

# Vivienda 2006: un voto por la continuidad

[GREGORIO B. MENDOZA

**E**l tema de la vivienda se ha convertido en un ejemplo palpable de trabajo y visión conjunta en la industria de la construcción en México; los logros en los últimos años han generado gran impacto en todos los ámbitos de la sociedad; aunado a esto los bene-

ficios económicos y sociales provocaron una sinergia significativa entre desarrolladores, promotores e institutos federales que siguen apostando por la continuidad de políticas y estrategias para el desarrollo creciente de este sector económico. Ninguno parece dejar de lado los retos y las necesidades de cara al naciente sexenio.

Pero el *boom* de la vivienda en el sexenio pasado no podría entenderse ignorando la crisis de 1995 y los problemas que ocasionó; rescatable resultó con el paso del tiempo la necesaria reestructuración a la que



Fotos: Cortesía Casas Geo

se sometió este sector de la industria. Con esta decisión empezaría un creciente avance acentuado en 1999 cuando se otorgaron 280 mil créditos hipotecarios. Un año más tarde los diversos actores del sector privado y social iniciarían un nuevo compromiso con el gobierno federal detonando así un giro absoluto al sector vivienda.

Para Carlos Javier Gutiérrez Ruiz —Comisionado Nacional de Vivienda—, “fue un acierto total el hecho de que el entonces presidente electo Fox, tuviera la visión de generar un desarrollo económico en este sector y con ello un beneficio social. Este acuerdo entre gobierno y sociedad, simplemente dejó de lado las cuestiones políticas e inicio una etapa de pragmatismo gubernamental”.

Uno de los mayores retos a inicios del 2000 era la modernización de las dependencias encargadas de la vivienda. Con las instituciones aún más fortalecidas, y con la evolución del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (Fovi) a Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), los avances logrados hasta 2006 hubiesen sido imposibles de obtener, ya que al no haber un banco de desarrollo capaz de otorgar los flujos necesarios para la construcción de las viviendas demandadas, tanto el INFONAVIT, como el FOVISSSTE hubieran quedado relegados como promotores de construcción.

Víctor Manuel Borrás —director del INFONAVIT— considera que ha habido una evolución muy positiva en los últimos 8 años en el tema de vivienda en el país, ésta ha sido gracias a que se ha logrado una estabilidad macroeconómica en México; ha habido una reducción en las tasas de interés lo que ha redundado en que cada vez se necesita un menor salario para poder acceder a un crédito. Hace seis años para adquirir un crédito hipotecario, los intereses eran del 31 por ciento en promedio, los enganches solicitados de entre el 30 y el 35 por ciento, y un financiamiento de 300 mil pesos requería un ingreso familiar de 25 mil 500 pesos. Actualmente, ese mismo crédito puede llegar al 95 por ciento del valor de la

## Víctor Manuel Borrás Director del INFONAVIT

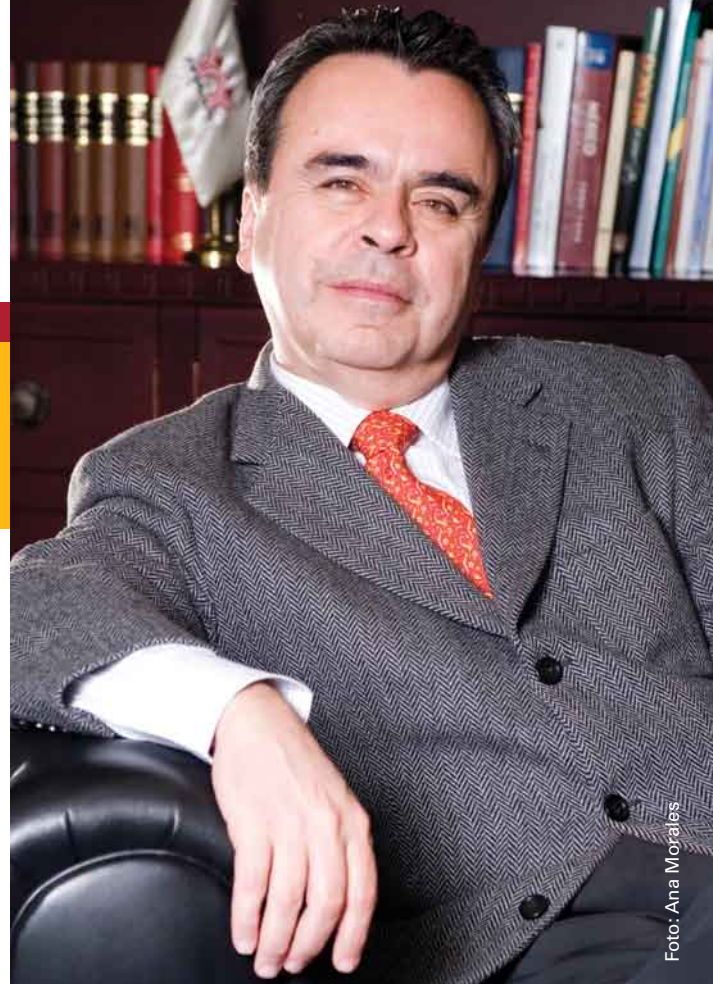


Foto: Ana Morales

vivienda, se requiere un ingreso familiar de 12 mil 500 pesos y la tasa de interés está a niveles del 12 por ciento.

Por ello hay que señalar que durante los últimos seis años los institutos gubernamentales han trabajado no sólo para incrementar el número de créditos que otorgan y satisfacer las demandas actuales, sino también para hacer más fácil, accesible y sin intermediarios el que los derechohabientes puedan obtener su crédito. Esto ha significado una transformación muy importante en términos de tecnología, sistemas y pro-





Foto: Adán Gutiérrez



Alberto Nieves  
del Toro  
Director de  
Diseño GEO  
Centro

cesos para asegurar que el derechohabiente, de manera sencilla pueda obtener su crédito. Estas transformaciones radicales engloban y dan contexto al fenómeno de la vivienda ya que poco a poco construyeron un panorama más favorable para los sectores involucrados y con ello, dieron mayor certidumbre a la macroeconomía nacional.

Las expectativas con las que inicia el gobierno de Felipe Calderón son altamente demandantes pero no parecen imposibles en ningún sentido; debido a la buena plataforma desarrollada en el último sexenio, la cual facilita muchos de los objetivos planteados. Esto último puede verse reflejado en el hecho de que durante el Gobierno de Fox se otorgaron tres millones de créditos en materia de vivienda, cifra que a decir de Carlos Gutiérrez Ruiz, nunca se había alcanzado en la historia de nuestro país.

De tales créditos de financiamientos para adquisición de vivienda otorgados en el periodo 2001-2006, el INFONAVIT entregó el 57.8 por ciento; la SHF el 11.9 por ciento; el Fovissste 8.8 por ciento, el Fonhapo el 7.8 por ciento, la banca y las sofoles el 6.5 por ciento, y otros, como son los institutos de vivienda de los estados el 7.2 por ciento restante. Estas cifras reflejan el papel que todos los sectores están tomando ante la situación que se vive actualmente ¿Cómo afrontarán los retos de cara al nuevo sexenio?

## FUTURO PROMETEDOR

Para el periodo 2006-2012, la agenda del Presidente Calderón proyecta la ejecución del Programa de Vivienda más ambicioso jamás establecido, dentro del cual se planea el desarrollo de 5.5 millones de viviendas durante los seis años de su administración. Sin embargo, el logro futuro de los objetivos no sólo involucra la construcción de estas unidades de vivienda, sino también la búsqueda por una equidad mayor que permita disipar el contraste existente entre el desarrollo acelerado de la zona norte del país y el letargo de la sur, ya que mientras estados como Chihuahua, Tamaulipas, Coahuila, Baja California tienen un crecimiento muy fuerte en el otorgamiento de créditos en los últimos años y están rebasando las metas que los institutos tienen establecidas, los sureños

siguen careciendo de la oferta suficiente de vivienda para poder consumir todos los créditos que se están otorgando.

Respecto a este punto Víctor Manuel Borrás, aseguró a *CyT* que existe un programa en donde se le dará énfasis a cinco estados de la República que poseen el mayor rezago en el tema: Chiapas, Oaxaca, Campeche, Tabasco y Guerrero. Dentro de este plan de trabajo se ejecutará un programa de incremento sustancial de la oferta de créditos y se alentará la construcción de calidad en ellos.

De todos los retos visibles, existe uno en el cual la nueva administración federal planea enfocarse de manera específica. Con una atención mayor se trabajará con segmentos del mercado que no han sido atendidos hasta el momento, como las familias con bajos ingresos y la población de la economía informal —sólo en 2006 el INFONAVIT impulsó dentro de su estrategia institucional, un aproximado de 30 mil 600 créditos aprovechados por trabajadores con ingresos inferiores a 6 mil pesos mensuales (4 salarios mínimos)—, lo cual representa el 53.8% de los créditos otorgados en 2006. Este parece ser el reto más importante a realizar durante este sexenio que recién inicia.

Es un hecho que empresas como Urbi ya comienzan a dar una prioridad mayor al mercado de la economía informal que representa aproximadamente el 50% de la población económicamente activa. La empresa ha desarrollado ya su programa Alternativa Urbi, un novedoso esquema que representa una opción de financiamiento para personas que no tienen el enganche de su vivienda o que no pueden demostrar una fuente de ingresos, pero que tienen suficiente flujo de efectivo para cubrir los pagos mensuales.

Manuel Campos Spoor, Vicepresidente del Sector Hipotecario de la Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Objeto Limitado, subraya el papel cada vez más destacado que han jugado las sofoles en el financiamiento de vivienda y resaltó las iniciativas que en la administración actual se pondrán en marcha en beneficio de los trabajadores de la economía informal, tales como los que viven de propinas, los ambulantes, entre otros, a través de este organismo.

## **BENEFICIOS PARA TODOS**

El contexto parece favorable para que los beneficios sociales se incrementen de forma paralela con los beneficios de los desarrolladores, generando una sana competencia entre ellos. Y es justo este elemento el que ha provocado que los desarrolladores comiencen a ofertar mejores productos, buscando una mayor plusvalía en los desarrollos ofertados. Para el arquitecto Alberto Nieves del Toro, Director de Diseño GEO Centro, “este elemento es lo que nos ha ayudado, creo que a todos los desarrolladores, a buscar más beneficios para nuestros clientes; es decir, el tipo de casa que busca la gente y que realmente tenga una calidad adecuada. La competitividad que existe en la construcción de viviendas ha generado también que realmente



todos nos preocupemos por mejorar la calidad de la construcción; que busquemos sistemas constructivos adecuados, materiales que ayuden a tener buena calidad en la construcción, y que además nuestros diseños se integren con la imagen urbana de los lugares donde construimos; ese es el compromiso constante de Geo”.

Para Nieves del Toro es importante que, independientemente de que se enfoque un proceso constructivo adecuado, se logre una buena combinación en cuanto al diseño, la imagen arquitectónica y la imagen urbana ligada con los materiales usados para la construcción de las viviendas. “Nosotros hemos aprovechado la utilización del concreto para lograr mayor versatilidad estética en nuestros proyectos, de alguna manera estamos obligados a generar variantes interesantes, ya sea en detalles o en la forma general del proyecto. Este material –en nuestro caso– nos ha permitido incrementar el volumen de producción y obtener un mejor control de calidad en nuestros desarrollos. Valores que nos distinguen de la competencia y que a la vez favorecen la calidad de la vivienda”, afirmó para *CyT*.

Para el periodo 2007-2011 se contempla que la industria de la vivienda sea el

elemento articulador en el desarrollo de comunidades sustentables que generen una mejor calidad de vida para las familias e incrementen la competitividad de nuestras ciudades. Al respecto, Urbi se ha ubicado también a la vanguardia ya que su modelo de negocio enfocado en el desarrollo de vivienda y en el de tierra urbanizada le ha permitido generar el conocimiento y la tecnología para planear comunidades sustentables en macroproyectos que permitan integrar al contexto urbano reserva territorial con infraestructura de alta calidad y atraer la inversión de diversos sectores económicos.

Se puede mencionar el hecho de que, ante la perspectiva futura que se tiene en el tema y el compromiso de la nueva administración federal de darle continuidad y crecimiento al Programa de Vivienda, empresas como Urbi han incrementado su objetivo original de crecimiento para el 2007. Al respecto, la Directora de Finanzas de Urbi, Selene Ávalos Ríos informó: “Ante la ratificación de los equipos de trabajo que han encabezado exitosamente el Programa de Vivienda, lo que asegura la continuidad y el crecimiento de la dinámica de este sector, hemos decidido incrementar nuestro objetivo de crecimiento en ingresos para el ejercicio 2007, del 14% al 16% en lugar del 13% que inicialmente habíamos establecido”.

Finalmente, Víctor Manuel Borrás aseguró que en los próximos seis años se continuará trabajando en la medida que se sigan obteniendo avances favorables; vislumbrando nuevas áreas de oportunidad y tomando éstas como eje principal para el desarrollo de las ciudades a través de un incremento en la calidad de la vivienda. De esta manera se apoyará el programa de vivienda de los próximos años; este 2007 se invertirán 134,000 millones de pesos en créditos de los cuales 90,000 vienen directamente del INFONAVIT y el restante de la iniciativa privada. “Creo que el otorgamiento de créditos para vivienda es un programa muy importante que esta dando resultados benéficos al país, y que va a seguir siendo uno de los puntales para el desarrollo”, concluyó. ☺

