, producen alrededor del 50% del mercado nacional de la vivienda nueva, pertenecen al mercado formal, pueden revenderse, refinanciarse e hipotecarse (Vázquez, 2005).

En los últimos años la construcción de vivienda se desarrolla, de acuerdo con el producto de mercado al que la población tiene acceso, así como a los productos que

se obtienen a través de los diferentes esquemas de financiamiento, esquemas que se derivan de acuerdo con las fuerzas del mercado.

3.1.- Estudio del “INFONAVIT”

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) fue creado en el año de 1972 por el Presidente Luís Echeverría Álvarez, siendo su primer Director General Jesús Silva Herzog. La creación del INFONAVIT tuvo como sustento la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 123, fracción XII apartado A título Sexto del Trabajo y de la Previsión Social que dice:

“Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar, a éstos, crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones” (INFONAVIT. 2011).

Claudia Puebla (2002) menciona que el INFONAVIT desde sus inicios, por su forma de operación, este organismo nunca ha desempeñado un papel real de fondo de ahorro, pues más bien ha fungido como un fondo solidario, en el que la mayoría de los cotizantes sacrifican sus prestaciones habitacionales para que una minoría se beneficie con una vivienda altamente subsidiada.

El objetivo que maneja el INFONAVIT es el siguiente: administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda aportados por las empresas y trabajadores a favor de los mismos como se contempla en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para adquirir habitaciones cómodas e higiénicas en propiedad. Además coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores (INFONAVIT, 2011).

De esta forma tenemos que el INFONAVIT es considerado como un organismo promotor de alianzas estratégicas que benefician la construcción de viviendas

económicas de calidad para los trabajadores de menores ingresos. Además de una intervención y participación en la consolidación de una industria de la construcción de vivienda económica, eficiente, de calidad y comprometida socialmente (INFONAVIT, 2011).

La institución busca también incentivar e impulsar a los actores claves de la cadena productiva y autoridades para que en los municipios existan las condiciones que permitan crear ciudades con características de calidad de vida en cuanto ubicación, sustentabilidad y servicios (INFONAVIT, 2011).

Los recursos del INFONAVIT se constituyen con las aportaciones patronales con el 5% sobre los salarios de los derechohabientes; se constituyen también con la recuperación de los créditos hipotecarios y de manera importante, con los productos financieros que se obtienen de la inversión de los recursos en tesorería en tanto se aplican al otorgamiento de créditos (INFONAVIT. 2011).

En el 2002 el INFONAVIT puso en marcha el Programa de Vivienda Económica, el cual se orienta a promover, incentivar y fomentar la construcción de viviendas con un valor que no exceda los 118 VSM que equivale a \$223,590.18, para que sean adquiridas por trabajadores que tienen un ingreso entre uno y cuatro salarios mínimos (INFONAVIT, 2011).

Cabe mencionar que el INFONAVIT otorga créditos a los trabajadores que sean titulares de depósitos constituidos a su favor en el INFONAVIT y que no hayan recibido apoyo financiero del mismo.

Sin embargo los créditos que otorga el INFONAVIT solo benefician a una parte de la población siempre y cuando coticen en este instituto como lo menciona Claudia Puebla (2002).

Desde el establecimiento del Plan Nacional de Vivienda (1990-1994) y hasta el Plan Nacional de Desarrollo (2007-2012), se establece que las instituciones habitacionales deberían limitarse a un papel exclusivamente financiero y permitir mayor intervención de los sectores privado y social. Argumentando que la creciente descapitalización del organismo y la urgencia de recuperar todos los créditos, la necesidad de hacer transparente el sistema de financiamiento para la construcción de conjuntos habitacionales y el proceso de asignación de los créditos, y el derecho

de cada trabajador a elegir la vivienda que adquirirá son parte de los cambios propiciados por la orientación de la política económica del país (política neoliberal) y de un debilitamiento del poder de influencia de las grandes corporaciones sindicales.

De esta forma se puede entender como el INFONAVIT apoya a los desarrolladores privados de la vivienda principalmente de interés social otorgando créditos a sus derechohabientes para que puedan adquirir una vivienda con estos desarrolladores privados. Que los desarrolladores orienten su producción a la base de la pirámide, procurando la mejora continua, en la eficiencia de la producción y la calidad de sus productos.

El INFONAVIT interviene en la relación entre Estado (por medio de las autoridades federales, locales y municipales) y las empresas encargadas de la producción habitacional para satisfacer la demanda de vivienda de interés social.

Además el INFONAVIT, se concibe como una hipotecaria social, esto es, otorga préstamos a trabajadores de la iniciativa privada, preferentemente a los de menores ingresos en condiciones financieras accesibles. Contribuye con los recursos financieros para la producción de las dos terceras partes de la vivienda formal del país.

Estructura actual del INFONAVIT (2011)

El INFONAVIT se encuentra estructurado de forma tripartita, por el Ejecutivo Federal, Organizaciones Nacionales de Trabajadores y Organizaciones Nacionales Patronales en base a Órganos Colegiados de la siguiente manera:

-Asamblea General. Integrada por 45 miembros: 15 designados por el Ejecutivo Federal, 15 por las organizaciones nacionales de trabajadores y 15 por las organizaciones nacionales patronales.

-Consejo de Administración. Es Integrado por 15 miembros designados por la Asamblea General: 5 propuestos por los representantes del Gobierno Federal, 5 por los representantes de los trabajadores y 5 de los representantes patronales.

-Comisión de Vigilancia. Es integrada por 9 miembros designados por la Asamblea General: 3 por cada representación.

-Comité de Auditoría. Se integra con un miembro por cada representación, designado por el Consejo de Administración, previo dictamen de la Comisión de Vigilancia y sujetos a la ratificación de la Asamblea General.

-Comisión de Inconformidades. Integrada con un miembro por cada representación.

-Comité de Transparencia y Acceso a la Información. Este Comité se integra por un representante del Sector de los Trabajadores, uno del Sector Empresarial y uno del Gobierno Federal, los cuales son designados por la Asamblea General.

-Comisiones Consultivas Regionales. Se integrarán y actuarán en las áreas territoriales que señale la Asamblea.

El patrimonio del INFONAVIT (2011) se integra:

I.-Con las aportaciones en numerario, servicios y subsidios que proporcione el Gobierno Federal;

II.-Con las cantidades y comisiones que obtenga por los servicios que preste, los cuales se determinarán en los términos de los reglamentos respectivos;

III.-Con los montos que se obtengan de las actualizaciones, recargos, sanciones y multas;

IV.-Con los bienes y derechos que adquiera por cualquier título, y

V.-Con los rendimientos que obtenga de la inversión de los recursos a que se refiere este artículo.

Las aportaciones de los patrones a las subcuentas de vivienda son patrimonio de los trabajadores. Con estos recursos el INFONAVIT asigna créditos a los derechohabientes en las siguientes líneas:

A) para la compra de una vivienda nueva o usada;

B) para la construcción en terreno de su propiedad;

C) para la ampliación o mejora de su habitación; y

D) para el pago de pasivos contraídos por cualquiera de los conceptos anteriores.

A esto se destina más del 90% de los recursos del Instituto. La otra aplicación de los recursos es financiar directamente a los constructores para la edificación de las viviendas. Esto normalmente es en los lugares donde hay demanda de trabajadores, pero no hay oferta de casas; entonces se promueve este mecanismo a través de subastas de financiamiento, o sea de concursos para que se hagan las casas, esto representa un poco menos del 10% de los recursos del Instituto (INFONAVIT 2011).

Los tipos de créditos que otorga el INFONAVIT son:

1.-COFINAVIT: Es un crédito otorgado por el INFONAVIT, conjuntamente con un banco o Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL).

La Sociedad Hipotecaria Federal es una Institución de Banca de Desarrollo. Opera créditos a través de SOFOLES para asalariados formales e informales que pudieran ser comerciantes, profesionistas, comisionistas, taxistas, etc., e incluso derechohabientes del INFONAVIT o FOVISSSTE, que tengan o hayan tenido un crédito con éstos organismos.

La subcuenta de vivienda se utiliza como pago inicial del crédito que otorga INFONAVIT y el resto será pagado por medio de las aportaciones de la empresa que hace al INFONAVIT mensualmente. La definición de estas aportaciones va de acuerdo al ingreso que se perciba.

2.-COFINAVIT INGRESOS ADICIONALES: Es un crédito otorgado por el INFONAVIT conjuntamente con un banco o SOFOL, para trabajadores con un salario de hasta \$6,812.458 (4 VSM) y que reciba ingresos adicionales.

3.-APOYO INFONAVIT: Es un crédito otorgado por un banco o una SOFOL usando las aportaciones subsecuentes, para amortizar el crédito; el Saldo de la Subcuenta de la Vivienda (SSV) queda como garantía de pago, en caso de pérdida de empleo.

4.-Crédito Hipoteca Verde: Es un crédito INFONAVIT que cuenta con un monto adicional para que puedas comprar una vivienda ecológica y así obtener una mayor calidad de vida, además de multiplicar ahorros en tu gasto familiar mensual, derivados de las ecotecnologías que disminuyen los consumos de energía eléctrica, agua y gas, contribuyendo así al uso eficiente y racional de los recursos naturales y

al cuidado del medio ambiente. Por ello, las viviendas ecológicas adquieren un mayor valor patrimonial en comparación con las viviendas tradicionales.

5.-Crédito Combinado: Tipo de crédito que opera el INFONAVIT es el que combina con un crédito del FOVISSSTE.

Los beneficios de obtener cualquiera de estos créditos antes mencionados según el INFONAVIT son que:

- El trabajador utiliza el saldo de su Subcuenta de Vivienda.
- Las aportaciones patronales subsecuentes le ayudan a amortizar su crédito. Si se cuenta con relación laboral vigente, el pago se descontará directamente del salario. El patrón debe ser el responsable de retener el dinero para el abono del crédito bimestralmente. El monto a pagar se establece en el momento en que se formaliza el crédito y se determinará conforme al monto de crédito, salario y edad. El pago que se abonará al crédito será mayor a la cantidad del descuento, ya que incluye el 5% del Salario Diario Integrado que el patrón tiene la obligación legal de hacer ante el INFONAVIT.
- El trabajador puede tramitar un crédito conyugal para aumentar el monto, sumando el crédito de su cónyuge.
- El trabajador cuenta con un seguro de vida, un seguro de protección de pagos y un seguro contra daños para la vivienda.

Sin embargo en una contra parte, si se pierde el empleo o se cambia a una empresa que no está obligada a realizar aportaciones al INFONAVIT, se tiene que seguir pagando lo que se descontaba del salario, más lo que aportaba tu patrón. Este pago se tiene que realizar mensualmente dentro de los primeros días de cada mes. Lo cuál deja en desventaja al trabajador de escasos recursos y que percibe un salario mínimo.

Los créditos se otorgan a un plazo no mayor de 30 años o 360 pagos efectivos, este plazo puede ser menor dependiendo de las amortizaciones, es decir: a mayor pago, menor es el tiempo de liquidación. El crédito que se otorga en Veces Salario Mínimo (VSM) mensual con su equivalencia en pesos, se ajusta en la misma proporción en que se modifique el salario mínimo vigente en el Distrito Federal.

La tasa de interés anual que cobra el INFONAVIT a sus acreditados varía entre el 4% y el 10%, según el salario de cada trabajador y podrá subir si el sueldo se incrementa, pero la tasa nunca será mayor al 10% (INFONAVIT 2012).

Ver la siguiente tabla sobre el monto del salario integrado con la tasa anual de interés ordinario:

| Monto del salario integrado en VSMMVDF | Tasa anual de interés ordinario en % | Monto del salario integrado en VSMMVDF | Tasa anual de interés ordinario en % |
|--|--------------------------------------|--|--------------------------------------|
| 1.0 a 1.5 | 4.00% | 3.6 | 7.50% |
| 1.6 | 4.20% | 3.7 | 7.70% |
| 1.7 | 4.40% | 3.8 | 7.90% |
| 1.8 | 4.60% | 3.9 | 8.00% |
| 1.9 | 4.80% | 4.0 | 8.00% |
| 2.0 | 5.00% | 4.1 | 8.10% |
| 2.1 | 5.10% | 4.2 | 8.20% |
| 2.2 | 5.20% | 4.3 | 8.30% |
| 2.3 | 5.30% | 4.4 | 8.40% |
| 2.4 | 5.40% | 4.5 | 8.50% |
| 2.5 | 5.50% | 4.6 | 8.50% |
| 2.6 | 5.60% | 4.7 | 8.60% |
| 2.7 | 5.70% | 4.8 | 8.70% |
| 2.8 | 5.80% | 4.9 | 8.80% |
| 2.9 | 5.90% | 5.0 a 6.0 | 9.00% |
| 3.0 | 6.00% | 6.1 | 9.10% |
| 3.1 | 6.30% | 6.2 | 9.20% |
| 3.2 | 6.60% | 6.3 | 9.30% |
| 3.3 | 6.90% | 6.4 | 9.40% |
| 3.4 | 7.00% | 6.5 a 10.0 | 9.50% |
| 3.5 | 7.30% | 10.1 y más | 10.00% |

Fuente: INFONAVIT (2011)

Los requisitos para obtener alguno de estos créditos con el INFONAVIT son (INFONAVIT 2011):

1.-Si el trabajador decide comprar una vivienda nueva o usada, el valor máximo de ésta en cualquier parte de la República Mexicana, no debe rebasar de \$538,064.80 (350 VSM). En este caso también se deben reunir los siguientes requisitos:

- Que la vivienda cumpla con los requisitos que menciona la Ley de Vivienda sobre una vivienda digna y decorosa:

- Sea de uso habitacional exclusivamente, que tenga una vida útil remanente mínima de 30 años y cuente con Título de Propiedad.

- Esté ubicada en zona urbanizada y cuente con todos los servicios (agua, drenaje y energía eléctrica) y no se encuentre en zona de riesgo.

- Esté al corriente en los pagos de consumo de agua y predial.

- Se encuentre libre de gravámenes (hipotecas, embargos, etc.), al momento de la firma de la Escritura.

- Al solicitar el crédito, el avalúo debe estar vigente.

- El Dictamen Técnico de la vivienda debe contar con una calificación mínima de 70 puntos.

2.-Si el trabajador elige utilizar su crédito INFONAVIT para:

a) Construir en terreno propio; b) Ampliar, reparar o mejorar; c) Pagar la hipoteca de su vivienda. El valor de la vivienda no tiene límite.

3.-Ser derechohabiente del INFONAVIT, con relación laboral vigente.

4.-Cumplir con la puntuación mínima requerida de 116 puntos; los cuales se determinan con base en la edad, salario, Saldo de la Subcuenta de Vivienda (SSV) y el número de los últimos bimestres de cotización continua. En caso de que se tenga menos de 100 puntos, se podrá aprovechar el programa Crédito Seguro, que consiste en realizar ahorros en plazos desde cuatro hasta 24 meses.

5.-No haber tenido un crédito del INFONAVIT.

Procedimiento general de solicitud (INFONAVIT 2011):

- El trabajador Averigua su puntuación y monto de crédito.

- Conoce las condiciones financieras del Crédito INFONAVIT imprimiendo su Carta de Inicio de Trámite.

- Elige en qué puede utilizar su crédito: Comprar su vivienda, construir su vivienda individual o en oferta registrada, ampliar, reparar o mejorar su vivienda y/o pagar el pasivo de su vivienda.
- Prepara su expediente con los documentos requeridos, para entregarlo en el INFONAVIT.
- Consulta las Unidades de Valuación y obtiene el avalúo de la vivienda.
- Elige un Notario Público y toma sus datos.
- Inscribe su solicitud en la oficina del INFONAVIT más cercana.
- Prepara los documentos que requiere el Notario Público.

Una modalidad en la actualidad (2011) es que el saldo de la subcuenta de vivienda en vez de que se aplique a la amortización del crédito, se le entrega al trabajador en el momento que se le otorga el crédito, para que la suma de estas dos cantidades le permita directamente aplicarla a su vivienda. El plazo conforme a la ley es de hasta 30 años, con intereses fijos del 4 al 10% como ya se mencionó (INFONAVIT. 2011).

Anteriormente la tasa de interés era del 4 al 8%, pero se hizo una corrección en la tasa de interés de los trabajadores de mayores salarios, para elevar la productividad de los recursos del Instituto. Además de que se modificó la situación de que antes la tasa de interés se le aplicaba al trabajador en función del salario que percibía en el momento del pago (Gurría. 2001).

De esta manera ahora el trabajador tiene certidumbre porque la tasa de interés es fija, durante toda la vida del crédito. También se tiene que el saldo se ajusta con el incremento del salario mínimo; el pago sigue siendo vía nomina, pero ahora es una cuota fija en veces el salario mínimo, proporcional al monto del crédito.

Gurría (2001) también menciona que a diferencia con lo que había antes, una situación injusta en algunos trabajadores, era que el pago se fijaba proporcional al salario que percibían. Esto es, si un trabajador percibía seis salarios mínimos contra otro que percibía tres salarios mínimos y tenían el mismo monto de crédito, uno tenía que pagar el doble con respecto del primero; ésta era una situación que no todos los trabajadores aceptaban. Había quienes querían amortizar de manera más

acelerada su crédito pero la mayoría no lo estaba aceptando. Ahora cada trabajador es libre de tomar el monto de crédito en función del propio pago que tendrá que hacer por el y si el trabajador quisiera acelerar el pago de su crédito, sin castigo alguno, se aceptan todos los prepagos que quiera hacer el trabajador para adelantar su amortización.

Las aportaciones patronales subsecuentes se continúan aplicando al pago del crédito, dado que las primeras, como se dijo, se le entregan al trabajador para la adquisición de su vivienda (INFONAVIT. 2011).

En 2008 el INFONAVIT otorgó 494 mil 73 préstamos, la cifra más alta en su historia, que superó en 7.71% lo realizado en el 2007. Este resultado significó el 98.8% de la meta de 500 mil préstamos prevista para el ejercicio. Al cierre del año se tenían, además, recursos autorizados para 34 mil 185 créditos que se encontraban en proceso de escrituración y que se formalizarían en las próximas semanas. El total de Cartera llegó a los 592 millones 926 mil pesos lo que significó el 100% y en Recaudación Fiscal se obtuvieron 5,894 millones de pesos equivalentes al 109.98% con respecto a la meta anual. Así, entre diciembre de 2006 y diciembre de 2008, el INFONAVIT otorgó más de un millón de préstamos y generó una derrama económica del orden de 280 mil millones de pesos. Con este resultado prácticamente se duplicó el número de préstamos ejercidos en el mismo período del sexenio anterior y se triplicó el monto de la inversión. (Ejercicio de créditos 2008, INFONAVIT. 2011)

En 2009 en la parte de recuperación de la cartera, el Instituto obtuvo un resultado neto de 6 mil 528 millones de pesos. De esta manera, continuó con el proceso de fortalecimiento que permitió cerrar el ejercicio con un índice de capitalización de 8.9% (INFONAVIT. 2011)

Según datos proporcionados por el INFONAVIT (2011). La meta anual para el ejercicio del 2012 del INFONAVIT en el Distrito Federal fue de 26,230 créditos y para el Estado de México 49,710. De esta meta los créditos formalizados al 29 de Enero para el D.F son de 1,669 equivalente al 6.36% del total de créditos y por ejercer 24,561 créditos y para el Estado de México 1,472 equivalente a 2.96% y por ejercer 48,238 créditos.

3.2.- Estudio del “FOVISSSTE”

El Fondo de la Vivienda es el órgano desconcentrado del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), responsable de administrar las aportaciones de las dependencias y entidades públicas, afiliadas al ISSSTE, constituidas para otorgar créditos a los trabajadores del Estado, para la adquisición, reparación, ampliación o mejoramiento de viviendas.

El Fondo de la Vivienda del ISSSTE (FOVISSSTE), se creó en 1972 mediante los siguientes Decretos: El 10 de noviembre de 1972, se publicó en el Diario Oficial de la Federación (D.O.F.) Decreto mediante el cual se reforma el inciso f, de la fracción XI, del apartado B, del artículo 123 Constitucional para quedar en los siguientes términos:

"...el Estado mediante las aportaciones que haga, establecerá un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de dichos trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad habitaciones cómodas e higiénicas, o bien para construir las, reparar las, o mejorar las o pagar pasivos adquiridos por estos conceptos.

Las aportaciones que hagan a dicho fondo serán enteradas al organismo encargado de la seguridad social regulándose en su ley y en las que corresponda, la forma y el procedimiento conforme a los cuales se administrará el citado fondo y se otorgarán y adjudicarán los créditos respectivos;" (FOVISSSTE 2011)

En congruencia con lo anterior, el 28 de diciembre de 1972, el D.O.F. publicó el Decreto de reformas y adiciones a los artículos 38 y 43 de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado, reglamentaria del apartado B del artículo 123 Constitucional en los siguientes términos:

Artículo 38: Sólo podrán hacerse retenciones, descuentos o deducciones al salario de los trabajadores cuando se trate:

Fracción VI: Del pago de los abonos para cubrir préstamos provenientes del fondo de la vivienda destinados a la adquisición, construcción, reparación o mejoras de casa habitación o el pago de pasivos adquiridos por estos conceptos. Estos descuentos deberán haber sido aceptados libremente por el trabajador y no podrán exceder del 20% del salario.

El monto total de los descuentos no podrá exceder del 30% del importe del salario total, excepto en los casos a que se refieren las fracciones III, IV, V, y VI de este artículo.

Artículo 43.- Son obligaciones de los titulares a que se refiere el artículo 1° de esta Ley:

Fracción VI.- Cubrir las aportaciones que fijen las leyes especiales, para que los trabajadores reciban el beneficio de la seguridad y servicios sociales comprendidos en los conceptos siguientes:

Inciso h) Constitución de depósitos a favor de los trabajadores con aportaciones sobre sus sueldos básico o salarios, para integrar un fondo de la vivienda a fin de establecer sistemas de financiamiento que permitan otorgar a éstos, crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad o condominio, habitaciones cómodas e higiénicas; para construirlas, repararlas o mejorarlas o para el pago de pasivos adquiridos por dichos conceptos.

El mismo 28 de diciembre de 1972, el D.O.F. publicó el Decreto que reforma y adiciona a la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, a partir de la cual se establece la operación y funcionamiento de un Fondo especializado cuyos recursos financieros provendrían del Estado:

Artículo 3°.- Se establecen con carácter obligatorio los siguientes seguros, prestaciones y servicios:

Fracción XIV.- Préstamos hipotecarios para la adquisición en propiedad de terrenos y/o casas, construcción, reparación, ampliación o mejoras de las mismas; así como el pago de pasivos adquiridos por estos conceptos (FOVISSTE, 2011).

El FOVISSTE atiende una población derechohabiente (trabajadores del Estado y sus familias), con pleno acceso a créditos para vivienda, bajo condiciones que le permitan incrementar su bienestar y seguridad patrimonial. Además busca satisfacer la demanda de créditos para vivienda de los trabajadores al servicio del Estado, y mantener el valor real de sus aportaciones para procurarles un nivel de vida digno al momento de su retiro.

El FOVISSSTE también busca establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores incorporados al régimen de la ley obtener, por una sola vez, crédito barato y suficiente mediante prestamos con garantía hipotecaria sobre inmuebles urbanos, para adquirir, construir, reparar y ampliar o mejorar su vivienda, para el pago del enganche, gastos de escrituración y en su caso de la constitución de un fideicomiso de apoyo cuando tenga por objeto la adquisición de viviendas de interés social, amortizar pasivos adquiridos por dichos conceptos, así como coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas por los trabajadores; mediante créditos que otorgue el instituto directamente o con la participación de entidades publicas y/o privadas. (FOVISSSTE 2011)

Organización actual del FOVISSSTE (2011).

El FOVISSSTE esta formado por:

-Junta Directiva: esta encargada de llevar a cabo los programas establecidos por el Poder Ejecutivo en relación al Instituto, dentro de los cuales está la revisión, supervisión y vigilancia de las operaciones del Fondo de la Vivienda.

-Comisión Ejecutiva del Fondo de la Vivienda. Es el Órgano de Gobierno del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), encargado de resolver sobre las operaciones del Fondo de la Vivienda.

-Vocal Ejecutivo es el servidor público nombrado por la Junta Directiva del ISSSTE, a propuesta de su Director General, para conducir la administración del FOVISSSTE. En sus ausencias temporales, el Vocal Ejecutivo es suplido por el funcionario que determine el Director General del ISSSTE (FOVISSSTE 2011).

Modalidades de crédito FOVISSSTE.

El FOVISSSTE otorga 2 líneas de crédito, la primera para créditos unitarios y la segunda para créditos en cofinanciamiento.

La política del FOVISSSTE en 2011 para la otorgación de créditos se basa de la siguiente manera:

1.-Esquema Tradicional: que equivale a 2.6 hasta 5.0 veces el salario mínimo vigente (VSMV), donde se encuentra la mayoría de los trabajadores. Los créditos del esquema tradicional se asignan mediante procedimiento aleatorio (Un Sorteo), en número no mayor de créditos de 7,850 para cubrir eventualidades, contingencias o para resolver situaciones ajenas a la programación normal del Fondo.

2.-Esquema de crédito "Con Subsidio": se dirige a trabajadores con sueldo básico de hasta 2.6 VSMV. Para participar en este programa, de acuerdo con la capacidad de crédito de cada derechohabiente, el monto máximo del crédito que autorizará el FOVISSSTE, es de hasta 151.95 VSMV, más el Saldo de la Subcuenta de Vivienda. (El crédito se autorizará siempre y cuando, al sumar el monto máximo de crédito al que tenga derecho el trabajador más el Saldo de la Subcuenta de Vivienda del SAR, no rebase de 158 VSMV, que es el valor máximo de la vivienda sustentable que se permite adquirir con este crédito).

3.-Crédito a Pensionados: para personas pensionadas y que reciben hasta 4.1 veces el salario mínimo al mes. En este crédito el FOVISSSTE otorga un crédito para la adquisición de una vivienda a personas que trabajaron al Servicio del Estado y fueron pensionados por jubilación, retiro por edad y tiempo de servicio, o por cesantía en edad avanzada con las siguientes características:

- a) El pensionado no estará sujeto a sorteo, las solicitudes se autorizan en estricto orden de ingreso, conforme a disponibilidad.
- b) La disponibilidad de créditos para el 2010, fue de 6,000 con cobertura Nacional.
- c) Edad del pensionado: de 47 a 74 años.
- d) Los créditos que podrán ser destinados para la adquisición de Vivienda Nueva o Usada.
- e) Estos créditos solo se podrán ejercer de manera individual, no se pueden mancomunar.
- f) El monto máximo, se determina con base al salario de la pensión y la edad del pensionado.
- g) El monto máximo de crédito individual será de hasta 218.92 VSMV.

h) A los Pensionados con pensión igual o menor a 4.1 salarios mínimos, serán candidatos al esquema de Subsidio a la vivienda.

i) Una vez autorizado el crédito, el pensionado tendrá 90 días naturales para iniciar la formalización del crédito, es decir desde su incorporación al Sistema de Originación hasta que la Entidad Financiera emita la instrucción al Notario y éste la acepte a través de los sistemas de Origen-Enlace; una vez cumplido este plazo el crédito se cancelará.

j) La tasa de interés será del 4% al 6% dependiendo del monto de la pensión.

k) Para la amortización del crédito se les descontará el 20% de la pensión. El plazo máximo para la amortización del crédito es de 20 años.

l) No hay penalización por pago anticipado.

4.-Crédito Conyugal FOVISSSTE-INFONAVIT: Es la cantidad que otorga el INFONAVIT como crédito, más el saldo de tu subcuenta de vivienda, sumados al crédito FOVISSSTE de tu cónyuge, para adquirir una vivienda de mayor valor. Este programa permite sumar los créditos de aquellos matrimonios donde uno de los integrantes cotiza al INFONAVIT y otro en el FOVISSSTE.

Estos créditos serán para adquisición en copropiedad de una vivienda terminada nueva o usada, con un valor máximo de 1'135,409.00 pesos y los montos máximos de crédito de cada Institución estarán determinados por sus correspondientes políticas y podrán sumar hasta 1'135,409.00 pesos resultantes de los máximos otorgables por cada una de ellas.

a) El plazo máximo del crédito será de 30 años.

b) No hay penalización por pago anticipado.

c) La tasa de interés será del 4% al 6 % por el crédito FOVISSSTE y del 4% al 10% por el crédito INFONAVIT.

d) No está sujeto a sorteo FOVISSSTE

El Crédito Conyugal FOVISSSTE-INFONAVIT, es un programa para el otorgamiento de crédito donde FOVISSSTE e INFONAVIT, se unen para que conforme a las

políticas de cada Instituto, otorguen a sus derechohabientes casados, un financiamiento para la adquisición de una vivienda; donde uno de los cónyuges cotiza al FOVISSSTE y el otro al INFONAVIT.

5.-Los esquemas “Alia2Plus” y “Respalda2” preferentemente a los de más de 5.0 SMMGVDF. Producto del FOVISSSTE sin la necesidad de Sorteo.

- a) Se otorga entre el FOVISSSTE y la Entidad Financiera que se elija.
- b) Puede ser aplicado a la adquisición de vivienda nueva o usada.
- c) La capacidad de crédito se calcula con base en el salario base de cotización.
- d) Una cantidad equivalente al Saldo de la Subcuenta de Vivienda del SAR aumenta la capacidad de crédito.
- e) El 100% de tu Saldo de la Subcuenta de Vivienda del SAR se aplica como primer pago, sin tope en el valor de la vivienda.
- f) Se podrá mancomunar (Titular 100% y su cónyuge al 75%)
- g) Posibilidad de descuento por nómina y seguro de vida y daños.

El Programa de Crédito 2012 del FOVISSSTE, en su escenario básico, prevé el otorgamiento de 70,000 préstamos, de los cuales 45,000 serán con cargo al esquema de “Crédito Tradicional” (64.3%), 1,000 con cargo al esquema de “Crédito con Subsidio” (1.4%), 1,000 con cargo al esquema de “Crédito a Pensionados” (1.4%), 3,000 con cargo al esquema de “Crédito Conyugal FOVISSSTE-INFONAVIT” (4.3%), 12,500 con cargo al esquema de “Crédito Alia2Plus” (17.9%) y 7,500 con cargo al esquema de “Crédito Respalda2” (10.7%). En un escenario ampliado, el otorgamiento podrá crecer a un total de 75,000 préstamos, como se prevé en el “Programa de Crédito 2012” (FOVISSSTE. 2011).

Este programa implica una inversión total estimada de \$53,180 millones de pesos, de los cuales corresponderán al Fondo \$26,332 millones de pesos provenientes de las aportaciones de la subcuenta de vivienda del SAR, la recuperación de créditos, productos financieros y emisiones en los mercados de capital (todos ellos recursos propios originados con terceros no incluidos en el Presupuesto de Egresos de la Federación) y \$26,847 millones pesos a operaciones en cofinanciamiento con

distintas fuentes, como son las SSH y bancos asociados al FOVISSSTE, el INFONAVIT y la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), esta última en su carácter de administradora del Programa de subsidios del Gobierno Federal para vivienda “Esta es Tu Casa” (FOVISSSTE. 2011).

El Programa de Financiamiento del FOVISSSTE para el ejercicio 2012 estará sujeto al avance que se vaya observando en el número de créditos colocados, al análisis de la programación financiera y de la trayectoria del índice de fortaleza financiera.

En el caso de Créditos Hipotecarios se considera lo siguiente:

1) Adquisición de vivienda (nueva o usada); 2) Construcción de vivienda (individual en terreno propio o Paquete de vivienda); 3) Ampliación de vivienda; 4) Reparación o mejoramiento de vivienda; 5) Pago de pasivos, pago del enganche y/o gastos de escrituración.

La vivienda que se adquiera con un crédito FOVISSSTE deberá reunir las siguientes características conforme a la Ley de Vivienda: Ser cómoda e higiénica; Preferentemente del tipo considerado como de interés social; Contar cómo mínimo, con los servicios de agua potable, energía eléctrica, drenaje o en su defecto fosa séptica; Deberá tener una vida útil probable de 30 años, contados a partir de la fecha de crédito y deberá tener uso habitacional.

Requisitos para solicitar un crédito al FOVISSSTE.

1.- Ser trabajador al servicio del Estado: además estar incorporados a los beneficios de la Ley del ISSSTE, es decir cotizar al FOVISSSTE, mediante las aportaciones de las dependencias o entidades del 5% del salario base del trabajador a la subcuenta de vivienda del SAR.

2.- No haber obtenido ningún Crédito FOVISSSTE.

3.- Obtener la puntuación requerida: Los factores que se toman en consideración para el cálculo de la puntuación son:

- El número de bimestres cotizados a la Subcuenta de Vivienda del Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR), los cuales no podrá ser inferior a nueve.

- La cantidad en que el monto del crédito solicitado, este abajo del monto máximo a que el trabajador tenga derecho.

La tasa de interés será del 4% al 6 % por el crédito FOVISSSTE.

Sorteo FOVISSSTE

Una vez que se cuente con los requisitos mencionados anteriormente se debe revisar las fechas para el registro de solicitudes para participar en los sorteos anuales de vivienda, que se difunden mediante invitación pública, en los periódicos de mayor circulación nacional y a través de Internet. Posteriormente se publicarán las fechas y lugares de realización de los mismos.

En el 2012 el FOVISSSTE sorteará 75,000 préstamos hipotecarios del esquema tradicional del FOVISSSTE, de los cuales 525 serán créditos mancomunados.

-El monto máximo de otorgamiento de crédito, es de hasta \$706,426.28, más el saldo de la Subcuenta de Vivienda del SAR.

-El crédito para un derechohabiente, está en función de su sueldo mensual.

-El plazo máximo para el pago del crédito, es de 30 años.

-El pago del crédito es del 30% del sueldo básico, éste se realiza a través de nómina (FOVISSSTE. 2012).

Los créditos que se otorguen en la modalidad mancomunada se asignaran conforme el orden de la petición y posterior a esta cifra se cancelará cualquier opción de mancomunar créditos.

El cónyuge, la concubina o el concubinario, tendrán derecho de obtener un crédito mancomunado al 100%, en el caso de solicitudes ganadoras por ambos cónyuges o que se haya registrado como crédito mancomunado desde el inicio. Cuando se solicite un crédito mancomunado después del sorteo, uno de los cónyuges tendrá que haber resultado seleccionado en el sorteo y al cónyuge, concubina o concubinario se le otorgará hasta el 75% del monto del crédito (FOVISSSTE. 2012).

En el Sorteo participarán la totalidad de las solicitudes que se encuentren debidamente inscritas, salvo cuando:

- No se haya inscrito una solicitud contraviniendo la limitación que otorga el derecho de un sólo crédito por trabajador durante su vida laboral activa.
- En el proceso de validación de procedencia de las solicitudes solo serán procesadas las solicitudes que cumplan debidamente los requisitos establecidos en la presente convocatoria.

Cualquiera de las situaciones antes descritas será causa de la cancelación de la solicitud registrada o bien del crédito en cualquiera de las fases de originación.

Procedimiento de participación en el sorteo.

1) Acudir a las ventanillas de recepción autorizadas a registrar la solicitud. Departamentos de vivienda de la Delegación del ISSSTE. Área de recursos humanos de la Dependencia del Trabajador. Organización sindical del trabajador.

Presentando la siguiente documentación en copias: Último talón de pago, último estado de cuenta del SAR, identificación oficial vigente con fotografía y firma y Clave Única de Registro de Población (CURP).

Si se solicita crédito mancomunado,

2) Llenar una solicitud firmada, bajo protesta de decir verdad, donde se señalan los datos personales, domicilio, ingresos y de considerarlo conveniente, los datos de la vivienda que se pretende adquirir.

El registro de una solicitud no es garantía de que el solicitante se haga acreedor al crédito, sino únicamente un requisito para el inicio del trámite.

El monto del crédito está determinado por la capacidad de pago individual del trabajador, y dependerá de los ingresos de cada trabajador, dependiendo de sus ingresos los trabajadores reciben una cifra denominada “monto máximo de crédito” que resulta de multiplicar el monto máximo de descuento permitido por la ley, por el plazo de crédito.

A la entrega del “Certificado de Crédito” se deberá anexar la siguiente documentación: Último talón de pago (Original), último estado de cuenta del SAR (Original), constancia de domicilio (Original), identificación oficial con fotografía y firma (Copia), constancia de la vigencia de derechos de los familiares del

derechohabiente (Copia), constancia de servicios que acredite las aportaciones al FOVISSSTE (Original) y Clave única del registro de población (CURP) (Copia).

CRÉDITO MANCOMUNADO: Documentación del cónyuge: Acta de Matrimonio o Concubinato (Copia), último talón de pago (Original), último estado de cuenta del SAR (Original), identificación oficial con fotografía y firma (Copia), constancia de servicios que acredite las aportaciones al FOVISSSTE (Original) y Clave única del registro de población (CURP) (Copia).

Documentación adicional según tipo de crédito:

-Para adquisición de vivienda: Certificado de Crédito (Original)

a) Vivienda nueva: Escritura libre de gravamen (Copia), Escritura de constitución de régimen de condominio o lotificación (Copia) y avalúo bancario (Original).

b) Vivienda usada: Escritura libre de gravamen (Copia), documentación que acredite las facultades del vendedor para realizar la operación (Original) y avalúo bancario (Original).

c) Paquete de vivienda: Únicamente aceptación del Trabajador en su solicitud.

Pago de pasivos: Certificado de Crédito (Original), escritura con reserva de dominio a tu nombre (Copia) y estado de cuenta actualizado emitido por el acreedor (Original).

Construcción de vivienda: Certificado de Crédito (Original)

a) Individual en terreno propio: Escritura libre de gravamen a tu nombre (Copia), licencia de construcción (Original) y Presupuesto de obra (Original);

b) Paquete de vivienda: Únicamente aceptación del Trabajador en su solicitud.

Ampliación de vivienda: Certificado de Crédito (Original), Escritura libre de gravamen a su nombre (Copia), permiso ó licencia de construcción, presupuesto de obra (Original) y avalúo bancario (Original).

Reparación o mejoramiento de vivienda: Certificado de Crédito (Original), escritura libre de gravamen a su nombre (Copia), presupuesto de obra; y (Original) y avalúo bancario (Original).

Pago de enganche: Certificado de Crédito (Original), escritura libre de gravamen a nombre del vendedor (Copia), avalúo bancario (Original) y Contrato Privado de compra-venta (Copia).

Gastos de escrituración: Certificado de Crédito (Original), escritura libre de gravamen a nombre del vendedor (Copia), avalúo bancario (Original), contrato privado de compra - venta (Copia) y presupuesto emitido por la Notaría Pública (Original).

Registro de oferentes y oferta de vivienda al FOVISSSTE

Entendiendo como OFERENTE a la persona física o moral (Promotor o Desarrollador) que presenta una oferta de vivienda y es responsable de su edificación, de las obras de urbanización, de sus conexiones a las redes de agua potable y drenaje existentes, así como de la legalidad de la propiedad, independientemente de que sea o no la constructora directa. En este caso las desarrolladoras de vivienda de interés social privadas (Mi casa. gob. 2011).

Los requisitos para que los Desarrolladores, Constructores y Promotores de Vivienda que deseen ofrecer vivienda a derechohabientes del FOVISSSTE, que se inscriban en el **Registro de Oferente** son los siguientes:

- Contar con Registro de Oferente dado de alta a través del Registro Único de Vivienda (RUV), por medio del portal. www.micasa.gob.mx.
- Enviar carta de aceptación de Registro de Oferente en el RUV.

Con esta documentación se llevará a cabo el proceso de Validación del Registro de Oferente FOVISSSTE.

Registro Único de Vivienda (RUV) www.micasa.gob.mx (2011)

En Abril del 2004 en el XVIII Encuentro Internacional de Vivienda se anuncia la creación del Registro Único de Vivienda (RUV). En Enero del 2005 el FOVISSSTE, INFONAVIT, SHF y CONAVI acuerdan unificar sus criterios de registro de empresas y de oferta de vivienda. Para Octubre del 2006 Se inicia oficialmente la operación del RUV que queda a cargo del INFONAVIT y de la SHF integrando la participación del

FOVISSSTE y otras organizaciones como el FONHAPO. Y en el 2009 se integran a la operación la verificación de Obra y con ella los supervisores de obra.

El RUV busca instrumentar en el mercado de la vivienda, un proceso de registro, verificación de calidad y de valuación de viviendas, ágil, sistematizado, homologado, transparente y con control financiero, que a su vez permita una integración e independencia en forma sencilla de la operación de cada negocio.

Además de la actualización de las empresas oferentes y supervisoras de obra, para que estén en posibilidades de registrar a su vez ofertas de vivienda en el sistema RUV, así como brindar sus servicios de supervisores de obra ante el INFONAVIT.

Las Empresas interesadas en presentar oferta de vivienda así como los supervisores de obra interesados en participar en el proceso de selección y contratación para la supervisión de obra, deberán contar con registro electrónico en el sistema RUV, ubicado en el sitio de Internet. www.micasa.gob.mx.

Con lo anterior tenemos que el RUV registra la oferta de vivienda de los actores privados, que las ONAVIS obtengan la información necesaria para sus procesos de operación; los intermediarios financieros se apoyen para la toma de decisiones de negocio y los organismos públicos y privados cuenten con un sistema de información suficiente, veraz y oportuno. Y de esta forma homologar los procesos de registro de oferta, avance de obra, calidad de la vivienda y valuación inmobiliaria en el mercado hipotecario incluyendo los procesos que tienen que ver en esta materia con autoridades locales. Sin embargo con el sistema RUV, solo se logra una mayor apertura a los organismos privados de producción de vivienda.

La participación activa del sector inmobiliario privado.

Ya que en México, a partir de la década de los noventa, el acceso a la vivienda de interés social se ha llevado a cabo, con la participación activa del sector inmobiliario privado. Esta intervención se ha cristalizado en la construcción de enormes conjuntos habitacionales emplazados en municipios distantes de las grandes ciudades del país. La actuación de las empresas promotoras privadas caracterizadas por incorporarse en proyectos completos que abarcan desde la adquisición del suelo, su urbanización, la construcción de viviendas, la promoción e incluso, los mecanismos de financiamiento, tiene como contexto el retiro paulatino

del Estado como rector de la economía y la instauración de un sistema predominantemente privatizado y mercantilizado. Además del impacto que en la vida cotidiana de las familias ha tenido esta nueva modalidad de acceso a la vivienda de interés social.

Con estas estrategias facilitadoras que se centran en los aspectos financieros, la simplificación del marco normativo, la desregulación de los mercados y la provisión de infraestructura y suelo por parte de los gobiernos para que el sector privado pueda producir de manera más eficiente la vivienda. Así, la política del Banco Mundial ha implicado la apertura del sector vivienda hacia la mayor intervención de los agentes inmobiliarios y financieros privados con el apoyo del Estado (Puebla, 2002,216).

Actualmente (2011) existe un cambio en las formas de operar la producción de vivienda, con la consolidación de las empresas privadas en su proceso de producción por un lado y, por otro, con el retiro de un Estado que cada vez se ocupa menos por conocer las formas como se está produciendo la vivienda y se limita exclusivamente a generar mecanismos financieros que subsidien y otorguen créditos y, con esto, estima que está disminuyendo el grave problema de déficit tanto cualitativo como cuantitativo que existe en nuestro país.

A continuación se hace un estudio sobre dos principales constructoras de vivienda para la Ciudad de México **SADASI y HOMEX**:

Para conseguir un crédito de adquisición de vivienda con una inmobiliaria privada se necesita:

- 1.-Mantener un buen historial en el Buró de Crédito

Todas las entidades financieras que otorgan créditos hipotecarios en nuestro país, antes de otorgar un crédito, consultan el Buró de Crédito, al cual se reportan todos los compromisos adquiridos por el solicitante y la manera en la que ha finalizado o los está llevando a cabo, por lo cual es importante que al solicitar un crédito, se deba estar al corriente de todos los pagos.

- 2.- Tener lista la papelería necesaria

Para todos los créditos se necesita una identificación oficial con fotografía que puede ser la credencial de elector o bien pasaporte mexicano vigente.

También son requeridos comprobantes de ingreso, como lo son: los recibos de nómina o declaraciones de impuestos si se tiene actividad empresarial. En algunos casos cuando no se tienen este tipo de comprobantes, se solicitan estados de cuenta de banco (por lo regular, de los últimos tres meses) en los que se puedan verificar los ingresos de la persona, éstos mismos estados de cuenta pueden ser útiles para comprobar ingresos adicionales a un sueldo base.

Así como también los comprobantes de domicilio actual, RFC o CURP y referencias personales que también son habituales.

Entonces si no cotizas en el INFONAVIT o en el FOVISSSTE la forma de obtener un crédito es más difícil y se deben reunir muchos requisitos como algunos que se acaban de mencionar.

El proceso para la obtención de un crédito se vuelve muy complejo derivado de todos los requisitos que se solicitan y esta problemática afecta a los sectores más bajos de la población quienes no pueden acceder a un crédito para la adquisición de una vivienda, ni cumplen los requisitos de las inmobiliarias privadas.

3.3.- Estudio del grupo “SADASI”

En un principio el grupo SADASI era una empresa llamada Pulte Homes originaria de Estados Unidos de América que se estableció en México para solventar la demanda de vivienda existente en el país. El grupo SADASI se estableció desde 1975 en el Estado de México y hasta la fecha (2012) lleva 175,000 casas construidas, para diferentes sectores de la sociedad, de interés social, residencial y de clase media (SADASI. 2011).

En el 2005, Pulte Homes decidió retirarse del mercado mexicano y la empresa se convirtió en Alta Homes que junto sus nuevos accionistas: Walton Street Capital y Grupo SADASI, consolidaron a Alta Homes como una empresa líder en el ramo de las empresas inmobiliarias privadas del país (SADASI. 2011).

A partir del 2010 Grupo SADASI adquiere en su totalidad las acciones de Alta Homes y a los demás socios y comienza a operar como su marca para desarrollos

de nivel de interés social, medio y residencial con el apoyo de las instituciones publicas financiadoras de créditos hipotecarios en México como lo son el INFONAVIT y el FOVISSSTE entre las principales.

El grupo SADASI se localiza en los principales Estados de la República Mexicana como son: Distrito Federal y Estado de México, Puebla, Querétaro, Quintana Roo y Yucatán. Utiliza un discurso de protección al medio ambiente y la ecología. Siendo este el principal desarrollador de viviendas de interés social en la ciudad de México y en su periferia.

Esta acción fue permitida por el gobierno mexicano y por el marco normativo existente ya que las leyes Mexicanas como es el caso de la Ley de Vivienda y el Programa de Desarrollo permitieron una apertura mayor del mercado inmobiliario privado justificando la necesidad de inversión de capital en materia de vivienda (en este caso capital privado).

Para entender la magnitud de esta operación podemos decir que Grupo SADASI, es el desarrollador privado de vivienda más grande del país, cuya producción, incluida la de Alta Homes, rebasa las 25,000 casas anuales, colocándolos dentro de los tres primeros desarrolladores de México, por encima de varias empresas que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores como son HOMEX, Casas-Geo, ARA, entre otras (SADASI. 2011).

El ciclo de construcción de SADASI para los desarrollos habitacionales consiste en:

1.-Comprar terrenos que sean viables para la construcción de vivienda y diseñar proyectos económicamente viables de acuerdo con lo estipulado en el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

2.-Urbanizar (Hay que tener en cuenta que el que urbaniza es el Estado mexicano por medio de los gobiernos locales y municipales; y no la inmobiliaria privada.), obtener créditos (del Estado Mexicano) para su operación y para sus compradores (Instituciones públicas de crédito hipotecario-INFONAVIT y FOVISSSTE, entre otras), construir desarrollos integrales con equipamiento e infraestructura.

Los desarrollos se encuentran registrados ante el INFONAVIT, SHF, BANCOS, SOFOLES y FOVISSSTE para obtener los créditos hipotecarios de estas

instituciones, con la autorización y todas las facilidades para ser adquiridos con recursos provenientes de dichos fondos e instituciones (Todas estas son facilidades proporcionadas por el Estado Mexicano y de esta forma su debilitamiento ante el capital privado y su forma de no intervención directa en materia de vivienda específicamente de interés social).

Para su discurso de justificación el grupo SADASI busca que sus complejos de casas sean sustentables a largo plazo en educación. Sin embargo en la realidad solo existen escuelas de nivel básico primaria y secundaria (públicas y privadas y en el caso de preparatorias solo privadas). En la parte de comercio tenemos que solo existen centros comerciales de inversión de capital privado que genera grandes ganancias y no mercados públicos o mercados sobre ruedas. Sobre las áreas de esparcimiento como son: canchas de fútbol, zonas verdes, etc. se encuentran dentro del desarrollo habitacional lo tiende a entenderse como privadas.

Estos servicios son de carácter privado; eso quiere decir: que los ciudadanos son los que los pagan, de acuerdo a la clase a la que pertenecen. El Estado no proporciona servicios como: mercados, universidades, teatros, etc. (todos de carácter públicos).

Con ello se busca estar dentro de los lineamientos de la normatividad mexicana en materia de vivienda pero en la realidad no se cumple con estos requisitos puesto que la flexibilización de las leyes no obliga a que se cumplan.

El grupo SADASI considera a las personas solo como clientes que se les ofrece un producto en este caso viviendas.

Créditos que son aceptados por SADASI.

1.-Crédito por parte del INFONAVIT: ya que es una de las principales hipotecarias de crédito para la adquisición de vivienda principalmente de interés social con SADASI.

Este crédito se otorga en base a los puntos que el trabajador tenga dentro del Instituto y que se determinan a partir de la edad, salario, saldo de la subcuenta para la vivienda en el fondo de ahorro para el retiro, cotización continua y antigüedad laboral. El monto máximo de crédito es de 180 veces el salario mensual del D.F., al

que se adiciona el saldo de la sub-cuenta de vivienda constituido a favor del trabajador, hasta por un máximo de 40 veces el salario mínimo.

El trabajador que alcance 116 puntos, obtenibles básicamente con 2 años de antigüedad en el trabajo y, al menos, uno de éstos con el mismo patrón, y reúna los documentos personales y puede inscribir directamente a través de SADASI su solicitud de crédito al INFONAVIT.

Además de los créditos adicionales del INFONAVIT: COFINAVIT, COFINAVIT Ingresos Adicionales, APOYO INFONAVIT y Crédito Hipoteca Verde.

La determinación de la puntuación, monto de crédito, saldo del dinero a favor del trabajador por aportaciones del patrón y del esquema más conveniente para adquirir casa es lo que se necesita para obtener un crédito con SADASI.

SADASI también acepta el crédito cónyuge para personas que están casadas o que uno de los cónyuges también sea derechohabiente del INFONAVIT, pueden tramitar un CREDITO CONYUGAL, para tener una mayor capacidad de compra.

2.-Crédito por parte del FOVISSSTE: El derechohabiente del FOVISSSTE debe inscribirse a las convocatorias del sorteo que el mismo instituto lleva a cabo (SORTEO FOVISSSTE), siempre y cuando no hayan sido beneficiarios de un crédito otorgado por el FOVISSSTE y que tengan una antigüedad mínima de 18 meses de aportación a la subcuenta de vivienda basada en el Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR).

El importe del crédito está determinado por la capacidad de pago del trabajador, dependiendo de sus ingresos cada trabajador recibe una cifra o monto máximo de crédito, tomando en cuenta el monto máximo de descuento nominal permitido por la ley;

Otros créditos adicionales del FOVISSSTE como son: Crédito Tradicional: que se otorga para adquisición de vivienda a los derechohabientes del FOVISSSTE, que hayan resultado Ganadores en el Sorteo de Créditos de Vivienda que se realiza en forma anual; Crédito con subsidio: el monto máximo del crédito que autorizará el FOVISSSTE, es de hasta 151.9550 VSMGV, más el Saldo de la Subcuenta de Vivienda, el crédito se autorizará siempre y cuando, al sumar el monto máximo de

crédito al que tenga derecho el trabajador más el Saldo de la Subcuenta de Vivienda del SAR, no rebase de 158 VSMGV, que es el valor máximo de la vivienda sustentable que se permite adquirir con este crédito. Crédito de pensionados: FOVISSSTE otorga un crédito para la adquisición de una vivienda a personas que trabajaron al Servicio del Estado y fueron Pensionados por Jubilación, Retiro por edad y Tiempo de Servicio, o por Cesantía en Edad Avanzada.

CREDITO CONYUGAL INFONAVIT-FOVISSSTE: Es la cantidad que otorga el INFONAVIT como crédito, más el saldo de tu subcuenta de vivienda, sumados al crédito FOVISSSTE de tu cónyuge, para adquirir una vivienda de mayor valor. Este programa permite sumar los créditos de aquellos matrimonios donde uno de los integrantes cotiza al INFONAVIT y otro en el FOVISSSTE.

El programa sólo aplicará a cónyuges, es decir cuando exista y se demuestre la existencia de un vínculo matrimonial (acta de matrimonio) con independencia del régimen conyugal.

Crédito Alia2 Plus: Producto del FOVISSSTE sin la necesidad de Sorteo.

3.-Crédito de conjunto entre SADASI y la hipotecaria SU CASITA: interactúan para ofrecer a sus clientes la posibilidad de créditos que se adaptan a sus necesidades individuales.

Constituida en 1994 como la primera Sociedad Financiera de Objeto Limitado (SOFOL), enfocada al financiamiento para la compra de vivienda nueva o usada, tanto de interés social como media y residencial, ha otorgado más de 100 mil créditos individuales.

4.-Créditos bancarios para SADASI: Los créditos hipotecarios que ofrece la banca, tienen tasas de interés fijas o variables según la entidad que los otorga, generalmente algunos bancos ofrecen promociones sobre sus tasas, incluso algunos de ellos han firmado convenios con INFONAVIT y con FOVISSSTE. El monto de crédito se fija de acuerdo a la capacidad de pago.

Requisitos básicos: Ser trabajador asalariado o con actividad empresarial y tener los recibos de nómina o comprobantes de la última declaración de impuestos.

5.-Créditos otorgados por SOFOLES: Las SOFOLES son sociedades anónimas autorizadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para otorgar créditos en el sector inmobiliario. Al igual que el crédito bancario, los créditos de las SOFOLES tienen tasas de interés variables según la institución que esté otorgando el crédito, de la misma manera, hacen préstamos según la capacidad de pago y mantienen operaciones conjuntas con el INFONAVIT y FOVISSSTE.

Con lo mencionado anteriormente se puede decir que SADASI, es una institución de desarrollo de vivienda apoyada por el Estado Mexicano por medio de las instituciones hipotecarias de crédito como son el INFONAVIT y el FOVISSSTE principalmente. Además busca incluir un sin fin de modalidades para obtener un crédito y poder vender sus casas.

El Estado Mexicano apoya estas inmobiliarias privadas por su incapacidad de brindar el derecho a la vivienda y de resolver la problemática de vivienda que enfrenta la Ciudad México. Los créditos hipotecarios son muy elevados se pagan en muchos años.

3.4.- Estudio de “HOMEX”

La desarrolladora HOMEX es una compañía enfocada en la construcción de vivienda de los sectores de interés social, medio y residencial en México y Brasil, fue fundada en Culiacán Sinaloa.

En 1989 HOMEX inicia operaciones a través de la construcción de espacios comerciales. Posteriormente en 1991 la Compañía comienza a extender sus operaciones al segmento de vivienda de interés social y en 1992 comienza su expansión hacia otros estados. Para 1993 intensifica la planeación estratégica y la expansión geográfica e inicia el desarrollo de sus propios sistemas de información.

En 2002 empresas de la construcción estadounidenses en México como son: Mexico Funds, Equity International Properties adquieren una posición minoritaria del capital como socios activos dentro del corporativo HOMEX generando que su capital de inversión sea mucho mayor y, con ello, para el 2003 HOMEX se expande al desarrollo de vivienda media. En 2005 HOMEX adquiere también la empresa desarrolladora de viviendas “Casas Beta” aumentando su capacidad de capital en la producción de viviendas (HOMEX, 2011).

En 2006 la emisión de acciones de la Compañía se incrementó a 46% del total del capital social de HOMEX, colocando sus acciones como uno de los instrumentos más líquidos entre las compañías mexicanas que cotizan en el mercado accionario de los Estados Unidos (HOMEX, 2011).

Durante el año 2007, la Compañía realizó compras estratégicas de una nueva tecnología de construcción basada en moldes de aluminio, la cual le permitió mejorar su oferta de producto de viviendas. Ya en 2010, HOMEX consolidó sus operaciones de vivienda de los segmentos de interés social y vivienda media, implementando esta innovadora tecnología de construcción basada en moldes de aluminio. Esta tecnología ha mejorado la eficiencia del proceso de construcción con las siguientes ventajas: menor tiempo de construcción y mejor calidad, capacidad para reutilizar el mismo molde en varios prototipos de viviendas con vida calculada en 2,000 usos por molde, versatilidad (dado que posibilita rangos de construcción que van desde pisos sencillos hasta edificios de departamentos), ahorros de costos laborales, compatibilidad entre proveedores internacionales y beneficios desde el punto de vista ambiental (ya que, a diferencia de los métodos de construcción tradicionales, la construcción con moldes no utiliza madera, por lo tanto, reduce el impacto en la deforestación y durabilidad debido a que se emplea concreto) (HOMEX. 2011).

Esta empresa es una de las desarrolladoras de vivienda con mayor diversificación geográfica en el país. En 2010 las operaciones abarcaron 140 desarrollos en 34 ciudades ubicadas en 21 estados de la República, que agrupan a 78% de la población en México, de acuerdo con datos del INEGI. Muchos de los desarrollos se localizan en mercados donde actualmente no operan otros competidores importantes. En 2010, 18% de los ingresos se originaron en el área metropolitana de la ciudad de México y 10% en el estado de Jalisco. Los ingresos restantes se originaron en otras 32 ciudades (HOMEX, 2011).

Se considera que esa diversificación geográfica reduce el perfil de riesgo en comparación con otros competidores menos diversificados.

En su estrategia HOMEX busca mantener una posición financiera conservadora. El objetivo es reducir la exposición a tasas de interés y riesgo de financiamiento. Por ello HOMEX comienza a construir una vez que el crédito hipotecario del comprador ha sido aprobado y, en su caso, el comprador ha pagado un enganche, lo cual

reduce las necesidades de capital de riesgo. Considerando que la resultante flexibilidad financiera eleva la capacidad para responder rápidamente a las oportunidades de mercado y reduce cualquier efecto negativo que pudiera derivar de una desaceleración en la economía (HOMEX. 2011).

Esto quiere decir que el Estado Mexicano pone todas las facilidades para que exista la inversión de capital privado en la producción de vivienda específicamente para la vivienda de interés social y para no poner en riesgo el capital de la empresa desarrolladora. Por supuesto que las empresas buscan que el Gobierno Mexicano les garantice estabilidad de su capital de inversión, para evitar cualquier efecto negativo derivado de una crisis económica como ellos lo mencionan. Ya que esta empresa desarrolladora de conjuntos habitacionales comienza a construir una vez que las hipotecarias públicas de asignación de crédito como son: el INFONAVIT y el FOVISSSTE, por medio del fondo de inversión de dichas instituciones y el crédito del derechohabiente, pagan el enganche que solicita la empresa desarrolladora para que se comience la construcción de dichos conjuntos habitacionales y así no exponer su capital de inversión.

Como ya se mencionó la Ley de Vivienda estipula en su título tercero que: se busca fortalecer la coordinación entre el Gobierno Federal y los gobiernos estatales y municipales para inducir acciones que permitan la concertación con los sectores social y privado para solventar la demanda de vivienda, sin embargo el sector privado es el que se ve más beneficiado con estas acciones implementadas por el Estado Mexicano ya que: garantizan la venta de la vivienda con el sector privado, obtiene altas ganancias, no ponen en riesgo su capital y la urbanización de los desarrollos es por parte del Estado.

Sobre el uso de suelo la desarrolladora HOMEX también identifica, adquiere y mejora terrenos. En virtud de que las operaciones de construcción dependen, entre otros factores, del manejo eficiente de las reservas territoriales, continuamente revisa la cartera y busca oportunidades de nuevos desarrollos.

En 2011 HOMEX minimizó la compra de terrenos como inversión, siguiendo una estrategia conservadora para las adquisiciones de reserva territorial. Por lo regular HOMEX adquiere grandes superficies de terreno a fin de amortizar los costos de adquisición e infraestructura entre un gran número de viviendas, además de

minimizar la competencia y aprovechar economías de escala. En el 2010 tenía una reserva territorial de aproximadamente 82.3 millones de m², en todo México (HOMEX, 2011).

Derivado de lo anterior tenemos que el Gobierno Federal es quién identifica el suelo que se puede destinar para el desarrollo urbano como lo menciona el Plan Nacional de Desarrollo que busca incrementar la disponibilidad de suelo apto para el desarrollo económico y para la construcción de vivienda.

Sin embargo el Gobierno Federal facilita que no se dificulten los procesos de construcción de desarrollos habitacionales (en este caso esta compañía HOMEX) y otorga la facilidad de que la misma empresa desarrolladora de conjuntos habitacionales pueda adquirir los terrenos para la construcción de vivienda.

HOMEX en el segmento de vivienda de interés social

HOMEX durante el 2010 continuó con la expansión de más conjuntos habitacionales. La Comunidad HOMEX, como ellos le llaman, es una iniciativa diseñada para mejorar la planeación urbana con la finalidad de ofrecer a los clientes atractivas comunidades integradas para una población más joven. Consideran que las personas más jóvenes prefieren vivir más cerca de la ciudad, en un ambiente donde se promueva la interacción social, así como el comercio y donde los servicios y el entretenimiento sean apropiados. (El Estado Mexicano les proporciona todas las facilidades para la construcción de estos desarrollos habitacionales).

HOMEX ha crecido en la producción de vivienda de interés social debido fundamentalmente a la disponibilidad de financiamiento hipotecario por parte de los principales proveedores de crédito en México: INFONAVIT y FOVISSSTE, que en 2010 proporcionaron financiamiento para 475,072 y 91,050 de créditos hipotecarios, respectivamente hacia HOMEX. En el 2011 la mayoría de las viviendas que se vendieron durante el periodo de doce meses se ubicaron en este segmento (HOMEX, 2011).

HOMEX ha desarrollado y afinado procesos de negocios a escala y estandarizados que le han permitido incursionar con gran rapidez y eficiencia en el mercado de la vivienda. Diseña sistemas de tecnologías de la información propios que posibilitan la integración y supervisión de cada uno de los aspectos de las operaciones,

incluyendo adquisiciones de terrenos, construcción, nóminas, compras, ventas, control de calidad, financiamiento, entrega y mantenimiento. Estos sistemas conectan a todas las sucursales que ayudan a monitorear y controlar el proceso de construcción de viviendas, manejar las relaciones con los clientes y supervisar el proceso de financiamiento (HOMEX, 2011).

La empresa tiene procesos estandarizados que permiten calcular los tiempos de construcción y entrega de viviendas, así como los pagos a proveedores, lo que a su vez ha posibilitado reducir las necesidades de crédito y capital de trabajo ya que comienza a construir cada una de las etapas de un desarrollo hasta que los compradores lleven cuando menos un 10% del pago total del valor de las viviendas planeadas. Para dicha etapa se debe haber obtenido la aprobación de los créditos hipotecarios de los principales otorgadores de crédito (INFONAVIT y FOVISSSTE).

De esta forma HOMEX procura mantener plazos de construcción cortos (con la ayuda de sus tecnologías-moldes de aluminio), de menos de 10 semanas para vivienda de interés social y de menos de 16 semanas para vivienda media. Este proceso permite que se aproveche al máximo su capital de trabajo, minimizando los gastos generales y coordinando las cuentas por pagar con las cuentas por cobrar, lo cual reduce en gran medida la necesidad de créditos y minimizando los costos (HOMEX, 2011).

Como ejemplo de lo antes mencionado tenemos que HOMEX ha construido seis desarrollos habitacionales en los límites del Distrito Federal y que son pertenecientes al Estado de México. Los desarrollos son: Santa Cecilia, Parque del Ciprés, La Esmeralda, Jardín del Cedro, Parque San Mateo y Colinas de Santa Cruz.

Reflexiones Finales

Las tendencias de crecimiento demográfico y de urbanización implican que de una u otra forma los nuevos habitantes requieran espacios que ocuparán legal o ilegalmente en viviendas construidas o no. Desafortunadamente factores como el bajo poder adquisitivo de una gran parte de la población provocan que la autoconstrucción y la irregularidad sean las alternativas más frecuentes en materia de vivienda en México. Los cambios de política expresados por el neoliberalismo, mismos que definen la etapa actual del capitalismo, conocida como globalización, obliga a que los sectores público y social deleguen al sector privado la responsabilidad en la atención de la política de vivienda en México y en buscar estrategias innovadoras para enfrentar el reto.

En este sentido tenemos que el marco jurídico que le da sustento a la política gubernamental en materia de vivienda en México hace referencia a dos niveles:

Nivel constitucional: Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, misma que establece en el artículo cuarto, párrafo quinto menciona de manera textual: “Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa”.

No obstante, lo que garantiza la Constitución es el disfrute, pero no su adquisición además menciona a la familia y no lo hace de forma individual.

Por su parte, la Ley Federal de Vivienda (2006) destaca en su título primero que: “La vivienda es una área prioritaria para el desarrollo nacional, y una vivienda digna y decorosa debe contemplar los criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos” estos elementos son: Habitabilidad (en sentido de poder ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes), que cuente con los servicios básicos, que se encuentre en un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, servicios de salud, escuelas y servicios sociales, en condiciones de salubridad (no debe construirse en lugares contaminados, ni en proximidad a lugares contaminantes), además, debe brindar a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión y que cumpla con las disposiciones jurídicas en materia de asentamientos humanos y construcción (como son construcción con materiales de calidad, no construir en suelo de terrenos ejidales y comunales entre otras que estipula la ley).

Además esta ley resalta que deberá aplicarse bajo los principios de equidad e inclusión social.

De esta forma la Ley de Vivienda estipula como debe ser una vivienda digna y decorosa. Sin embargo en la realidad existen muchas viviendas que no cumplen dichas características, como es el caso de los asentamientos irregulares y de los desarrollos habitacionales del capital privado que solo buscan incrementar sus ganancias.

Esta y otras grandes lagunas existentes en las leyes y, sobretudo, la flexibilización de la misma da paso a la intervención del capital privado en el ámbito de la vivienda por medio de las constructoras privadas quienes realizan construcciones de zonas habitacionales de mala calidad y que solo garantizan las ganancias de estas grandes constructoras. Además se incrementa que la gente tenga que rentar una vivienda o tramitar créditos de muchos años en instituciones privadas, sino son sujetos a un crédito de vivienda de los organismos públicos.

En cuanto al marco jurídico de la vivienda en México, se puede hablar de un Nivel de Leyes federales y locales relativas a vivienda: Ley Federal de Vivienda, Ley General de Desarrollo Social, Ley General de Asentamientos Humanos, Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal.

De igual forma, la política habitacional se desarrolla mediante los principales organismos públicos de vivienda, que en México son: INFONAVIT, FOVISSSTE, FONHAPO, SOFOLES, CONAFOVI, SHF, FOVI, OREVIS y ONAVIS.

Lamentablemente estos organismos no son suficientes y además no garantizan la satisfacción de la demanda de vivienda, puesto que la mayoría de la población no es sujeto de crédito de estas instituciones y con ello la mayoría de la población debe recurrir a lo que ofrece el mercado en materia de vivienda, sobre todo a partir de la flexibilización y desregulación de la legislación en materia habitacional, cediendo invariablemente la satisfacción del derecho a la vivienda a través del mercado privado.

Ante ello, el papel del Estado mexicano en materia de vivienda se ha modificado a través del tiempo, determinando que el Estado haya jugado los papeles siguientes:

Papel del Estado interventor-promotor (1960-1970). Antecedentes de la intervención Estatal en materia de vivienda principalmente de interés social: El Estado otorga presupuesto dirigido a la producción de vivienda de interés social con una visión incluyente.

Lo que refleja este periodo es que a finales de la década de los sesenta y principios de los setenta, México experimentó una fuerte crisis de legitimidad, lo que aunado al fracaso del modelo conocido como desarrollo estabilizador, constituyó el contexto de una política mexicana caracterizada por un mayor intervencionismo en la economía y en los rubros de bienestar social en este caso sobre la vivienda. La política de vivienda de esos años, además de legitimarse, le permitió al Estado un ámbito de negociación con el sindicalismo oficial y con los grupos populares.

Sin embargo en este mismo sentido solo se vio beneficiado el clientelismo político, el sindicalismo cercano con el partido en turno, lo cual obligo a que los simpatizantes de otros partidos quedaran fuera de esta política habitacional buscando satisfacer la demanda de vivienda por medio de los asentamientos irregulares.

Particularmente con la creación de los fondos por parte del Estado, las políticas habitacionales en el país sufren una transformación de gran trascendencia. Durante los años setenta, se institucionalizó una ambiciosa política habitacional dirigida a satisfacer la necesidad de vivienda de los sectores de población asalariada. De los fondos creados, el INFONAVIT es el que ha tenido una mayor cobertura a nivel nacional, por el tamaño de la población atendida y por la cantidad de vivienda producida en el país.

Papel activo-constructor (1970-1980). Implementación de la política habitacional por el Estado Mexicano: Además de otorgar presupuesto, también es el principal constructor de vivienda.

Justamente, el periodo que abarca de principios de los años setenta hasta finales de los ochenta es reconocido como el de mayor intervención del Estado mexicano en el sector habitacional. Es en este lapso cuando se crean los fondos solidarios para vivienda y se conforma un verdadero sistema institucional de vivienda, que incluye

tres tipos de organismos: los que dirigen su producción a los sectores medios de la población (FOVI-banca); los que atienden a la población de menores recursos (INDECO y después FONHAPO, DDF, e institutos estatales de vivienda), y los destinados a los trabajadores asalariados (fondos para vivienda).

Sin embargo, a finales de los años ochenta, en el contexto de la ideología neoliberal donde se exalta el libre mercado, la competitividad, el individualismo y la influencia de las agencias internacionales como son el Banco Mundial, el Fondo Monetario Internacional y la Organización Mundial de Comercio, que por medio de las políticas de estructuración económica permiten la privatización de las empresas estatales y la subordinación del sistema político, garantizando las ganancias de las grandes empresas. De esta forma se da un giro importante en la política de vivienda que se va a caracterizar por una desregularización del sector habitacional y por un cambio radical en el papel jugado por el Estado mexicano, limitando su intervención en este ramo y dejando de lado el papel de supervisor y garante del bienestar social. En estas transformaciones, la influencia del Banco Mundial ha sido decisiva. Este organismo internacional, propone que el Estado debe dejar de lado la producción, financiamiento y mantenimiento de viviendas y ocuparse de mejorar la eficacia del mercado inmobiliario, a quien asigna la responsabilidad de la satisfacción a la demanda de vivienda. Por lo que, el Estado, se asume como el engranaje para la aplicación de lo que se denomina estrategias facilitadoras.

Papel financiador (1980-1990). Política habitacional insuficiente: Sólo otorga presupuesto dirigido a la producción de vivienda.

En este periodo se comienza con la aplicación del proceso facilitador por parte del Estado mexicano que se centra principalmente en los aspectos financieros, la simplificación del marco normativo, la desregulación de los mercados, la provisión de infraestructura y equipamiento, además de la adquisición del suelo por parte de los gobiernos, brindando todas las facilidades para que el sector privado pueda producir la vivienda, limitando su participación al financiamiento para la adquisición de la misma. Esto implica la apertura del sector vivienda hacia la mayor intervención de los agentes inmobiliarios y financieros privados con el apoyo del Estado.

Como ejemplo de lo antes mencionado tenemos que en 1987, el INFONAVIT introdujo modificaciones en su sistema de financiamiento para adecuarlo a las

condiciones de la economía inflacionaria de ese entonces. Entre otras cosas, el nuevo mecanismo financiero propuso que el precio de la vivienda financiada se tradujera a su equivalente en un número de veces el salario mínimo vigente en ese momento, y la cantidad resultante constituiría el monto del crédito otorgado a los asalariados. De esta forma, se aprecia que desde entonces, se le da mayor preferencia a la dimensión económica y se deja de lado la calidad y tipo de vivienda que se está ofreciendo.

El presupuesto que se había otorgado a los institutos de vivienda se reduce significativamente y en un contexto de libre mercado y de apertura comercial y financiera, la política habitacional mexicana se libera, permitiendo una mayor intervención de los agentes privados financieros, promotores y constructores.

Papel gestor-facilitador (1990 hasta la actualidad). Reducción de la intervención del Estado Mexicano en materia de vivienda: Sólo funge una función de supervisor sobre las leyes y normas en la producción de vivienda, acorde con el modelo Neoliberal. En esta etapa el Estado Mexicano propone los medios para que el capital privado sea el encargado de la producción de vivienda de interés social.

La nueva política habitacional mexicana iniciada en los años noventa tiene su contexto en las “Estrategias facilitadoras” promovidas por las agencias internacionales y más específicamente en los lineamientos del Banco Mundial; en la desregulación de las instituciones financieras, en los cambios en la legislación y en la reforma de los organismos habitacionales. Esto ha traído como consecuencia la pérdida paulatina del rol que el Estado había mantenido durante décadas como rector de la economía, y la instauración de un sistema predominantemente privatizado y mercantilizado, lo que ha permitido una mayor intervención de los agentes privados financieros, promotores y constructores en la producción de vivienda de interés social.

En México existe una marcada dependencia y subordinación a los intereses económicos y políticos de los Estados Unidos de América por medio de la sujeción a los dictados y lineamientos de las agencias financieras internacionales como la OCDE, el FMI y el BM. Lo cual provoca una creciente reducción del papel del Estado mexicano en la vida económica y política del país, afectando también sus responsabilidades sociales.

Por ello el Estado mexicano sentó su política de vivienda en el Plan Nacional de Desarrollo (2001-2006) con elementos de libre mercado, competitividad e individualismo. Apertura para el capital privado ya sea nacional o extranjero.

La institución para lograr sus objetivos es la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI), organismo creado en 2001 y cuya responsabilidad es el diseñar, promover, dirigir y coordinar la política nacional de vivienda del gobierno federal, a fin de garantizar el acceso a una vivienda digna a las familias mexicanas y a contribuir al desarrollo social y económico del país. No obstante, lo planteado en esta política de vivienda, la estrategia siguió sustentándose sólo en criterios financieros que dejan como una ilusión el objetivo para dotar de hacer una vivienda al grueso de la población. Así, la CONAFOVI sacrifica la calidad por la cantidad, ya que sus programas de trabajo no mencionan nada relativo al diseño y calidad de la vivienda.

Posteriormente por medio del Plan Nacional de Desarrollo (2007-2012) el gobierno federal pone en marcha estrategias que benefician al sector privado de producción de vivienda como por ejemplo: La ESTRATEGIA 17.6: que busca generar un mayor dinamismo del mercado de vivienda seminueva y usada, y asistir para el desarrollo de un mercado eficiente y activo de vivienda para arrendamiento.

Para ello, se requiere de una mayor flexibilidad normativa para la sustitución y liquidación de hipotecas, una simplificación procesal y administrativa, así como una reducción de los costos de transacción, asociados a la compra-venta y los traslados de dominio, considerando que un mercado de arrendamiento activo permitirá atender a un segmento de la población que desea mantener flexibilidad de movimiento y que no desea constituir su patrimonio por la vía de la propiedad de una vivienda.

Esta estrategia oficial, parece ser, una forma del Estado para no hacerse responsable sobre la otorgación de créditos para vivienda nueva. Ya que el segmento de la población que se desea atender con esta estrategia prefiera rentar una casa usada a que se le otorgue la posibilidad de acceder a un crédito para una vivienda nueva.

Con la creación de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI) en el 2002 con presencia en los 31 estados y quien representa la participación del sector privado en la generación de vivienda a nivel nacional, debido a que sus afiliados tienen como actividades principales el desarrollo y promoción de vivienda. Esta cámara se ha posicionado como líder en producción de vivienda ante las autoridades federales, estatales y municipales teniendo gestión de créditos directos con ONAVIS, CONAVI, SHF, FOVISSSTE y con el INFONAVIT. En conjunto producen el 80% de la vivienda en el país (CANADEVI. 2011).

De esta forma (normativa) el Estado ha ido cediendo su responsabilidad en materia de vivienda al capital privado para que por este medio se dé solución a la demanda actual de la población y, así, solucionar la problemática de vivienda.

Esta política habitacional visualiza que los desarrolladores privados constituyen la opción para que la población pueda acceder a una vivienda digna y a través de ello, mejorar la calidad de vida de la población y contribuir a superar el gran rezago habitacional que impera en nuestro país.

Si bien, desde hace algunas décadas, las empresas inmobiliarias privadas ya venían actuando de manera incipiente en la producción de vivienda, actualmente aunque existen varias empresas pequeñas, se han conformado grandes consorcios que monopolizan la producción habitacional de vivienda de interés social. Estas empresas inmobiliarias se caracterizan porque están integradas verticalmente, es decir, se incorporan en proyectos habitacionales completos que van desde la adquisición del suelo, su urbanización, la construcción de viviendas, la promoción e incluso, a través de los llamados créditos puente, se garantiza el acceso a la vivienda de la población objetivo.

Otra característica de estas empresas inmobiliarias es su forma de actuar ya que la construcción de conjuntos habitacionales en su mayoría se localizan en las periferias de las áreas urbanas ya que ahí es mayor la disponibilidad de suelo barato, no desarrollan las grandes obras de infraestructura vial y de servicios que se requieren para proyectos de tales dimensiones, ni llevan a cabo estudios de impacto urbano, social y ecológico y, sin embargo, tienen una influencia determinante en el proceso de expansión del área urbana.

A las empresas no les interesa cualquier tipo de terreno, ya que se pueden dar el privilegio de identificar el suelo más viable para sus proyectos y hacer las transacciones para obtenerlo, en tiempos y costos ventajosos, ya que manejan un amplio sistema de información digitalizado sobre las principales variables que afectan la dinámica urbana. De ahí que se conviertan en grandes especuladoras de terrenos y obtengan numerosas ventajas sobre los desarrolladores inmobiliarios más pequeños.

En la producción de la vivienda, los grandes consorcios privados emplean tecnología de punta que consiste en modelos lineales que utilizan moldes para los muros y techos y repiten cientos e incluso miles de veces, unos cuantos prototipos creando un paisaje repetitivo y monótono. También cuentan con plantas para producción de concreto, lo que les facilita la fabricación de casas monolíticas en tiempos y costos muy reducidos.

El empleo de línea de producción sumamente eficiente es una característica de estas grandes empresas ya que con ello generan fuertes economías de escala, que les permite reducir tanto el número de insumos como las actividades del proceso de producción. Es importante señalar que este tipo de tecnología demanda menos mano de obra que la construcción tradicional y los empresarios, además, consiguen los insumos a precios de mayoreo con los productores directos.

Para la construcción de estos grandes conjuntos utilizan varias fuentes de financiamiento, por un lado el capital de los propios promotores y, por el otro, los créditos puente que otorga la banca comercial o bien las SOFOLES (Sociedades Financieras de Objeto Limitado), lo más relevante es que monopolizan los financiamientos de los organismos públicos de vivienda, particularmente los del INFONAVIT y del FOVISSSTE.

Si bien, en su momento estos fondos solidarios que el Estado creó, principalmente el INFONAVIT y el FOVISSSTE, edificaban sus viviendas a través de la contratación de empresas constructoras y despachos privados, la diferencia de aquel entonces con el momento actual, es que, al menos, estas constructoras eran vigiladas por las áreas técnica y social de los organismos habitacionales, sin embargo, actualmente no existe ese estricto control constructivo y las empresas tienen libre juego sobre la calidad de materiales y construcción. Los organismos públicos contaban también

con reservas territoriales propias, en donde llevaron a cabo la construcción de sus unidades habitacionales. Hoy día, como señalamos, los promotores poseen sus propias reservas de suelo que si bien son adquiridas con grandes ventajas, en el costo de la vivienda, el suelo es considerado a precios del mercado, lo que impacta su precio final, además de que se generan localizaciones urbanas sin lógica alguna. Asimismo, los consorcios privados tienen su propia tipología de vivienda cuyo tamaño, calidad y diseño está determinada por el costo de producción, permitiéndoles generar importantes márgenes de utilidad.

En otras palabras, la producción en serie y las economías de escala que generan las empresas inmobiliarias hace que produzcan viviendas a costos muy bajos, no obstante, estas viviendas son vendidas a precios comerciales, lo que se traduce para los consorcios inmobiliarios en jugosas ganancias. Además, en el precio de la vivienda se incluye el costo del financiamiento bancario y de los intermediarios que participan, por ello las viviendas se venden muy por encima de su valor de producción, limitando con ello el acceso de la población de menores recursos a los programas habitacionales. Es precisamente el sector que recibe ingresos por encima de los 4 salarios mínimos el que está accediendo a las viviendas producidas por los agentes privados y a los créditos que otorgan las instituciones públicas, dejando fuera a la población de menores ingresos (la gran mayoría), quienes siguen dando respuesta a sus necesidades de vivienda a través de la autoconstrucción; modalidad que el Estado conjuntamente con el sector inmobiliario sigue apoyando, aunque de manera incipiente, a través de programas de vivienda denominados como “lotes y servicios” y “vivienda progresiva”.

Por ello, para la mayoría de la población de bajos ingresos, resulta más sencillo seguir poblando irregularmente las periferias urbanas y autoconstruir sus viviendas, en donde el espacio vital es mucho más amplio que el proporcionado en los conjuntos habitacionales, promovidos y financiados por el sector inmobiliario.

Lo que se ha reflejado a través de este trabajo es que derivado de las políticas neoliberales el papel actual del Estado mexicano en materia de vivienda, simplemente ha dejado en manos del sector inmobiliario privado, tanto nacional como extranjero; por medio de un marco normativo desigual, la atención a la problemática de vivienda, haciendo más inequitativa la adquisición para las clases

más desprotegidas. Las políticas del gobierno federal dan todas las facilidades para garantizar grandiosas ganancias de estas empresas que monopolizan este sector.

El Estado mexicano ha dejado de lado el papel de la supervisión y vigilancia, en el desarrollo de vivienda, favoreciendo las prácticas monopólicas y anticonstitucionales de estas grandes empresas inmobiliarias que existen en México. En este trabajo solo se mencionaron dos casos (SADASI y HOMEX) pero existen dentro del mercado inmobiliario muchas más, unas más grandes que otras, de las más conocidas son: Casas GEO, ARA entre otras.

Con este papel que está teniendo el Estado mexicano en materia de vivienda se está dejando fuera al sector de más bajos ingresos que no pueden tener acceso a una vivienda digna y decorosa de carácter social ya que no son sujetos de crédito de las instituciones públicas y que por ello tienen que buscar alternativas de crédito y es allí donde intervienen los organismos financiadores de crédito privado como son los bancos y otras instituciones crediticias que simplemente se ven beneficiados con los intereses que esto genera por medio de las hipotecas.

Luego entonces, el sector de más bajos ingresos que no logra conseguir un crédito para vivienda tiene que recurrir al arrendamiento de vivienda nueva o usada e inclusive a otros medios como la invasión de predios por asentamientos irregulares donde las condiciones de las viviendas no son, al menos, cercanas a una vivienda digna y decorosa como nuestra Constitución lo establece.

BIBLIOGRAFÍA

- Azuela Antonio y M. Schteingart (1991). "El hábitat popular en América Latina", en *Hábitat popular urbano. Política de desarrollo o situación de emergencia*, Universidad de San Simón, Cochabamba, Bolivia.
- Barragán, Juan Ignacio (1994). *100 años de vivienda en México: Historia de la vivienda en una óptica económica y social*. Urbis, Internacional, S.A. de C. V. México. Pág. 47
- Connolly, P (1975). *El papel del capital financiero en la producción de vivienda*. México: Fondo de Cooperación para la Vivienda, A.C. (COPEVI), 1975.
- CONAPO (1994). "Evolución de las ciudades en México 1900-1990", *Consejo Nacional de Población y Fondo de Población de las Naciones Unidas*, México. Pp. 18.
- Consejo Nacional de Población (2002). *Proyecciones de población de México, 2000-2030*, CONAPO, México.
- Coraggio, José Luis (2001). "La economía de la ciudad en su contexto", en Carrión (2001).
- Coulomb René y M. Schteingart, coordinadores (2006). *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*. Editorial Porrúa, México.
- Derecho Urbanístico de Castilla y León, (2000). "Concepto de vivienda" Junta de Castilla y León, Valladolid.
- Duhau, E. (1993) "Política habitacional para sectores populares en México. La experiencia de FONHAPO". *Rev. Medio Ambiente y Urbanización*, num. 24, sept. Buenos Aires Argentina.
- Duhau, Emilio (1998), "La urbanización popular en América Latina", en Duhau, Emilio, *Hábitat popular y política urbana*, UAM-Azcapotzalco, M.A. Porrúa, México, DF (pp. 126).
- Eibenschutz, Hartman Roberto (1997). *Bases para la planeación del desarrollo urbano en la ciudad de México*. Tomo II UAM. México.

- Eibenschutz, Hartman Roberto (1997). *Bases para la planeación del desarrollo urbano en la ciudad de México*. Tomo II: "Estructura de la ciudad y su región". UAM. México. Pp. 259-315
- Garza Gustavo y M. Schteingart (1977). *La acción habitacional del Estado en México*, El Colegio de México.
- Gurría Laviada, Francisco Javier (2010) "Participación del INFONAVIT en el Financiamiento de Vivienda en México. Instituto, sus acciones, su situación actual y su perspectiva". En Seminario *Financiamiento de la Vivienda en México*. Coord. Fernando O. Luna Rojas, Sara Topelson de Grinberg. Edición especial. CUADERNOS FICA. [http:// www.fundacion-ica.org.mx](http://www.fundacion-ica.org.mx)
- Herrasti, E. Villavicencio, J. (coord.) (1998) *La política Habitacional en México y América Latina*. Ed. Eón. México. UAM.
- Herrasti, M. Emilia. Villavicencio, Judith (coord.) (1998) "Introducción". Pág. 13 en: *La política Habitacional en México y América Latina*. Ed. Eón, México. UAM.
- Hernández, M. Fernández, R. (2001) *Vivienda de interés social en el Estado de México*. 1ª. ed. CODESC. México.
- INFONAVIT (2010). Seminario "Financiamiento de la Vivienda en México" Coord. Fernando O. Luna Rojas, Sara Topelson de Grinberg. Edición especial. CUADERNOS FICA. [http:// www.fundacion-ica.org.mx](http://www.fundacion-ica.org.mx)
- Ley de Vivienda (Texto Vigente) Nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de junio de 2006.
- López Yalín. (20 de julio 2005) "Rédito más elevados en vivienda de interés social." En *El Financiero, Finanzas*. Pág. 5
- Maya, E (1975). *El sector privado y la vivienda de interés social en la zona metropolitana de la ciudad de México*. México: Hipotecaria Su Casita.
- Maya, E. y J. Cervantes (coord.) (1999). *La producción de vivienda del sector privado y su problemática en el municipio de Ixtapaluca, Estado de México. El caso de la Unidad Habitacional de San Buenaventura*. México: Plaza, Valdés y Facultad de Arquitectura. UNAM.

- Munguía Gonzáles, José Carlos (2008). "Vivienda de interés en México" Introducción. UNAM. México.
- Pisarello, Gerardo (2003). "Vivienda para todos: un derecho en constitución. El derecho a una vivienda digna y adecuada como derecho exigible, Ed. Icaria, Barcelona.
- Plazola Cisneros, Alfredo (2001). "Arquitectura Habitacional". Volumen II, Quinta Edición. Plazola Editores.
- Programa Nacional de Vivienda (2007-2012): Hacia un desarrollo habitacional sustentable (Versión Ejecutiva). Primera edición, CONAVI. México, D.F.
- Puebla, C. *Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras. Cambios en la política de vivienda en México*. México: El Colegio de México.2002.
- Puebla, Claudia (2002), "Consideraciones finales: del Estado interventor al Estado facilitador", en Puebla, Claudia, *Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras. Cambios en la política de vivienda en México*, El Colegio de México, México, DF (pp. 203-227).
- Santillana Del Barrio, Antonio (1972). *Análisis económico del problema de la vivienda*. Ed. Ariel, Barcelona España. Pág. 13.
- Schteingart, Martha. (1998). *Los productores del espacio habitable: Estado, Empresa y Sociedad en la Ciudad de México*. 1ª. ed. El Colegio de México.
- Schteingart, Martha (1998). *Los productores del espacio habitable. Estado, empresa y sociedad en la Ciudad de México*. El Colegio de México (segunda edición 2001).
- Schteingart, Martha y Boris Graizbord (coords.) (1998), *Vivienda y vida urbana en la Ciudad de México*, El Colegio de México. (Consultado 20-Mayo-2010. en línea: <http://www.seminarios.colmex.mx/page.php?50>
- Schteingart, Martha (2007). *Problemas y políticas urbanas en América Latina: Certidumbres y falacias* en ONU-HABITAT, No 2. Colegio de México.
- Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) (2001). *Programa Sectorial de Vivienda (2001-2006)*, México. Pp. 42.

-SEDESOL (2001). "Programa Nacional de Desarrollo Urbano (2001-2006)", *Secretaría de Desarrollo Social, México*. Pp.154.

-SEDESOL (2006). *Programa Sectorial de Vivienda 2006-2012 México*, México.

-Vázquez Sánchez, Jorge (2005). "Neoliberalismo y Estado Benefactor. El caso Mexicano" en: *Aportes, Revista de la facultad de economía, BUAP*, Año X, Num. 30, Enero-Diciembre.

-Villavicencio, J. Et al (1998) "Vivienda social y condiciones de vida en la Ciudad de México. Los programas habitacionales de FONHAPO Y FIVIDESU" en: *La política Habitacional en México y América Latina* Ed. Eòn. México. UAM. pag. 195-202.

-Villavicencio, J. y Durán, A. M (2003) "Treinta años de vivienda social en la Ciudad de México: nuevas necesidades y demandas". *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, vol. VII, núm. 146(028). <[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(028\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(028).htm)>

Bibliografía electrónica.

-Cámara de diputados 2010. En línea:

http://archivos.diputados.gob.mx/Centros_Estudio/Cesop/Eje_tematico/2_vivienda.htm#_ftnref7

-Constitución Política de los Estados Mexicanos de 1917, (2010), consultado el día 20-mayo-2010, Disponible (en línea)

<http://www.diputados.gob.mx/leyesBiblio/pdf/1.pdf>.

-CONAVI (2010). En línea: www.conavi.gob.mx

-Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI. 2011)

<http://www.conavi.gob.mx/quienes-somos>

-Comunicado del Movimiento Urbano Popular (6 de abril 2009). (en línea)

www.regeneracionradio.org/index.php?option...

-FOVISSSTE (2011). En línea: www.fovissste.gob.mx.

-HOMEX (2012) <http://www.homex.com.mx>

-INFONAVIT (2011). En línea: www.infonavit.org

-SADASI. (2010) consultado en línea: http://www.sadasi.com/grupo_sadasi.php