

Tendrán más servicios, pero a un precio mayor

Ponen requisitos a vivienda nueva

► Deben ofrecer

la construcción

de escuelas, deportivos,

bibliotecas y mercados

Nallely Ortigoza

A partir de este año, los nuevos desarrollos de vivienda que se construyan y se financien con recursos públicos -al menos una parte-, deberán contar con jardín vecinal, módulo deportivo, aulas para jardín de niños, primaria, secundaria, sistema de **tratamiento de agua** e incluso hasta un mercado.

Los nuevos requisitos forman parte de los cambios en el artículo 73 de la Ley de Vivienda, que ya entraron en vigor, y que para los desarrolladores provocarán una caída en la oferta de viviendas.

"Si en el 2009 cayó la oferta 25 por ciento, yo creo que en este año 2010 podría llegar a tener un detrimento, simplemente por la entrada en vigor de este artículo, de entre un 10 y 15 por ciento", estimó Federico Sobrino, consejero coordinador de vivienda usada en la Comisión de Vivienda de Coparmex Nacional.

Así, la oferta de vivienda podría caer hasta un 40 por ciento, calculó Sobrino.

Los lineamientos del Artículo 73 de la Ley de Vivienda, establecidos por la Secretaría de Desarrollo Social (Sedesol) tras varias reuniones con actores del sector, obligan a las desarrolladoras a que los nuevos proyectos cumplan con ciertos requisitos que elevan los costos de construcción.

"El Artículo 73 viene a ordenar lo que durante algunos años los desarrolladores han desorde-

nado; la infraestructura, las áreas verdes, las banquetas, que a lo mejor por construir un poco más de casas han descuidado las áreas comunes", dijo Sobrino, también representante de Coparmex ante el Infonavit.

Los nuevos desarrollos de vivienda deberán contar con jardín vecinal, parque, plaza, módulo deportivo, aulas para jardín de niños, primaria, secundaria, biblioteca, y si hay más de 6 mil habitantes, deberá existir un mercado, entre otras medidas.

De acuerdo con la Sedesol, los lineamientos tienen por objetivo garantizar condiciones mínimas en materia de infraestructura, equipamiento y vinculación

con el entorno, así como favorecer el desarrollo sustentable.

"Hace 10 o 15 años se fue relajando la construcción de viviendas, y cada vez se fueron haciendo casas más chicas y un mayor número de casas en una menor extensión de terreno", reconoció Sobrino.

Los lineamientos tardaron en discutirse alrededor de 2 años, tiempo durante el cual algunas empresas de la construcción de vivienda y organismos del sector aseguraron que las normas elevarían los costos de producción.

"Alguien lo tiene que pagar; sí, pero los desarrolladores no son quienes lo pagan, realmente quien lo paga es el derechohabiente con su crédito", opinó

el representante de la IP ante el Infonavit.

Ante la falta de nueva vivienda, los inmuebles usados serán la solución para las personas que busquen una casa, previó el especialista.

De acuerdo con datos del Infonavit, en 2009 entregó alrededor de 120 mil créditos para la compra de vivienda usada, 33 por ciento más con respecto a 2008.

Algunos cambios de la ley

Los desarrollos que se financien con recursos federales deberán cumplir con:

65%

de las viviendas tendrán parada de transporte público a menos de 300 metros

1

consultorio médico, por cada mil habitantes

1

centro de salud comunitario, a partir de 2 mil 500 habitantes

3%

del área desarrollable deberá ser para comercio

ADEMÁS, SE PONEN VERDES

Las casas que se construyan tendrán que contar con:



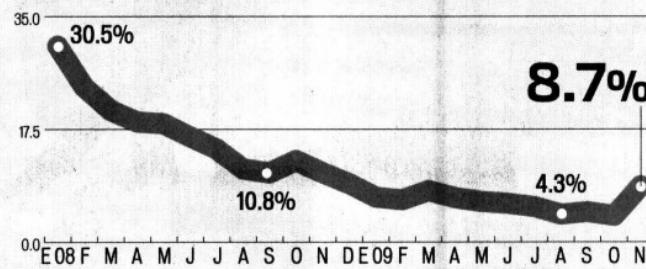
Fecha 02.01.2010	Sección Primera	Página 11
----------------------------	---------------------------	---------------------

- > Separación de aguas para su **tratamiento**
- > Reutilización del **agua**
- > Generación de energía
- > Luminarias eficientes

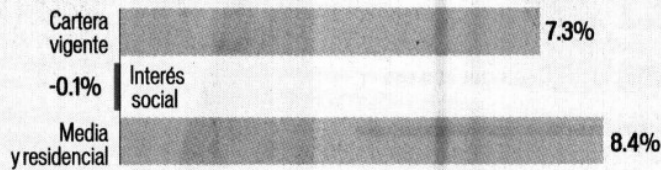
Se modifica la tendencia

Aunque el crédito hipotecario nunca estuvo en terreno negativo, sí presentó una tendencia descendente en el ciclo recesivo; sin embargo, parece que en 2010 nuevamente podría apuntalar.

(Financiamiento hipotecario banca comercial. Var. Anual real)



POR SECTORES (Var. real anual, noviembre 2009)



Fuente: Banxico / Realización: Departamento de Análisis de REFORMA