

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.

II SEMINARIO LATINOAMERICANO SOBRE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS ECONOMICAS

GLARILEM

FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA EN MEXICO

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

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.

* * *