



Sector vivienda cumplirá meta de 2009 y en 2010, prevé un mejor panorama

Sector vivienda cumplirá meta de 2009 y en 2010, prevé un mejor panorama

■ Reseña del XXIII Encuentro Nacional de Vivienda 2009



Por Litzian P. Belmont

Se reúnen en el XXIII Encuentro Nacional de Vivienda realizado por la CANADEVI, durante los días 14 y 15 de julio pasado, los principales actores de la

industria.

El evento inició con el corte de listón de la Expo Materiales 2009 por parte de Ismael Plascencia Núñez, presidente nacional de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda, acompañado de Salomón Presburger Slovik, presidente de la Confederación de Cámaras Industriales (Concamin), en la expo proveedores dieron a conocer lo último en productos y servicios, incluyendo ecotecnologías aplicables a la vivienda.



Continúa en siguiente hoja

Luego, Ismael Plascencia, en su mensaje de bienvenida explicó que el programa del XXIII Encuentro se planeó con el fin de analizar la vivienda en el marco de un desarrollo urbano integral sustentable, desde el punto de vista económico, social y ambiental, además de revisar las metas de los programas anuales de los Onavis y conocer sus expectativas para el cierre de 2009 y el 2010.

Salomón Presburger, presidente de la **Concamín**, señaló como retos de la vivienda la implementación de políticas incluyentes, proyectos sustentables y erradicar la sobre regulación de la cual es objeto.

Esperamos, dijo, un mejor panorama en 2010, mejores oportunidades de crecimiento, incentivos fiscales, desarrollo de más infraestructura, con lo cual se logrará atraer capitales.



Confío en que en este nuevo periodo legislativo se lleven a cabo las transformaciones que el país requiere, así como mejores condiciones legislativas y acuerdos con los tres poderes de la Unión, que conlleven al otorgamiento de un mayor número de créditos.

Adriana Lobo, directora del **Centro de Transporte Sustentable (CTS)**, en su conferencia titulada "Movilidad para el desarrollo urbano y cambio climático", subrayó que para asegurar la competitividad de las ciudades mexicanas la calidad de vida es el elemento más importante.

Informó que en el 2050 habrá 16 millones más de habitantes que se sumarán a los 107 que hay hoy, de ahí la importancia de generar ciudades seguras con calidad de vida.

En términos de movilidad, señaló que los traslados en la Ciudad de México son muy largos.

Destacó que el sector transporte aporta actualmente el 18 por ciento de las emisiones de CO₂ y que es responsable al menos de las dos terceras partes de los gases efecto invernadero (GEI) producidos en las zonas urbanas.

Por estos factores lamentables, urgió a los desarrolladores de vivienda a aprovechar la oportunidad de crear un nuevo modelo de vivienda que responda a la situación actual de crisis económica, social y ambiental.

Un modelo de crecimiento urbano cuya planeación y diseño gira en torno a la eficiencia económica, el respeto al medio ambiente y el bienestar social, aseguró Adriana Lobo, directora del CTS México.

En ese modelo, es importante promover la movilidad no motorizada, un sistema de transporte público eficiente dentro de un entorno planeado en el cual se integren correctamente los espacios públicos, ello, señaló, propiciará que se realicen menos viajes y menores distancias, mayor accesibilidad a equipamiento y servicios, mayor equidad social en la movilidad, menor congestión vial y, por consiguiente, una reducción en las emisiones de CO₂ provenientes del transporte.



Para lograrlo, deberán, dijo, construirse ciudades densas, compactas, vivienda de alta densidad con usos e ingresos mixtos, más conectadas, con espacios públicos activos y de alta calidad, banquetas y ciclovías adecuadas, construir calles completas en donde se de papel preponderante al peatón no al automóvil.

Lamentó el poco ejercicio de planeación y visión de largo plazo en México, así como la escasa existencia de instrumentos y la poca capacidad para hacerlos efectivos, así como la falta de regulación en la densidad, los usos de suelo y la calidad de espacios públicos.

El **vocal ejecutivo del Fovissste, Manuel Pérez Cárdenas**, primero agradeció a Ismael Plascencia la invitación al XXIII Encuentro Nacional de Vivienda, luego explicó las metas y perspectivas del Fondo, entre ellas que al cierre del primer trimestre de 2009, cuando ya había crecimientos negativos en sectores y empresas del país, el Fovissste registró un más 27.4 por ciento el número de créditos y un más 85 por ciento en la inversión realizada.

Detalló que la derechohabencia del Fovissste es de 3 millones 22 mil, de ellos 2 millones 322 mil 628 son cotizantes activos y que a la fecha se ha atendido a 706 mil 043 y que aún les falta por atender a 1 millón 616 mil 585.

Como lo muestra la gráfica, el Fovissste ha tenido un muy importante crecimiento en estos últimos 30 meses.

Transformación con crecimiento
2003-2009

Año	Créditos	atendida	Demanda	Variación	Empresas
		%	Mil	%	mil
2003	12,903	-	5,004	-	71,122
2007	17,208	8.8 veces	24,208	4.8 veces	217,838
2008	96,146	+27	34,896	+24	485,770
2009	183,600	+71	43,824	+24	689,830
2010	Planeación para el mediano plazo				
2011	Quincenario para el mediano plazo y presupuesto 2011				
2012	Quincenario para el mediano plazo y presupuesto 2012				

Aseguró a desarrolladores el cumplimiento de la meta anual, es decir, 100 mil créditos: 66 mil (tradicional), 6 mil (subsidio), 6 mil (pensionaz), 2 mil (conyugal), 19 mil 500 (aliaz) y 500 (respalda2).

Informó que en breve darán a conocer la posición del organismo en un tema crucial, el de la vivienda sustentable.

Finalmente, previó, colocar este año 20 mil millones de pesos. La primera colocación fue exitosa, se colocaron 3 mil 500 millones de pesos.

A ésta participación siguió la de **Javier Gavito Mohar, director general de la Sociedad Hipotecaria Federal**, quien mencionó que las circunstancias del país en materia de financiamiento a la vivienda de octubre de 2008 a principios de mayo fueron de tensión ante la falta de liquidez y el temor de contagio de todo el sector financiero, situación que afirmó, está totalmente contenida.

Subrayó que el Programa de Garantías puesto en marcha en mayo pasado, dio resultados inmediatos, en tan sólo dos meses se renovaron papeles quirografarios por cerca de 5.9 mil millones de pesos (mdp) con la garantía de SHF, lo cual representa el 59 por ciento del monto total del programa.

Asimismo, resaltó que este convenio resuelve el problema de liquidez de las sofoles y sofomes hipotecarias y les permite concentrar su actividad en el financiamiento al sector.

Gavito Mohar informó que de enero a junio de 2009, SHF ha fondeado y garantizado más de \$21 mil mdp, lo cual representa 215 mil acciones de vivienda.

Señaló que es necesario recuperar fuentes de financiamiento privado, ya que la bursatilización de créditos individuales y puente que opera en el país es la fuente de financiamiento más importante para el sector de la vivienda y urge reactivarla en el mediano plazo.

Además, dijo, se trabaja en un marco para emitir Bonos Cubiertos (Covered Bonds).

Respecto a los Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS), destacó que ante la falta de suelo servido, infraestructura urbana, equipamiento y la falta de capacidad de estados y municipios para hacer frente a la demanda de ellos, se creó un grupo intersecretarial para buscar una solución coordinada.

Los DUIS incorporan:

- A desarrolladores inmobiliarios, estados y municipios, propietarios de tierra, inversionistas e intermediarios financieros en proyectos urbanos de vivienda sustentable.
- Mayor y mejor vivienda para la población desatendida.

-Infraestructura urbana eficiente y sustentable (agua, electricidad, manejo de residuos y todos los servicios públicos necesarios).

-Industria, Empleo, Comercio y Servicios.

-Estrategias integrales de movilidad y accesibilidad para las personas que viven o trabajan en ellos.

-Equipamiento social, de salud, educativo, comercial y de esparcimiento.

-Protección al medio ambiente y un aprovechamiento racional de los recursos naturales.

-Calidad de vida para las familias al "Crear Ciudad" y ciudadanos que cuenten con viviendas en un entorno y medio ambiente sustentable.

Añadió que ese grupo estableció los criterios de elegibilidad que deben contener los nuevos Polos de Desarrollo Regional para ser apoyados por estas instituciones:

Condiciones geográficas aptas de la nueva zona a desarrollar:

1. Protección ambiental y condiciones de ordenamiento territorial.
2. Condiciones generales de infraestructura, servicios y equipamientos urbanos.
3. Concepto arquitectónico y medidas de sustentabilidad.
4. Estudio de impacto urbano y ambiental.
5. Impulsar preferentemente el desarrollo habitacional destinado al sector social.
6. Oferta de empleos que generen autosuficiencia económica.
7. Vías de acceso y de transporte público, suficientes y adecuadas.
8. Demanda suficiente de vivienda del estado y municipios.

El director general de la SHF, precisó que los DUIS conllevan una canasta de incentivos importantes para los desarrolladores que los están creando.

DUIS Proyectos Existentes

- Actualmente existen 24 proyectos identificados en 13 estados de la República, también del sector público como privados.
- Estos proyectos representan:



Javier Gavito, concluyó que dada la entrada de la banca al sector hipotecario y la evidencia que esta crisis reveló en cuanto a problemas de fondeo, en el mediano plazo las sofoles y sofomes hipotecarias deberán replantear su estrategia para transitar a la especialización en un nicho de mercado de la cadena de valor, alianzas con otras instituciones financieras y/o ventas a bancos.

En este XXIII Encuentro Nacional de Vivienda de la CANADEVI, la participación de los proveedores de insumos y servicios para la industria fue sumamente importante.

Alberto Nolla Ortega, gerente nacional de ventas de la empresa **DeAcero** ofreció a los asistentes la conferencia técnica: "Pavimentos de concreto reforzado continuo en conjuntos habitacionales", en ella, dijo, observamos que en México se utiliza la carpeta asfáltica.

ca, así como los pavimentos de concreto simple, por ello, DeAcero vio una nueva alternativa en el pavimento de concreto reforzado continuo.

Característica de este material es, indicó Nolla Ortega, que se hace trabajar como un elemento de refuerzo, similar a una losa, donde la carga es el tráfico, el espesor es menor respecto a los pavimentos de concreto simple; en este modelo el concreto trabaja de forma más eficiente porque la compresión la recibe éste y la tensión el acero, evitando así deterioros como agrietamientos, las pasapuntas, haciendo el manejo más suave.

Otra cualidad, aseguró, es una vida útil más larga del pavimento, además de un ahorro promedio del 1.9 por ciento respecto del pavimento de concreto simple.

También reconoció a la larga otro tipo de ahorros derivados de la aplicación de pavimentos de concreto reforzados continuos que no están implícitos: ahorro de energía, temperaturas más confortables y una durabilidad estimada de 20 años.

Por su parte, Víctor Manuel Borrás Setién, director general del Infonavit, en su conferencia "Sostenibilidad e Impulso a la Vivienda", resaltó lo importante de tener una visión de corto y largo plazo.

Como industria, reconoció, debemos cuidar las coyunturas, asegurarnos de transitar por una situación económica difícil en el país como la actual, pero también seguir poniendo las bases para que a futuro la industria se desarrolle como lo ha hecho en los últimos 10 años.

En el corto plazo, las acciones emprendidas por el Infonavit, explicó son dos: el Programa Especial de Apoyo a Compradores de Vivienda, para impulsar la oferta y la demanda a nivel nacional y el Programa de Cartas Garantía de Disponibilidad de Crédito individual para impulsar el tren de construcción de vivienda para trabajadores de menores ingresos.

Respecto al primero, reportó un avance del 80 por ciento en las metas de créditos e inversión al 12 de julio.

Al día 1 de julio, el director del Infonavit, informó, el Programa de Cartas Garantía garantiza la disponibilidad de 32,611 créditos individuales que se estarán ejerciendo en este segundo semestre del año.

Anunció un incremento en la meta anual de 50 mil créditos que se suman a la meta inicial prevista de 450 mil, el Infonavit asegura así una meta en 2009 de 500 mil créditos. Éste incremento, explicó, será distribuido de forma proporcional entre las entidades.

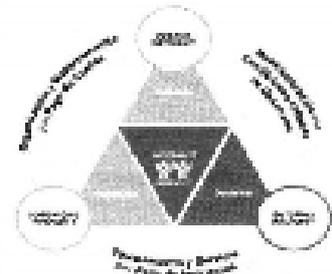
Previó, además, cerrar el año con 10 mil millones de pesos emitidos en Cedevis, recursos que garantizan también el cumplimiento de la nueva meta.

Detalló que en las acciones de mediano y largo plazo el objetivo central del Instituto consiste en desarrollar proyectos para impulsar el desarrollo habitacional sustentable en lo económico, ecológico y social, que se traduzca en una mejor calidad de vida para los trabajadores y sus familias.

Tal es el caso, mencionó de la hipoteca verde, el hogar digital, el programa de competitividad municipal y los centros comunitarios.

Al tiempo que se asegura el cumplimiento de las metas de crédito, se debe trabajar en lograr una mejor calidad de vida de los trabajadores.

Visión de calidad: acceso a necesidades del trabajador y sus mejoras principalmente en su calidad de vida. Incluye: Vivienda con un entorno urbano de habitabilidad; coordinación con la autoridad local; Comunidad. Enriquecer el patrimonio de los trabajadores para que operen en comunidades que fomenten la plusvalía de sus viviendas y su calidad de vida. Cultura Sin Prejuicio; Importancia de los valores patrimoniales, sociales, y de desarrollo urbano.



En este contexto los factores centrales son: una vivienda de calidad (acorde a las necesidades del trabajador que mejore sustancialmente su calidad de vida), un entorno urbano habitable -apoyados por los municipios buscamos, señaló, crear niveles óptimos de habitabilidad en los conjuntos habitacionales-, la creación de comunidad (se busca generar plusvalía en las viviendas y en los desarrollos, a través de organizaciones vecinales bien organizadas y de centros comunitarios financiados por el propio Instituto) y una cultura del cuidado patrimonial entre los trabajadores que adquieren una vivienda.

Ariel Cano Cuevas, director general de la Comisión Nacional de Vivienda, Conavi, en su participación dentro del XIII Encuentro Nacional de Vivienda, que se llevó a cabo en las instalaciones del World Trade Center Ciudad de México, reconoció un avance del 46 por ciento en la meta anual de otorgamiento de créditos y subsidios, al cierre del primer semestre del año.

Infonavit, Fovissste, SHF, Fonhapo y la Conavi, precisó, registran un repunte y/o tienen perspectivas al alza. Expresó que en el segundo trimestre del año se observaron mejoras significativas respecto del primer trimestre y prevé el total cumplimiento de la meta anual del sector, sin embargo, dijo, nos preocupa el 2010 porque los inicios de obra van a la baja.

Para cumplir la meta de 600,000 créditos para adquisición de vivienda nueva, tienen que construirse 152,162 nuevas viviendas en lo que resta del año.

Existe, insistió, el riesgo de que teniendo la demanda y el recurso financiero para otorgar los créditos, no exista vivienda suficiente para venta.

La inversión en subsidios a junio 30 fue de 3 mil 165 mdp (107,922 subsidios otorgados, 35, 498 con hipoteca verde), informó Cano Cuevas.

Y, al mismo tiempo, descartó la existencia, este año, de una bolsa adicional para el programa que ha demostrado ser exitoso en sus apenas tres años de vida.

La dispersión del programa "Ésta es tu casa", expresó, históricamente se ha determinado por las entidades ejecutoras (Chihuahua, Veracruz, Tamaulipas, entidades más beneficiadas hasta la fecha) pero en 2010, diremos alinearlos con el indicador de pobreza patrimonial por entidad federativa.

Consideró entre los principales retos del sector vivienda ante la coyuntura global, primero, por parte de la demanda, el tener un mercado con problemas para obtener financiamiento y subsidios para adquirir una vivienda; segundo, en el lado de la oferta, escasez de recursos para créditos de construcción y los recursos disponibles, caros, y, tercero, en el tema de simplificación administrativa el desregular al sector.

Y, finalizó indicando los retos que el sector vivienda enfrenta en este segundo semestre, mismos que se resumen en la gráfica siguiente.



Urgió a que hoy más que nunca se eliminen disposiciones regulatorias innecesarias, se planteen, analicen y consulten con antelación la puesta en marcha de nuevas políticas públicas, cambios o lanzamiento de nuevos productos en el mercado; impulsar el desarrollo urbano integral para hacer ciudades competitivas; reactivar la liquidez para garantizar las metas de edificación de viviendas, promover los mejores costos y la mejor calidad de la vivienda, así como orientar principalmente el subsidio federal hacia las familias de menores ingresos.

Informó que la CANADEVI promueve, por su parte, una Ventanilla Única para trámites con autoridades federales: Comisión Federal de Electricidad, Luz y Fuerza del Centro, Comisión Nacional del Agua, la Profepa, entre otras.

Plascencia Núñez, insistió en que no se puede permitir que el tren de la vivienda se desacelere por falta de liquidez en los mercados para fondear la edificación de viviendas. Sería lamentable, dijo, que contáramos con compradores respaldados por hipotecas pero no con el capital de trabajo para construir las viviendas.

Subrayó que el subsidio que se otorga a la vivienda genera su propio retorno a la hacienda a través del pago de impuestos: IVA, ISR, IETU, cuotas del IMSS, del INFONAVIT, dos por ciento de nómina, predial y otros, que significa el 92 por ciento del valor total del subsidio, recalcó.

A su vez, dijo, favorece a los que menos tienen, quienes de otra forma no tendrían acceso a un crédito para vivienda y, por consiguiente, tiene un efecto multiplicador de empleo, riqueza y bienestar social.

Por todo ello, pidió asignarle en 2010, 8 mil millones de pesos al programa de subsidios para vivienda "Esta es tu Casa". Esta medida, advirtió, nos permitirá beneficiar a más de 250 mil familias, con la consiguiente generación de empleos.

De lo contrario, refirió, mucha de ésta vivienda saldría con otros rubros, pero de esta manera, podríamos generar mucho más empleo, más bienestar social y, por supuesto, mejor calidad de vida para los mexicanos.

A la intervención del director general de la Conavi, siguió la bienvenida al **Presidente Felipe Calderón Hinojosa**, al XXIII Encuentro de Vivienda de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda, por parte de su presidente nacional, Ismael Plascencia, el presidente saliente, Ramiro Guzmán, miembros del Consejo Consultivo, algunos vicepresidentes y presidentes estatales de la misma.



Después de saludar a algunos asistentes, Calderón tomó protesta al Consejo Directivo 2009-2010 de la CANADEVI, comprometiéndolos a dar lo mejor de sí en beneficio de los millones de mexicanos que aún anhelan una vivienda.

Al concluir la toma de protesta, tomó la palabra **Ismael Plascencia Núñez, presidente nacional de la CANADEVI**, y agradeció la presencia del Presidente Calderón, hecho que dijo, refrenda su confianza en nuestro gremio y el apoyo que su Administración ha dado a la industria de la vivienda.

Destacó que: "La Cámara comprende un grupo industrial que representa casi el 2.5 por ciento del PIB, que entiendo que medido por su nivel de desarrollo, va a un tercio del camino; esto es, la vivienda puede crecer a representar el 8 por ciento del PIB, en tan sólo 15 años".

Por su parte, el **Presidente Felipe Calderón**, indicó que el Gobierno Federal asumió el compromiso de que todos los mexicanos puedan vivir mejor y ello implica que cada vez más familias puedan ejercer su derecho a una vivienda digna y señaló a los integrantes de la CANADEVI como aliados corresponsables en esta trascendental tarea.

Los felicitó por creer e invertir en México y por contribuir a la generación de empleos y a la actividad de la economía.

Deseó a **Ismael Plascencia Núñez** y a los miembros del Consejo Directivo el mayor de los éxitos durante su gestión y refrendó su compromiso de trabajar con los desarrolladores de vivienda del país en el logro de sus propósitos comunes.

Hizo mención de los resultados más relevantes en los dos años y medio de su Administración, el principal haber otorgado más de tres millones de financiamientos o subsidios, lo cual representa 2.5 veces los otorgados en el mismo periodo del sexenio anterior. De esa cifra, más del 80 por ciento han sido otorgados por organismos promotores de vivienda del Gobierno Federal.

Recordó que en la firma del Pacto Nacional por la Vivienda todos sus signatarios se comprometieron a hacer su mejor esfuerzo para que la crisis afectara lo menos posible a la vivienda social y a mantener el ritmo de inversión.

Destacó cinco frentes en los cuales han actuado:

1. A través de la Sociedad Hipotecaria Federal, se estableció un mecanismo para reforzar el otorgamiento de crédito a los constructores, a pesar de la astringencia crediticia mundial. A la fecha ha otorgado un financiamiento por más de 20 mil millones de pesos (mdp).
2. Se fortalecieron los recursos de los principales organismos promotores de vivienda en México, a través de la colocación de bonos en el mercado bursátil. Infonavit en lo que va del año ha colocado 2 mil 600 mdp, el Fovissste realizó una primera emisión por 3 mil 500 mdp.
3. El programa "Ésta es tu casa" permite acceder a una vivienda digna, a un segmento que había sido excluido de ella, trabajadores mexicanos de menores ingresos, que ganan hasta 4 salarios mínimos. Programa que está por cumplir el medio millón de subsidios otorgados, a otro tanto de familias mexicanas.
4. El subsidio al frente se ha convertido en un instrumento virtuoso para la construcción de viviendas sustentables, para generar entornos urbanos mejor planeados y para promover una mejor calidad de vida en la comunidad.
"Estamos dando un impulso sin precedente a la eficiencia energética y al uso racional del agua en hogares de familias de trabajadores, mediante el uso de calentadores solares de agua, lámparas y válvulas ahorradoras, y aislantes térmicos en techos y muros, entre otros", dijo.
5. A fin de apoyar a más trabajadores, y que no se frene la demanda de vivienda, el Infonavit está agilizando y mejorando la regulación en el otorgamiento de los créditos, a través del Programa Especial de Apoyo a Compradores de Vivienda, que inició en mayo de este año.

Reconoció, sin embargo, que aún hay retos pendientes en el sector, uno de ellos la disminución de trámites en la construcción de casas de interés social, tal como se estipula en el Pacto Nacional.



Por otro lado, aseguró que se han comenzado a percibir los primeros signos de recuperación económica, lo cual pronostica un 2010 mucho más alentador, en el que el sector de la vivienda se consolidará como uno de los principales motores de la economía.

Confío en que, a través de un manejo responsable de la economía, un sector financiero sano, empresarios responsables y solidarios, como ustedes, muy pronto saldremos de esta coyuntura, como siempre lo anticipamos.

A la comida en la cual **Ismael Plascencia** y el **Presidente Calderón** ofrecieron su discurso siguió la conferencia de **Luis Robles Miaja**, **presidente ejecutivo de la Asociación de Bancos de México (ABM)** quien recalcó que el sistema bancario está sólido y preparado para financiar los proyectos que sean viables.

En el periodo enero a mayo, señaló que la banca ha ejercido 299 mil millones de pesos en vivienda, es decir que, pese al entorno económico actual, el crédito a la vivienda continúa creciendo.

Respecto a la cartera vencida mencionó que a pesar de registrar un incremento (4 por ciento), su nivel está bajo control.

El presidente ejecutivo de la ABM, sostuvo que a pesar de la caída de 8 por ciento del PIB en el primer trimestre del año, el crédito a la vivienda repuntó un 11 por ciento en los primeros cinco meses del año respecto al mismo periodo de 2008.

Coincidió con el resto de los ponentes en que la vivienda es motor de desarrollo por lo cual continuarán apoyando en el financiamiento de las 600 mil viviendas estimadas en la meta anual del Gobierno Federal este año.

Detalló que de enero a mayo el número de créditos otorgados creció casi 9 por ciento comparado con el mismo periodo del 2008, impulsado por los créditos en cofinanciamiento, lo cuales casi se duplicaron.

El número de créditos colocados creció en los primeros 5 meses del 2009 vs el mismo periodo del año anterior en casi 9%, impulsado principalmente por los créditos otorgados en cofinanciamiento que casi se duplicaron

Número de Créditos Colocados

Entidad	2008	2009	2010	2011
TOTAL	154,000	100,000	100,000	100,000
AMFE	100,000	100,000	100,000	100,000
AMFE	100,000	100,000	100,000	100,000
AMFE	100,000	100,000	100,000	100,000
AMFE	100,000	100,000	100,000	100,000

Por otro lado, indicó que el reto es atender a la economía informal por lo cual será necesario el trabajo conjunto de la banca, las entidades financieras, autoridades y empresarios del sector de la vivienda.

Robles Miaja reconoció que al final del año habrá una baja en la colocación de créditos, aunque no tan pronunciada como la que se anticipa en el sector de consumo, dado que la vivienda es el motor de desarrollo de la economía.

José Manuel Rivero Andreu, de la **Asociación Hipotecaria Mexicana (AHM)**, dijo que el sector vivienda aprendió la lección de la crisis de 1995, por lo que la industria estructura créditos hipotecarios de acuerdo a la capacidad de pago de las personas.

Aclaró que la vivienda no está en crisis sistémica, aunque hay una reducción en la demanda de créditos por la aversión al riesgo por la posible pérdida de empleo y disminución de ingresos de las familias mexicanas.

Admitió que hay falta de liquidez en los mercados para construir nuevas casas y aseguró, como lo hizo también la ABM, que es buen momento para adquirir un crédito hipotecario.

En los primeros cinco meses del año, la colocación de crédito se contrajo 15 por ciento, sin embargo, en entidades como Nuevo León, Estado de México y Jalisco se incrementó la demanda, mientras que en Campeche, Tlaxcala, Zacatecas y Nayarit se contrajo.

La menor liquidez en los mercados provocó que los créditos puente se desplomaran alrededor de 42 por ciento en los primeros cinco meses del año.



La demanda de créditos puente la encabezan el Distrito Federal, Jalisco y San Luis Potosí, informó.

Finalmente señaló entre los retos el de alentar la demanda de crédito individual, asegurar la oferta de vivienda privilegiando los sectores de menores ingresos; promover liquidez al mercado hipotecario para créditos puente e individuales y el apoyo a los acreditados.

En este XXIII Encuentro Nacional de Vivienda de la CANADEVI "Vivienda, sustentabilidad y crecimiento

económico", también participó el presidente de la **Asociación Mexicana de Entidades Financieras Especializadas (AMFE)**, Mario Sandoval Chávez quien señaló que las 23 sofoles y sofoemes hipotecarias (SSH) que la integran, tienen activos totales por 210 mil millones de pesos.

Destacó que en lo que va del año estas entidades financieras han colocado cerca de 20 mil créditos individuales en tanto que en ese mismo lapso durante 2008 se colocaron 43 mil.

De la cartera total de las SSH estimada en 192 mil millones de pesos, el 32 por ciento corresponde a créditos puente, 26 por ciento a créditos individuales para vivienda media y residencial y un 42 por ciento a créditos individuales para vivienda de interés social.

A mayo de este año, la AMFE tiene registrados 3 mil 720 créditos puente vigentes (301 mil viviendas) contra 762 vencidos, en tanto que en el mismo periodo de 2008 tenía registrados 4 mil 680 créditos puente vigentes (422 mil viviendas).

Mario Sandoval, lamentó el desconocimiento por parte de los acreditados de los programas de reestructura y la aplicación del seguro de desempleo y, previó como un efecto en el mediano plazo derivado de la crisis del sector hipotecario la falta de inventario provocada por los menores apoyos que han recibido los desarrolladores.

A esta ponencia siguió la del ingeniero Ricardo Padilla, gerente de construcción de la empresa **Owens Corning** y un coctel con el cual concluyó el primer día del XXIII Encuentro Nacional de Vivienda de la CANADEVI.

El segundo día de actividades inició con la conferencia del doctor Alfonso Iracheta Cenecorta, de **El Colegio Mexiquense, A.C.**, titulada "Hacia una agenda nacional de suelo urbano", en la cual subrayó el boom demográfico de México y los retos inherentes a él. Mencionó que de 1970 al 2000, la población pasó de 48.2 a 97.5 millones de habitantes, sin embargo, será, dijo, hacia el 2040 cuando el país alcanzará su límite histórico de crecimiento demográfico: 140 millones de habitantes.

Boom caracterizado por un crecimiento urbano (urbanización) desordenado, anárquico, con problemas serios de asentamientos irregulares o en zonas de alto riesgo, con serios efectos en la calidad de vida de los habitantes (segregación, marginación, pobreza), en el desarrollo social y en los niveles de competitividad y productividad de las grandes ciudades, metrópolis y áreas metropolitanas.

Se estima, indicó el doctor Iracheta, que este cambio demográfico requerirá que, en las próximas décadas, el inventario de vivienda crezca entre un 60 y un 100 por ciento.

Esto significa un gran reto ¿está México preparado para esta segunda ola de hiperurbanización? La respuesta depende de la disponibilidad de suelo urbano.

De ahí, dijo, que quien controla el suelo, controla el desarrollo urbano y, en el caso de México son los submercados legal e ilegal quienes lo controlan y no el Estado, como sucede en países civilizados.

Insistió en que los conjuntos habitacionales no "hacen ciudad"; se localizan cada vez más alejados de las ciudades; no ofrecen condiciones adecuadas para habitar; no resuelven necesidades urbano-comunitarias esenciales: empleo y auto-empleo, recreación, cultura, transporte, disposición de residuos, tratamiento de agua; producen vivienda cada vez más pequeña para abatir costos financieros; ofrecen muy limitado espacio público y para equipamientos sociales, situación que debe ser necesaria y obligadamente revertirse.

Por ello, advirtió, urge tener ya una política nacional de suelo urbano que lo reconozca como eje y factor principal del proceso de urbanización, integral, de largo plazo y participativa. Sus puntos fundamentales:

- Oferta de suelo apto para los más pobres.
- Clara definición de dónde sí y dónde no se puede urbanizar.
- Política fiscal inmobiliaria; predial fuerte; captura de plusvalías.

- Replantear la regularización de la tenencia de la tierra y la reserva territorial (tierra con vocación urbana según planes, independientemente de quién es su propietario).
- Reorientar la política urbana hacia la determinación de las "obligaciones y derechos de propiedad".

Juan Rafael Elvira Quesada, secretario de Medio Ambiente y Recursos Naturales, habló del "Impacto ambiental de la vivienda", e hizo un llamado a la CANADEVI a trabajar conjuntamente para dar solución a ésta problemática generalizada en el país.

Entre los efectos más importantes de la vivienda sobre el medio ambiente, mencionó los siguientes: alteración de ecosistemas, flujos de materiales (extracción de recursos, generación de residuos, emisiones y descargas) y el alto consumo de energía.

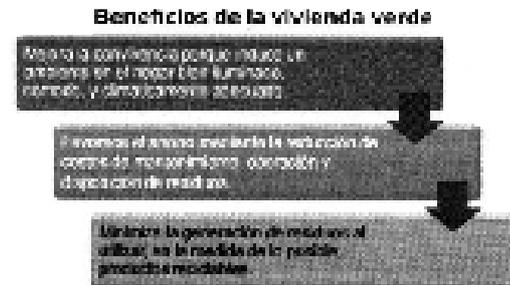
Detalló que son cuatro los instrumentos de gestión ambiental:

- Ordenamiento territorial
- Cambios de uso de suelo
- Evaluación del impacto ambiental
- Desempeño ambiental

Dio a conocer que el Programa Especial del Cambio Climático tiene como objetivo promover la construcción de vivienda que garantice el uso eficiente de la energía con la meta de: 1) Reducir las emisiones de GEI (Gases Efecto Invernadero) en 800 mil viviendas nuevas (2008-2012), 2) Publicar los lineamientos de diseño urbano e integración con el entorno y la localización adecuada de los nuevos desarrollos habitacionales financiados con recursos federales (vivienda verde); 3) Publicar el programa específico para el desarrollo habitacional sustentable ante el cambio climático y 4) Elaborar un modelo para estimar las emisiones de GEI de las ciudades y la huella de carbono de nuevos conjuntos habitacionales.

Elvira Quesada, reconoció que la vivienda verde debe impulsarse fuertemente porque tiene impactos positivos en elementos cruciales para el medio ambiente: el agua, la energía eléctrica, el gas y los residuos.

Propuso que la vivienda verde pague menos predial, porque con un millón de ellas se evitaría la emisión de casi un millón de toneladas de CO₂ a la atmósfera/año y se ahorrarían 4.3 millones de dólares al año y vincularla con transporte sustentable.



Informó a los desarrolladores que la Semarnat trabaja en la simplificación de trámites de cambio de uso de suelo e impacto ambiental que, para su agilización y transparencia se realizan por Internet.

Anunció la puesta en marcha de una ventanilla única con el propósito de aportar certidumbre y agilidad en las gestiones ambientales para el desarrollo de sus proyectos y se comprometió a revisar con la CANADEVI, a través de una comisión especial, los asuntos y problemáticas que enfrentan con la Semarnat, para darle una respuesta rápida.

Por su parte, Álvaro Castro Estrada, subsecretario del Trabajo y Previsión Social (STyPS), en su conferencia, subrayó que la tarea central de la secretaria es impulsar una reforma laboral que incentive la productividad y la previsión social, sin modificar en absoluto el artículo 123 constitucional.

Esta reforma, precisó, se propone, entre otros aspectos:

1. Promover el trabajo decente, la equidad y la no discriminación en las relaciones laborales.
2. Incrementar la productividad de las relaciones laborales y la competitividad de la economía. (Contrato de trabajo temporal de 30 a 180 días, para verificar conocimientos y habilidades del trabajador; se reconoce el "teletrabajo" como modalidad del "trabajo a domicilio" para aprovechar el uso de tecnologías de la información y las comunicaciones, por citar ejemplos).
3. Vincular la capacitación y el adiestramiento con la productividad (las Comisiones Mixtas de Productividad, Capacitación y Adiestramiento solo funcionarán para empresas con más de 50 empleados).
4. Fortalecer la seguridad e higiene en los centros de trabajo (Recurrir a unidades de verificación privadas).
5. Modernizar y profesionalizar la administración de justicia laboral (se prevé el Servicio Profesional de Carrera).
6. Brindar mayor certeza jurídica a las relaciones colectivas de trabajo (se analiza la democracia y la libertad sindical, se proponen nuevos requisitos a la contratación colectiva y al emplazamiento a huelga).

El director general de la Comisión Nacional del Agua, Conagua, José Luis Luege Tamargo, resaltó durante su ponencia "Políticas de suministro de agua para desarrollo de vivienda" que el crecimiento poblacional del país se ha incrementado notablemente en los últimos 55 años. A nivel país el incremento ha sido de 4 veces y, a nivel ciudad de 7 veces.



Coincidió en señalar que se espera un mejor resultado en estos dos últimos trimestres y previó un mejor panorama para el 2010.

Alertó que donde se concentra el 31 por ciento de disponibilidad natural media de agua habita el 77 por ciento de la población.

En 1950 México era un país con alta disponibilidad de agua (superior a 10,000 m³/habitante/año) y en 2009 es ya un país de baja disponibilidad (menor a 5,000 m³/habitante/año), sin embargo, ésta es suficiente, aunque propuso romper ésta tendencia promoviendo en el país el uso eficiente de este vital recurso.

Debido a los altos consumos de agua per cápita, en las ciudades del país es indispensable, advirtió, trabajar en:

- Difusión permanente de las campañas de uso eficiente del agua
- Instalación de muebles sanitarios, llaves, regaderas y accesorios de bajo consumo de agua
- Instalación de sistemas de captación y uso de agua de lluvia, incluyendo la construcción de pozos de absorción, de acuerdo a las norma oficiales mexicanas
- Construcción de drenajes separados para aprovechar el agua de lluvia y las aguas grises
- Incremento de la superficie de áreas verdes y uso de concretos y adoquines permeables
- Promover la instalación de plantas de tratamiento de aguas grises y aguas residuales
- Lograr la mayor coordinación posible a nivel municipal entre los desarrolladores de vivienda y los Programas de Desarrollo Urbano

Planteó tres propuestas centrales a los desarrolladores de vivienda del país:

- 1) Ordenamiento ecológico del territorio nacional
- 2) Proyectos en función de la disponibilidad de agua
- 3) Planes de desarrollo urbano con visión de largo plazo y vigilancia de instancias con participación ciudadana.

Se mostró complacido por la reciente creación de la Comisión Conagua-CANADEVI, para plantear los problemas u obstáculos por los cuales atraviesan los desarrolladores ante la Conagua y con un trabajo coordinado y más estrecho darles una respuesta más ágil y eficiente.

Ernesto Cordero Arroyo, secretario de Desarrollo Social (Sedesol), reafirmó que el Gobierno Federal tiene el firme compromiso de cumplir la meta de construir 6 millones de viviendas en la presente administración.

Durante su exposición los "Retos en Vivienda y Desarrollo Sustentable", Cordero Arroyo reiteró que este sector económico tiene importantes implicaciones económicas, sociales y ambientales, además de ser uno de los motores más fuertes y dinámicos de la economía nacional, por su vinculación con 37 ramas de la actividad económica, su bajo componente de insumos importados, y su capacidad para generar empleos, algo que muchos miles de mexicanos demandan en este momento.

Añadió que en marco del Pacto Nacional por la Vivienda, los suscriptores se mantienen firmes en los tres objetivos centrales que se establecieron, y que consisten en mantener el ritmo de construcción de vivienda para alcanzar las 6 millones de acciones planteadas para esta administración.

Además, puntualizó, mantener el precio de la vivienda popular y promover el acceso a la vivienda a las familias que más lo necesitan, lo que requiere de impulsar la construcción de cuando menos 600 mil viviendas nuevas en 2009, y ordenar y planear de manera sustentable el desarrollo de los proyectos de vivienda incorporando lineamientos de sustentabilidad para el ordenamiento territorial, diseño urbano y ecotecnologías en los desarrollos habitacionales.

"En el Gobierno Federal, estamos plenamente convencidos de que la construcción del tejido social es indispensable para reforzar los lazos solidarios que consolidan comunidades seguras y comprometidas con el desarrollo sustentable", afirmó.

Finalmente, Ernesto Cordero convocó a los desarrolladores miembros de la CANADEVI, que en su conjunto son los responsables de la producción del 80 por ciento de la vivienda, a seguir trabajando para dotar a las familias mexicanas de un patrimonio que les permita vivir mejor.

El secretario de Desarrollo Social, al concluir su ponencia clausuró oficialmente el XXIII Encuentro Nacional de Vivienda, convocado por la CANADEVI.