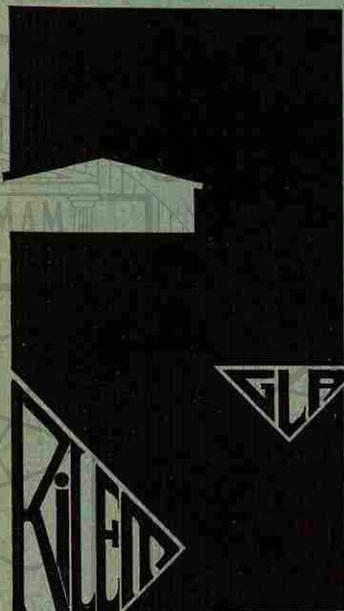


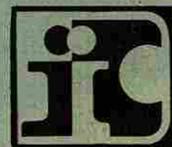
MEMORIA DEL 20

*en Monterrey
N.L. México,
Octubre 4-5 y 6
de 1982*



SEMINARIO LATINOAMERICANO SOBRE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS ECONOMICAS

Financiamiento



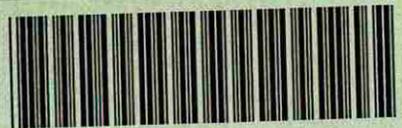
D7286

S4

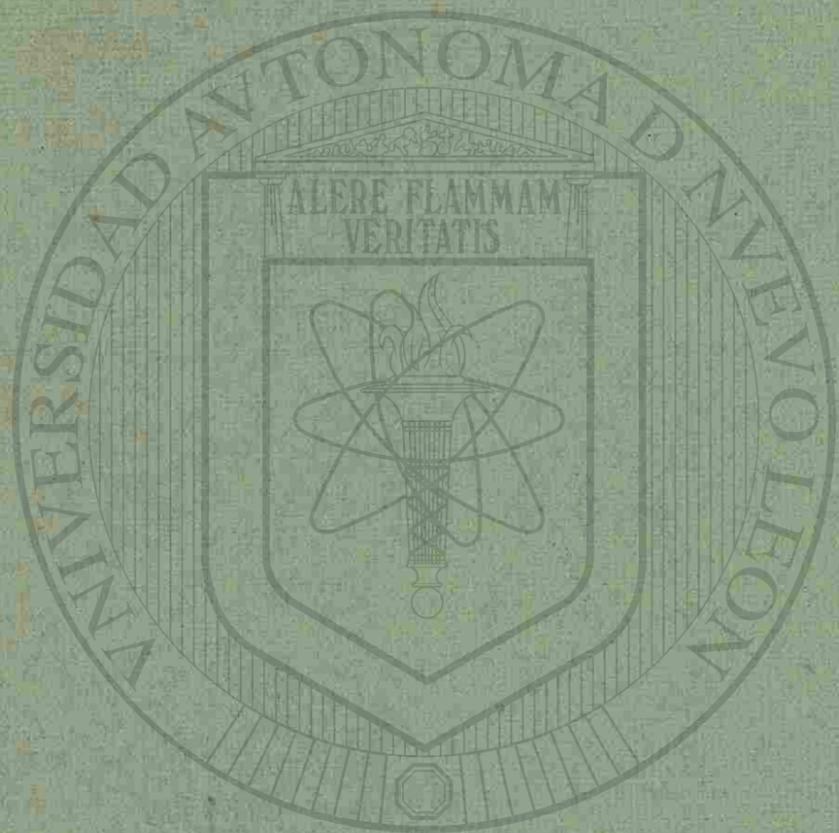
.5

.2





1020121424



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

Sno

MEMORIA

DEL

20

en Monterrey
NL - México
Octubre 4-5-6
de 1982

JUAN

SEMINARIO

LATINOAMERICANO

SOBRE

CONSTRUCCION

DE VIVIENDAS

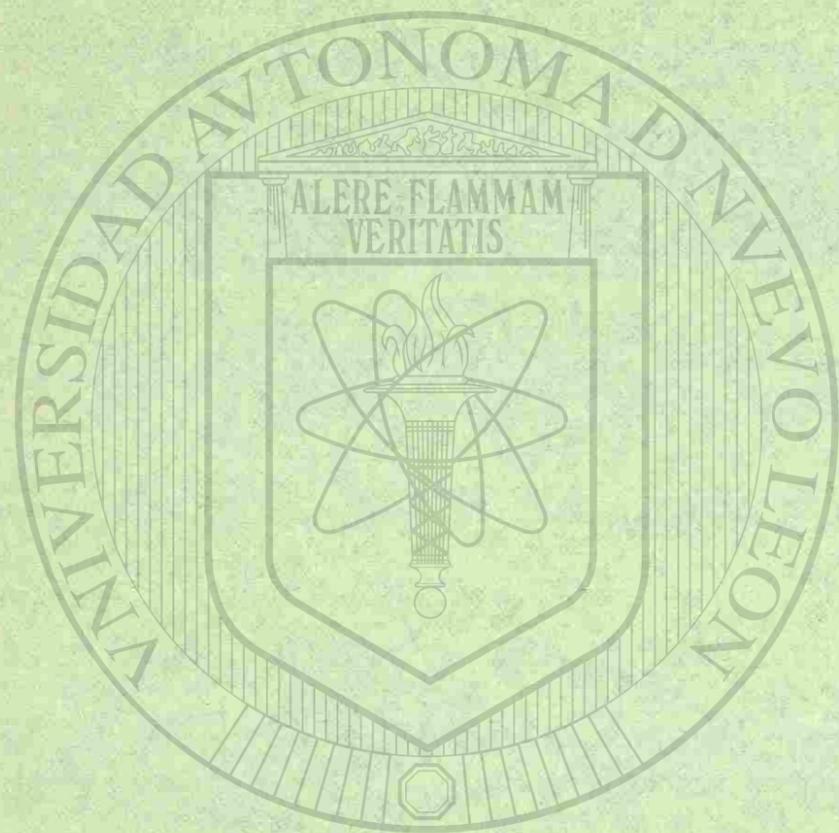
ECONOMICAS

ORGANIZACION



Financiamiento





UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

DIRECCIÓN GENERAL DE BIENESTAR SOCIAL

MEMORIA

DEL

20

*en Monterrey
N.L. México,
Octubre 4 - 5 y 6
de 1982*

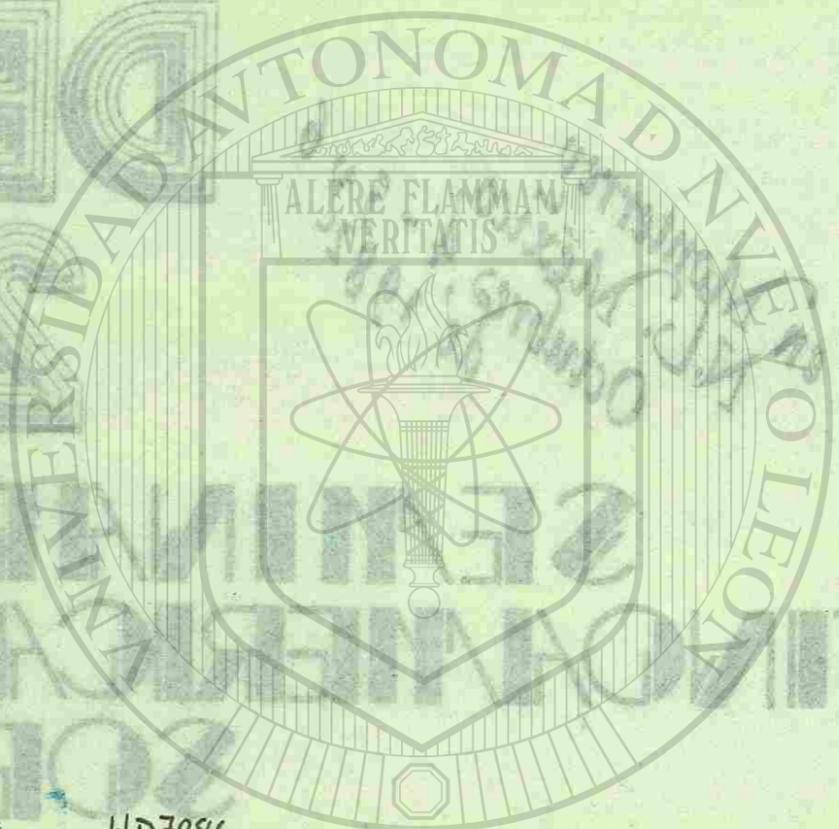
SEMINARIO LATINOAMERICANO SOBRE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS ECONOMICAS

Financiamiento



SH

MEMORIA



FONDO
UNIVERSITARIO

HD7286
.S4
v.5
of. 2

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS



Financiamiento

II SEMINARIO LATINOAMERICANO SOBRE CONSTRUCCION
DE VIVIENDAS ECONOMICAS

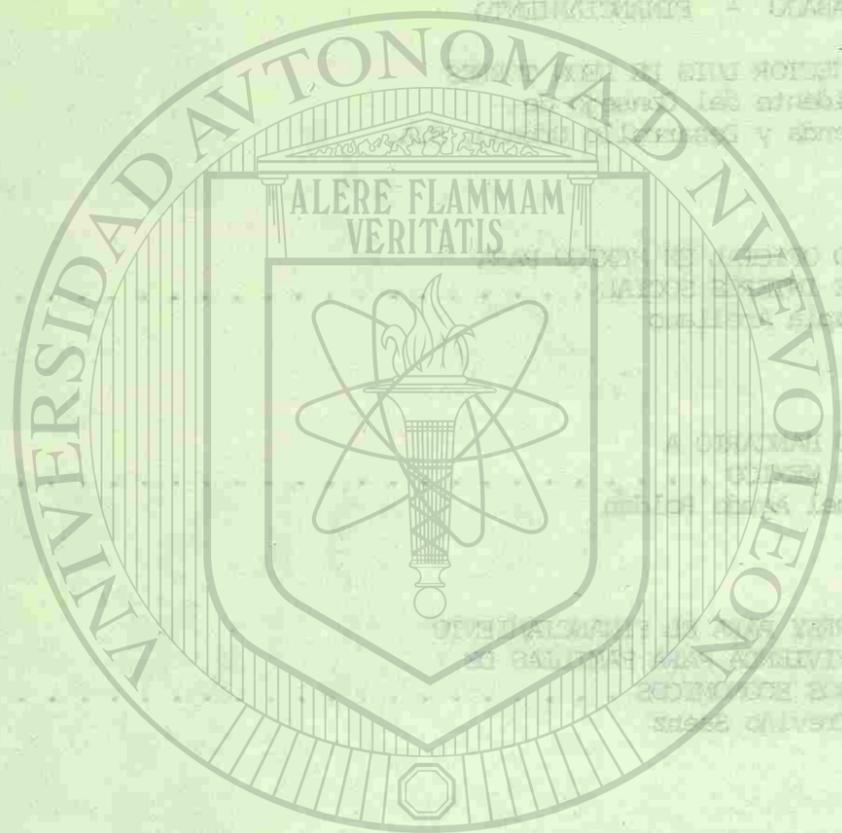
5a. SESION DE TRABAJO - FINANCIAMIENTO

PRESIDENTE: LIC HECTOR LUIS DE LEON TORRES
Presidente del Consejo de
Vivienda y Desarrollo Urbano, S.A.

1. FINANCIAMIENTO OFICIAL EN MEXICO PARA LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	1
Lic. Hector Tapia Arellano	
2. FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA EN MEXICO	25
Arq. José Manuel Agudo Roldán	
3. PROGRAMA FOMERREY PARA EL FINANCIAMIENTO DE TERRENO Y VIVIENDA PARA FAMILIAS DE ESCASOS RECURSOS ECONOMICOS	49
Ing. Domingo Treviño Saenz	
4. FINANCIAMIENTO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA DE CIUDAD RENACIMIENTO	
Arq. Ramon Sotres Nuñez	

El escrito esta incluido en el trabajo Diseño y Autoconstrucción de Viviendas del tema VIVIENDA, correspondiente a la 3a. sesión de - trabajo.

LIC. HECTOR LUIS DE LEON TORRES
Presidente del Consejo de
Vivienda y Desarrollo Urbano
de la Dirección General de
Crédito Público.



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

LIC. HECTOR TAPIA ARELLANO

RESUMEN

II SEMINARIO LATINOAMERICANO SOBRE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS ECONOMICAS

GLARILEM

El presente trabajo, tiene como finalidad analizar la situación de la vivienda económica en nuestro país en la medida de lo posible, así como de la creación de diversos organismos, tendientes a cubrir a los diferentes sectores de trabajadores que componen la población económicamente activa.

En los últimos años desde la década de los años 40's, el Gobierno Federal inició sus esfuerzos para promover la creación de organismos que vinieran a satisfacer las necesidades de vivienda de la clase trabajadora.

FINANCIAMIENTO OFICIAL EN MEXICO PARA LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

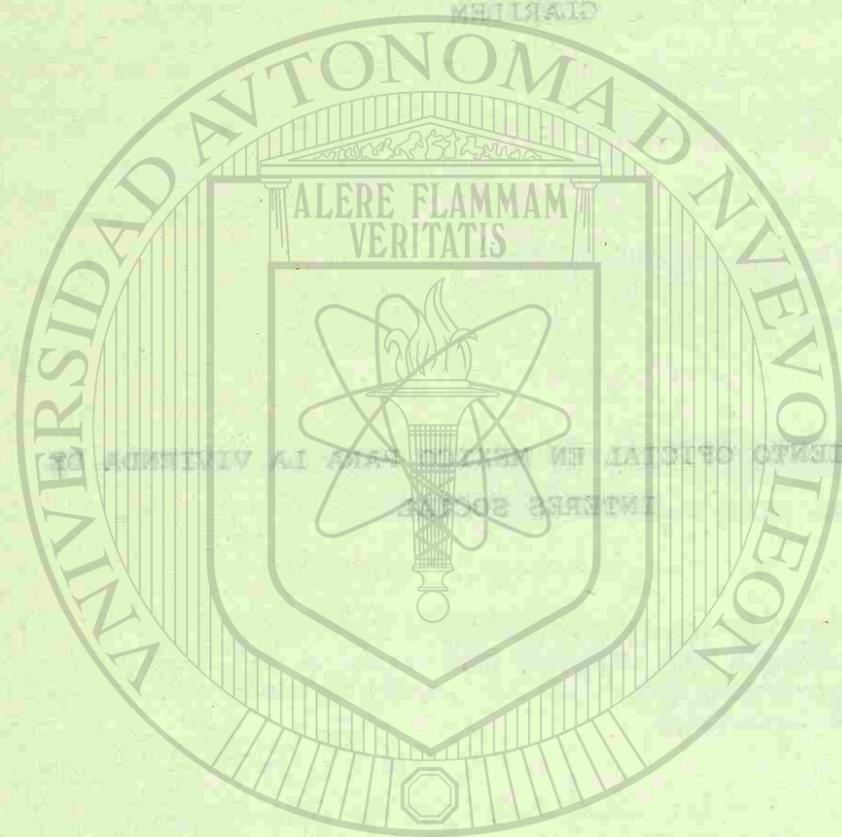
Los Programas de Vivienda Social en México, han sido los Programas de: la Vivienda Social del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado y del Instituto Mexicano del Seguro Social, principalmente, en orden.

Posteriormente se creó el Fondo de las Habitaciones Populares, dentro de la organización del Banco Hipotecario y de Servicios. Ante esto, el Programa Financiero de Vivienda, utilizó los recursos captados de los ahorros, destinados a programas de vivienda de interés Social.

El Fondo de las Habitaciones Populares, tiene como finalidad promover la vivienda popular con la finalidad de atender a los trabajadores asalariados y en un año después de haberse creado el Fondo de las Habitaciones Populares, se creó el Fondo de la Vivienda Militar.

LIC. HECTOR TAPIA ARELLANO
Jefe de Departamento de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Dirección General de Crédito Público.

Además, el Gobierno Federal ha impulsado la creación de distritos crediticios para promover el desarrollo de una región determinada.



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

LIC. HECTOR TAPIA ARELLANO
Jefe de Departamento de
Estadística y Vivienda
de la Dirección General de
Crédito Público.

LIC. HECTOR TAPIA ARELLANO.

RESUMEN.

El presente trabajo, tiene como finalidad hacer una breve reseña histórica de como el Gobierno Federal ha atendido el problema habitacional - en nuestro país en la medida de sus posibilidades, al través de la creación de diversos organismos, tratando de cubrir a los diferentes sectores de trabajadores que componen la población económicamente activa.

Así tenemos como desde la década de los años 40's, el Gobierno Federal inició sus esfuerzos para promover la creación de organismos que vinieran a satisfacer las necesidades de vivienda de la clase trabajadora.

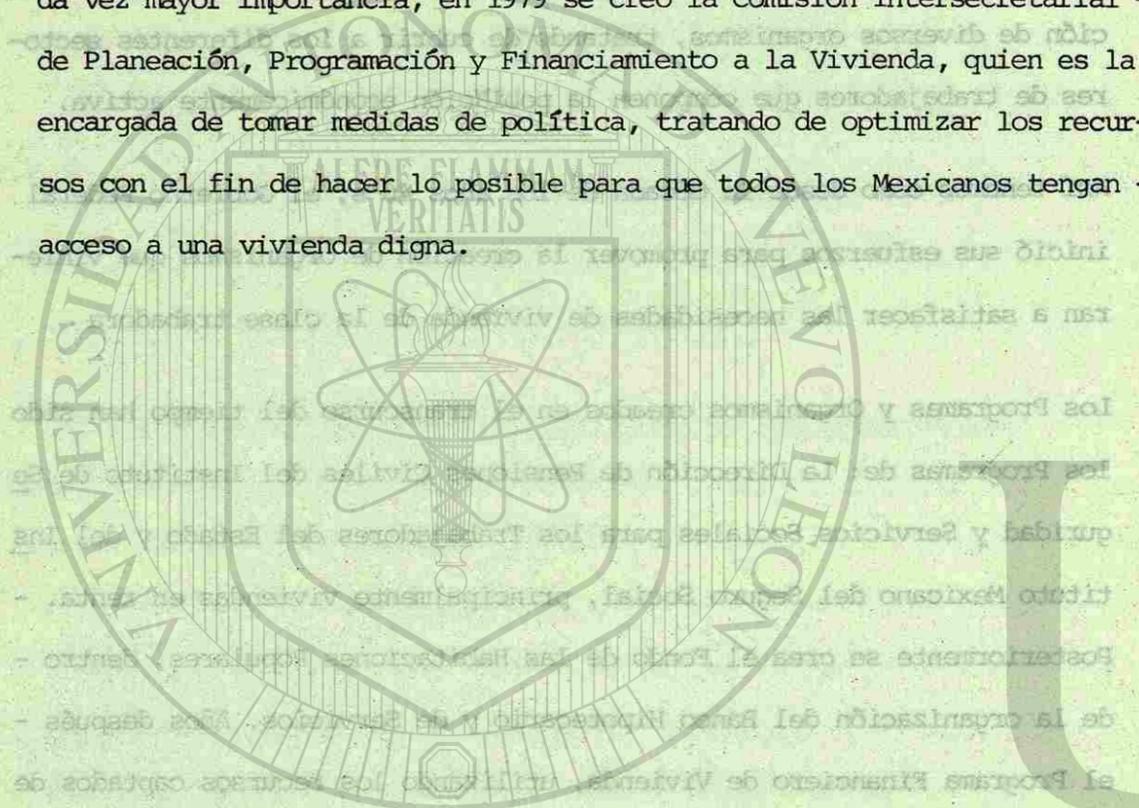
Los Programas y Organismos creados en el transcurso del tiempo han sido los Programas de: La Dirección de Pensiones Civiles del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado y del Instituto Mexicano del Seguro Social, principalmente viviendas en renta. Posteriormente se crea el Fondo de las Habitaciones Populares, dentro de la organización del Banco Hipotecario y de Servicios. Años después el Programa Financiero de Vivienda, utilizando los recursos captados de los ahorradores, destinándolos a Programas de Vivienda de Interés Social.

En 1971 se crea el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda Popular con la finalidad de atender a los trabajadores no asalariados y un año después, se crean los Fondos Institucionales de Vivienda: INFONAVIT, el Fondo de la Vivienda del ISSSTE y el Fondo de la Vivienda Militar.

Además, el Gobierno Federal ha impulsado la creación de diversos organismos para promover el desarrollo de una región determinada.

RESUMEN.

Finalmente, con el fin de coordinar la política habitacional y en virtud de que las actividades en materia de vivienda han venido adquiriendo cada vez mayor importancia, en 1979 se creó la Comisión Intersecretarial - de Planeación, Programación y Financiamiento a la Vivienda, quien es la encargada de tomar medidas de política, tratando de optimizar los recursos con el fin de hacer lo posible para que todos los Mexicanos tengan acceso a una vivienda digna.



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

DIRECCION GENERAL DE BIBLIOTECAS

Por medio de este documento haré una breve reseña histórica de los diversos mecanismos que el Gobierno Federal ha creado y/o promovido, para resolver el problema de la vivienda en nuestro país.

Actualmente el problema de la vivienda es atendido de una manera global por el Gobierno Federal, anteriormente alrededor de los años 50s., solo algunos organismos públicos, de una forma aislada se dedicaban a construir viviendas en beneficio exclusivamente de sus trabajadores. Es así como se empezaron a desarrollar diversos programas de construcción por parte de la Dirección de Pensiones Civiles del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado y por el Instituto Mexicano del Seguro Social, siendo fundamentalmente vivienda en arrendamiento.

Los primeros esfuerzos emprendidos por el Sector Público en materia de construcción masiva de vivienda, lo constituyó el Programa del Banco Hipotecario y de Servicios (ahora Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A.) que se inició en el año de 1949 a financiar viviendas económicas para las personas de más bajos recursos.

Posteriormente a estos primeros esfuerzos iniciados por el Gobierno Federal, se formalizó en el año de 1954 la creación del Instituto Nacional de la Vivienda cuyos objetivos iniciales eran los de atender la investigación de los problemas habitacionales y coordinar los programas de vivienda enfocando sus acciones a grupos de beneficiarios económicamente débiles.

Tiempo después, el Gobierno Federal en el año de 1961, al través de -

la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, emprendió una serie de estudios tendientes a canalizar recursos financieros internos para atender el creciente problema habitacional.

Como resultado de estos estudios, en el año de 1963, se formaliza la creación del Programa Financiero de Vivienda, que consiste en aprovechar parte de los fondos captados del público por la banca, basando su financiamiento en el aprovechamiento de los recursos del sistema bancario, a través de los siguientes canales:

- Instituciones de Crédito Hipotecario, las cuales tienen la finalidad de captar ahorros mediante la emisión de valores y su colocación en los mercados y estos recursos son invertidos en préstamos hipotecarios.
- Departamento de ahorro los cuales operan en todo el país recibiendo depósitos de ahorro sobre los que pagan un interés del 4.5% anual.

Estos departamentos, antes de las modificaciones bancarias no podían otorgar préstamos hipotecarios, pero con las nuevas disposiciones, y a fin de aprovechar su extensa red de oficinas, se les autorizó realizar dichas operaciones, o bien, que adquirieran títulos hipotecarios cuya cobertura estuviese constituida por financiamientos a la vivienda de interés social, obligándose a destinar a estas operaciones el 30% de su pasivo total. Asimismo, se les autoriza a abrir cuentas especiales de ahorro, en beneficio de aquellas personas que tuviesen interés en comprar o construir su casa, brindándoles preferencia en el otorgamiento de los préstamos respectivos.

Para la instrumentación del Programa Financiero de la Vivienda, fue necesario llevar a cabo modificaciones a la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, específicamente en lo referente al funcionamiento de los departamentos de Ahorro y Préstamo a través de la expedición de diversas circulares que regularían las operaciones de los departamentos de ahorro y préstamo de las Instituciones de Crédito relacionadas con la vivienda de Interés social. Dichas circulares hacían referencia al monto de los préstamos, plazos máximos de los mismos, capacidad de endeudamiento del beneficiario, bases para las cuentas especiales de ahorro, para el financiamiento de las operaciones del conjunto habitacional, autorización para recibir apoyo de la vivienda, etc.

Una vez estructurado el mecanismo financiero, y a efecto de operar la movilización de recursos destinados a satisfacer las necesidades de la vivienda de interés social, la Secretaría de Hacienda, en representación del Gobierno Federal, constituyó dos fideicomisos en el Banco de México, S.A.: el Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI) y el Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda de Interés Social (FOGA) cuyas funciones el primero de ellos, consisten fundamentalmente en otorgar apoyos financieros a las Instituciones de Crédito, completando así los esfuerzos crediticios en materia habitacional de la Banca Privada, Mixta y Nacional, además proporcionar asesoría técnica para la preparación y realización de los programas de vivienda, incluyéndose en esa asesoría la orientación a los promotores en la obtención del financiamiento de las instituciones de crédito para dicha realización. Al segundo de estos fondos le fueron asignadas las funciones de brindar apoyo a la banca en general que con-

cede préstamos con garantía hipotecaria o fiduciaria, destinados a viviendas de interés social, ya fuera por falta de pago oportuno en que pudieran incurrir sus acreditados, por insuficiencia en la garantía a cargo de los sujetos de crédito, o por pago de deficientes en la recuperación final del crédito concedido.

Con la instrumentación del Programa Financiero de Vivienda, el Gobierno Federal iniciaba una etapa bajo la cual se pensaba que el problema de la vivienda se iría abatiendo poco a poco.

Sin embargo, para conocer las bondades del mencionado Programa Financiero, había que existir un compás de espera y no fue sino hasta algunos años después cuando se pudo evaluar con gran satisfacción los logros obtenidos.

Con el transcurso del tiempo y de manera tal que los objetivos que dieron origen a la creación de este mecanismo no se perdieran, ha sido necesario ir estudiando y modificando las circulares que regulan a la construcción de vivienda de interés social, adecuándolas a la realidad de una economía en crecimiento con sus inminentes repercusiones.

Así vemos como en el período de 1963 a 1976, se canalizaron recursos a la vivienda de interés social a través del Programa Financiero de Vivienda, por un monto de 10,690 millones de pesos y durante el período de 1977 a 1981 la canalización de recursos alcanzó la suma de 38,742 millones de pesos, que significa un incremento de 362.4% en relación con el primer período. En for-

ma global los recursos para vivienda de interés social que vía Programa Financiero de Vivienda se han canalizado por conducto de las instituciones bancarias, provenientes de sus propios recursos y de los apoyos financieros del FOVI, hasta el año de 1981 ascendieron a 47,377 millones de pesos, que permitieron el otorgamiento de 303,780 créditos/vivienda en beneficio de 1'670,800 personas.

Los beneficios del Programa Financiero de Vivienda han tenido una amplia cobertura geográfica a nivel nacional, orientando sus inversiones preferentemente a las localidades consideradas como prioritarias en los diferentes Planes y Programas de la Administración Pública Federal en las que la necesidad de viviendas de interés social se presenta en forma más acentuada, o bien, hacia aquellos centros potenciales de desarrollo y receptores a futuro de importantes corrientes de población, en donde la política gubernamental pretende incidir sustancialmente.

Me parece importante destacar que el impulso dado al Programa Financiero de Vivienda, es congruente con el interés particular manifestado por nuestras autoridades, en el sentido de intensificar la política de bienestar social, al generar la posibilidad de proporcionar viviendas de bajo costo a aquellos sectores de la población de mínimos, bajos y medianos ingresos. Cabe mencionar que la población atendida por el Programa, en su gran mayoría ha sido para familias con ingresos desde 2 a 5 veces el salario mínimo.

Además, el Programa Financiero de Vivienda ha operado como un importante instrumento de ahorro interno, ya que los recursos invertidos en vivien-

da de interés social provienen en gran parte del público ahorrador, captados éstos y canalizados por conducto del sistema bancario mediante el otorgamiento de créditos a tasas de interés preferenciales que iban hace algunos meses del 9 al 11% según el tipo de vivienda de que se trate y a plazos adecuados de amortización no menor de 10 años, y actualmente las tasas de interés van del 10.5 al 14% anual.

Es importante apuntar que la participación del Programa Financiero de Vivienda es de gran significado dentro del conjunto de las inversiones realizadas por los diversos organismos federales que atienden a nivel nacional la vivienda ya que en los últimos años esta participación representó alrededor de un 25%.

Posteriormente a la creación del Programa Financiero de la Vivienda, el Gobierno Federal a efecto de ampliar las acciones en materia habitacional, por Decreto Presidencial publicado en el Diario Oficial de la Federación el 20 de febrero de 1971 publicó la Ley que dió origen al Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular, con el objeto de realizar tareas de programación, fijación de normas, coordinación y promoción, respecto al desarrollo de la comunidad rural y de la vivienda popular, sufriendo posteriormente modificaciones, las cuales fueron publicadas en el Diario Oficial de la Federación con fecha 29 de diciembre de 1978 cuyos objetivos, entre otros eran los siguientes:

- Promover y ejecutar, directamente o a través de terceros, programas de vivienda popular, fundamentalmente para personas que no estén sujetas a

una relación laboral.

- Promover o ejecutar, directamente o a través de terceros, programas de lotes preferentemente con servicios de vivienda progresiva y de vivienda terminada; también deberá atender en lo general, la demanda de suelo urbano para vivienda familiar.

Desde su creación el INDECO fue modificando su sistema operativo, acorde a los fenómenos económicos y sociales vinculados con el acelerado desarrollo urbano, hasta llegar a convertirse, en el año de 1980, en el principal promotor del sistema de vivienda para sectores hasta entonces no atendidos como lo era el de los no asalariados.

Actualmente, por disposiciones del Ejecutivo Federal la Ley que dió origen al Instituto ha sido derogada, encontrándose este Organismo en liquidación, pasando sus funciones y patrimonio a ser administrado directamente por los Estados a través de los Institutos de Vivienda, quienes serán los encargados directos de desarrollar los diversos programas que promovía el Instituto.

Sin embargo, a pesar de que como ya lo mencionamos, está en liquidación este organismo, resulta muy significativa la labor que desempeñó, sobre todo si tomamos en cuenta el carácter puramente social que caracterizaba a sus programas, ya que si analizamos su operación, vemos como su actividad se enfocaba fundamentalmente a beneficiar a trabajadores no asalariados a través de sus programas como eran los de "pie de casa", "vivienda progre-

siva", "lotes con servicios", "créditos para autoconstrucción", "parques de materiales", y "vivienda terminada" que por la cuantía de los mismos, tenían una amplia cobertura, sobre todo en localidades en el interior de la República.

De igual forma resulta importante mencionarlo, si analizamos la forma bajo la cual se basaba su sistema financiero, tomando en cuenta el tipo de beneficiarios que atendía.

Para llevar a cabo su programa de inversiones, el INDECO, se tenía que allegar recursos de tres fuentes como lo eran: Recursos presupuestales del Gobierno Federal, recursos de crédito interno y recursos de la comunidad. La combinación anterior, le permitía otorgar los créditos a una tasa de interés accesible a los beneficiarios y a un plazo considerable.

Así tenemos que durante el período comprendido de 1973 a 1981 el INDECO canalizó recursos para sus diversos programas por un monto de 6,481.7 millones de pesos lo que le permitió realizar un total de 102,245 acciones, resultando un promedio por acción de 63,393 pesos lo que demuestra que sus programas estaban dirigidos para aquellos trabajadores no asalariados que percibían ingresos de 0 a 2.0 veces el salario mínimo.

Es precisamente en la década de los años 70 cuando los programas de vivienda en México, reciben un apoyo sin precedente.

Desde 1917 el Congreso Constituyente de Querétaro estableció en el artículo 123 de nuestra Constitución, la obligación por parte de los patrones, de proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Sin embargo, esta prestación no tuvo una realización satisfactoria y quedó como letra muerta hasta 1972, debido principalmente a que sólo consideraba empresas ubicadas fuera de las poblaciones y, en el caso de las urbanas, las que tuvieran a su servicio a un mínimo de cien trabajadores. Al quedar excluidos del derecho a vivienda los trabajadores urbanos de empresas pequeñas, existía una discriminación en función de la importancia económica del patrón y no de las necesidades del trabajador.

Asimismo, la coexistencia de empresas con abundancia de capital y escasa mano de obra, con otras de precarios recursos financieros y numerosos trabajadores; las diferencias en los niveles de salario; la movilidad ocupacional, y la desigual distribución geográfica de los centros de producción, constituyeron obstáculos para cumplir el objetivo propuesto por el Constituyente de 1917.

Ante tales limitaciones, surgió en el seno de la Comisión Nacional Tripartita, en el año de 1971, la idea de sumar los esfuerzos del Gobierno Federal, del movimiento obrero y de las agrupaciones empresariales, para crear un mecanismo mediante la integración de un Fondo Nacional de la Vivienda que otorgara préstamos al sector obrero para la adquisición de sus habitaciones.

Con ésto desaparecería la limitación por la que solamente están obligados,

LIC. HECTOR TAPIA ARELLANO.

en el interior de las poblaciones, las empresas de más de cien trabajadores a proporcionar a éstos habitaciones, además de que facilitaría a los trabajadores la adquisición en propiedad de sus habitaciones y la integración de su patrimonio familiar.

El establecimiento del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores, fue precedido por importantes reformas legislativas, que se iniciaron con modificaciones de la fracción XII del apartado A del artículo 123 Constitucional, y culminaron con la publicación de la Ley del Instituto en el Diario Oficial el 24 de abril de 1972.

Por lo que se refiere a la reforma constitucional mencionada, señala que la obligación por parte de las empresas de proporcionar vivienda a sus trabajadores se cumpliría mediante las aportaciones que dichas 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.

Por otra parte, se llevaron a cabo diversas reformas y adiciones a la Ley Federal del Trabajo. En los términos de su artículo 136 la anterior obligación de las empresas de proporcionar viviendas a sus trabajadores se sustituyó por una aportación patronal del 5% sobre los salarios de los trabajadores a su servicio, lo cual implica que este porcentaje no se descuenta del ingreso del trabajador, sino que representa un pago adicional del patrón con cargo a sus propios recursos. A cambio de ello, este pago es con-

LIC. HECTOR TAPIA ARELLANO.

siderado como gasto de previsión social.

El artículo 141 de la citada Ley señala que las aportaciones al Fondo se aplicarán en su totalidad a constituir depósitos en favor de los trabajadores.

De acuerdo al artículo 150 de la referida Ley, se señala que cuando las empresas proporcionen a los trabajadores casa en arrendamiento no están exentas de contribuir al fondo nacional de la vivienda. Tampoco quedarán exentas de esta aportación respecto de aquellos trabajadores que hayan sido favorecidos por créditos del fondo.

El Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores tuvo una aportación inicial por parte del Gobierno Federal de 2,000 millones de pesos que sumados a las aportaciones empresariales sobre el 5% de los salarios ordinarios de sus trabajadores, integran los recursos patrimoniales del Fondo.

Los recursos del Fondo, se destinarán al otorgamiento de créditos, al financiamiento de la construcción de conjuntos habitacionales, al pago de depósitos y a cubrir los gastos de administración y vigilancia del Instituto.

Los créditos que conceda el Instituto deberán aplicarse a tres fines: --
1) Adquisición de habitaciones en propiedad; 2) Construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de las viviendas; y 3) redimir pasivos adquiridos por cualquiera de los conceptos anteriores.

Las características de los créditos otorgados por el Instituto son las --

siguientes: Los créditos tienen una tasa de interés del 4% sobre saldos insolutos y a un plazo que va de 10 a 20 años.

Al pago inicial de los créditos se aplicará el 40% del importe de los depósitos acumulados a favor del trabajador; posteriormente se seguirá aplicando el 40% de la aportación patronal al apoyo de los abonos.

Actualmente, existen alrededor de 450,000 empresas aportantes con un total de 5 millones 250 mil trabajadores en toda la República Mexicana.

Los activos del Instituto al 31 de diciembre de 1981, alcanzaron la suma de 100,501.7 millones de pesos y su operación durante el período de 1973 año en el que prácticamente el Instituto empezó a desarrollar sus diversos programas crediticios, hasta el año de 1981, alcanzaron una inversión de 87,704.6 millones de pesos, lo que le permitió la realización de 290,018 viviendas y/o créditos en beneficio de igual número de familias fundamentalmente con ingresos que oscilan entre 1.0 a 2.0 veces el salario mínimo.

En adición a este organismo y de igual forma para hacer extensivos los beneficios de la política habitacional, fue creado el Instituto del Fondo de la Vivienda del ISSSTE. Este organismo, tiene su origen al adicionarse la fracción undécima inciso F) del Apartado B del Artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Es así como por Decreto Presidencial publicado el 28 de diciembre de 1972 se crea la Comisión Ejecutiva como órgano de gobierno del Instituto pa

ra operar el Fondo de la Vivienda.

El Fondo de la Vivienda del ISSSTE, tiene su objetivo similar al mecanismo financiero mencionado anteriormente, es decir: establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para la construcción, adquisición, reparación, ampliación o mejoramiento de sus viviendas, así como coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad de los trabajadores, solamente que a diferencia del INFONAVIT, el núcleo de beneficiarios lo constituyen los trabajadores al servicio de los Poderes de la Unión; del Gobierno del Distrito Federal; de los organismos públicos que estén sujetos al régimen jurídico de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado y que además estén incorporados a los beneficios de esta Ley.

Los recursos del Fondo se integran básicamente con las aportaciones que las entidades y organismos públicos aporten al Instituto por el equivalente a un 5% sobre los sueldos básicos o salarios de sus trabajadores.

Actualmente el Fondo de la Vivienda del ISSSTE cuenta con un número aproximado de 2 millones de derechohabientes distribuidos en todo el territorio nacional, concentrándose en gran porcentaje en el área metropolitana de la ciudad de México, sin embargo, sus políticas de asignación de créditos están siendo encaminadas a apoyar el desarrollo de aquellas regiones que han sido consideradas como prioritarias dentro de los diversos Planes y Programas de la Administración Pública Federal.

Durante el período comprendido del año de 1973 a 1981, el Fondo ha canalizado recursos por un monto aproximado de 35,685.5 millones de pesos con los cuales le ha permitido financiar y otorgar créditos/vivienda en un número aproximado de 81,672 en beneficio de igual número de trabajadores, fundamentalmente para aquellos que perciben ingresos que van de 1 a 2.0 veces el salario mínimo.

El activo del Fondo al 30 de junio de 1982, ascendió a la suma de 45,567.8 millones de pesos.

Finalmente, al igual que los mecanismos financieros ya mencionados, en el año de 1972, fue creado el Fondo de la Vivienda Militar, para cubrir las necesidades habitacionales del Instituto Armado de nuestro país.

La operación de este organismo, se hace en forma similar al anterior, teniendo los mismos objetivos y nutriéndose de recursos con las aportaciones del 5% que realiza el Gobierno Federal en base a los haberes de los militares en activo.

Las acciones realizadas por este organismo han sido de importancia relativa derivado del núcleo tan singular de derechohabientes que agrupa. Así tenemos que durante el período de 1973 a 1981, el Fondo canalizó recursos por un monto aproximado de 2,297.8 millones de pesos, los cuales le permitieron la realización de 4,368 acciones en beneficio de igual número de familias.

Con la creación de estos tres Fondos Institucionales, de vivienda, prácticamente se cubría a la población económicamente activa, permitiéndole la posibilidad de adquirir una vivienda en propiedad, en base a las características financieras con las que operan, ya que los créditos que otorgan en los tres casos son dados a una tasa del 4% anual y a un plazo no menor de 10 años, lo cual permite que aquellos trabajadores que por lo menos ganen una vez el salario mínimo, tengan la manera de obtener una vivienda digna.

Sin embargo, la población no asalariada cuyos ingresos van de 0 a 2.0 veces el salario mínimo, al ser derogada la Ley que dió origen al Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y Vivienda Popular, quien era el organismo que operaba un sistema financiero acorde a las características de este tipo de trabajadores, quedó desprotegida. Sin embargo, para sustituir de alguna manera los programas que el INDECO venía desarrollando y lograr la cobertura social que atendía, en el año de 1981, se llevó a cabo la reestructuración del Fondo de las Habitaciones Populares, reorientando sus objetivos, siendo entre otros los siguientes:

- Financiar la construcción y mejoramiento de viviendas y conjuntos habitacionales populares.
- Financiar los programas de vivienda popular de los organismos del sector público, así como los formulados por los gobiernos estatales y municipales.
- Financiar programas de regeneración urbana en sus modalidades de: reno-

vación, remodelación, rehabilitación, restauración, remozamiento, mejoramiento, sustitución y saturación urbana, que conlleven el concepto de vivienda popular.

- Otorgar financiamiento a programas de parques de materiales que se integren como apoyo al mejoramiento de la vivienda popular.
- Descontar, redescantar o dar en redescuento títulos de crédito derivados de préstamos otorgados en operaciones que tengan relación con los fines del fideicomiso.

Los programas que lleva a cabo el Fideicomiso para el cumplimiento de sus fines, están orientados dentro de un marco acorde con el Plan Nacional de Desarrollo Urbano y con el Programa Nacional de Vivienda.

Asimismo, sus programas están encaminados a la atención del sector de la población, principalmente no asalariada.

Finalmente, cabe señalar, que en la actualidad existen algunos organismos creados a iniciativa del Gobierno Federal con el objeto de impulsar el desarrollo de una región determinada, tal es el caso del Fideicomiso Acapulco, que realiza acciones no solamente de construcción de viviendas, sino en general, de promover el desarrollo urbano del Puerto de Acapulco, tenemos igualmente el Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de la Ciudad de Lázaro Cárdenas, Mich., el Fideicomiso para el Desarrollo de Puertos Industriales, el Fideicomiso Fomento Metropolitano de Monterrey, y programas de construc-

ción de viviendas promovidos por Empresas Paraestatales en beneficio de sus trabajadores, tales como los programas de la Comisión Federal de Electricidad y de Petróleos Mexicanos y programas promovidos por el Sindicato de Trabajadores de la Industria Azucarera y Similares de la República Mexicana a través de FICCOIA.

Con este conjunto de mecanismos, el Gobierno Federal trata de cubrir las necesidades de vivienda de la población concentrada en los centros urbanos, sin embargo, el sector campesino carece de posibilidades de llegar a tener una vivienda y digo que carece de posibilidades, no porque no tenga la capacidad económica para lograrlo, que en muchos casos no la tiene, sino porque no existe un organismo que promueva y financie los programas de vivienda en el medio rural. Hasta ahora el Gobierno Federal ha realizado acciones a través del sistema SAHOP-COPLAMAR, dichas acciones consisten básicamente en mejoramiento de vivienda, por lo que es necesaria la creación de algún organismo o dentro de los ya existentes incluir los programas de vivienda en beneficio de los trabajadores del campo.

En la actualidad el Gobierno Federal, tomando en cuenta los fenómenos económicos por los cuales atraviesa nuestro País, y tratando de evitar en lo más posible que dichos fenómenos afecten el desarrollo de los programas de vivienda de bajo costo, ha estado proponiendo diversas modalidades en el financiamiento para vivienda, tal es el caso de los programas de vivienda en arrendamiento promovidos directamente a través del Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda, con resultados muy alentadores ya que en el tiempo que tiene operando este programa, que es un poco más de un año, se -

han autorizado apoyos por la suma de 2'618.2 millones de pesos que representan el 70% de la inversión total canalizada por las Instituciones de Crédito para este tipo de programas y significan la construcción de 4,941 viviendas para arrendamiento.

En general, durante los últimos 5 años, se han canalizado recursos al través de los diversos organismos promotores y ejecutores de programas de vivienda alrededor de 155 mil millones de pesos, que han permitido la construcción de viviendas o en su caso el otorgamiento de créditos de 506,000 - aproximadamente, en beneficio de igual número de familias y de una población total de 2.8 millones de personas.

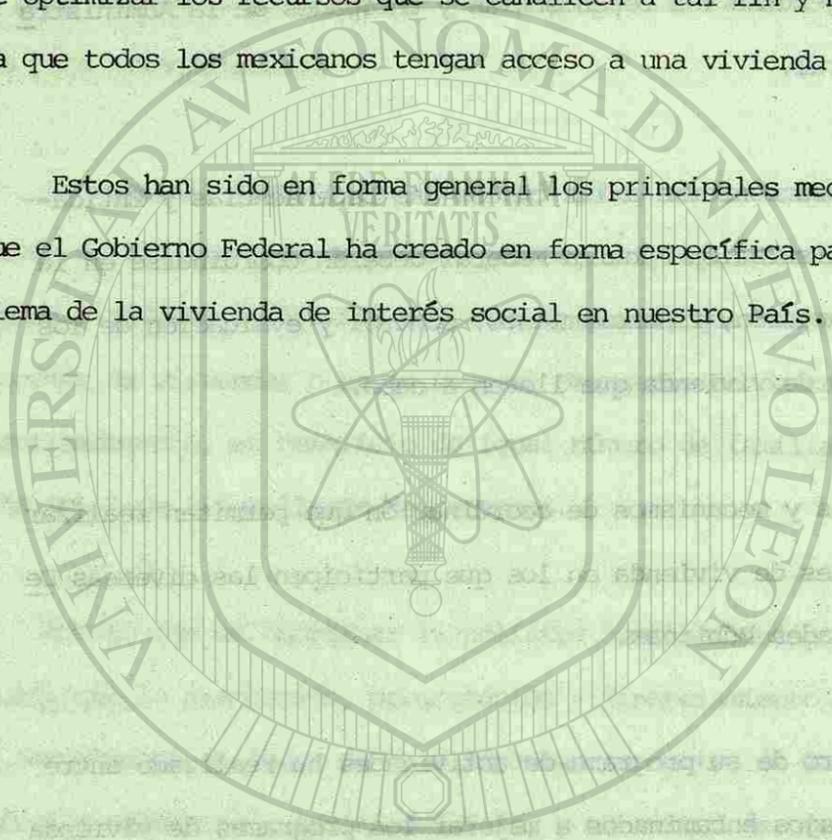
Con el fin de coordinar la política habitacional y tomando en consideración que la planeación, programación y financiamiento de la vivienda ocupa actualmente un lugar de gran importancia dentro de la planeación del desarrollo económico y social del País, y en virtud de que las actividades en materia de vivienda a cargo de las diversas Dependencias y Entidades Públicas han venido adquiriendo cada vez mayor importancia, por lo que se requiere una adecuada coordinación de sus acciones para lograr el máximo aprovechamiento de los recursos de que se disponen para estos fines, el Gobierno Federal creó con carácter permanente en el año de 1979 la Comisión Intersecretarial de Planeación, Programación y Financiamiento a la Vivienda, integrada por los titulares de las Secretarías de Hacienda y Crédito Público, -- Programación y Presupuesto y Asentamientos Humanos y Obras Públicas y cuyos objetivos entre otros son:

- Proponer las políticas y criterios en materia de planeación, programación y financiamiento de la vivienda a que deberán sujetarse los planes y programas que ejecutan las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Federal.
- Recomendar las bases conforme a las cuales las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Federal deberán coordinarse en la planeación, programación, financiamiento, control y evaluación de los planes y programas de vivienda que lleven a cabo.
- Estudiar las normas y mecanismos de coordinación que permitan realizar programas integrales de vivienda en los que participen las diversas Dependencias y Entidades Públicas.

Esta Comisión dentro de su programa de actividades ha realizado entre otros una serie de trabajos encaminados a mejorar los programas de vivienda promovidos por los diversos organismos como el "Programa Nacional de Vivienda, Avance e Instrumentos Generados", cuyo objetivo es analizar las acciones de vivienda realizadas por los organismos del sector público y su impacto en el período 1978-1980 y presentar los instrumentos generados derivados del Programa Nacional de Vivienda, igualmente se ha preparado un documento denominado "Necesidades de Vivienda y Escenario de Programación del Sector Público"; "Demanda de Materiales para la Construcción de Vivienda"; "Mínimos de Bienestar en Vivienda" y un "Análisis de la Legislación Vigente en Materia de Vivienda" y "Propuestas de Alternativas".

Los trabajos mencionados, permitirán al Gobierno Federal tomar medidas de política en materia de vivienda popular para los próximos años tratando de optimizar los recursos que se canalicen a tal fin y hacer lo posible para que todos los mexicanos tengan acceso a una vivienda digna.

Estos han sido en forma general los principales mecanismos financieros que el Gobierno Federal ha creado en forma específica para atender el problema de la vivienda de interés social en nuestro País.



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

II SEMINARIO LATINOAMERICANO SOBRE CONSTRUCCION
DE VIVIENDAS ECONOMICAS

GLARILEM

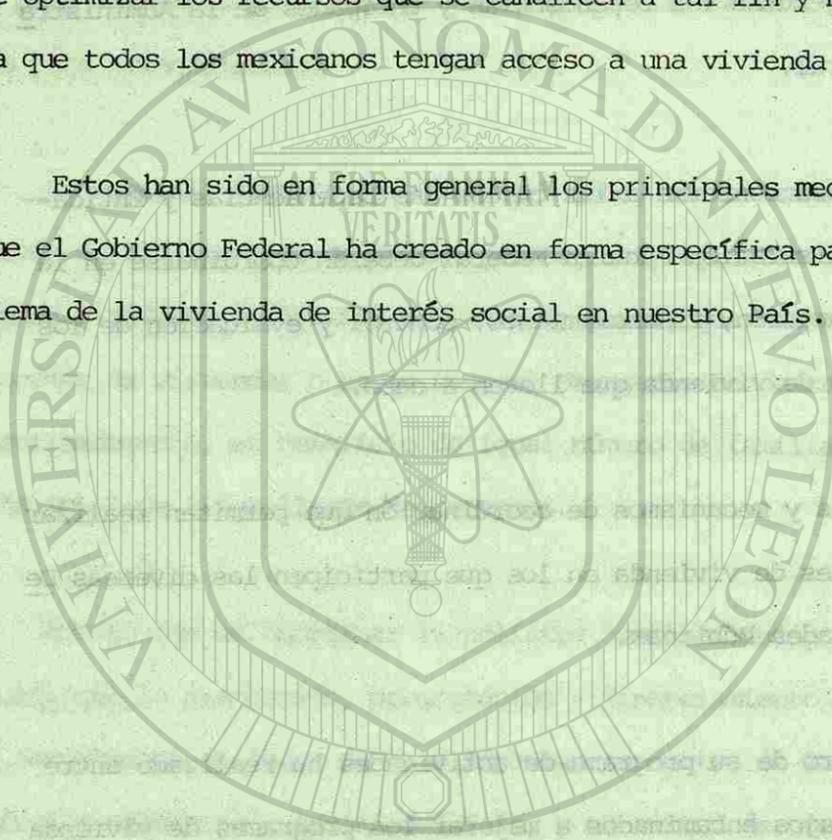
FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA EN MEXICO

U A N L

ARQ. JOSE MANUEL AGUDO ROLDAN
Subdirector, Servicios Inmobiliarios.
Banco Nacional de México, S.A.

Los trabajos mencionados, permitirán al Gobierno Federal tomar medidas de política en materia de vivienda popular para los próximos años tratando de optimizar los recursos que se canalicen a tal fin y hacer lo posible para que todos los mexicanos tengan acceso a una vivienda digna.

Estos han sido en forma general los principales mecanismos financieros que el Gobierno Federal ha creado en forma específica para atender el problema de la vivienda de interés social en nuestro País.



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

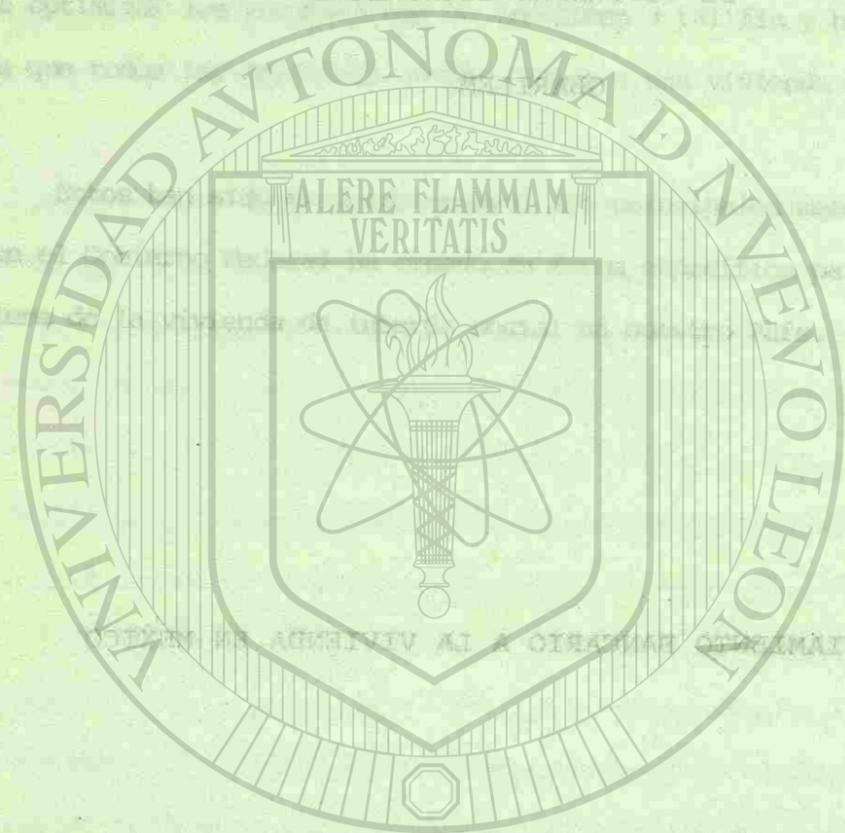
II SEMINARIO LATINOAMERICANO SOBRE CONSTRUCCION
DE VIVIENDAS ECONOMICAS

GLARILEM

FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA EN MEXICO

U A N L

ARQ. JOSE MANUEL AGUDO ROLDAN
Subdirector, Servicios Inmobiliarios.
Banco Nacional de México, S.A.



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

ARQ. JOSE MANUEL AGUDO ROLDAN.

"FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA EN MEXICO"

ANTECEDENTES

1. SISTEMA BANCARIO MEXICANO.

El Sistema Bancario Mexicano maneja activos financieros del público - compuesto en tres renglones básicos :

- a) Medio Circulante.
- b) Instrumentos de Ahorro Líquidos.
- c) Instrumentos de Ahorro a plazo.

Estos activos del público producto del ahorro interno es condicionado o encausado a los diferentes sectores económicos de acuerdo a las políticas hacendarias del País. Así pues en el caso del Programa Financiero de Vivienda de Interés Social, el Banco de México, como "Banco Central" reglamenta que las Instituciones de Banca Múltiple destinen el 4.2% de sus pasivos computables en moneda nacional a préstamos o créditos, divididos en tres tipos de viviendas para mercados o estratos socioeconómicos de bajos ingresos que fluctúan entre los ingresos de 2 a 8 veces el salario mínimo, pudiéndose computar para este efecto la suma de los ingresos del conyuge - en su caso.

Con lo anterior podemos concluir que se trata de una canalización dirigida de fondos de ahorros del público, a el apoyo de las clases económicas de menores ingresos, dentro de condiciones mínimas de capacidad de pago, y que en su gran mayoría, mas de un 90%, son fondos captados y manejados por la Banca, para la creación de Programas de Vivienda.

2. PROGRAMA FINANCIERO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DEL SISTEMA BANCARIO MEXICANO.

En 1963 el Gobierno Federal constituyó un fideicomiso en Banco de México, S.A. denominado Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI) cuyos objetivos básicos son los de promoción, evaluación, regula

ARQ. JOSE MANUEL AGUDO ROLDAN.

ción técnica y el otorgamiento de apoyos financieros complementarios a los Programas de la Banca del País.

A partir de la fecha de inicio se puede considerar que mediante este esfuerzo la Banca ha canalizado aproximadamente 300,000 créditos para la construcción y adquisición de igual número de viviendas.

Es importante señalar que se trata del programa actual con la mayor duración y eficiencia, ya que reviste las siguientes características :

19 años de antigüedad,

Autosuficiencia en : Captación, generación y recuperación, y como parte mas importante, con autosuficiencia en cuanto a sus costos financieros y de operación, ya que el sistema bancario es el que le da el soporte casi en su totalidad.

3. ESTADO ACTUAL DEL PROGRAMA.

Con objeto de poder proponer ordenamientos y reglas que se adecúen a nuestros actuales horizontes, en primer lugar tendremos que distinguir los principales problemas por los que atraviesa la vivienda, siendo estos los siguientes :

Las reglas que de origen dieron vida al Programa Financiero de la Vivienda de Interés Social del Sistema Bancario así como su concepción y filosofía inicial estaban basados sobre elementos estáticos con dimensionamientos y enfoques parciales producto de un medio ambiente que no contaba con el dinamismo del México de hoy, y en menor medida de lo que pueda representar el horizonte de la presente década.

Así pues, ya no es posible sustentar nuestra realidad sobre ordenamientos que siendo buenos durante largos períodos, en la actualidad han sido necesariamente modificados constantemente en forma segmentada, buscando adecuarlos, provocando con esto sistemas complejos que encarecen innecesariamente el producto y en algunos casos provocando serios discordantes.

La presión inflacionaria desatada en la década pasada se ha continuado todavía en mayor medida en los principios de los ochentas, comportándose en tal forma que pudiera indicarnos que este fenómeno apuntara en el presente año el mayor impacto, igual o mayor al de la posguerra, y que ne-

ARQ. JOSE MANUEL AGUDO ROLDAN.

cesariamente continuará por algunos años mas.

Indiscutiblemente el fenómeno inflacionario afecta en mayor medida a productos que están diseñados para estratos de bajos ingresos con precios o valores topados, que sumado a esto requieran apalancamientos de crédito importantes para hacerlos llegar a estos mercados.

La necesidad de una regulación del desordenado crecimiento de los asentamientos humanos de nuestro País, también han traído factores que de arranque señalan la importancia de las acciones tendientes a prevenir problemas futuros, enfatizando su regulación. El constante crecimiento de las ciudades provocado por la todavía alta tasa de crecimiento natal, inmigración del medio rural al urbano y la baja en mortandad, nos demuestran con cifras millonarias el problema que ligado a una población de niños y adolescentes en su mayoría, demandarán al formar su familia la vivienda que les corresponde.

Tradicionalmente en nuestro País se ha emprendido cruzadas tendientes a dotar a los mexicanos de una vivienda digna, para que la familia la utilice durante largos períodos en forma de solución permanente, esto significa esfuerzos sumamente importantes y que de antemano sabemos que nunca serán suficientes.

Meditando sobre lo anterior, tendremos que señalar que tanto una vivienda transitoria o en renta, como una vivienda que es habitada en los primeros años de la formación de la familia que posteriormente se deja para ocupar otra de acuerdo a la evolución de esta, tal como actualmente en alguna forma viene sucediendo, como la vivienda permanente son otros muchos factores que tenemos que reconocer, ya el problema integral en menor medida lo podremos solucionar segmentando los esfuerzos y sus enfoques.

Así pues podemos actualmente considerar que el actual programa ha llegado a concluir una etapa, etapa importante con extraordinarios logros, pero que en el presente y el futuro inmediato deberá de replantearse al punto de requerir un nuevo y diferente programa, ya que como he mencionado sus constantes modificaciones y sus conceptos originales lo han complicado al punto de estrangularlo distorsionando totalmente lo deseado.

* * *

FUENTE DE RECURSOS:

4.2% De los pasivos computables en moneda nacional del sistema bancario y los fondos que en adición aporte el Estado.

COSTO DE CAPTACION:

Igual o similar a la inflación interna del País, basada en la innegable necesidad de reconocerle al ahorrador su importante aportación -- respondiéndole por lo menos manteniéndole su poder adquisitivo.

SISTEMA DE COLOCACION:

Mediante la Banca de primer piso a través de su sistema de Sucursales en todo el País, se pretende llevar pulverizadamente este tipo de apoyo a toda la población comprendida entre 2 y 10 veces el salario mínimo mensual.

REGLAS FINANCIERAS:

De un diferencial positivo de 5.5% anual entre el costo de captación y su colocación, se ha pasado a un costo negativo de 27.7% anual para el trimestre octubre-diciembre del presente año. Lo anterior representa con respecto al año pasado un incremento del 94%.

REGLAS DE MERCADO:

Los valores tope de las viviendas en los casos de VAIM y VIS-A no representan una realidad, ya que estos no son acordes a los costos y gastos actuales, ni sus reglas mínimas son acordes a las dictadas por las autoridades, ni aceptadas por el mercado y en el caso de la vivienda Tipo B, la vivienda resultante por el valor tope fijado no responde a lo necesitado por el acreditado, ya que este desea y puede pagar una vivienda de mayor calidad.

REGLAS DE OPERACION Y PERMISOS:

En los últimos años un satisfactor tan importante como es la vivienda ha venido resintiéndose mayores golpes, es así como un sinnúmero de

autoridades, dependencias oficiales y organismos encargados de dotar de los servicios públicos a los desarrollos urbanos han venido complicando, encareciendo y sobretodo retardando o deteniendo los programas de vivienda, hecho que es por simismo una negativa y factor determinante que manifiesta un aspecto contrario a la política dictada en favor de la vivienda. En este mismo aspecto habrá de sumarse el incremento que también ha tenido para la vivienda sus cargas fiscales, así pues, en materia impositiva el impuesto sobre adquisición de inmuebles, el impuesto al valor agregado y en mayor medida la desaparición del régimen especial de constructoras aumentará las tasas de pago del impuesto sobre la renta.

OFERTA DE VIVIENDA:

Los estrechos límites del valor de las viviendas, así como la falta de elementos que permitan una correcta planeación, ha dado como resultado una venta con valores superiores a los permitidos en un gran número de casos, aspecto en si negativo que deberá de corregirse, o de lo contrario distorsionará totalmente el Programa.

BASES Y ESTRATEGIAS GENERALES PARA PROYECTAR OBJETIVOS Y PROPOSICIONES DE CAMBIO:

ATENCION A LOS MERCADOS:

Se buscará siempre dentro de una realidad de costos de captación, valores de vivienda y capacidades de crédito, atender a los estratos más bajos posibles, comprendiendo una gama de viviendas que en todo momento sirva de instrumento de apoyo para la adquisición de su vivienda con repercusiones de su costo en relación a la capacidad del segmento atendido, teniéndose como un instrumento universal para toda vivienda, en la consideración que este por el momento es el único que atiende a cualquier tipo de asalariado sin necesidad de distinguir la procedencia de sus ingresos o su ubicación dentro de la sociedad.

CRITERIOS DE CREDITO:

En virtud del costo social que significan los apoyos financieros en materia habitacional, siempre se buscará que la familia acreditada observe el máximo esfuerzo dentro de sus capacidades y alcances en la generación de enganches y pagos iniciales, repercutiendo sus costos financieros diferidos en función directa con el incremento real de sus posibilidades, dentro de un sistema de recuperación creciente del capital, que nos permita un mayor y mejor uso de estos.

INGREDIENTES DEL FINANCIAMIENTO:

- Plazo.
- % de crédito respecto al valor de la unidad.
- Tipo de interés.
- Apoyos estatales.
- Pagos crecientes de capital.
- Pagos indexados del costo financiero.
- Pagos crecientes indexados del costo financiero.
- Pagos anuales extraordinarios.
- Pagos anticipados de capital.
- Costo financiero.
- Costos de manejo y cobranza.

INGREDIENTES DEL PRODUCTO:

- Tamaño de la vivienda.
- Composición de la vivienda.
- Acabados de la vivienda.
- Sistemas constructivos.
- Uso del suelo.
- Servicios municipales.
- Ubicación.
- Flexibilidad del proyecto.
- Futuro crecimiento.
- Tiempos de producción.

Costos.

Gastos indirectos.

Adecuación de reglas, permisos y autorizaciones.

INGREDIENTES DEL MERCADO:

- Edad de los acreditados.
- Nivel socio-económico.
- Composición familiar.
- Ingresos familiares.
- Fuente de ingreso.
- Capacidad legal.
- Capacidad moral.
- Capacidad económica.
- Arraigo en su trabajo.
- Arraigo en la ciudad.
- Unica vivienda.
- Necesidades o crecimiento futuro de los miembros.

SELECCION DE LOS NIVELES DE MERCADO:

Siempre dentro de una realidad de gastos, costo y valores limitados, éstos dentro de las reglas actualizadas de sus componentes, permisos, criterios y en general de sus limitantes formales y legales, se realizará un ejercicio permanente del sistema bancario a los mínimos niveles socio-económicos que pueda atender, para que partiendo de este hecho real y medible se descomponga la gama de viviendas enfocadas a igual gama de familias acreditadas. Asimismo en todo momento se deberá considerar formalmente a fin de revisar y actualizar el equilibrio que siempre deberá existir entre la vivienda generada y el mercado que la deberá absorber, ya que este hecho será imprescindible para todo buen éxito de los programas a realizar.

OBJETIVOS Y PROPOSICIONES:

Partiendo del requerimiento social de apoyar a las clases más necesi-

tadas dentro de los parámetros con las bases realistas antes expuestas, deberemos contemplar la naturaleza misma de las acciones que en materia de vivienda se dan a todo el universo demandante, con objeto de buscar enfoques que permitan que todos los estratos cuenten con instrumentos adecuados a fin de conservar equilibrios que no permitan que se distorsionen los objetivos, ya que presiones de segmentos que no tengan acceso a su vivienda desvirtuarían el Programa, por lo que simultáneamente debemos de buscar :

1° EN EL ASPECTO MERCADO:

- . Correspondencia a sus realidades y limitaciones.
- . Relación con los demandantes (edad, composición familiar, ingresos, etc.).
- . Atención preferente a los mercados de menos ingresos.
- . Atención universal actuando en toda la gama de estratos socio-económicos.
- . Fomentar el ahorro antes de la compra de la vivienda, formando mayores enganches.

PROPOSICION:

Basándonos en forma realista llevar a cabo un Programa que atienda a acreditados desde 2 hasta 10 veces el salario mínimo, haciendo que el acreditado realice mayores esfuerzos en enganches, plazos, intereses y % de capacidad de pago según escale de nivel, atendiendo de esta manera en forma equilibrada a todos los acreditados.

2° EN MATERIA DE VIVIENDA:

- . Correspondencia de sus valores reales y limitaciones.
- . Equilibrio entre la vivienda y la familia acreditada.
- . Replanteamientos técnicos y normativos, distinguiendo la agrupación de viviendas (condominio) basados en los requerimientos regionales (clima, topografía, materiales locales, etc.).

* * *

PROPOSICION:

Valores tope realistas a sus costos y a los mercados dirigidos, así como congruentes a sus limitaciones, procurando disminuir sus ordenamientos racionalmente y creando espacios que el acreditado module y resuelva a sus necesidades. Asimismo pensar en vivienda transitoria y no permanente que le permitan ser el escalón hacia la vivienda deseada.

3° EN MATERIA DE FINANCIAMIENTO:

- . Correspondencia a las realidades actuales de costos de captación.
- . Replanteamientos normativos universales de fácil administración.
- . Apoyos gubernamentales ágiles y sencillos que nulifiquen al acreditado el impacto de los altos costos financieros al inicio de las operaciones.

PROPOSICION:

Obligar a los acreditados a pagar el costo real del servicio en la medida en que este lo pueda hacer en el tiempo, incrementando paulatina mente el costo financiero de su crédito.

Detener el costo financiero que representa a la Banca este Programa, ligando a toda la gama de viviendas al C.P.P. y buscar apoyos del FOGA que en forma simple y universal apoyen a la cartera, en general que cumpla con determinadas normas, evitando costos administrativos y eficientar los apoyos.

4° EN LO REFERENTE AL MEDIO AMBIENTE:

- . Minimizar los efectos negativos provocados a la vivienda por los elementos externos que la influyen.
- . Agilidad en los permisos y simplificación de reglas.
- . Implementación de reglas y elementos de medición y control que permitan plantear a mediano y largo plazo.
- . Lograr que autoridades, organismos generadores y consumidores conozcan su problemática a fin de que se ordenen los criterios hasta ahora

dispersos.

Adecuar reglas fiscales.

PROPOSICION:

Encontrar indicadores adecuados de todos conocidos y de fácil vigilancia, a fin de poder continuar con el Programa en épocas inflacionarias.

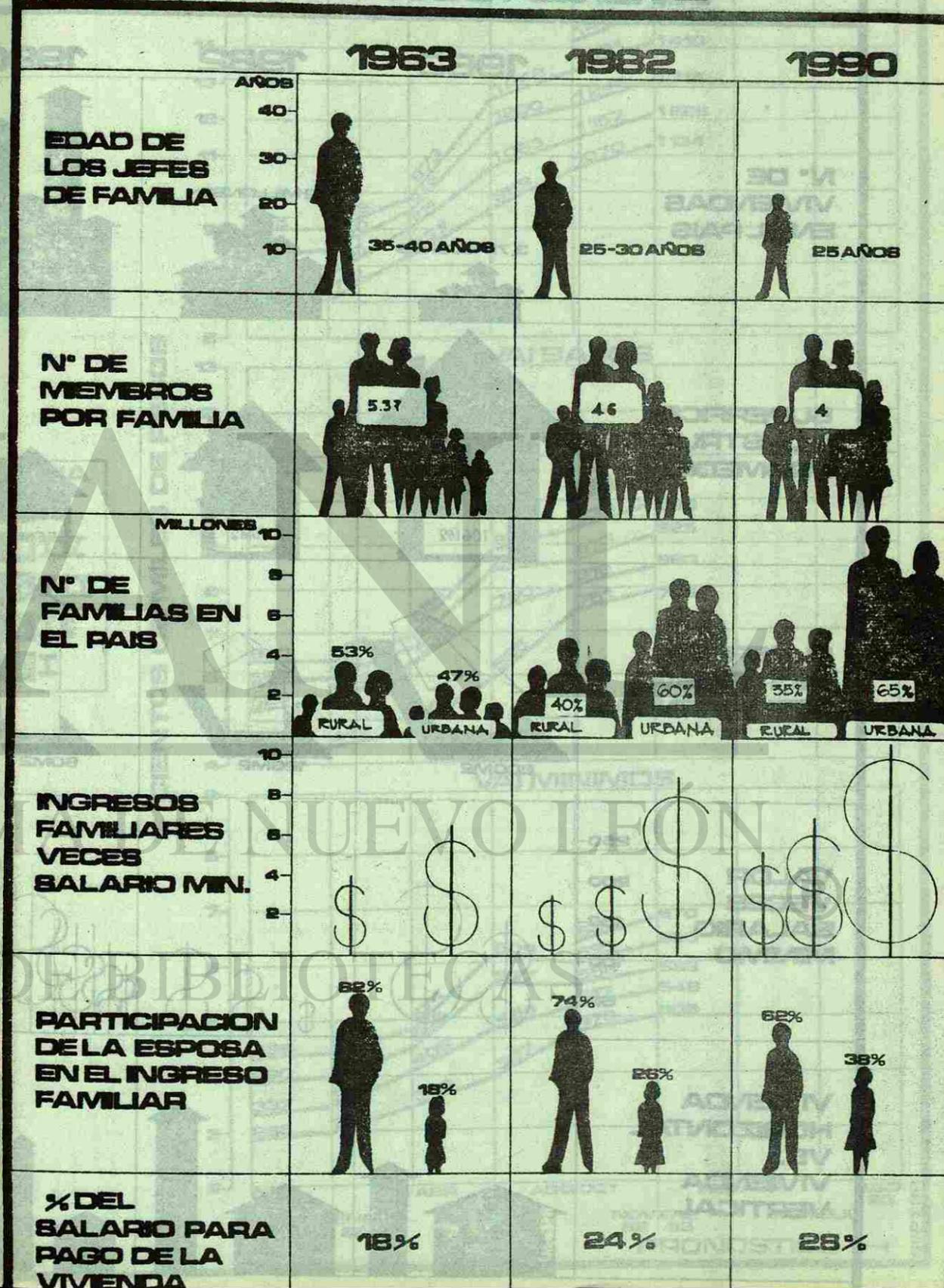
Difundir y promover todos los que en alguna forma intervienen en la generación de la vivienda sobre sus bases, filosofía y reglas de actuación.

Lograr que los apoyos fiscales tales como los CEPROFIS puedan llegar fácilmente a todos los compradores de vivienda y que las autoridades hacendarias conozcan la labor del industrial de vivienda para que al identificarla pueda nombrar sobre el particular en forma adecuada.

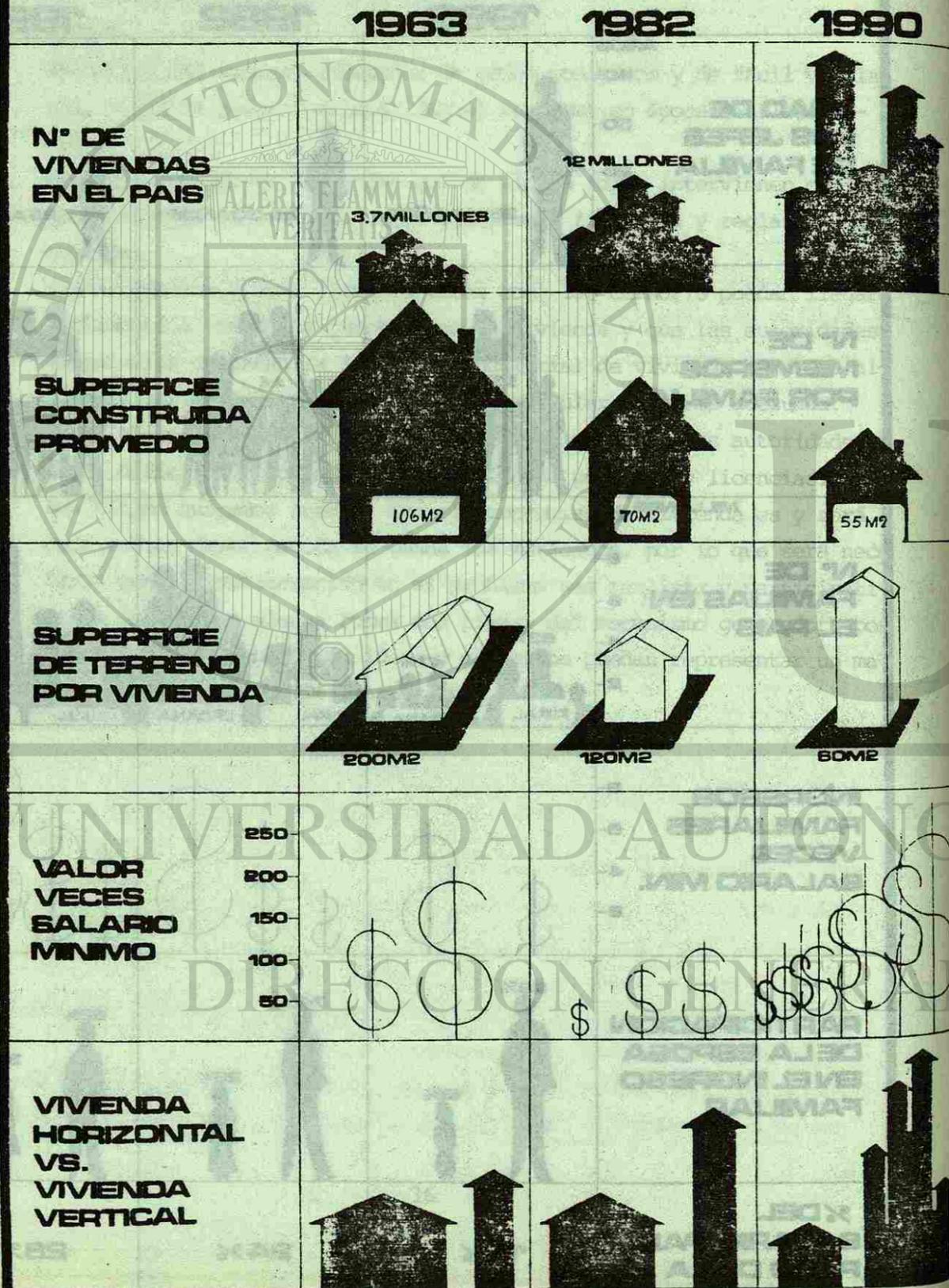
Hacer llegar de inmediato y una vez mas a las más altas autoridades de la difícil situación de la obtención de permisos y licencias.

Por último queremos señalar que el compromiso de vivienda es y será cada vez en mayor medida de todos los mexicanos, por lo que será necesario que la involucración en el problema sea realista y participativo de los que en alguna forma son piezas del mecanismo generador, por lo que esta conjunción de ideas y esfuerzos puedan representar un mayor avance en este importante campo.

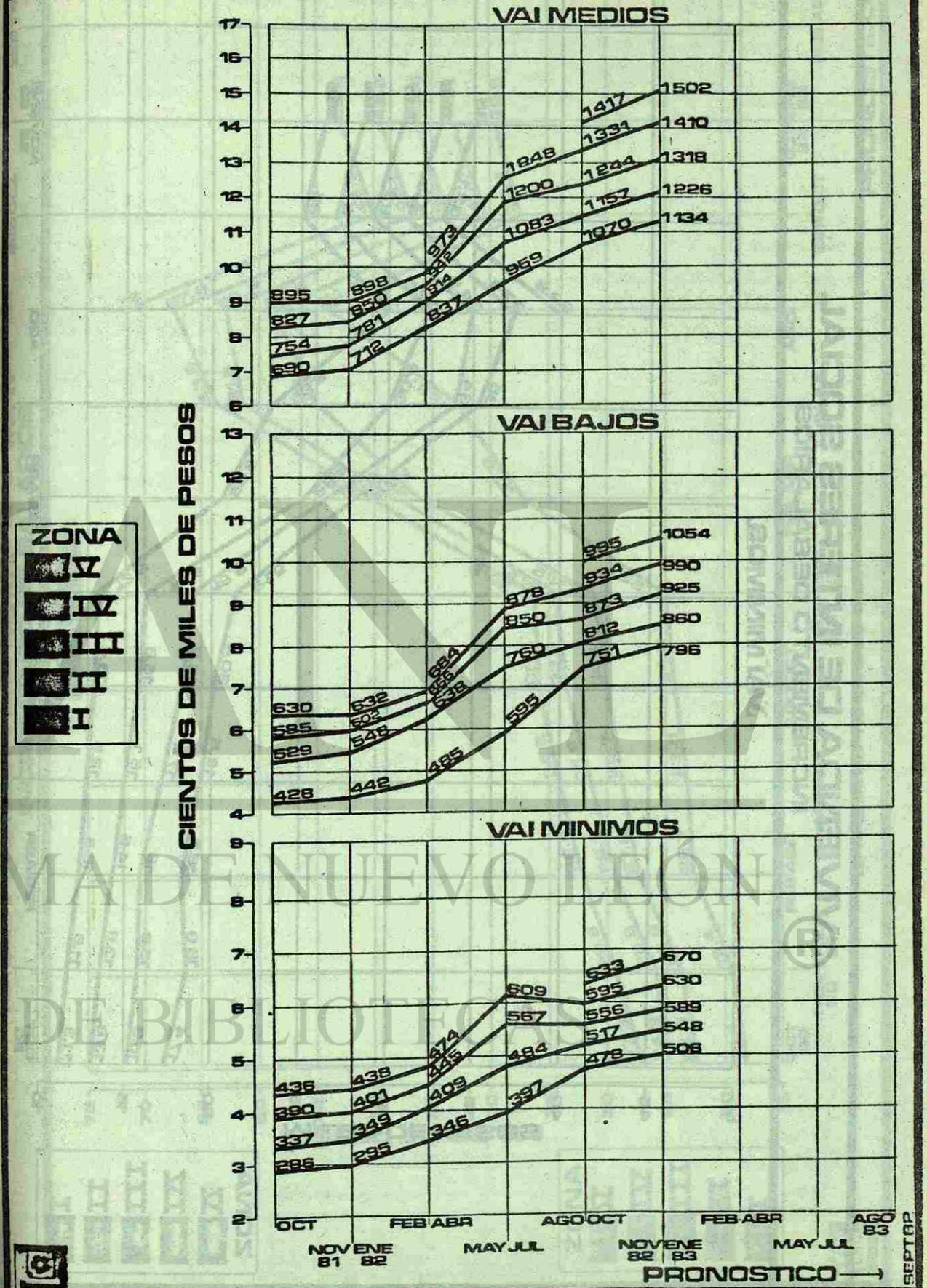
CARACTERISTICAS DEL MERCADO DEL PROGRAMA FINANCIERO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL



CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS DEL PROGRAMA FINANCIERO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

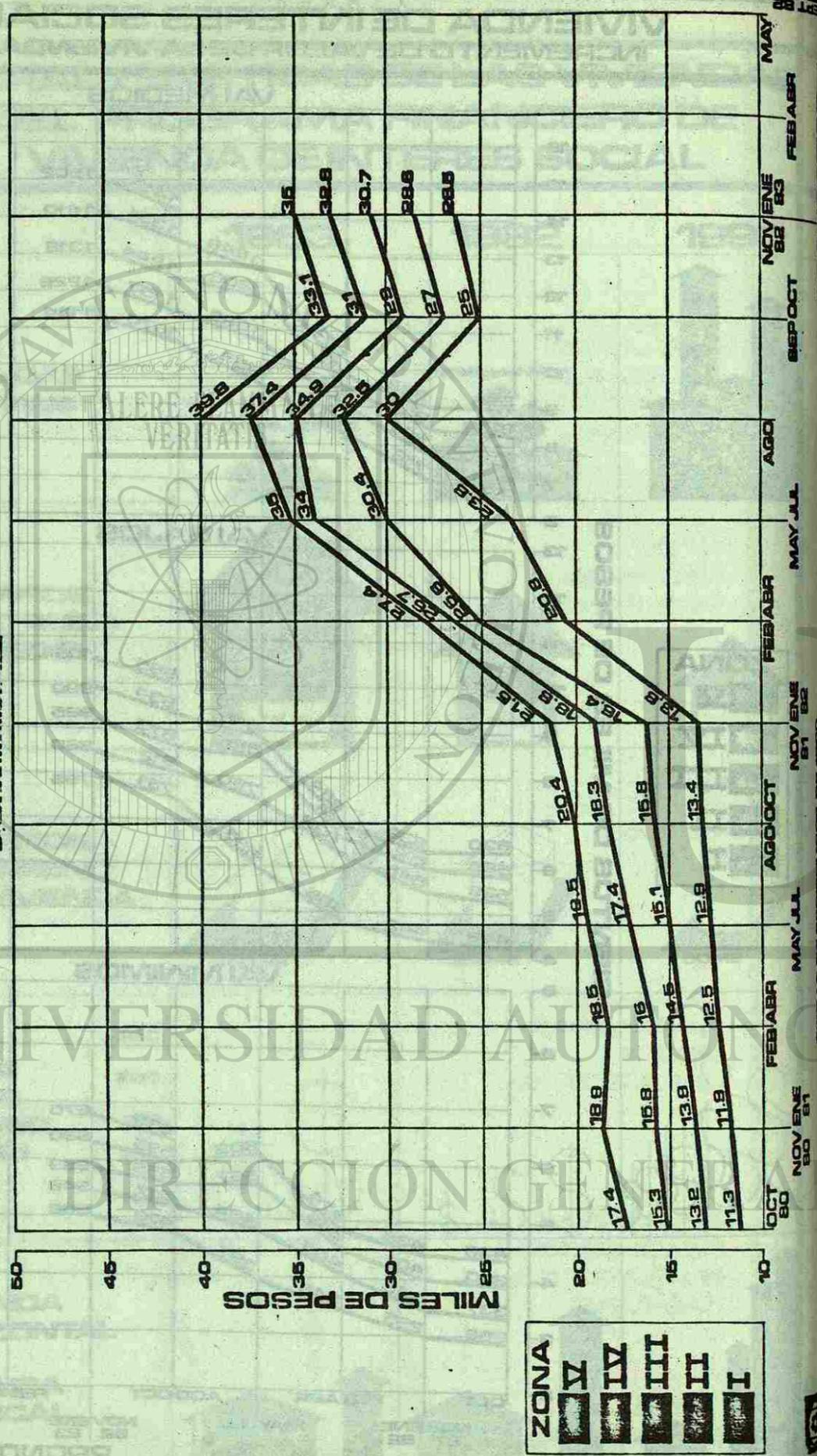


VIVIENDA DE INTERES SOCIAL INCREMENTO DE VALOR DE LA VIVIENDA

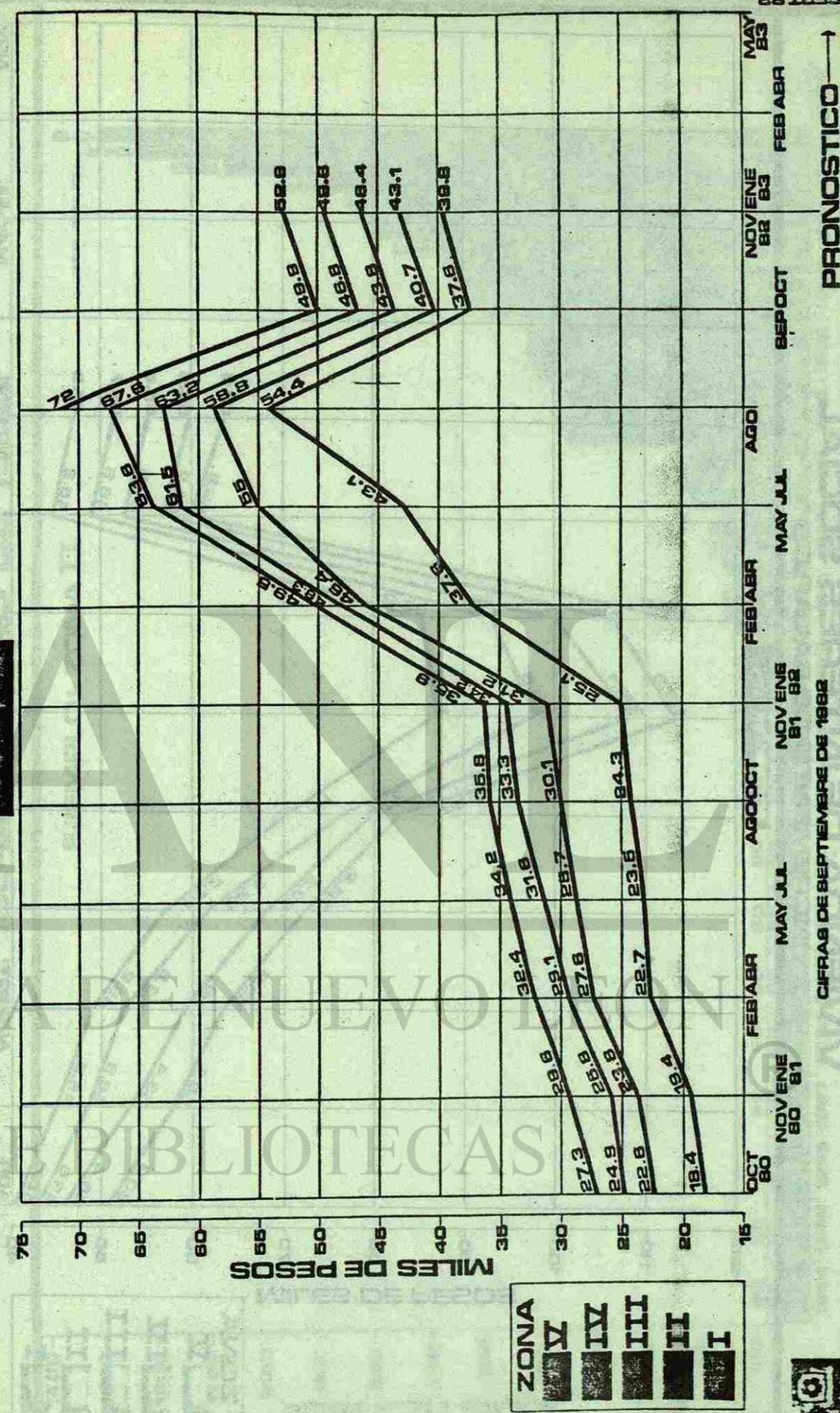


VIVIENDA DE INTERES SOCIAL INCREMENTO DE SALARIOS

VAJ MINIMOS



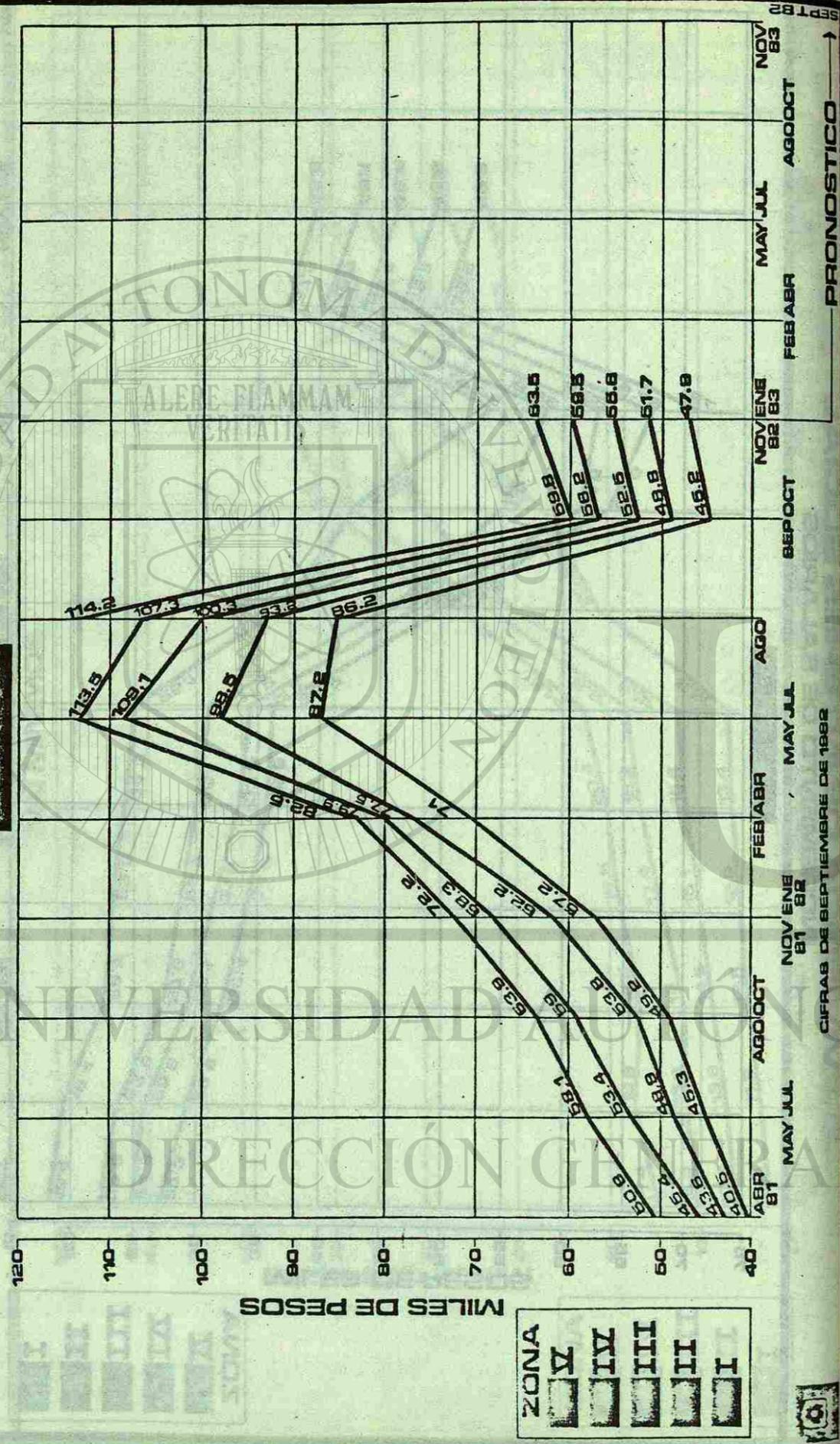
VIVIENDA DE INTERES SOCIAL INCREMENTO DE SALARIOS



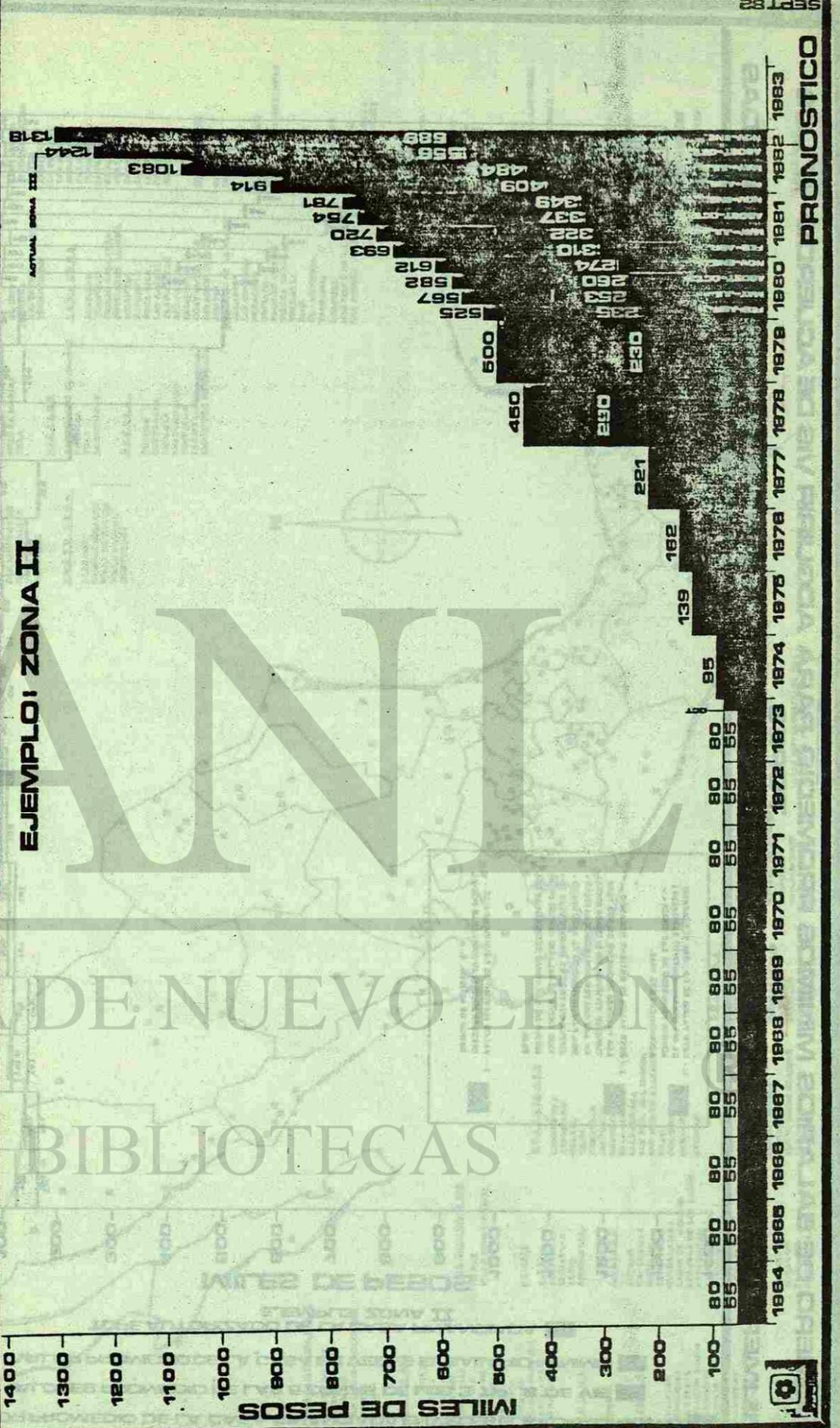
CIFRAS DE SEPTIEMBRE DE 1982

PRONOSTICO

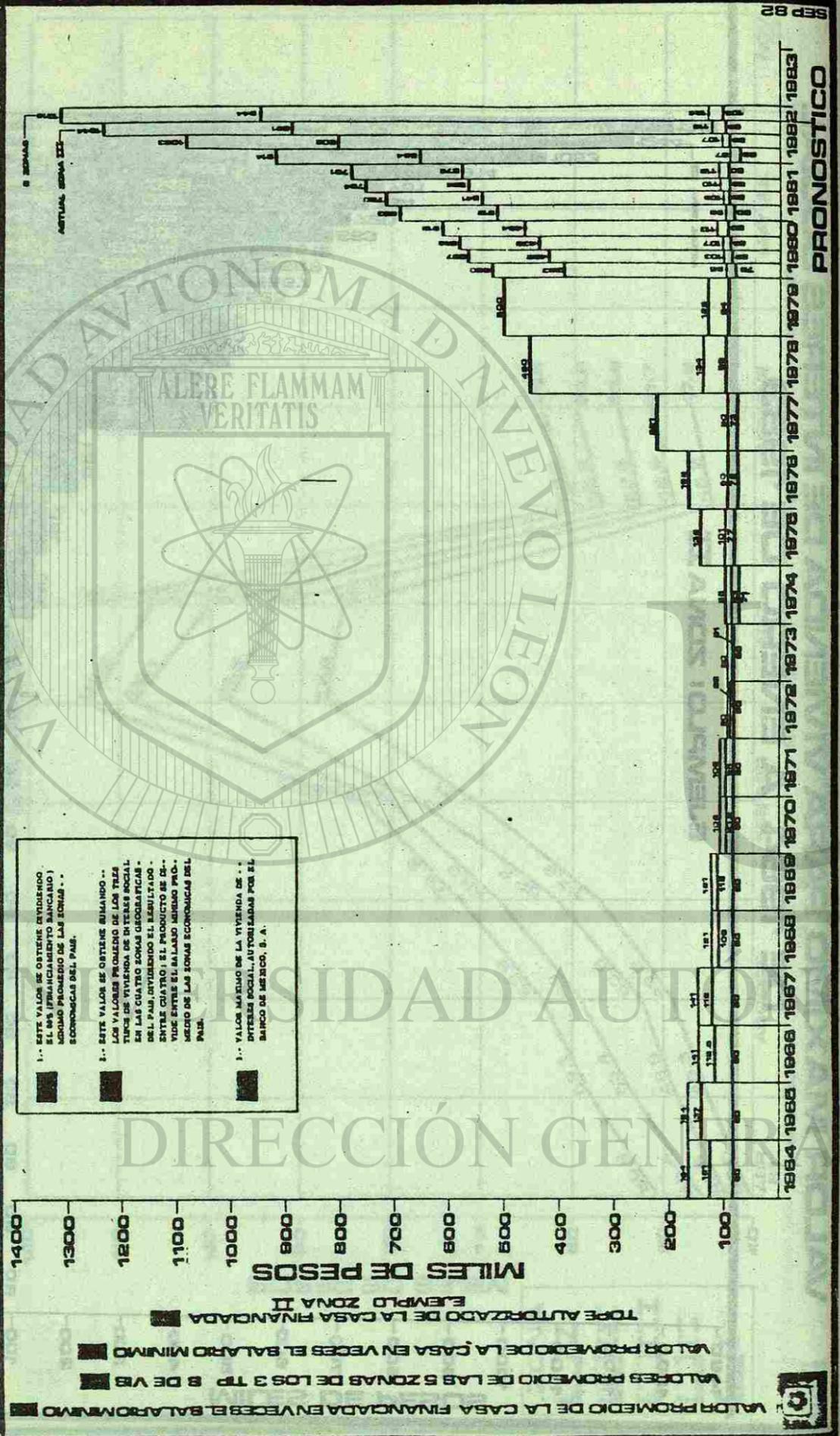
VIVIENDA DE INTERES SOCIAL INCREMENTO DE SALARIOS



VALOR MAXIMO PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DE 1964 A ENERO DE 1983

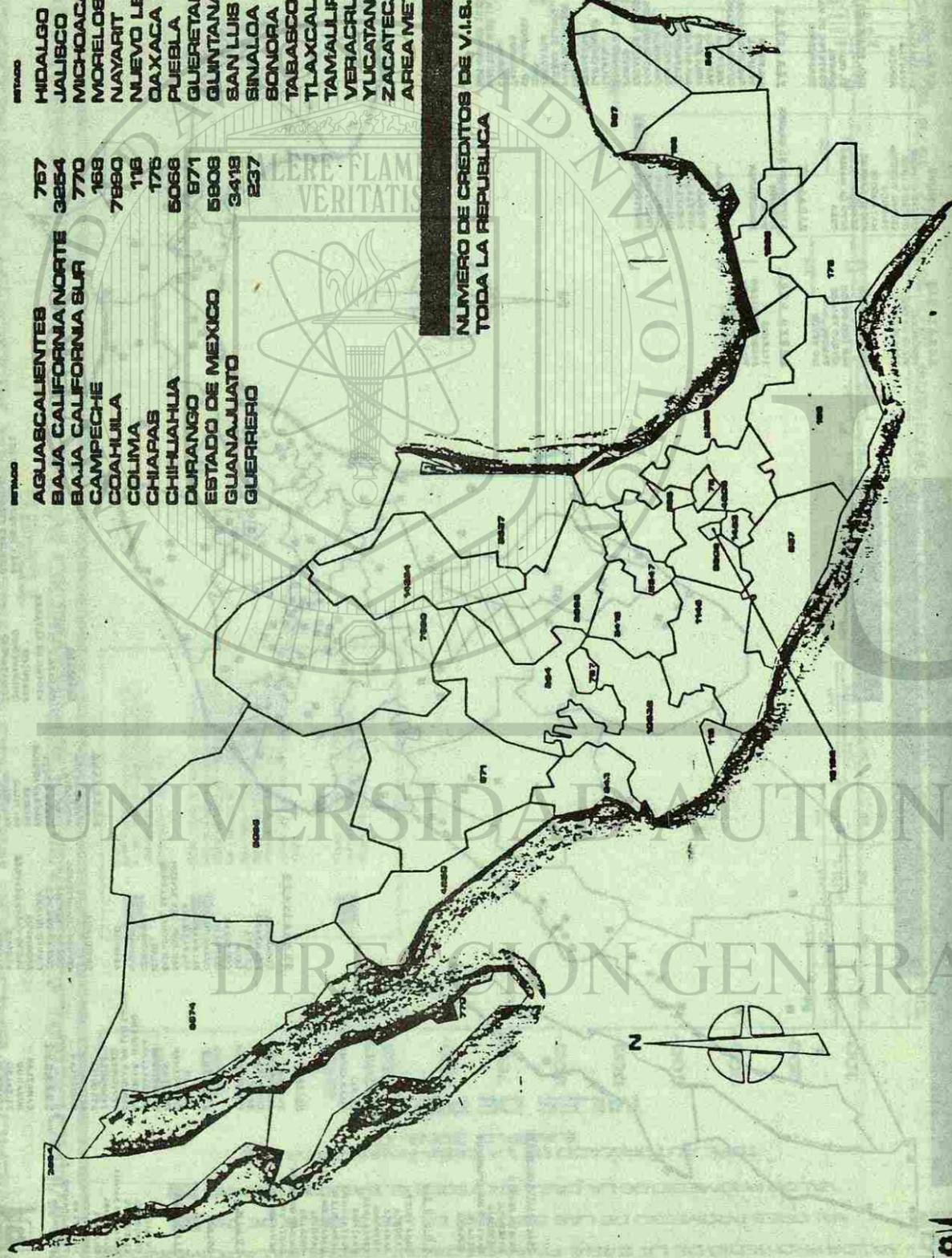


NUMERO DE SALARIOS MINIMOS PROMEDIO PARA ADQUIRIR VIS DE ACUERDO A LOS TOPES
NUMERO DE SALARIOS MINIMOS PROMEDIO PARA ADQUIRIR VISEN CASAS FINANCIADAS



ESTADO	
AGUASCALIENTES	767
BAJA CALIFORNIA NORTE	3254
BAJA CALIFORNIA SUR	770
CAMPECHE	169
COAHUILA	7890
COLIMA	119
CHIAPAS	176
CHIHUAHUA	5066
DURANGO	971
ESTADO DE MEXICO	5908
GUANAJUATO	3418
GUERRERO	237
HIDALGO	286
JALISCO	10632
MICHOACAN	1146
MORELOS	1483
NAYARIT	243
NUEVO LEON	14364
OAXACA	129
PUEBLA	4808
QUERETARO	2547
QUINTANA ROO	381
SAN LUIS POTOSI	2658
SINALOA	4250
SONORA	6674
TABASCO	1228
TLAXCALA	72
TAMALIPAS	2837
VERACRUZ	2328
YUCATAN	887
ZACATECAS	384
AREA METROPOLITANA	15122

NUMERO DE CREDITOS DE V.I.S. OTORGADOS EN TODA LA REPUBLICA

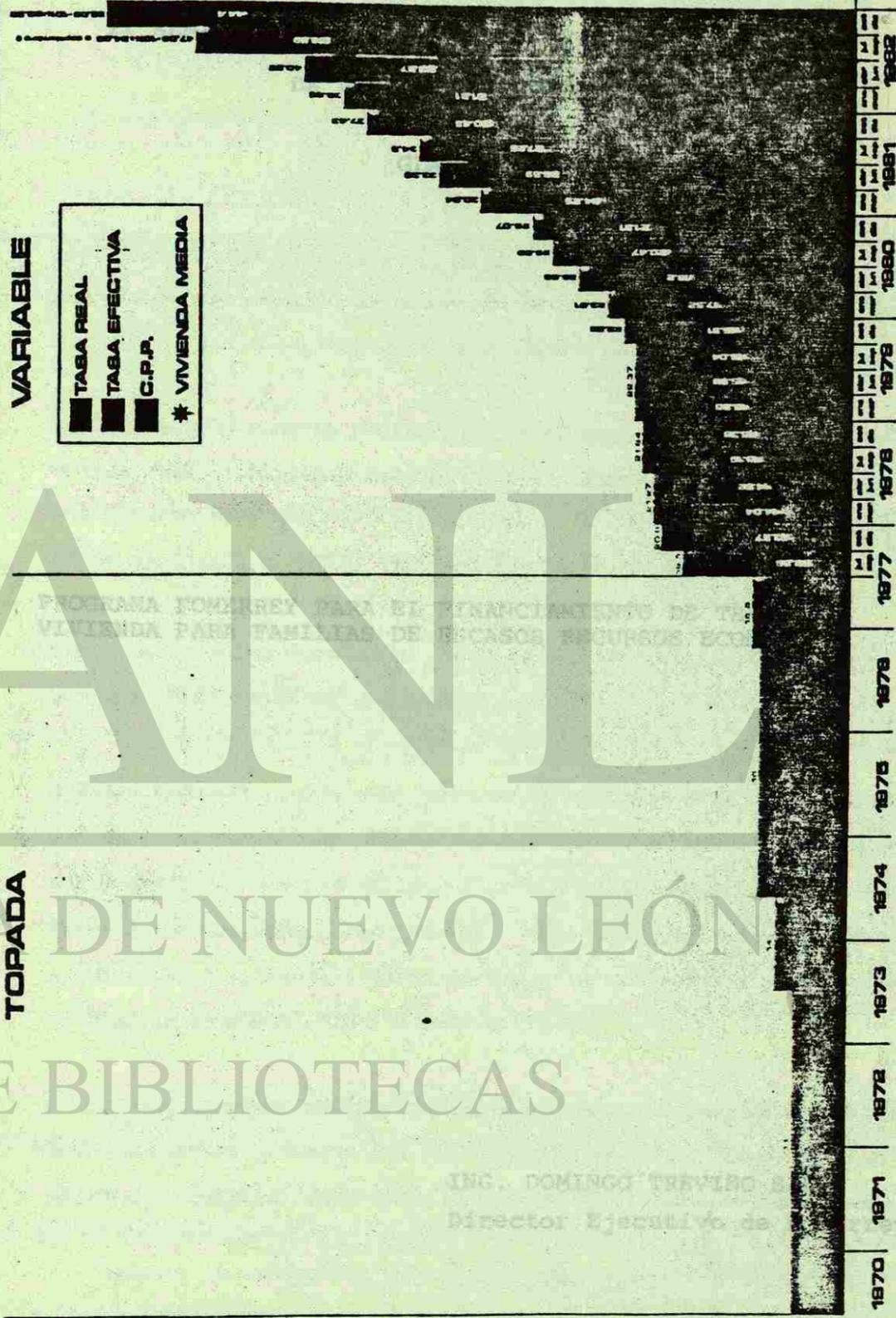


SEPT 82

TIPOS DE INTERES QUE HA VENIDO COBRANDO BANAMEX, DEPARTAMENTO HIPOTECARIO, DESDE SU INICIO

TOPADA

% 55 50 45 40 35 30 25 20 15 10



VARIABLE

- TABA REAL
- TABA EFECTIVA
- C.P.R.
- * VIVIENDA MEDIA

10

1970

1971

1972

1973

1974

1975

1976

1977

1978

1979

1980

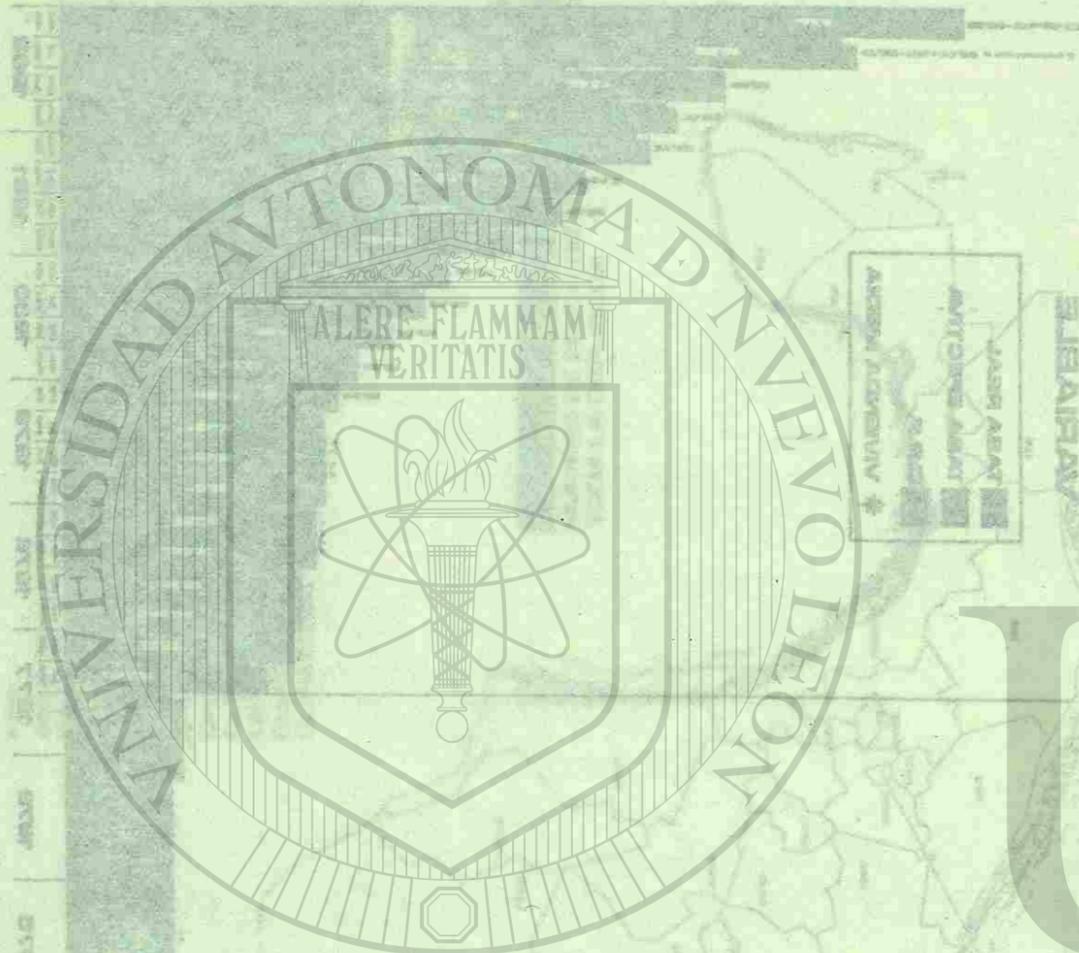
1981

1982

1983

SEPT 82

ING. DOMINGO TRAYIBO
Director Ejecutivo de



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

PROGRAMA FOMERREY PARA EL FINANCIAMIENTO
DE TERRENO Y VIVIENDA PARA FAMILIAS DE
ESCASOS RECURSOS ECONÓMICOS

II SEMINARIO LATINOAMERICANO SOBRE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS ECONOMICAS

1.- ANTECEDENTES.-

GLARILEM

La explosión demográfica en el área metropolitana de Monterrey en los últimos 40 años fue mucho mayor que el potencial que se tenía para ofrecer condiciones adecuadas de sustentación a sus habitantes.

De 1940 a 1970 nuestra población aumentó casi 10 veces. Pasó de 200 mil, a casi 2 millones, pues solo en la década de los sesentas se agregaron casi dos millones (250 mil) que todo los días Monterrey tenía alcanzado hasta desde su fundación hasta 1940.

PROGRAMA FOMERREY PARA EL FINANCIAMIENTO DE TERRENO Y VIVIENDA PARA FAMILIAS DE ESCASOS RECURSOS ECONÓMICOS

Los conceptos más avanzados y precisos se plantearon en cada caso, y se derivaron finalmente en la vivienda.

Nuestra capacidad para crear empleos bien remunerados quedó muy atrás.

El ingreso personal del 50% de nuestra población económicamente activa

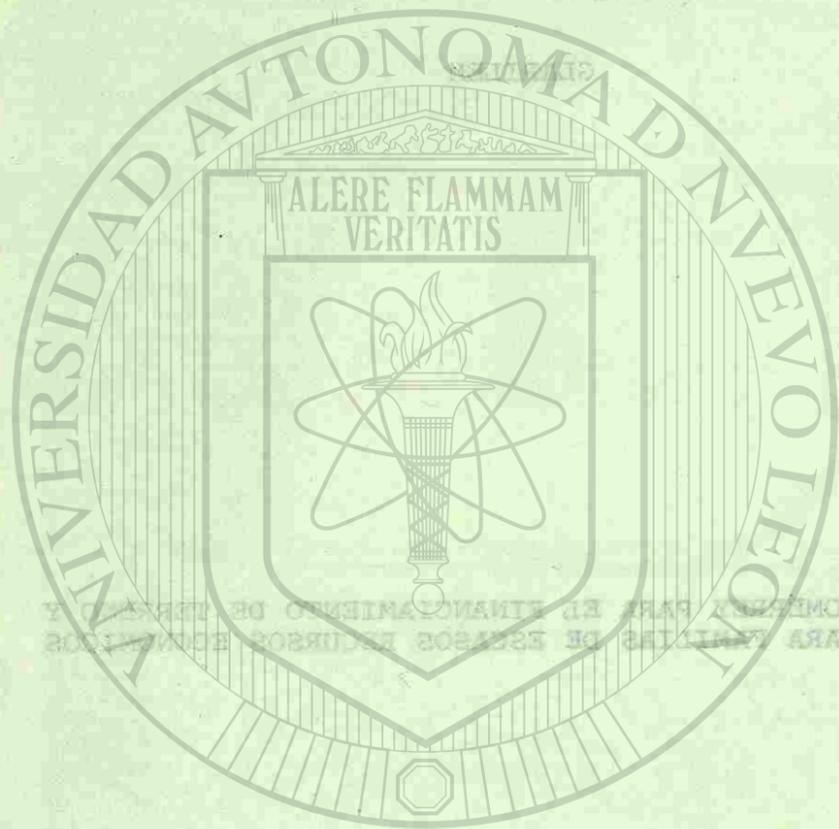
quedó abajo del salario mínimo, y perdió toda oportunidad de adquirir terrenos urbanos para vivienda. Como resultado en el rango de uno, a una y media veces el salario mínimo y, en consecuencia, se perdió la posibilidad de acceso al crédito para vivienda. ®

El programa Fomerrey para el financiamiento de terreno y vivienda para familias de escasos recursos económicos no solamente el 50% de nuestros habitantes pudieran ser propietarios de su alojamiento y que más

de 70 mil familias, como medio para mejorar las vías de acceso a los servicios básicos.

ING. DOMINGO TREVIÑO SAENZ
Director Ejecutivo de Fomerrey.

1020131424



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

ING. DOMINGO TRIVIÑO SAENZ
Director Ejecutivo de FOMERREY.

PROGRAMA FOMERREY PARA EL FINANCIAMIENTO
DE TERRENO Y VIVIENDA PARA FAMILIAS DE -
ESCASOS RECURSOS ECONOMICOS

1.- ANTECEDENTES.-

La explosión demográfica en el área metropolitana de Monterrey en los últimos 40 años fué mucho mayor que el potencial que se tenía para -- ofrecer condiciones adecuadas de sustentación a sus habitantes.

De 1940 a 1970 nuestra población aumentó casi 10 veces. Pasó de 200- mil, a casi 2 millones, pues solo en la década de los sesentas se -- avocindaron aquí más habitantes, (250 mil) que todos los que Monterrey había alcanzado a tener, desde su fundación hasta 1940.

Las consecuencias económicas y sociales se desataron en cadena, y re- percuten finalmente en la vivienda.

Nuestra capacidad para crear empleos bien remunerados quedó muy atrás. El ingreso personal del 35% de nuestra población económicamente activa quedó abajo del salario mínimo, y perdió toda oportunidad de adquirir- terrenos urbanizados para vivienda. Otro 40% quedó en el rango de una, a una y media veces el salario mínimo y, en consecuencia, fuera de posi- bilidad de acceso al crédito para vivienda.

El estrangulamiento de oportunidades causó que solamente el 50% de nues- tros habitantes pudieran ser propietarios de su alojamiento y que más - de 70 mil familias, casi medio millón de habitantes, tomaran las vías -

1020121424

Ing. Domingo Treviño S.

de hecho posesionándose de terrenos públicos y privados. Se disparó el precio de los terrenos, sobre todo los rústicos aprovechables, y se estrechó la oportunidad de crear reservas territoriales en zonas adecuadas para urbanizar a bajo costo.

En los próximos 20 años aumentará la presión sobre nuestra capacidad para ofrecer vivienda digna en condiciones asequibles a nuestros habitantes. La previsión media de nuestros planes de desarrollo indica que, para el año 2,000 nuestra población llegará al doble, o sea, -- cuatro y medio millones.

2.- CREACION DEL FIDEICOMISO.-

Las anteriores circunstancias fueron determinantes para la creación del Fideicomiso: Fomento Metropolitano de Monterrey (FOMERREY) el cual se constituyó el 30 de Julio de 1973 por el Gobierno Federal y por el Gobierno del Estado de Nuevo León en calidad de Fideicomitentes, siendo Fiduciaria del mismo, Nacional Financiera, S. A.

3.- OBJETIVOS.-

El Fideicomiso se constituyó con el objeto de atender al desarrollo armónico urbano de la ciudad de Monterrey y su área de influencia, a los problemas de precarismo, así como el problema habitacional en la misma zona, motivado por el crecimiento de dicha área metropolitana previsible para su expansión en los próximos 20 años.

Ing. Domingo Treviño S.

4.- PATRIMONIO.-

El patrimonio original del Fideicomiso se constituyó con la aportación que hiciera el Gobierno del Estado de un terreno ubicado en el Municipio de General Escobedo, Nuevo León, con una superficie de -- 200 hectáreas. Además entró a formar parte del patrimonio el remanente que quedó del Fideicomiso de Remate constituido por contrato de fecha 29 de Junio de 1973 y en el que también fueron fideicomitentes el Gobierno del Estado y el Gobierno Federal.

Actualmente el Gobierno del Estado otorga anualmente una cantidad -- al Fideicomiso que en el presente año es de \$210,000,000.00 y además aporta los terrenos que a su vez recibe de los fraccionadores particulares quienes por disposición de la Fracción I del Artículo 63 -- de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León transmiten en favor del Gobierno una superficie dentro o fuera del Fraccionamiento del 3% del área total objeto del mismo para constituir reservas de terrenos destinados a la vivienda popular, o bien su equivalente en dinero según avalúo que practique la oficina Técnica Catastral. Además de lo anterior la Federación hace una aportación -- anual que para el presente año es de \$115,000,000.00.

Así mismo, y no obstante que Fomerrey no tiene fines de lucro o especulativos y teniendo como propósito fundamental el poder servir -- cada vez más a un número mayor de compatriotas, el fideicomiso obtiene un pequeño margen de diferencia entre el costo de los terrenos, -- los gastos administrativos y operativos y el precio de su venta a -- los particulares.

5.- ACCIONES REALIZADAS.-

Desde su creación y hasta 1981, el Fideicomiso constituyó 36 Fraccionamientos de Urbanización Progresiva siendo oportuno mencionar que muchos de ellos surgieron como una regularización física y jurídica de asentamientos irregulares operando a la inversa de lo que sería normal, es decir, no se abrieron como fraccionamientos para ofrecerse al público necesitado sino como regularización de lo que ya existía. Otros Fraccionamientos sí se crearon para atender la demanda de las clases más necesitadas, adquiriéndose el terreno de su anterior dueño, fraccionándose de conformidad con la Ley y poniéndose a disposición más tarde de los colonos. Unos y otros fraccionamientos fueron autorizados por Planificación como de Urbanización Progresiva. El propio organismo financió directamente un paquete de materiales para que en forma rápida levantaran sus viviendas.

Además de lo anterior Fomerrey maneja 44 áreas de regularización ya sea mediante la compra de los terrenos a sus dueños o mediante convenios de administración con los mismos y en unos y otros casos gestiona ante las autoridades correspondientes la aprobación y legalización de tales áreas.

Además de estos 36 fraccionamientos de Urbanización Progresiva y de las 44 áreas de regularización que actualmente se manejan, Fomerrey ha constituido otros 6 fraccionamientos con una nueva concepción, - pues en los mismos hay zonas de urbanización progresiva, zonas urbanizadas y zonas donde se construyen viviendas en terrenos obviamente urbanizados, siendo financiadas dichas acciones por el Banco Nacio-

nal de Obras y Servicios Públicos a través del Fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares y por el FOVI.

6.- OPERATIVIDAD.-

Nuestros Fraccionamientos están destinados a las clases populares, siendo política invariable del Gobierno del Estado el otorgarlos a distintas agrupaciones políticas o sindicales, las que nos proporcionan las listas de sus agremiados que quieren ser favorecidos - con un lote de terreno y a los cuales les practicamos un estudio socio-económico consistente en determinar si tienen o no otra propiedad, pues es condición indispensable que no tengan propiedad alguna, no ser personas solteras y además tener un determinado nivel económico para ser sujetos de nuestros programas, información que obtenemos a través de dicho estudio socio-económico, lo que nos permite hacer la asignación correspondiente financiándoles el terreno con un enganche del 10% y un plazo de 84 mensualidades, con un interés del 10 % sobre saldos insolutos.

El sistema se ha perfeccionado y desde la constitución del Fraccionamiento No. 35 y naturalmente el 36 así como las nuevas Unidades: La Ampliación de Fomerrey 22, Los Nogales, La Noria, Cañada Blanca, Tres Caminos y próximamente La Estanzuela, los lotes se entregan a sus asignatarios debidamente escriturados como consecuencia de ser propiedad del Fideicomiso, estar autorizados debidamente por Planificación, por la Oficina Técnica Catastral e inscritos en el Registro Público de la Propiedad. Esta política de -

otorgar las escrituras al mismo tiempo que se hace la asignación ha traído como consecuencia una respuesta favorable de los colonos, quienes con una gran solvencia moral pagan sus lotes puntualmente, permitiéndonos en esa forma ampliar nuestras posibilidades de oferta a mayor número de personas, esto en otras palabras es una demostración de solidaridad social que nos brindan los más débiles.

7.- ACCIONES COMPLEMENTARIAS.-

El Fideicomiso realiza además otras funciones complementarias que coadyuvan a la integración familiar de los habitantes de los fraccionamientos, encontrándose entre esas acciones las siguientes:

a).- BOLSA DE TRABAJO Y CAPACITACION.- Contamos con una bolsa de trabajo cuyas funciones no están limitadas al reclutamiento de personal como lo hacen todas las bolsas de trabajo para ofrecerlos posteriormente a las empresas integrándolos a la vida productiva del país, sino que realiza además programas de capacitación y adiestramiento para los habitantes de los Fraccionamientos Fomerrey, en forma muy especial para las mujeres, actividad que se realiza en coordinación con la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción, Delegación Nuevo León.

b).- ACTIVIDADES DEPORTIVAS.- Se organizan con frecuencia eventos y competencias deportivas entre los habitantes de nuestros fraccionamientos.

c).- BRIGADAS MEDICAS.- En forma permanente brigadas médicas recorren nuestros fraccionamientos llevando medicinas, consultas a pacientes e instrucciones sobre higiene, en una palabra llevando salud a los colonos de nuestros fraccionamientos.

Nuestra meta, aún no se ha conquistado, pero sabemos que nuestro esfuerzo ha contribuido a acercarnos a ella. Continuaremos programando estas acciones al servicio de las clases populares.



U A N L

SIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO
ECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECA