



El crédito hipotecario INFONAVIT

como instrumento para el acceso a la vivienda y a la ciudad

Antecedentes

→ La vivienda social en México

- ▶ En México, el año 2000 significó un parteaguas en la forma de producir y acceder a la vivienda. La administración federal puso en marcha un ambicioso
 - La simplificación en el sistema de otorgamiento de crédito
 - La aparición de la “vivienda económica



La naturaleza de la “vivienda social” se asocia originalmente, con la **necesidad social de vivienda**, pero particularmente con la **carencia de vivienda de la clase obrera**, que condujo a que la población de muchos países, al igual que en México, pasará de ser fundamentalmente rural a predominantemente urbana. (Villavicencio et al, 2003)

Antecedentes

→ El desarrollo de vivienda de interés social



Un elemento que **define** en gran medida **la situación actual de la vivienda** es el **modo de producción** caracterizado por su **gran volumen** de producción en el corto plazo, la **precarización física** de la vivienda, la **disminución de la calidad de la edificación** y las condiciones de habitabilidad, lo que refleja **la escasa regulación impuesta** por las diferentes instancias que participan en el proceso de producción de vivienda así como de **la libertad de las grandes desarrolladoras** en la ejecución de las estrategias públicas de vivienda (Coulomb, 2006).

- Definida en función de los “metros cuadrados que es posible construir con un **techo financiero** preestablecido, que no a los metros cuadrados en los que es adecuado vivir con bienestar y un techo seguro” (Cervantes, Maya y Borja, s/a)

Antecedentes

→ El desarrollo de vivienda de interés social



- Las características de este modelo de producción, refieren a los aspectos urbanos, **localización periférica, precariedad de sus equipamientos, difícil acceso a los servicios básicos** puesto que son aspectos que también han sido supeditados a la obtención de un **mayor margen** de ganancias para las empresas desarrolladoras de vivienda, dado que el costo del **suelo rural es inferior** en las periferias, así pues al aumentar la plusvalía por la urbanización la ganancia es mayor aun. Sin embargo no se puede omitir el hecho de que este tipo de acciones provoca un mayor **desorden territorial**, generando a su vez un **impacto muy negativo en el desarrollo urbano de las ciudades** y sin duda alguna en lo ambiental (Coulomb, 2006).

Antecedentes

→ El desarrollo de vivienda de interés social



- Los conjuntos habitacionales “de interés social”, se han constituido como forma preponderante en el desarrollo de vivienda, esta forma de producción es observable en muchas ciudades, evidenciando su **carácter de producción industrial, homogenizante y discriminador de las especificidades territoriales, urbanas y culturales de la región en donde se emplaza** (Ickx, 2002).



Planteamiento del problema

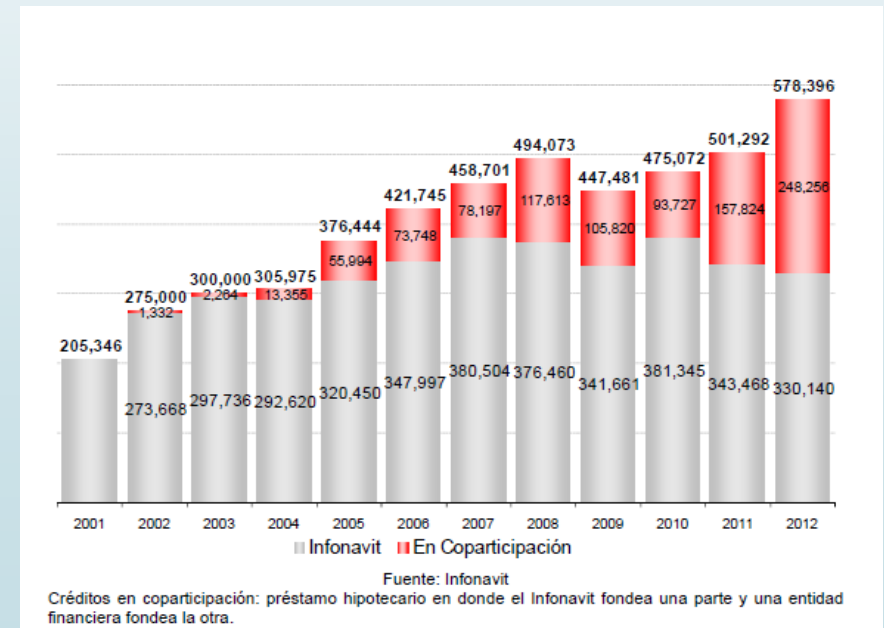
→ El crédito hipotecario como instrumento para el acceso a la vivienda

- un claro reflejo de la transición experimentada por el Estado y que como consecuencia de las políticas de ajuste y reforma estructural los institutos de vivienda, como el INFONAVIT que hasta 1992 se involucraba en todos los aspectos necesarios para proveer de vivienda a los trabajadores: evaluación y adquisición de suelo, constitución de reservas territoriales para vivienda, planeación de proyectos de vivienda, ejecución y supervisión de obras y finalmente el otorgamiento de crédito a los trabajadores de las mismas, las reformas de su ley orgánica de ese año, posibilitaron la transformación del instituto en institución financiera de carácter público, perdiendo el carácter de desarrolladores de vivienda y, centrando sus acciones en **el otorgamiento de créditos y simplificación de la tramitología.**

Planteamiento del problema

→ El crédito hipotecario como instrumento para el acceso a la vivienda

- Los programas de financiamiento hipotecario han constituido, el principal mecanismo para operativizar la política habitacional y el derecho a la vivienda, no obstante pero al subordinar el acceso a la vivienda a la capacidad adquisitiva se ha venido gestando un modelo muy excluyente de acceso a la vivienda, el cual se puede observar como un claro reflejo de la desigualdad económica y de las asimetrías sociales (Boils, 2004).

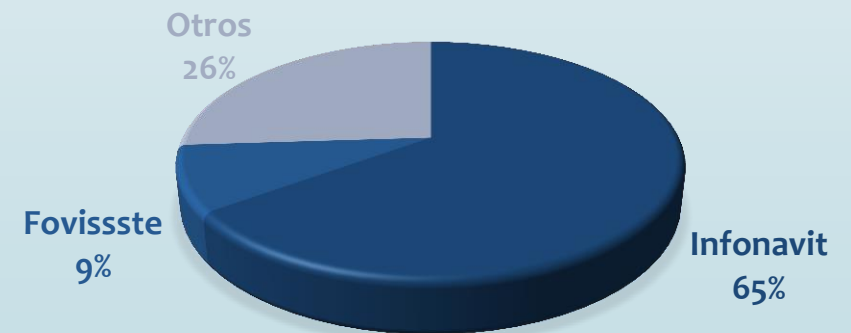


Planteamiento del problema

→ El crédito hipotecario como instrumento para el acceso a la vivienda

- Según cifras de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), INFONAVIT otorga aproximadamente el **65% de los créditos hipotecarios del país**, al cierre del 2012, tan solo en señalaba el otorgamiento de 578,396 créditos, del total de los créditos otorgados el 69% fueron otorgados para la adquisición de vivienda.

MERCADO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS



Planteamiento del problema

→ El crédito hipotecario como instrumento para el acceso a la vivienda

Cuadro 30. Programa anual de financiamientos para vivienda.
Financiamientos ejercidos 2007-2012

Organismo	2007	2008	2009	2010	2011	2012 ^{5/}
INFONAVIT	458,701	494,073	447,481	475,072	501,292	578,396
FOVISSSTE	71,240	90,140	100,082	91,050	75,163	64,284
SHF	61,965	128,380	45,761	40,180	26,666	70,187
FONHAPO CRÉDITOS	7					
FONHAPO SUBSIDIOS ^{2/}	186,357	222,036	180,929	149,197	149,873	120,657
CONAVI ÉSTA ES TU CASA	130,931	230,296	159,540	210,704	165,704	209,374
ENTIDADES FINANCIERAS ^{3/}	203,102	198,592	156,511	130,497	115,641	118,335
OTRAS ENTIDADES ^{4/}	156,297	646,014	572,725	642,055	559,674	632,704
TOTAL	1,268,600	2,009,531	1,663,029	1,738,755	1,594,013	1,795,209

1/ Una vivienda puede estar financiada por más de un organismo debido a la existencia de cofinanciamientos y los subsidios ligados a créditos. Por ello, el número de financiamientos no equivale necesariamente al número de viviendas.

2/ Incluye: FONHAPO "Vivienda Rural" y FONHAPO "Tu Casa" que a partir de 2013 recibe el nombre de "Vivienda Digna"

3/ Incluye: Banca, Sofoles y Banjercito.

4/ Incluye: ISSFAM PEFVM, INFONACOT, LyFC, CFE, PEMEX, PDZP, PET, Hábitat México y OREVIS.

5/ Cierre preliminar.

Fuente: CONAVI.



Planteamiento del problema

→ El sistema crediticio

- Sistema que califica al derechohabiente de acuerdo con tres aspectos de naturaleza fundamentalmente económica, y que son: **edad y salario**, el **saldo de la subcuenta** de vivienda (el cual proviene de la aportación que realizan los patrones para conformar el fondo de vivienda del sistema de retiro) y la **continuidad laboral** que se refiere a la antigüedad en el trabajo.
- el ejercicio de ese crédito se encuentra condicionado por los **montos tanto de crédito**, que para el caso de la adquisición de vivienda ya sea nueva o usada asciende como máximo a **246 veces salario mínimo mensual vigente del Distrito Federal (VSMMVDF)**, que en pesos equivale aproximadamente a 482 mil pesos, monto que será escalonado en relación con el salario registrado del trabajador, viéndose proporcionalmente disminuido, como por el **valor máximo de vivienda de 350 VSMMVDF** lo cual es equivalente a 715 mil pesos.

Planteamiento del problema

→ El sistema crediticio

Tu ahorro en la Subcuenta de Vivienda

En <u>Veces Salario Mínimo (VSM)</u>		
De	A	Puntos
0	1.70	24
1.71	2.20	27
2.21	2.60	31
2.61	3.10	33
3.11	3.70	35
3.71	4.50	37
4.51 en adelante		39

Bimestres cotizados	Puntos
Hasta 5	0
De 6 a 12	16
De 13 a 15	23
16 y más	38

Edad	Salario en <u>Veces Salario Mínimo (VSM)</u>					
	1.0 a 2.6	2.7 a 3.6	3.7 a 5.2	5.3 a 6.7	6.8 a 11.0	11. 1 ó más
Hasta 17	30	31	32	34	39	40
18 a 20	56	57	58	60	65	66
21 a 34	60	61	62	64	69	70
35 a 42	63	64	65	67	72	73
43 a 49	66	67	68	70	75	76
50 ó más	51	52	53	55	60	61



Planteamiento del problema

→ El sistema crediticio

- Al trasladar esos valores al mercado de vivienda convencional resultan ya insuficientes, de acuerdo con los datos de la Sociedad Hipotecaria Federal el precio promedio de vivienda en ciudades medias como Morelia, Querétaro, Guanajuato el precio medio de la vivienda en la ciudad asciende a \$800 mil pesos, sin embargo aún hay factores que matizan el otorgamiento de crédito. Ante el panorama del mercado de vivienda se crearon algunos esquemas más de crédito como el INFONAVIT Total, que posibilita un crédito de hasta 700 VSMMVDF,
- equivalente a 1 millón, 490 mil pesos aproximadamente lo que en teoría garantizaría que el derechohabiente tendría la posibilidad de acceder a una vivienda en mejores condiciones dentro de la ciudad, sin embargo, esta modalidad de crédito atiende solo a los derechohabientes que perciben ingresos más de 5.5 VSMMVDF, equivalentes a 11 mil pesos mensuales y particularmente el monto solo se alcanza si se tienen registrados ante el INFONAVIT 25 VSMMVDF.
- Sin embargo, la media salarial en México es de 4.9 VSMMVDF, lo que le otorgaría un monto de crédito máximo de 167 VSMMVDF, equivalente 314 mil pesos, con lo cual el derechohabiente solo puede acceder a viviendas del mercado del “interés social”.



Hipótesis

- Bajo el contexto descrito en el planteamiento del problema, la hipótesis planteada para la presente investigación es que el crédito hipotecario como instrumento, tiene la capacidad de proveer el acceso a una vivienda pero no así el acceso a la ciudad, es decir, que los recursos otorgados a través de fondos públicos para el acceso a la vivienda resultan insuficientes frente a los elevados costos del mercado inmobiliario convencional, lo que ha derivado en la generación de un sub-mercado de vivienda de “interés social”, en el que si bien es posible acceder a una vivienda, el tipo de vivienda a que se accede en la mayoría de los casos no está integrada al tejido urbano generando exclusión social y una marcada estratificación de la vivienda en función de la renta per cápita.



Objetivos

- El objetivo general del presente trabajo será demostrar cómo las formas en las que se otorgan los financiamientos hipotecarios otorgados a través del INFONAVIT, han sido la base para la generación de un modelo de desarrollo de vivienda excluyente a nivel social y urbano.

Específicos

- Llevar a cabo un análisis de la normativa para otorgamiento de créditos hipotecarios del INFONAVIT.
- Explicar la relación existente entre las formas de otorgamiento de crédito del INFONAVIT y el desarrollo de vivienda de interés social.
- Establecer los alcances y limitaciones del crédito hipotecario como instrumento de acceso a la vivienda y a la ciudad.



Metodología

- Al llevar a cabo la presente investigación se pretende ofrecer una perspectiva articulada de temas que de forma casi general han sido tratados de manera desagregada, con la intención de aportar elementos que permitan reconocer las características y naturaleza del sistemas de otorgamiento de crédito del INFONAVIT y su repercusión en el mercado de la vivienda de “interés social”.
- El estudio tendrá como base una revisión de los esquemas financieros, se pretende en primera instancia identificar las condicionantes impuestas por estos esquemas en el proceso de adquisición de vivienda; en segunda instancia determinar la incidencia de dichos financiamientos en relación con la creciente producción de vivienda de interés social y su configuración como modelo de gestión de vivienda.
- El trabajo se plantea sobre tres líneas de investigación con sus respectivas técnicas y fuentes de información, a través de un estudio longitudinal-observacional de la los programas de financiamiento puestos en marcha a través del INFONAVIT durante el periodo 2000 al 2012, se propone que el estudio sea retrospectivo causa efecto en el sentido de la naturaleza (social y/o económica) del desarrollo de vivienda de “interés social”, observados en el mismo periodo.

Esquema temático

Vivienda de interés social

Instrumentos
para el acceso a
la vivienda

El modelo de
producción

El sistema de otorgamiento de créditos hipotecarios del INFONAVIT

Las reglas de
otorgamiento

Montos de
crédito vs. valor
de vivienda

El crédito como instrumento

De acceso a la vivienda

De acceso a la ciudad

