



119
241

**UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTONOMA DE MEXICO**

FACULTAD DE ECONOMIA

**"FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA DE
INTERES SOCIAL DEL INFONAVIT Y SU
IMPACTO EN EL ESTADO DE MORELOS.
DE 1992 A 1995"**

**T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADA EN ECONOMIA
P R E S E N T A:**

ISABEL TERESA MOLINA AVELLA



Asesor:

LIC. JOSE VENANCIO RUIZ ROCHA

MEXICO, D. F.

1997

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

MI

AGRADECIMIENTO

INFINITO A

D I O S

**QUE NOS
DA LA
CHISPA DIVINA**

FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DEL INFONAVIT Y SU IMPACTO REGIONAL EN EL ESTADO DE MORELOS, DE 1992 A 1995.

CONTENIDO

	Página
DEDICATORIA	3
PRESENTACIÓN	4
CAPÍTULO I.- FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA OBRERA Y CONTEXTO ESTATAL	8
1.1.- EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES.....	8
1.2.- MONOGRAFÍA DEL ESTADO DE MORELOS.....	19
1.2.1.- SITUACIÓN GEOGRÁFICA	
1.2.2.- COMUNICACIONES	
1.2.3.- POBLACIÓN	
1.2.4.- ECOLOGÍA	
1.2.5.- AGRICULTURA	
1.2.6.- VIVIENDA DE INFONAVIT	
CAPÍTULO II.- DEMANDA DE VIVIENDA	26
II.1.- CARACTERÍSTICAS DE LA DEMANDA.....	26
II.2.- SISTEMAS DE CALIFICACIÓN DE LA DEMANDA.....	28
II.2.1.- EL SISTEMA DE NECESIDAD DE VIVIENDA	
II.2.2.- EL NUEVO SISTEMA DE PUNTUACIÓN MÍNIMA	
II.3.- ATENCIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA.....	35
II.3.1.- EMPATÍA ENTRE OFERTA Y DEMANDA	
II.3.2.- OPERACIONES DE MERCADO ABIERTO	
II.3.3.- COMPARATIVO ENTRE LA OFERTA Y LA DEMANDA	
II.3.4.- CONSTRUCCIÓN EN TERRENO PROPIO A TRAVÉS DE UN FIDEICOMISO.	
II.3.5.- TERMINACIÓN Y LIBERACIÓN DE HIPOTECA	
CAPÍTULO III.- OFERTA DE VIVIENDA	44
III.1.- CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA.....	44
III.2.- FUNCIONAMIENTO DE LA OFERTA.....	48
III.2.1.- LAS SUBASTAS: FINANCIAMIENTO DEL INFONAVIT	
III.2.2.- PAQUETES DE LÍNEA II. ADQUISICIÓN DE VIVIENDA	
III.2.3.- PAQUETES DE LÍNEA III. CONSTRUCCIÓN EN TERRENO PROPIO	

III.3.- RESERVA TERRITORIAL PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DEL INFONAVIT.....	55
III.4.- COFINANCIAMIENTO.....	58
CAPITULO IV.- PROPUESTAS Y CONCLUSIONES.....	65
IV.1.- PROPUESTAS.....	65
IV.1.1.- PROGRAMA DE CRÉDITOS Y FINANCIAMIENTO	
IV.1.2.- VIDA URBANA SUSTENTABLE Y RESERVA TERRITORIAL PARA LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.	
IV.1.3 - LAS COMPAÑÍAS CONSTRUCTORAS COMO EJES TÉCNICOS PARA OPERAR LOS PROYECTOS.	
IV.2.- CONCLUSIONES.....	71
IV.2.1.- DEL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA OBRERA	
IV.2.2 - DE LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO REGIONAL	
APÉNDICES.....	81
- APÉNDICE JURÍDICO.....	81
- APÉNDICE ESTADÍSTICO.....	87
- APÉNDICE BIBLIOGRÁFICO.....	110

DEDICATORIA

A Isaac, a Ceci y a quien nacirá....

A Carmen y a José,

A las cinco fantásticas, entre las que me cuento,

A mis amigas y a mis amigos, íntimos y anónimos,

Y al Pueblo de Morelos, luchador incansable.

Todos ellos, de distintas maneras y a lo largo de mi vida, me impulsaron a alcanzar esta meta.

Cuernavaca, Morelos a 15 de julio de 1997.

PRESENTACIÓN

El estado de Morelos, como entidad federativa de México, se ha caracterizado por su cercanía a la metrópoli capitalina y la riqueza abundante de recursos naturales, siendo una región geográfica de amplio crecimiento poblacional en el presente siglo, excepción hecha de la etapa revolucionaria, en que la población decreció. Hasta la primera mitad del siglo XX, las actividades económicas fueron predominantemente agroindustriales, con algunos aspectos de turismo y recreación limitados a la clase alta. A partir de los años cincuentas y sesentas, con la construcción de la carretera de cuota de cuatro carriles México-Cuernavaca, con destino al puerto de Acapulco, y el establecimiento de la Ciudad Industrial del Valle de Cuernavaca (CIVAC) en el municipio de Jiutepec, se modificó aún más su densidad poblacional y sus actividades. De 1960 a 1990, el eje de las actividades económicas siguió siendo la agroindustria del azúcar y el arroz, pero se movió consistentemente hacia la industria química y automotriz, el turismo internacional en pequeña escala y el turismo nacional finsemanero, dejando evidencias en la ocupación territorial y la contaminación ambiental.

Uno de los factores de gran peso que protagonizaron estos cambios es sin duda la vivienda obrera financiada por INFONAVIT. Estas inversiones contextualizadas en un territorio eminentemente de propiedad ejidal y comunal y con criterios financieros y jurídicos formales centralistas, perfilaron el papel de este instituto en el estado como solución y como problema; solución a la escasez de vivienda, problema de concentración de la población y fuente de contaminación ambiental. Este binomio antagónico sigue siendo una realidad en lo que va de la década de los noventa y aún no se vislumbra en el escenario su resolución, dados los niveles de conciencia cívica y pública de los protagonistas políticos y de la población, aunados a una serie de factores históricos que no terminan de transparentar las consecuencias positivas de los cambios instrumentados y propuestos en el sexenio salinista. Tal es el caso de los cambios de criterio social y económico que se expresan en las reformas jurídicas a la tenencia de la tierra, los asentamientos humanos y el financiamiento de la vivienda.

El presente trabajo, se circunscribe al análisis de los efectos iniciales en el estado de estas reformas, como alternativas que, dirigidas desde la base social de los interesados (es decir los trabajadores derechohabientes del INFONAVIT y los tenedores o poseedores de la tierra, tales como los avencidados y los ejidatarios cuyas posesiones pequeñas, grandes o medianas han quedado bajo el área de influencia de las zonas conurbadas del estado) puedan dar un giro al financiamiento de la vivienda por parte de este instituto al tiempo que se mejoran las condiciones de urbanización de las

ciudades del estado, contribuyendo eventualmente a una nueva relación campo-ciudad. No obstante, el trabajo no aborda la temática anterior en su sentido amplio, ya que su propósito no es la jerarquización de las ciudades del estado en el contexto macroregional: tampoco es objetivo de esta tesis profundizar en toda la base de política económica que se desarrolla a partir de la planeación regional.

Estoy consciente que el financiamiento de la vivienda por INFONAVIT representa un recurso cuyo impacto económico en la región puede hacerlo un instrumento de la planeación, pero en virtud de la experiencia al respecto, y en un afán de mantener un enfoque pragmático en la toma de decisiones de las políticas locales, esta tesis se limita a presentar los aspectos coyunturales de las reformas que en el periodo de estudio abrieron una puerta a las decisiones locales y cuya sistematización puede contribuir a una visión más aterrizada de la coordinación institucional para la vivienda y el desarrollo urbano en un ámbito local.

En el plano económico estrictamente, los análisis, altamente calificativos, no alcanzan a construir propuestas viables, objetivas y realistas, porque los enfoques neoliberal y marxista no suman ni se suman, una es individualista a ultranza, la otra masifica al ser humano, amén de que en la época actual ambas resultan limitadas para dar respuesta a la libertad con equidad y justicia social, en el marco de la globalización y, sin embargo, tal parece que las fuerzas sociales aglutinadas siguen polarizándose porque, aunque los que suman son más, no han desarrollado la representatividad plena o representan a grupos particulares.

Lo que queda más allá de la economía es la ética, la política, la filosofía, la ecología, la espiritualidad, en otras palabras que por encima de los intereses del mercado, pongamos el interés común, que seamos profundamente respetuosos del interés individual pero a éste se le imponga irrestrictamente el interés colectivo, y por colectivo no nos referimos al de unos cuantos sino al del conjunto. En las regiones no puede predominar el interés financiero globalizador sobre la preservación y recuperación del medio ambiente, pero tampoco los pequeños intereses de ancianos ejidatarios que han encontrado un modus operandi en el jineteo y especulación ejidal. De ninguna manera, los oscuros intereses de funcionarios públicos locales o nacionales que manipulando la ley se benefician de manera personal.

El interés común se cuida con la innovación tecnológica para el desarrollo sustentable, con la consulta popular, con la democracia alternante, con el dinamismo de la política económica (cuyos

parámetros de medición siguen siendo el crecimiento y la distribución de la riqueza) y con la transparencia ética.

Toda actividad humana, al ser presente, responde a un pasado y construye un futuro; los aspectos que se analizan en este trabajo son como un corte que permite definir la orientación de las actividades presentes. Para ello, necesitamos sendos cuerpos legislativos y ejecutivos, altamente representativos y capacitados; unos en la materia de legislar y lo que se legisla, otros en la planeación estratégica y la operación, conscientes todos de que cada medida representa pasos en la construcción de la sociedad que queremos.

¿Cuál es la equidad social y generacional que ha dejado la tierra en manos de unos cuantos? porque unos cuantos son los ejidatarios frente a una población que se ha quintuplicado en lo que va del siglo. La defensa a ultranza del agrarismo ha quedado obsoleta, incluso como demagogia. Así que necesitamos reordenar el territorio en favor del interés común, como lo señala la Ley de Asentamientos Humanos.

¿Por qué el derecho económico-fiscal y financiero se entrapa en un populismo durante 20 años sacrificando en favor de unos cuantos el fruto del ahorro de millones de trabajadores? ¿Cuántos trabajadores durante ese tiempo han construido sus viviendas en asentamientos ejidales o comunales, invadiendo terrenos propios o ajenos? Asentamientos mal llamados irregulares, porque su existencia y crecimiento es regular y común en todas las ciudades de México y eventualmente reciben los servicios de urbanización. Se han sacrificado generaciones completas en favor del agrarismo y el populismo financiero.

Esta tesis trata de sustentar en el fondo que, llevadas a sus últimas consecuencias las reformas legales de 1992, se pueden convertir en una oportunidad para impulsar el desarrollo de este país, a condición de que efectivamente prive el interés común de los mexicanos y de que nos comprometamos con más trabajo y participación a elevar nuestra conciencia cívica, impulsados por nuestras carencias comunes. Pero la tarea es agotadora y sus resultados impredecibles, con frecuencia plagados de errores y derrotas.

Un problema no menos complicado es la toma de decisiones operativas; éstas no pueden ser ni hechas colectivamente, ni supervisadas de inmediato. Este poder recae sobre los administradores y los políticos electos; a fin de incrementar su fiscalización, se requiere la consulta popular y la

creación de otros instrumentos de participación social que eleven la conciencia social de los representantes, entre otros también sus niveles educativos. No es tan importante que la sociedad elija a sus representantes como que los representantes realmente representen a la sociedad y sean un reflejo ético de una sociedad más consciente y activa.

En el diseño original de este trabajo se hicieron planteamientos muy ambiciosos, los cuales no alcanzaron a ser acabados totalmente en virtud de las dimensiones que implicaban los límites impuestos por la oportunidad en el tiempo y el espacio. No obstante, sirva en desagravio de lo que puedan parecer fallas en la sistematización, que su diseño y conclusiones están basadas en una amplia práctica profesional de la sustentante, que se inicia en 1981 con la participación en la formulación de los primeros planes económicos regionales en el estado de Morelos hechos por la Secretaría de Programación y Presupuesto; pasando por una serie de actividades político-administrativas y de gestión social en el estado, entre las que destacan:

a) La propuesta, junto con Moisés Delgado Olguín, de un Sistema Estatal de Abasto de granos, frutas y verduras, alternativo a los sistemas comercial e institucional, a través de la participación auténtica de las organizaciones de productores y consumidores con base en la infraestructura y el equipo del Sistema DICCONSA.

b) La responsabilidad del otorgamiento de los créditos de INFONAVIT en el estado de Morelos entre mayo de 1991 y abril de 1995, etapa en la que se diseñaron y llevaron a cabo los proyectos aquí descritos.

La tesis que se pone a consideración contiene por lo tanto elementos teóricos y prácticos cuya interpretación y conclusiones son de mi absoluta responsabilidad y constituyen parte del bagaje profesional que me ha enriquecido.

CORDIALMENTE



I. Teresa Molina Avella

CAPÍTULO I.- FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA OBRERA Y CONTEXTO ESTATAL.

I.1. EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES.

En 1972, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), fue concebido como un instrumento vivendista, globalizador, como respuesta adecuada para efectivamente satisfacer esa necesidad vital entre los trabajadores asalariados de todas las empresas privadas, en las distintas regiones del país.

En la iniciativa para reformar la fracción XII del apartado del Artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el entonces presidente de la república, expuso:

"El gobierno de la República ha insistido reiteradamente en la necesidad de acelerar todos los procesos que concurren a una más justa distribución del ingreso y a mejorar sustancialmente el bienestar de la población. Por esta razón, considera indispensable afrontar globalmente el problema de la vivienda e incorporar en los beneficios de una política habitacional a la totalidad de la clase trabajadora, independientemente de la dimensión de las empresas en que sus miembros laboran o de su ubicación geográfica".¹

En su concepción original, se buscaba la creación de un instrumento compensatorio de las grandes desigualdades:

"Ello sólo es factible si se establece un sistema más amplio de solidaridad social en el que la obligación que actualmente tienen los patrones respecto de sus propios trabajadores sirva de base a un mecanismo institucional de financiamiento e inversión, de carácter nacional. Así será posible satisfacer, en el volumen y con la intensidad que se requiere, las demandas de habitación".²

A lo largo de casi 23 años de operación, se puede evaluar la viabilidad de su existencia y subsistencia, la equidad de su instrumentación y la sustentabilidad de sus acciones, a partir de los

¹ Exposición de motivos de la iniciativa del C. Presidente de la República sobre las reformas a la fracción XII, del apartado A del artículo 123 de la Constitución, publicadas el 14 de febrero de 1972.

costos y la recuperación financiera, las normas y sus reformas, las necesidades y preferencias de los consumidores y, las dimensiones urbana y ecológica.

En sus inicios, se planteó como un instrumento paralelo de ahorro de los trabajadores, de manera que los trabajadores individualmente no perdieran su ahorro:

"Se ha previsto que transcurridos diez años tendrán derecho a que se les haga entrega, periódicamente, del saldo de los depósitos que se hubieren constituido en su favor. También se establece que cuando el trabajador deje de serlo, o en caso de incapacidad total permanente o de muerte, se entregará el monto total de este depósito a él mismo o a sus beneficiarios.

"Las disposiciones anteriormente mencionadas tienen como propósito favorecer doblemente a los trabajadores, tanto por cuanto las aportaciones empresariales integrarán el Fondo que hará posible el financiamiento de las casas habitación, como porque, al aplicarse a favor de los trabajadores, representará para ellos un ahorro que se incorporará a su patrimonio familiar..."²

La creación del INFONAVIT respondía a una necesidad real, demanda de los trabajadores, pero desde sus inicios, en sus concepciones, proyecciones teóricas y prácticas administrativas, cayó en un romanticismo económico que desligó los esquemas de ahorro y financiamiento de la vivienda obrera de la evolución macroeconómica del país. Errores que sólo las políticas estatistas a ultranza han podido sostener a costa de los ahorros de millones de trabajadores mexicanos. Finalmente, el INFONAVIT se convirtió sí en el principal mecanismo de subsidio de vivienda para unos cuantos; a lo largo de 20 años de existencia, con devoluciones de los fondos de ahorro de los trabajadores devaluadas y un escaso otorgamiento de 1'000,000 de créditos de vivienda para 1992. Las reformas de ese año, profundas respecto a las facultades del INFONAVIT, incluyendo el otorgamiento de créditos individuales y el financiamiento para la construcción de vivienda, pueden ser evaluadas, tanto desde perspectivas teóricas (o ideológicas), como desde sus resultados prácticos, en términos de la oferta de vivienda y la atención a la demanda, a partir de su evolución en el ámbito del estado de Morelos, de 1992 a 1995.

En 1972, al crearse el INFONAVIT, se consideró ilimitada la disponibilidad de recursos y se ofertó a la clase trabajadora y a los empresarios como la panacea a los problemas habitacionales:

² Ibidem

“Asimismo, el flujo creciente de aportaciones que reciba posteriormente permitirá multiplicar sus beneficios y extenderlo a sectores más necesitados, llevando así el mecanismo solidario a diversas clases de la población y prolongando de una a otra generación de mexicanos.”⁴

A la par, se dimensionaba en el discurso los alcances urbanos que un instrumento tan amplio de financiamiento y planeación urbana podría tener en el país:

“El plan comprende no sólo la construcción de viviendas, sino también la regeneración de las actuales y el mejoramiento permanente de las que en adelante se edifiquen. Preve tanto el aprovechamiento de las zonas ya urbanizadas como el desarrollo de otras futuras mediante la constitución de reservas territoriales. El organismo responsable de la ejecución de este programa podrá coordinarse, además, con otras instituciones públicas a fin de que, dentro de una política integrada, se amplíen los servicios municipales, se desenvuelvan armoniosamente las ciudades y se eviten, en lo posible, los traslados innecesarios de los trabajadores por las largas distancias entre sus centros de trabajo y sus domicilios.”⁵

En su concepción original, tal como se presentó por el jefe del ejecutivo federal, la constitución del INFONAVIT venía a responder cabalmente a los problemas de vivienda de la clase trabajadora, en todas las regiones y por un periodo prolongado:

“Se hacía necesaria la adopción de un plan que movilizara recursos masivos durante un periodo indefinido de tiempo y un programa financiero de carácter revolvente que permitiera auspiciar, en todas las regiones de la República, una política integral de vivienda...”

Con las soluciones a que dará lugar esta reforma habrán de lograrse sólidos avances dentro del programa social de la Revolución Mexicana... se habrá encontrado una fórmula de crecimiento económico que amplíe automáticamente la redistribución de los beneficios de la riqueza y creado una institución perdurable y de grandes alcances, capaz de hacer frente a los requerimientos del porvenir.”⁶

³ Exposición de motivos de la iniciativa del C. Presidente de la República sobre reformas y adiciones a la Ley Federal del Trabajo en materia habitacional, publicadas el 24 de abril de 1972.

⁴ Exposición de motivos... sobre las reformas a la fracción XII, del apartado A, del artículo 123 de la Constitución; mayo de 1972.

⁵ Ibidem

⁶ Ibidem

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, se organizó estructural y funcionalmente con las siguientes bases:

- a) Es un organismo tripartita, con participación equitativa de los representantes de los trabajadores, las empresas y el gobierno, administrado por órganos colegiados en cuya representación se conserva el equilibrio tripartita.
- b) Tiene como objetivo proporcionar habitaciones cómodas e higiénicas a los trabajadores mediante la constitución y operación de sistemas de financiamiento que les permita adquirir en propiedad tales habitaciones. Se definen, asimismo, los distintos renglones a los que podrán destinarse los créditos respectivos y que serán la construcción, reparación, o mejoramiento de las casas habitación, o bien el pago de pasivos adquiridos por dichos conceptos.
- c) A dicho organismo se le faculta para regular los procedimientos con normas y con apego a las cuales los trabajadores podrán adquirir en propiedad sus habitaciones. Así, queda a la decisión de las partes interesadas la resolución de los problema prácticos que puedan presentarse y, la determinación de los criterios generales que normarán la operación del Fondo, con apego a la ley.
- d) El artículo 149 establece la obligación de distribuir equitativamente entre las distintas regiones y localidades del país, así como entre las diversas empresas o grupos de trabajadores, la aplicación de los recursos de que se disponga.
- e) En el texto original, el artículo 141 determinó el destino de las aportaciones (5% del salario del trabajador) que los patrones hacen al Fondo, con sujeción a un régimen que, además de permitir a los trabajadores el acceso a la propiedad de sus habitaciones, los hacía beneficiarios de un ahorro constante y permanente. El 40% del importe de estos fondos se abonarían a los pagos inicial y mensuales del crédito otorgado al trabajador a fin de que su economía se viese menos gravada. La proporción de las aportaciones no ha variado en los 25 años de existencia de la institución, pero sí los porcentajes de aplicación de la amortización, tanto del fondo acumulado a favor del trabajador (ahora 100%), como de la tasa de descuento al salario por el crédito (19,20, 25 y 30 por ciento) según el salario, el monto y la línea de crédito. Entre 1972 y 1987, los créditos fueron otorgados sin cobro de intereses; en agosto de 1987 se indexaron al incremento del salario mínimo y en 1992 se autorizó el cobro de una tasa de interés de 4 a 8% sobre saldos insolutos, también indexable.

En 1972, se estableció también que cuando el trabajador concluyese de pagar su crédito, las aportaciones empresariales subsecuentes que le correspondieran, continuarían aplicándose a integrar un nuevo depósito a su favor con el que podría contraer otros créditos para reparar o mejorar su vivienda o para adquirir una nueva. En las reformas de 1992, se reitera la disposición administrativa de 1987, en el sentido de que el derecho a obtener un crédito por parte de los trabajadores es por una sola vez.

f) Desde 1972 y vigente a la fecha, se estipula en el artículo 145, que para el caso de incapacidad total permanente o de muerte, los créditos llevarán implícita la contratación de un seguro, de manera que el trabajador o sus beneficiarios queden liberados de las obligaciones derivadas del crédito, asegurando la propiedad de la habitación como patrimonio de la familia.⁷

El ejecutivo y el Congreso de la Unión definen las grandes directrices del INFONAVIT, en tanto que los ingresos derivados de las aportaciones patronales están a la disponibilidad de un organismo de financiamiento cuyos criterios de aplicación se definen en estos órganos tripartitas que tienen representación proporcional.

Desde sus inicios, el INFONAVIT tuvo una orientación altamente subsidiaria, su concepción de la distribución de la riqueza y de la solución de los problemas de vivienda fue para los grupos de trabajadores de menores ingresos, considerando la estabilidad económica de los periodos previos. En aras de la solidaridad, tal como ocurrió con otros fondos de vivienda en Latinoamérica, se desprotegió flagrantemente el patrimonio del organismo y los ahorros de los trabajadores; en 1982, de un plumazo presidencial, con la aprobación del Congreso de la Unión, se escamotearon los ahorros de 10 años de la clase trabajadora:

"El proceso inflacionario de la última década ha afectado la capacidad de financiamiento del Instituto por el encarecimiento natural de la tierra y los materiales de la construcción. Esta situación frente a la magnitud del problema de la vivienda derivado de las carencias acumuladas y de la demanda creciente por el incremento de la población y del empleo, hace indispensable fortalecer financieramente al INFONAVIT."⁸

⁷ Idem 3

⁸ Exposición de motivos de la iniciativa de reforma a la Ley del INFONAVIT, mayo de 1982

En la fundación del INFONAVIT, se consideró además suficiente la corresponsabilidad entre los trabajadores y los patrones para establecer los mecanismos de recuperación de los créditos. Pronto se empezaron a repartir viviendas como chocolates, sin responsabilizarse de la recuperación financiera. Frentes completos de vivienda iniciaban a pagarse parcialmente después de seis o doce meses, sin causar intereses y amarrados a un porcentaje fijo del salario de los trabajadores. La inflación de la década de los setenta mermó de manera definitiva el fondo, elevando los subsidios a tasas inmanejables.

Lo anterior pronto representó una contradicción insoluble con los objetivos del fondo, en 1982 habría que promover reformas para que el mecanismo siguiese funcionando. Los representantes obreros, patronales y del gobierno, tanto en el organismo como en el Congreso, aprobaron las reformas; como principales beneficiarios de los recursos del INFONAVIT y como corresponsables de su descapitalización, no encontraron otra salida, porque en 1982 se empezaba a cobrar la factura. Evidentemente, los subsidios a los acreditados se han dado siempre sobre las espaldas de los ahorradores, una lógica totalmente fuera de la dinámica del mercado en el que ceder parte del consumo actual vía el ahorro se hace sobre la expectativa de un consumo futuro mayor, lo cual se establece por las expectativas de inflación y las tasas de interés pagadas. En este caso, la facultad legislativa del congreso y del presidente de la república decidieron grotescamente justificar la medida. Diez años después de creado el organismo, el sueño del doble beneficio vías crédito y ahorro se esfumaba para darle prioridad a los créditos, que no dejaron de ser un "subsidio desmedido para unos cuantos, a costa del ahorro de los muchos".

En 1989, las propuestas de política que se avecinaban en América Latina respecto al financiamiento de la vivienda para los años noventa queda reflejadas en la intervención del Presidente de la UNIAPRAVI:

"En cuanto a las características de la inversión en vivienda, con fines de desarrollo económico y social, la buena experiencia indica las siguientes: a) la inversión debe ser recuperable, reinvertible, y por lo menos de valor constante; b) la velocidad de recuperación y reinversión debe corresponderse con la capacidad de los usuarios y c) la relación oferta-demanda debe manejarse razonablemente, entre la conveniencia del mercado y las exigencias del conglomerado social."⁹

⁹ Ing. Jesús Rafael Booda, Presidente de la UNIAPRAVI, "Financiamiento habitacional y desarrollo económico", en la Conferencia Interamericana para la Vivienda, Guatemala 8-12 de mayo de 1989. p20.

En 1990, dos investigadores de la problemática de la vivienda, Alicia Zicardi y Arturo Mier y Terán, afirmaron en el XII Congreso Mundial de Sociología Community Research Committee "La idea central es que los profundos cambios que presenta la economía y la sociedad actualmente exigirán una redefinición de la política de vivienda. La apertura mexicana a una economía neoliberal exigirá repensar la política social que fue formulada y establecida desde los años setentas..."¹⁰

El INFONAVIT en este escenario inició la redefinición de su política en 1992, a partir de las reformas a su Ley. Las aducciones generales y particulares para establecer las nuevas políticas se han venido instrumentando a través de normas, reglamentos, manuales de operación y organización, circulares, sistemas de operación y control informático, medidas de desconcentración y cambios de personal. Lo anterior ha llevado a la redefinición de sus relaciones con los otros actores de la vivienda de interés social: las instituciones gubernamentales del sector urbano y de la vivienda, los constructores y las organizaciones sindicales e independientes, sobre la base de tres ejes: la reducción de los costos de la vivienda, la libertad de elegir la vivienda que más le convenga al trabajador y la mezcla de recursos para ampliar sus niveles de atención, se sigue dejando de lado la organización autogestiva para la vivienda.

Respecto a la reducción de los costos, ha buscado desarrollar la competencia entre los oferentes y los demandantes de la vivienda, obligando a los constructores a ceñirse a costos definidos, pagar intereses y tomar todo el riesgo del mercado para vender las viviendas a los trabajadores que las prefieran sobre otras ofertas. Los gobiernos de los estados que deseen captar la inversión del INFONAVIT deberán dar las facilidades que permitan a los constructores realizar estas ofertas, reduciendo los costos de las licencias y permisos, además de participar en programas de cofinanciamiento. Por el lado de la demanda, reduce los montos de los créditos y las superficies mínimas (de 55 a 45 m²), libera la elección de la vivienda y desaparece las cuotas sindicales y empresariales; también promueve el ahorro individual voluntario para acceder al crédito, pero continúa con la política de créditos para vivienda terminada, lo que limita el número de beneficiarios y la participación social en la edificación progresiva de vivienda, lo que por otro lado, ante las características de la tenencia de la tierra, ha generado un perfil de las ciudades con carencias de servicios e infraestructura urbana.

¹⁰ Producción de Vivienda en el Sector Público, 1980-1990. Revista Vivienda. Nueva Época Vol 1 Nums 1/2. enero-diciembre de 1990. INFONAVIT, México.

El 28 de febrero y el 1.º de marzo de 1995, al modificar sus supuestos por la profunda devaluación de diciembre de 1994, en la presentación del programa de financiamientos para 1995, se explicitan los indicadores macroeconómicos que influyen en los programas de INFONAVIT, reconociéndose:

"El resultado de la aplicación de los cambios en las variables macroeconómicas genera un doble impacto negativo para las posibilidades de producción del instituto: disminución en los ingresos estimados y aumento en el precio de las viviendas. Los indicadores macroeconómicos a considerar en la programación son: la tasa de inflación, la tasa de empleo, los montos máximos de crédito y el precio de las viviendas. En octubre de 1994 el INFONAVIT estableció sus metas anuales de 1995 en 130,000 viviendas financiadas exclusivamente con sus recursos con posibilidades de ampliarse a 140,000-180,000 con cofinanciamientos bancarios. En febrero de 1995, las redujo a 110,000 viviendas, y canceló el compromiso de establecer ampliación alguna con cofinanciamientos. En la práctica la distribución geográfica de los créditos se limitó a 92,000 viviendas, ya que "en caso de una inflación de 40%-45% anual, un incremento del 30 % en los montos máximos de crédito y una reducción de uno de cada cuatro derechohabientes del Instituto aportantes del Fondo, no se ejercerían los 18,000 créditos que se quedan sin programar".¹¹

Desde las reformas de 1992, los trabajadores tienen la libertad de elegir la vivienda que más les acomode; al principio de las reformas sin ninguna regulación. A partir de julio de 1994, con el objeto de poder programar las erogaciones presupuestales, con un apego más estricto a los tiempos de presentación de las solicitudes, autorización y ejercicio de los créditos, de manera que pueda haber movilidad en la demanda y empatía con una oferta masiva de vivienda que permita absorber los costos de la urbanización y la infraestructura en los montos de los propios créditos.

Para la mezcla de recursos, contempla todas las posibilidades, desde octubre de 1993 enuncia su interés de cofinanciar y promueve el ahorro de los trabajadores que tienen terreno para construir o que han hecho compromisos de renta con opción a compra, otorgándoles un 20% adicional en su puntuación. También acepta aportaciones adicionales de los derechohabientes. Este eje se complementa de manera agresiva con una fiscalización para evitar la evasión de los pagos de las aportaciones y las amortizaciones de los créditos, mayores tasas de descuento a los salarios de quienes reciben créditos y mayor vigilancia a los acreditados morosos, ya que cualquier entidad

¹¹ Palabras del Subdirector Financiero en la Primera Reunión Nacional de Delegados del INFONAVIT, 28 de febrero y 1º de marzo de 1995.

financiera que se interese en redescostar su cartera, estará comprensivamente atenta a la dinámica real de los ingresos de la institución y la recuperación de los créditos.

Estos cambios, substanciales en el INFONAVIT, deben evaluarse a la luz de los resultados micro y macroeconómicos, su eficiencia y eficacia para alcanzar los objetivos de la sociedad mexicana y su estado para la atención de esta necesidad.

En este sentido conviene rescatar los planteamientos de la Coalición Internacional para el Habitat, HIC, que, como una red de organizaciones no gubernamentales y comunitarias se propone básicamente " lograr el reconocimiento y la implementación del derecho a un lugar sano y seguro donde vivir en paz y dignidad. Para HIC el derecho a la vivienda trasciende el derecho al simple cobijo, e incorpora lo relativo a las condiciones de vida de las mujeres, hombres y niños; el acceso a la tierra y el agua, a la salud y a condiciones de vida seguras; a combustibles y materiales de construcción; a la participación democrática en la toma de decisiones; a la relación con sus comunidades y con el entorno; así como a sus culturas".¹²

En la producción, circulación y consumo de la vivienda participan, desde una perspectiva económica, los cuatro factores de la producción: tierra, capital, trabajo y organización. El sistema de la vivienda obrera, encomendado al INFONAVIT, puede ser evaluado midiendo la optimización del uso de los tres primeros bajo la forma de organización previa y la actual y las políticas de financiamiento, considerando los marcos macroeconómicos de ambos momentos. A tal efecto se deben considerar los indicadores generales de afiliados, viviendas financiadas, conservación de los valores reales de los recursos, proporción de los gastos administrativos, recuperación de los créditos, entre otros. Dicha evaluación no es el objeto del presente trabajo en un plano macroeconómico, pero en la recreación de la actividad del INFONAVIT en el estado de Morelos, quedarán evidentes algunas de sus limitaciones financieras y de planeación urbana-regional. Asimismo, independientemente de algunos esfuerzos regionales que se describen en esta investigación, no se puede calificar la experiencia del INFONAVIT como una política que promueva la organización comunitaria, sino más bien la corporativa empresarial.

A través de un análisis regional del funcionamiento del INFONAVIT queda también evidente, la otra limitación, referente al reordenamiento urbano y el desarrollo regional.

¹² ¿Un futuro común? Poblamiento, desarrollo y medio ambiente. Coalición Internacional para el Habitat. Foro Internacional. México, 1991.

La planeación nacional, y dentro de ésta la financiera, tiene una racionalidad distinta a la de la planeación regional. De hecho responden a las dos grandes fuerzas de la globalización la una, y de la diversidad microregional la otra. En un país como México, centralista históricamente en sus decisiones, la planeación regional ha sido poco efectiva a pesar de los esfuerzos, en su mayoría académicos y eventualmente de fuerzas políticas representativas sólo en las regiones. También, sin estar insertos en planes formalmente regionales desde los años 50's, el estado mexicano ha diseñado estrategias para impulsar el desarrollo nacional. A finales de los años 70's, los estudiosos de la planeación regional, identificaban:

Entre 1977 y 1979, " se formaliza por primera vez en el país un sistema nacional de planificación urbana que, por otra parte comprende aspectos de naturaleza interurbana e intraurbana y que, por la otra abarca diversos niveles territoriales de desarrollo (nacional, regional, estatal, metropolitana, etc.). En segundo lugar, durante este periodo el sector público ha dado cuerpo formal a una visión normativa del "México Urbano" hasta el año 2000, así como de las estrategias de desarrollo urbano a seguir.¹³

En el estado de Morelos, esta realidad no resulta distinta; en 1981, el instructivo nacional para formular el primer Plan Estatal de Desarrollo indicaba como principales cultivos el maíz, el frijol, el sorgo y el trigo, mientras en el Estado la producción agropecuaria se basaba en caña de azúcar, arroz, hortalizas de frutas y verduras como el pepino, la calabaza, el melón. En esa época ya existían acciones centralmente planificadas de vivienda que ni siquiera eran consideradas en el plan regional; desde 1977 se había realizado la edificación de vivienda para los trabajadores por parte de INFONAVIT en los municipios de Cuernavaca y Jojutla; con características diseñadas centralmente por las constructoras protegidas de los sectores del INFONAVIT; los gobiernos estatal y municipales sólo consideraron los beneficios, no los costos, ni los cambios que en la dinámica urbana y de población tendrían dichas construcciones.

No existen para la planeación regional instrumentos métricos que apoyen los diagnósticos ni las proyecciones de los indicadores sociodemográficos o económicos; la única matriz de insumo-producto para el Estado de Morelos, data de 1970; de entonces a la fecha los mercados internacionales han obligado a la eliminación de amplias extensiones cultivadas de caña de azúcar

¹³ Bases, características y contradicciones de la estrategia de desarrollo regional - urbano en México. Allan Lavell y Luis Uniket.

y desde 1991 la Comisión Nacional del Agua, prohibió el cultivo de hortalizas con aguas contaminadas. Por otra parte, no se evalúa el impacto en los indicadores de empleo, producto e ingreso regional que se derivan de las acciones específicas de vivienda y los parques industriales, dejando muchas de las decisiones evidentemente a la iniciativa de las fuerzas centrales; por ejemplo, en 1991 se construyeron 1,000 viviendas en la localidad de San Carlos, municipio de Yautepec, llevando a vivir más o menos 3,000 habitantes a una localidad de 1,500 habitantes. De hecho, cualquier experiencia de construcción masiva de vivienda en el estado por parte de INFONAVIT, provoca movimientos poblacionales que afectan substancialmente a la población y sus actividades económicas y sociales.

En la etapa superior del capitalismo, el capital financiero domina el proceso de acumulación y la existencia de Holdings, Trusts y Transnacionales en la economía, es un hecho cotidiano. Esta realidad, que se constata día a día en el mundo, tiene sus formas específicas de operación en los distintos espacios nacionales, imponiendo y consiguiendo políticas favorables al capital. Las distintas propuestas de política económica buscan mantener la competitividad mundial de los sectores financieros nacionales a fin de garantizar los flujos de capital que mantendrán el nivel de la actividad económica.

Actualmente, esta guerra de políticas ha conformado un mosaico de países más y menos viables, exitosos y con problema de sobrevivencia. El tamiz por el que se producen estas diferencias obedece a otro tipo de criterios también, tales como la estabilidad política, el nivel técnico educativo de su población, su mercado, sus recursos naturales y su ubicación geográfica. La evidencia de que México es un país que califica entre los atractivos al capital financiero mundial, es la firma del Tratado de Libre Comercio de Norteamérica y el comportamiento de los mercados de capital y mercancías de México con el mundo, principalmente las economías de los países firmantes, pero también de la cuenca del pacífico y Europa. Inserta en esta lógica económica, la política de financiamiento para la vivienda de los trabajadores resulta un hilo conductor del análisis a nivel regional, sobre las prioridades del desarrollo, expresado en términos de bienestar social, distribución de la riqueza y desarrollo sustentable, al incorporar la dimensión ecológica.

1.2.- MONOGRAFÍA DEL ESTADO DE MORELOS

1.2.1.- SITUACIÓN GEOGRÁFICA

El Estado de Morelos limita al norte con el Estado de México y el Distrito Federal; al Este y Sureste con Puebla; al Sur y Suroeste con Guerrero, y al Oeste con el Estado de México. Desde el punto de vista fisiográfico, Morelos corresponde a la provincia del Sistema Volcánico, particularmente a la vertiente que se vincula con la Depresión del Río Balsas. La entidad se encuentra en una zona altamente sísmica del país. "No obstante, los movimientos telúricos no han repercutido en las actividades económicas estatales."¹⁴

El clima en las partes centro y sur del estado es tropical, pero las diferencias de relieve que presenta el norte hace que en éste exista un clima templado. La superficie total del estado de Morelos asciende a 4,961 km², según el Anuario Estadístico de los Estados Unidos Mexicanos 1979.

Los elementos que integran la geografía física de Morelos son suficientes para satisfacer con creces las necesidades de sus habitantes; mediante su manejo óptimo, se pueden conservar y aún mejorar, con lo que ... "es posible obtener beneficios sanitarios, ecológicos, económicos, sociales e incluso, estéticos."¹⁵

1.2.2.- COMUNICACIONES

Morelos está bien comunicado interiormente y hacia las entidades vecinas. Los factores que han favorecido su excelente red de comunicaciones son: su reducida extensión territorial, su colindancia con el Distrito Federal y su localización intermedia entre éste y el puerto de Acapulco. Cabe mencionar que "es a lo largo de las carreteras que se presentan en la actualidad las alteraciones ambientales más notables."¹⁶

¹⁴ Dimensiones Ecológicas del Estado de Morelos. Aguilar Benitez, Salvador. CRIM, UNAM, Morelos. México 1990. p37.

¹⁵ Idem. pp24-25

¹⁶ Idem p43.

1.2.3.- POBLACIÓN

En los últimos 25 años el crecimiento demográfico del estado de Morelos, tanto por sus causas naturales (nacimiento y muerte) como por sus causas socioeconómicas (migración), resultó extremadamente acelerado. La tasa de crecimiento poblacional pasó de 4.8% entre 1970-1980 a 2.35% de 1980 a 1990. Según el Censo Oficial se registran en 1970 una población de 616,119 habitantes en el Estado de Morelos, con una densidad de población de 124 habitantes por kilómetro cuadrado. Según el Censo de 1990, se registra una población de 1'195'059 habitantes, con una densidad de población 242 habitantes por kilómetro cuadrado, aun cuando en ese mismo año la media nacional fue de sólo 41; lo que nos permite observar que la población del Estado tiende a duplicarse cada 20 años. Con los datos anteriores podemos estimar que la población del Estado en 1994 fue de 1'312,000 habitantes, a lo que debemos sumar una población flotante semanal estimada en 300,000 personas.

Por otra parte la composición de la población urbana y rural se ha modificado, pasando de 1970 en que estaban el 70% en las ciudades, a 1990, en que se encontraban el 85% en las zonas urbanas. Estos habitantes se asientan en su mayoría en los municipios de Cuernavaca, Jiutepec, Yautepec, Temixco y Zapata pertenecientes a la Zona Conurbana de la Ciudad de Cuernavaca (ZCCC), representando en 1990 el 42.8% de la población estatal, con 511,000 habitantes. Les siguen los municipios de Cuautla, Ayala y Yecapixtla, de la Zona Conurbana de Cuautla (ZCC); y en los que se asienta el 12% de la población estatal, con 140,000 habitantes. Finalmente en la Zona Conurbada de Jojutla (ZCJ), compuesta por los municipios de Jojutla, Zacatepec y Tlaquitenango, se asienta un 10% de población total del estado de Morelos, con 118,000 habitantes. Es decir, en estas conurbaciones se concentraban, en 1990, 768,000 habitantes que corresponden al 64% de la población total del estado. Sin embargo es importante destacar que el 76% del suelo de la entidad se encontraba entonces en posesión de ejidatarios y comuneros.

1.2.4.- ECOLOGÍA

De acuerdo con las investigaciones del Dr. Aguilar sobre la ecología del estado de Morelos, en los límites de éste con el D.F., a lo largo de 37,250 metros, existe un ecosistema de bosque de clima frío, en su mayor parte perturbado o sustituido por pastizales inducidos y agricultura de temporal.

Por la vegetación forestal y la fauna, sugiere la conveniencia de reforestar y conservar el paisaje natural, que además de representar un considerable recurso natural, es parte importante del área de recarga de la cuenca de los ríos Apatlaco y Yauatepec.

En lo que se refiere a los límites con el estado de México por el noreste se presenta ocupado por un paisaje geográfico-cultural, a excepción de su extremo noreste, donde existen bosques de clima frío y pastizales de alta montaña. Esta porción del territorio morelense se encuentra profundamente alterada, lo que ha ocasionado desequilibrios ecológicos en las cuencas de los ríos Cuautla y Yauatepec, además de erosión del suelo y desaparición de la fauna silvestre. La zona debe ser reforestada a través de intensas campañas para poder restablecer el equilibrio ecológico de la parte oriente del estado.

Los límites con Puebla se encuentran ocupados por bosques de clima frío y pastizales de alta montaña por su parte septentrional, hacia el centro y sur de este límite, Morelos y Puebla tienen una división natural marcada por las barrancas profundas de San Felipe, Los Santos, Las Palmas y Arroyo del Muerto.

En la porción oriental del límite del estado con Guerrero existe un paisaje de selva baja caducifolia. En la parte occidental, además de ésta, se encuentran bosques de encinos. Ambas asociaciones han sido destruidas para ampliar la frontera agrícola, por lo que se encuentran en estado de perturbación. Se requiere sean reforestadas para mejorar las condiciones ambientales.¹⁷

Por el noroeste del estado, los límites con el estado de México, en su sección meridional se halla selva baja caducifolia y en la septentrional bosques de coníferas. Ambos ecosistemas han sido utilizados de manera irracional, dedicándose parte de sus suelos forestales a las actividades agrícolas y ganaderas. La sección sur está más perturbada que la norte. Al igual que casi todo el límite del estado, por estar ubicado en relieves montañosos, es conveniente que sean reforestados, a fin de mejorar el equilibrio ecológico e hidrológico de la entidad.

¹⁷ Síntesis Geográfica del Estado de Morelos, Secretaría de Programación y Presupuesto. 1980.

1.2.5.- AGRICULTURA

El problema de la contaminación del agua de riego no es nuevo, sin embargo se ha agudizado en los últimos 30 años, a partir de la industrialización del valle de Cuernavaca. la mancha urbana creció sin control y miles de descargas domésticas se vertieron a los cauces de los ríos, arroyos y canales de riego. Este problema dejó sentir sus efectos principalmente en la agricultura de riego, en los ejidos que se encuentran en la periferia de Cuernavaca.¹⁸

Existe un problema común para los usuarios de las diferentes secciones de riego, sus aguas están contaminadas, el 90% de los ejidos de la zona de riego han sido afectados; organizadamente los productores gestionan que no se abran descargas de drenaje a los canales, que se clausuren las existentes, que la industria trate sus aguas antes de tirarlas a los canales. "Y sin embargo la respuesta de las instituciones ha sido poca y lenta."¹⁹

Los productores agrícolas demandan un espacio para participar en la solución para descontaminar el agua de riego, ya que son afectados grandemente, desde la entrada en vigor de la norma técnica ecológica que prohíbe la siembra de hortalizas regadas con aguas contaminadas...²⁰

El patrón de cultivos tradicional se ha modificado substancialmente a raíz de la contaminación de las aguas de riego y de la entrada en vigor de la norma mencionada. Los terrenos que hace 15 años o más se sembraban de calabacitas, jitomate, tomate, tomate de cáscara, arroz, ejote, pepino, etc.. han sido desplazados por cultivos menos rentables como maíz, sorgo y caña, ya que son éstos los más resistentes al uso de agua contaminada. No obstante, los rendimientos de estos cultivos se han visto también afectados, según la opinión de los agricultores hasta en un 25%.

En 1965, se sembraron 3,500 hectáreas de arroz y 1,000 de caña de azúcar; en 1991 el patrón de cultivos fue totalmente inverso, resquebrajado, se cultivaron 750 ha. de arroz y 3112 ha. de caña de azúcar, no obstante la baja rentabilidad de ésta última.

¹⁸ Estudio Agroeconómico de la unidad de riego 01 del DR 016, Morelos. Comisión Nacional del Agua. IMTA. 1994.

¹⁹ Entrevistas directas con los productores agrícolas.

²⁰ Unión de Ejidos Plan de Ayala. Entrevista con sus Dirigentes.

Cada año existe una menor posibilidad de mano de obra (jornaleros) para trabajar en terrenos regados con agua residual, debido a que ya son muchos los problemas como granos en la piel que difícilmente sanan, y que son atribuidos al contacto directo con el agua de riego, que viene bastante sucia, con desechos de drenaje, basura y químicos provenientes de alguna industria o de los mismos agroquímicos que se usan en las áreas agrícolas aldeañas.

Existen también efectos colaterales de la mezcla de los niveles de contaminación del agua de riego y de la política crediticia en esta zona; cada año el financiamiento, tanto en monto como en disponibilidad para los productores, es menor, debido a que los cultivos son menos rentables y el riesgo de siniestros se ha incrementado. De esta manera, a pesar de estar clasificada la zona "apta para agricultura mecanizada continúa"²¹ no resulta atractiva para que los productores la conserven en uso agrícola.

Ante estos problemas, se ha incrementado el rentismo de tierras y su venta, sin importar el uso que se les dé, tales como la construcción de fraccionamientos, conjuntos habitacionales, industria, recreación, etc.. Esto a su vez agudiza la pronta contaminación de las fuentes de abastecimiento del agua, alcanzando lo anterior niveles de desastre ecológico.

1.2.6.- VIVIENDA DE INFONAVIT

A lo largo de 20 años de haberse establecido en el estado de Morelos, la Delegación Regional del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, ha financiado la construcción y adquisición de cerca de 15,000 viviendas, que dan habitación actualmente a cerca de 75,000 morelenses, el 5.5% de la población total de la entidad. Estas viviendas se distribuyen en unidades habitacionales construidas en las tres zonas conurbadas de la entidad: Cuernavaca, Cuautla y Jojutla. En la Zona Conurbada de la Ciudad de Cuernavaca (ZCCC) se ha extendido en los últimos cuatro años sobre los municipios de Yauhtepec y Zapata, ampliando la conurbación y propiciando la formación de un corredor urbano que une las tres zonas conurbadas. En la Zona Conurbada de Cuautla (ZCC), alrededor del parque industrial de esa ciudad, se ha extendido sobre el municipio de Villa de Ayala. En Jojutla se han asentado en las unidades de INFONAVIT trabajadores que laboran además en los municipios de Puente de Ixtla, Zacatepec y Tlaquiltenango. La población que se asienta en las unidades de INFONAVIT requiere y atrae de manera inmediata otros servicios

²¹ Síntesis Geográfica del Estado de Morelos, SPP. 1980

como son los centros de salud, escuelas primarias y secundarias, comercios de alimentos, papelerías y otros; necesita que se establezcan rutas de transporte, afectando las vialidades y elevando la plusvalía de los terrenos de alrededor.

Por lo que se refiere a la construcción de vivienda de INFONAVIT, de 1973 a 1994 se han edificado 10,381 viviendas de línea I (vivienda financiada por INFONAVIT) en la ZCCC²³, 1,784 en la ZCC²³ y 334 en la ZCJ²⁴. Desde 1987, a través de la vivienda del INFONAVIT se ha estimulado la conurbación de Yauatepec uniendo la ZCCC y la ZCC; en este municipio en particular, se han construido 1,336 viviendas principalmente para los trabajadores de la Ciudad Industrial del Valle de Cuernavaca (CIVAC) en Jiutepec.

Por ejemplo, la primera unidad habitacional del INFONAVIT, constó de 120 viviendas que se construyeron en la loma de Alta Vista en la Ciudad de Cuernavaca, en 1975. Fue después que sobre los terrenos aledaños se establecieron: una secundaria, una preparatoria y una escuela técnica, otras cinco unidades habitacionales, tres financiadas por los bancos, una por el gobierno de estado y otra más por INFONAVIT.

Entre 1992 y 1994, la Unidad Habitacional San Carlos, en el municipio de Yauatepec, con 1,000 viviendas llevó una población de 3,000 personas al poblado del mismo nombre, cuya población no alcanzaba los 1,500 habitantes. En 1995, se proyectaban más de 1,300 viviendas en ese municipio.

En 1995, se entregaron 526 viviendas en el municipio de Zapata, en el poblado de Tezoyuca, 2,500 personas provenientes de otros municipios de la ZCCC fueron a vivir allí; anteriormente Tezoyuca tenía una población de 2,000 habitantes; también, se proponía iniciar 500 viviendas más para entregar en 1996. En mayo de 1997, ese proyecto en particular no había sido llevado a cabo; pero sí se entregaron 250 viviendas más por subasta en otra localidad del mismo municipio.

En el municipio de Jiutepec, el más poblado y contaminado del estado, enclavado en la ZCCC, el INFONAVIT ha construido o financiado la construcción de más de 6,000 viviendas.

²³ Municipios de Cuernavaca, Jiutepec y Yauatepec. En 1993 y 1994, se aprobaron 4,677 viviendas más para los municipios de esta ZCCC; aunque a la fecha (marzo 1997), no se han edificado todas, en esta zona se construyeron 3000 viviendas más que incrementan la conurbación a los municipios de Emiliano Zapata y Tepoztlán.

²⁴ Entre 1993-94 se aprobaron 870 viviendas en la ZCC.

²⁴ Entre 1995-96, se edificaron 310 viviendas más en el frente "Las Juntas" de Tlaltizapán y se aprobaron 388 viviendas en Jojutla.

Esta realidad requiere de ser estudiada para revisar la racionalidad a que ha obedecido el financiamiento de la vivienda obrera en el estado, sus repercusiones inmediatas y de mediano plazo en el crecimiento urbano de la entidad, cuáles han sido las condicionantes de propiedad y uso del suelo, los costos de la construcción, incluyendo infraestructura, servicios y edificación de las viviendas.

Las visiones románticas de la vivienda obrera han sido rebasadas por la realidad. En 1975 se construyó en la ciudad de Cuernavaca sobre un lote de 120 m² una casa de 110 m², garage, 2 pisos, 1 1/2 baños y 3 recámaras. En 1992 se autorizó construir viviendas hasta de 45 m² mínimo. En 1972 se otorgaron los créditos sin intereses, en 1982 se autorizó cobrar intereses moratorios a quienes se retrasaban en los pagos; en 1987 se indexaron los créditos al salario mínimo y en 1992, con el Sistema de Ahorro para el Retiro, se empezó a cobrar intereses adicionalmente a la indexación.

CAPITULO II.- DEMANDA DE VIVIENDA.

II.1.- CARACTERÍSTICAS DE LA DEMANDA

Partiendo de los conceptos mercantiles de demanda, la clasificación de ésta en global, potencial, real, efectiva, *atendida*, preferente, etc. se puede ampliar y fragmentar infinitamente; por ello, para establecer de manera simple el concepto para el desarrollo del análisis, diremos:

a) que las necesidades de este satisfactor para los trabajadores afiliados al INFONAVIT podrían ser estimadas considerando los indicadores del número de familias que se constituyen cada año, más una proporción de personas que sin contraer matrimonio son trabajadores derechohabientes y llegan a una mayoría de edad. Ambos tipos de demanda se traslapan, ya que igual algunas familias se constituyen con personas menores de edad o son el resultado de una segunda unión conyugal, o bien no todas las personas que alcanzan la mayoría de edad están en posibilidades de iniciar una vida familiar. En este aspecto, los elementos sociales y económicos son difíciles de cuantificar, porque por otro lado, la dinámica poblacional lleva cada vez más en los centros urbanos a la constitución de una demanda de vivienda unipersonal.

b) que de acuerdo a la Ley, la demanda total, la constituyen el número total de trabajadores afiliados al INFONAVIT a la fecha, tanto los que no han recibido un crédito como los ya beneficiados, teniendo así dos grandes categorías de la demanda: *demanda atendida* y *demanda no atendida*.

c) que de la *demanda no atendida*, no todos los trabajadores afiliados están interesados en obtener dicha prestación, por lo que ésta es superior a la *demanda real*, la cual se reduce a aquéllos que presentan su solicitud de crédito, sea *aceptada* o no por el INFONAVIT, a través de los sindicatos, las empresas o, la ventanilla directa de INFONAVIT; de ahí se puede distinguir la *demanda real integrada* y la *demanda real no integrada*.

d) En tal sentido, en los límites del presente trabajo, no es posible estimar la atención de la *demanda no atendida*, ni de la *demanda real no integrada*. Sin embargo, considerando el marco legal de INFONAVIT, la *demanda real integrada*, la constituyen las solicitudes presentadas y

aceptadas por la institución con número de folio; la demanda real integrada a su vez se segmenta en demanda integrada potencial y demanda integrada efectiva.

c) En lo que se refiere a la demanda integrada potencial, existen dos criterios básicos para establecerla, cuyas diferencias se dan a partir de la Ley:

- Hasta antes de la reforma de 1992, los criterios institucionales habían favorecido un perfil de derechohabientes, con dependientes económicos, casados, de bajos ingresos, de vivienda terminada, que calificaban en función de estar integrados a una promoción de vivienda aprobada por el Consejo de Administración.

- Desde 1992 ninguno de estos son requisitos indispensables para acceder a un crédito, dejándose de calificar con criterios gregarios la necesidad de vivienda. La demanda integrada potencial queda ahora constituida por todos los trabajadores que alcancen una puntuación mínima que se establece bimestralmente por el Consejo de Administración, por región y municipio y que obtengan un folio. Para el logro de dicha puntuación se considera la correlación entre la edad y el salario de los trabajadores, la antigüedad, el monto de las aportaciones hechas a la subcuenta de vivienda en el SAR y los dependientes económicos hasta un máximo de 23% de la puntuación.

f) Finalmente, en el periodo de estudio, la demanda integrada efectiva es aquella que, formando parte de la demanda integrada, alcanza en un bimestre un monto máximo de crédito igual o superior a los precios corrientes de las viviendas.

Rescapitulando tenemos las siguientes categorías de la demanda:

- a) demanda total
- b) demanda atendida y no atendida
- c) demanda real
- d) demanda real integrada
- e) demanda real no integrada
- f) demanda integrada potencial
- g) demanda integrada efectiva

Según las reformas de 1992, la nueva normatividad permitiría la atención de toda la demanda integrada; en términos reales, en el plazo de tres años de vigencia, 1993-1995, se dejó de atender un 40% aproximadamente de la misma, dando lugar a renunciaciones de solicitantes y al establecimiento de normas que permitieran la movilidad de la demanda, entre otras:

- a) El plazo para integrar el expediente técnico-jurídico de la vivienda, en líneas II a V, se redujo de 90 a 60 días y se estableció control central de las bajas y altas de folios a partir del primer trimestre de 1995.
- b) Sólo en el caso de que el solicitante se adheriera a una subasta o paquete aprobado por el Consejo de Administración, este plazo quedó abierto, induciendo la demanda hacia la oferta creada.

En los siguientes apartados, se detalla el comportamiento de la demanda integrada en función de la oferta disponible.

II.2.- SISTEMAS DE CALIFICACIÓN DE LA DEMANDA

II.2.1.- EL SISTEMA DE NECESIDAD DE VIVIENDA

En 1972 y hasta 1992, la búsqueda de reglas de aplicación general para la atención de las necesidades de vivienda de los trabajadores derechohabientes, llevó al INFONAVIT, a través de análisis y posturas de prioridades, al establecimiento de criterios para la asignación de sus créditos que ponderaban el derecho a obtener una vivienda en función de tres factores básicos:

a).- características de la vivienda ocupada por el trabajador al momento de la solicitud, tales como: pisos, techos, paredes, disponibilidad de servicios, hacinamiento y renta o propiedad, excluyendo automáticamente a aquéllos que se declaraban propietarios y negándoseles el derecho a ejercer un crédito hipotecario de INFONAVIT, aun para la terminación de sus precarias casas, particularmente cuando éstas se edificaban sobre terrenos ejidales, dado que "ya tenía vivienda". Ningún instrumento jurídico protegía el financiamiento otorgado sobre tal propiedad, ni permitía el

acceso al crédito hipotecario para mejorar la vivienda. Así los trabajadores atendieron su necesidad mayoritariamente en asentamientos irregulares y hacinados.

b).- **cuota diaria y salario diario integrado del trabajador en relación al número de dependientes económicos, privilegiando a los trabajadores con salarios entre 1 y 2 salarios mínimos, con el mayor número de dependientes económicos.**

c).- **antigüedad del trabajador, otorgándole 1 punto por cada año de aportaciones al fondo de ahorro.**

Las solicitudes de crédito eran presentadas por promotores sindicales o independientes con el apoyo de los sectores obrero o empresarial. También, para que "efectivamente" los créditos apoyaran a los trabajadores con mayor necesidad, éstos fueron otorgados sin causar intereses, lo que sucesivamente llevó a las autoridades del INFONAVIT, y al aparato legislativo y fiscal en su conjunto a reconocer la descapitalización del fondo por lo menos en 1982, 1984 y 1987, a través de las reformas a la ley y las normas de dicho organismo, sin que se eliminasen los criterios básicos de subsidio desmedido al crédito de vivienda para algunos trabajadores, en función de su necesidad de vivienda y sus bajos niveles de ingreso.

Sin que sea el objeto de estudio del presente trabajo, las evidencias del fracaso en la recuperación de los créditos, tanto por lo que se refiere al cumplimiento por parte de los favorecidos como por la conservación real del fondo, se pueden resumir en las afirmaciones hechas en 1992, por José de Oloqui, Director del INFONAVIT, en una de las reuniones nacionales de delegados: "respecto a los activos del fondo de ahorro a la fecha, de haberse recuperado a su valor real, éstos serían equivalentes a todos los activos de la banca comercial".²⁵

Las reformas de 1992, en este sentido representaron un giro neoliberal profundo, cuyas repercusiones parcialmente se estudian aquí y que a la fecha, siguen siendo profundamente modificadas, tanto en lo que respecta a los requisitos para el otorgamiento del crédito y las características de la recuperación esperada, como al manejo institucional y financiero del fondo de ahorro; queda evidente que cualquier actividad de inversión y financiamiento que comprometa recursos a largo plazo, como es el caso de la inversión en vivienda, requiere de condiciones

²⁵ Información directa

del ejercicio presupuestario y todas las solicitudes de crédito aprobadas consideran los indicadores señalados.²⁷

Uno de los factores que considera el sistema de puntuación se refiere a las aportaciones hechas a la subcuenta de vivienda del sistema de ahorro para el Retiro que, como desde la fundación del INFONAVIT, sigue siendo del 5% del salario integrado y que se le adiciona aportaciones voluntarias de recursos frescos, los cuales, si bien presupuestalmente, no se pretende que impacten en la captación de recurso del INFONAVIT, sí inciden en el puntaje. En general un trabajador que este próximo a obtener la puntuación mínima considerando los otros factores, está legalmente capacitado por el SAR para hacer estas aportaciones voluntarias y hacerse, por la vía del ahorro extra, sujeto de crédito del INFONAVIT.

El nuevo sistema también contempla el incremento de los porcentajes de descuento al salario, elevándose de 20 a 25 por ciento y hasta 30% bajo la autorización expresa del trabajador.

Dos son los componentes básicos por el lado de la demanda de las reformas del '92: la tabla de puntuación mínima y la tabla de montos máximos de crédito. Asimismo se modifica el peso de la antigüedad hasta tres puntos por año, se regionaliza y se hace por bimestre la puntuación mínima requerida para la obtención de un crédito en función de la demanda, los programas de financiamiento del INFONAVIT y la oferta de vivienda.

En octubre de 1993 se aprobaron reformas y adiciones a dichas reglas con el propósito de ampliar la libertad de decisión de los derechohabientes sobre la vivienda en que ejercerían sus créditos. Los aspectos relevantes, conocidos como *Los 10 cambios a las reglas* tienen las siguientes características:

- 1) Se aumentan los montos máximos de crédito para que sean más adecuados a los precios de las viviendas en el mercado.
- 2) Se amplían los puntos a trabajadores que obtengan hasta 2 veces el salario mínimo para facilitar su acceso a los créditos que otorga el Instituto.

²⁷ Primera Reunión Nacional de Delegados de INFONAVIT, 1994.

- 3) Se otorga un 20% de la puntuación requerida en tratándose de trabajadores que tengan terreno propio y deseen obtener un crédito de línea III para construir.
- 4) Se otorga un 20% de la puntuación requerida para obtener un crédito de línea II en los casos en que el trabajador haya acumulado ahorro en un contrato de arrendamiento con opción de compra.
- 5) Se amplía al 75% el crédito de un cónyuge cuando el derechohabiente haya obtenido un crédito para que adquiera una vivienda de mejor calidad.
- 6) Se define que el monto de los créditos se determina en función del salario integrado del acreditado en lugar del salario por cuota diaria.
- 7) Se autoriza al Instituto a actualizar los montos máximos de crédito sea menor al 25% del salario cuando se trate de créditos de enganche para acceder a un crédito bancario.
- 8) Se autoriza al Instituto actualizar los montos máximos de crédito con base en el Índice de Precios al Consumidor en función al tiempo transcurrido entre la última revisión de los salarios mínimos y el momento en que se otorgue el crédito.
- 9) El INFONAVIT podrá convenir con los acreditados quedar en segundo lugar en la garantía hipotecaria cuando los propios acreditados hayan obtenido un crédito habitacional en otra institución.
- 10) Para apoyar a los trabajadores de bajos ingresos se define una tasa de interés variable entre 4 y 8% sobre saldo insoluto, según el nivel salarial, cuidando que haya una tasa ponderada de la cartera crediticia del 6%.

La distribución de la tabla de puntuación claramente señala una población preferente para los trabajadores que se ubican entre 1.7 y 3.3 salarios mínimos del Distrito Federal para aquellos que tienen menos de 30 años; de 2.3 a 4.1 VSM para los trabajadores de 45 años y de 3.2 a 6.0 VSM a los de 53 años. Los trabajadores de 55 años o más obtienen la puntuación preferente de 5.7 a 7.6 VSM.

Todos los trabajadores menores de 30 años que obtienen más de 6.9 veces el salario mínimo obtienen en tablas menos de 50 puntos. Siguiendo la comparación, los trabajadores de 45 años con un salario superior a 7.4 VSM alcanzan una puntuación menor a 50 puntos. Los trabajadores de 55 años o más que ganen arriba de 9 salarios mínimos, recibirán por el concepto de edad-salario menos de 50 puntos.²⁸

Por cada año completo de antigüedad, con aportaciones comprobadas al INFONAVIT los trabajadores obtienen 3 puntos (0.5 x bimestre), sin que exista el requisito de una antigüedad mínima de aportación al Instituto para ser sujeto de crédito. En el mejor de los casos, esto es un trabajador que fue inscrito y ha laborado de manera continua desde 1972, se podrá reconocer una antigüedad a diciembre de 1994 de 21 años 8 bimestres que equivale a una puntuación máxima de 65 puntos, la cual se queda al menos 35 puntos abajo de lo que hemos llamado puntuaciones preferentes en la tabla de edad-salario (de 100 a 120 puntos) y que da un margen para que se adelanten en el proceso de calificación a aquellos que estén "en la edad y el salario correctos" hasta por el equivalente de 11.3 años de antigüedad.

También desde otra perspectiva una antigüedad promedio de 5 años otorga 15 puntos al derechohabiente, 10 años le garantizan 30 puntos, pero de cualquier manera la puntuación otorgada en las tablas de edad-salario y en los montos de crédito establecen la prioridad a la recuperación de los créditos y la sanidad financiera del INFONAVIT, cuidándola, apostando a la reducción de los costos de la viviendas.

Por cada salario mínimo aportado a la vivienda en el SAR, el sistema de puntuación otorga 1 punto, esto se traduce en que, proyectando en el tiempo, el derecho a obtener un crédito de un trabajador de salario mínimo avanzará la décima parte de lo que avance el derecho a obtener un crédito de un trabajador con 10 o más salarios mínimos. Haciendo los comparativos, de Febrero de 1992 a Enero de 1995, un trabajador de salario mínimo ha acumulado 1.5 puntos en tanto que el de 10 salarios mínimos lleva 15 puntos. En este panorama, un trabajador de 10 salarios mínimos que se mantenga laborando, y dado que hoy las subcuentas de vivienda generan intereses para conservar su valor real, en un plazo menor de 18 años podrá obtener por el concepto de aportaciones al SAR, la puntuación máxima que otorga la tabla de edad-salario, habrá acumulado además 60 puntos por antigüedad y contará al menos con el mínimo que otorgan

²⁸ Tablas de puntuación y monto máximo de crédito de las reglas para el otorgamiento de créditos de INFONAVIT, octubre de 1992.

Las tablas de edad-salario, equivalente a 14 puntos, lo que pondrá al INFONAVIT en la responsabilidad jurídica de, en igualdad de oportunidades y considerando estos factores, otorgar un crédito a este trabajador. Lo anterior con base en las tablas vigentes desde Octubre de 1993 y los comportamientos de la puntuación mínima establecida bimestralmente en las distintas entidades del país, las cuales han oscilado de 130 a 220 puntos.

Estos escenarios pueden estar más cerca en el tiempo si se considera la combinación de los factores y la oportunidad que un trabajador de ingresos medios y altos puede tener más a la mano de hacer aportaciones adicionales al SAR.

En cuanto a la expresión monetaria, a valores actuales de las aportaciones acumuladas de un trabajador de 10 salarios mínimos en 20 años, de Febrero 1992 a Febrero de 2012, habrá aportado N\$59,606.00 Nuevos pesos, equivalente a 120 salarios mínimos y tendrá derecho a un monto máximo de 180 VSM para aplicar en una vivienda con un valor máximo de 300 VSM, independientemente de si es o no propietario de una vivienda. De lo anterior se concluye que el sistema debe tener una aceptable viabilidad macroeconómica en la recuperación de la cartera, a fin de contar con los recursos necesarios para enfrentar estas obligaciones.

El sistema de puntuación mínima incrementó el número de solicitantes de crédito que de manera directa acuden al INFONAVIT para ser calificados, ya que no obstante que el sistema permite la autoevaluación, los trabajadores no están familiarizados con el proceso y prefieren recibir asesoría personal y directa del INFONAVIT, al tiempo que se sienten mejor informados o con menos riesgos de ser engañados que a través de los sindicatos.

Los montos máximos de créditos, definidos en la regla décima de las normas, se establecen a través de una tabla que considera los múltiplos del salario mínimo mensual del Distrito Federal y los Plazos esperados de amortización, tratando de medir la vida útil del trabajador. Los montos de crédito que alcanzan los trabajadores con las puntuaciones preferentes son: para los de 35 años o menos de 121 a 180 veces salario mínimo; se rebasa el límite de 150 VSM a partir de un salario de 2.4 VSM.

Para los trabajadores de 45 años con un plazo esperado de amortización de 20 años las calificaciones preferentes obtienen montos máximos de crédito de 121 a 180 VSM, rebasándose los 150 VSM a partir de un salario de 3.1 VSM. Así mismo para los trabajadores de 55 años o más,

cuyo plazo esperado de amortización es a lo más de 10 años las puntuaciones preferentes obtienen montos de 166 a 180 VSM, pudiendo establecerse un tiempo mínimo de amortización de 5 años que establece montos del 99 a 131 VSM de crédito.

De lo anterior, se desprende que la demanda de vivienda integrada representa una franja de trabajadores muy específica, excluyendo a los de salarios muy bajos y muy altos. También y dada la combinación de la puntuación y los montos, este grupo de trabajadores se encuentra concentrado en unas cuantas empresas, en tanto que contingentes completos de trabajadores de otras quedan excluidos, a pesar de las fuertes aportaciones que hacen al INFONAVIT. Efectivamente, entre 1993 y 95, los trabajadores de TELMEX, MAYEKAWA, NISSAN, FIRESTONE, POND'S e IMSS confianza no alcanzaban la puntuación; los sindicalizados de CONFITALIA, RIVETEX, TOKAI, LEPETIT, MEXAMA, PEPSI y COCACOLA no alcanzaban los montos de crédito; los grandes beneficiarios, resultaron los trabajadores sindicalizados del IMSS, El Ingenio de Zacatepec, los Bancos y Profesores no sindicalizados.

II.3.- ATENCIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA

II.3.1.- EMPATÍA ENTRE OFERTA Y DEMANDA

La Delegación Regional XI Morelos, captó en 1994 una demanda de 2,856 trabajadores a los cuales se les otorgó folio y se emitieron 1309 cartas de asignación. De estos folios se quedaron sin ejercer en 1994, 665 expedientes totalmente integrados que corresponderían a:

- 160 créditos de subastas,
- 200 créditos de paquete línea II
- 295 créditos de mercado libre.

Así mismo, 440 cartas de asignación expedidas hasta el quinto bimestre de 1994, se quedaron sin notificar o sin expediente integrado. De la demanda de 1994, quedaban 1,547 folios que no habían sido notificados.

Lo anterior exigió la depuración tanto de la captura de las solicitudes como la de los folios con carta de asignación. Esta demanda en su mayoría fue presentada por promotores sindicales y empresariales, que en el caso de paquetes de línea II, ya contaban con la autorización del H.

Consejo de Administración y en el caso de paquetes de línea III, constituyeron sus fideicomisos, para someter los paquetes técnicos de construcción a la aprobación del INFONAVIT.

En el primer trimestre de 1995 se ejercieron 566 créditos correspondientes al rezago de 1994, de los cuales 160 créditos fueron de subasta; aunque fueron programados más créditos para ejercerse en esa modalidad, no se cuenta con información consolidada sobre los ejercicios posteriores a 1995.

En el periodo de estudio, las dificultades que se presentaron fueron:

1) Que los derechohabientes solicitantes se adhirieron más al mercado libre de vivienda usada por criterios de precio, ubicación y tiempo, ya que la oferta real de vivienda nueva en las modalidades de paquete subastas, líneas II y III aprobadas o por aprobarse correspondió exclusivamente a la del Paquete de línea II del frente el Paraje en el municipio de Jiutepec, la cual fue totalmente terminada en 1994 y vendida en 1995 con rezagos en las fechas contratadas.

2) Que las subastas no contaron con demanda calificada con folios, debido a su ubicación principalmente, y a que no se terminaron dentro de 1995.

3) En 1995, se atendió la demanda que hacia octubre y noviembre se había adherido al paquete de línea II Acolapa, de la Empresa Evigro, S.A. de C.V., ya contratado el 15 de marzo por 900 viviendas. En los primeros meses de 1996, el escenario resultó ser similar al que se presentó en 1994, ya que tanto la demanda como la oferta estuvieron debidamente calificadas y terminadas y no existía la disponibilidad financiera para ejercer los créditos. La promotora buscó sin éxito desarrollar la alternativa de cofinanciamiento a fin de reducir la carga financiera que atender a los trabajadores pudiese representar.

4) Los solicitantes de otros paquetes de línea III, los cuales presentaron su proyecto para la aprobación del H. Consejo de Administración hasta que concluyeron sus trámites de constitución del fideicomiso y, al tener folios más antiguos, tuvieron que ser atendidos conforme a las reformas a las normas para los ejercicios de los créditos de julio de 1994.

II.3.2.- OPERACIONES DE MERCADO ABIERTO

La demanda de vivienda de los afiliados a INFONAVIT, a partir de las reformas de 1992, es un concepto totalmente mercantil; en el mismo órgano tripartita de decisión se establecen los criterios que permiten a una oferta de vivienda, encontrar los clientes cautivos. Evidentemente lo anterior no se ha presentado libre de problemas, de hecho, entre 1993 y 1994, años de la aplicación inicial de las reformas, la empatía entre la oferta y la demanda de vivienda salió del control centralista del Consejo de Administración y abrió un espacio de poder regional de los derechohabientes; no sin que se conservaran los buenos oficios frente a los sectores del INFONAVIT, algunas constructoras medianas con visión y astucia, al amparo de las reformas captaron una auténtica demanda regional, que escogió y desarrolló su mejor opción.

En relación a las operaciones de mercado abierto por las que los derechohabientes se inclinaron, se pueden distinguir dos grandes apartados:

a) Las viviendas nuevas o usadas que se adquirieron individualmente, sin que se identifique una concentración superior a 20 viviendas en un mismo terreno, sino que son compra-ventas entre particulares.

c) Las viviendas nuevas de mercado libre línea III que se autorizaron ejercer como tales en 1994, en virtud de que la captación de la demanda, su diseño e instrumentación se realizaron antes de que existiese la normatividad expresa, excepto las modificaciones generales a las reglas en oct. de 1993. En esta modalidad se ejercieron 531 créditos.

Respecto a las primeras, se ejercieron 368 créditos en 1993, 576 en 1994 y en el programa de 1995 se esperaba ejercer 212 créditos. Durante los dos primeros años para los que se cuenta con el reporte, la oferta de vivienda usada, particularmente aquella financiada previamente por INFONAVIT fue alta competidora de otras opciones, debido a que, con las nuevas reglas de crédito, se levantó la prohibición de ejercer créditos en línea II en vivienda financiada por el INFONAVIT. Para 1995, se esperaba que esta oferta se inhibiera, dando espacio al parque de vivienda nueva de los paquetes.

II.3.3.- COMPARATIVO ENTRE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Evaluando el ejercicio de créditos de 1994 y las perspectivas de 1995, se estima que no existió equilibrio general entre la oferta y la demanda de la vivienda INFONAVIT en el estado. En la Bolsa de vivienda se contó con una oferta de 80 viviendas en 1994, en tanto que se ejercieron 576 créditos en operaciones de mercado libre individual, de lo que se desprende que un 86% de los propietarios no canalizaron su oferta por esta alternativa.

De los paquetes de vivienda que se subastaron en 1993, se esperaba el ejercicio de 346 créditos. Sin embargo, 186 viviendas del frente Oacalco II del municipio de Yauatepec tuvieron serios retrasos en la contratación y finalmente la obra se encuentra suspendida; 90 créditos del frente San Carlos y 70 del frente el Paraje de la empresa Evigro S.A. se terminaron en octubre de 1994, sin que se contara con los recursos para ejercerlos. Esos créditos se ejercieron en el primer bimestre de 1995, afectando el número de créditos con los que se disponía en la delegación para atender una demanda ya creada.

De un compromiso inicial en 1994 de ejercer 816 viviendas en paquetes de vivienda línea II (PAC-II), se redujo a 200 viviendas en el segundo semestre efectivamente construidas y terminadas en noviembre, la demanda estuvo totalmente integrada en el mismo mes. No obstante, en ese año no se autorizó su ejercicio por falta de recursos; igualmente el ejercicio de estos créditos en el 1er. bimestre afectó lo disponible para 1995.

Los montos máximos de crédito que alcanza el 80% de los trabajadores con puntuación superior o igual a la mínima resultan inferiores en un rango del 10 al 25 por ciento de los valores reales de las viviendas ofertadas en el mercado de paquetes. Lo anterior ocasionó que estos trabajadores no ejercieran o lo hicieran en mercado libre independiente.

En 1994 se ejercieron 531 créditos en línea III en un paquete de mercado libre. La combinación del ahorro del trabajador al adquirir sus derechos fideicomisarios, el ahorro de los costos financieros que afectan los precios de las viviendas y los montos mayores de créditos por las bonificaciones del 20 por ciento a la puntuación, permitió que la oferta de estas viviendas se cristalizara.

En la Zona Conurbada de Cuautla, en los municipios de Cuautla y Villa de Ayala, el INFONAVIT tenía en 1995 reserva territorial apta para vivienda de interés social; en la reserva de la primera localidad, Tetelcingo, existía una subasta y dos paquetes línea II (PAC II) autorizados por un total de 740 viviendas, además estaba autorizado un PAC II de 130 viviendas en terreno propiedad de los constructores. La demanda existente en esa zona conurbada no rebasaba los 150 solicitantes.

En el municipio de Yauatepec, en la modalidad de subastas, existían autorizaciones por 186 viviendas en el frente Oacalco II y 290 en La Ceiba. También había 888 viviendas de PAC II vigentes. En febrero de 1995, mediante oficio ST/2279/95 de la Secretaría Técnica, se canceló la autorización de dos PAC II por 626 viviendas. Por problemas políticos en el municipio ninguno de estos proyectos se había podido terminar²⁹ y dos obras se encontraban suspendidas. Este municipio podría considerarse entre las alternativas a la saturación del municipio de Jiutepec, no obstante su viabilidad es escasa por las razones expuestas. Para atender la demanda de la Zona Conurbada de Cuernavaca, resulta ahora más viable el municipio de Emiliano Zapata, particularmente en su cabecera.

En la Zona Conurbada de Jojutla, en el municipio de Jojutla, se autorizó un PAC II en Santa María Tlatenchi por 388 viviendas, actualmente los oferentes han solicitado que dicha autorización sea en línea III. La demanda de esta zona y de la de Cuautla, están inhibidas por las distancias que se recorren a las oficinas del INFONAVIT en la ciudad de Cuernavaca y la viabilidad de la demanda depende de puntuaciones preferentes y acciones de atención directa en las mismas.

La meta para la delegación de INFONAVIT fue reprogramada de 1200 a 1900 créditos, y su atención requirió de esfuerzos extraordinarios por parte del personal. En noviembre de ese año la delegación contaba con los expedientes totalmente integrados para cumplir dicha meta e iniciar un tren de financiamiento adecuado en el primer bimestre de 1995. No obstante, los recursos fueron súbitamente suspendidos, e incluso en casos que ya habían sido autorizados, se desautorizó su ejercicio.

Lo anterior generó un cuello de botella inadecuado para la imagen institucional, quedándose un total de 655 expedientes en espera de fondos en el salto de 1994 a 1995:

²⁹ Observación directa, de 1992 a 1995, los administradores locales del agua potable se negaron a autorizar la perforación de un nuevo pozo por estar dentro de la zona de veda.

160 créditos de subasta
200 créditos de PAC II
295 créditos de PAC III y mercado libre Líneas II-V.

En marzo de 1995, se habían subsanado en mucho estos rezagos, habiéndose ejercido 551 créditos de los mismos; los que no se habían ejercido correspondían a casos cuyos fondos no habían sido autorizados o bien a operaciones que fueron canceladas unilateralmente por los vendedores, con el consabido perjuicio y descontento de los solicitantes, quienes al menos exigían se le otorgaran plazos razonables para volver a integrar expediente, no obstante los vencimientos de sus cartas de asignación. La depuración de las cartas de asignación, afectó a derechohabientes que no pudieron encontrar en el mercado abierto una opción de vivienda y que no pudieron adherirse a la oferta institucional por sus bajos montos de crédito. Adicionalmente, debido a la carencia de recursos, se desalentó la integración de expedientes de trabajadores con carta de asignación y la depuración no pudo hacerse unilateralmente sin brindarles efectivamente la oportunidad de buscar alternativas de vivienda.

Las consecuencias más evidentes de la suspensión de recursos en 1994 son:

- **Que las metas del ejercicio de créditos de 1994 no se cumplieron, quedándose en un 76 por ciento.**
 - **Que el ejercicio de los rezagos de 1994, llevó en 1995 a la delegación a un 43.6% de su meta anual en el primer trimestre y en el mejor de los escenarios a no ejercer ningún crédito al menos en tres meses y en el programa, al considerar las subastas, a no contar con recursos para créditos en seis meses.**
 - **Que la demanda ya creada en 1994, fue notificada y atendida en plazos superiores a los doce meses.**
-

II.3.4.- CONSTRUCCIÓN EN TERRENO PROPIO A TRAVÉS DE UN FIDEICOMISO

En 1991 se asociaron 42 trabajadores de confianza del IMSS, quienes ejercieron su crédito en 1992, en el proyecto de la Constructora SUMSA, SA, que se describe en el capítulo de la oferta , en la primera etapa que consistió en un conjunto habitacional de 200 viviendas dúplex construidas en terreno propio. El proyecto, desarrollado en coordinación con la compañía constructora, representó para dichos trabajadores y para los otros que decidieron ejercer sus créditos en él, la posibilidad de obtener una vivienda de mejor calidad en términos de metros cuadrados de construcción y precio, división de la propiedad en condominios de 50 casas, mayor porcentaje de áreas verdes y área de estacionamiento.

También en 1992, 71 trabajadores del Instituto de Investigaciones Eléctricas, desarrollaron en acuerdo con otra compañía constructora un proyecto de línea III.

Los dos grupos de trabajadores que empezaron a aglutinarse para la obtención de créditos de línea III de INFONAVIT en el estado de Morelos, tenían entre sus características básicas comunes que por su nivel salarial y la falta de representación sindical o fuerza por parte de ésta, sus solicitudes no habían sido atendidas. También sus fuentes de trabajo eran estables y sus aportaciones a INFONAVIT nada despreciables. Entre 1991 y 1993, estos trabajadores lograron su objetivo recibiendo sus viviendas en los Conjuntos: Residencial los Bosques y Bambú.

Para 1991 y antes de las reformas, la experiencia de Residencial Los Bosques se diseñó bajo una relativa libertad normativa como la suma de créditos individuales a través de un fideicomiso, en el que lo exhaustivo del trabajo de gestión consistió en individualizar desde un principio los lotes para poder hipotecar cada uno como garantía del crédito, al tiempo que fuese posible la reagrupación de los recursos individuales para la construcción de infraestructura común. Los acreditados tuvieron que manifestar explícitamente en dicho fideicomiso su voluntad individual de adherirse, nombrar un representante ante el comité técnico del fideicomiso y que esta figura, apoyada en una supervisión externa y de INFONAVIT aprobara los planes, los avances de obra, las ministraciones y cualquier pago por los trabajos realizados.

Lo innovador consistió en que el diseño fue básicamente regional, los recursos fueron aprobados por las instancias centrales de INFONAVIT, considerando los criterios de las autoridades estatales y municipales respecto a la renovación urbana necesaria para la autorización del conjunto sin que necesariamente se sobrecargara el presupuesto como históricamente había sucedido con proyectos de Línea I, en los que INFONAVIT tenía que cargar con toda la inversión, por ejemplo:

- El terreno fue acondicionado normativamente para el uso del suelo, con todas las licencias y permisos y las viabilidades técnicas sin que la institución tuviese que adquirirlo. De hecho, INFONAVIT no financió en lo absoluto la tierra; ésta fue adquirida previa y directamente por los derechohabientes interesados en la obtención del crédito para edificación.

- Los costos directos fueron reducidos al máximo, toda vez que la libertad del diseño permitió ofrecer, a cada uno de los involucrados, beneficios que no implicaban necesariamente erogaciones monetarias sino que surgían de la sinergia generada por la acción conjunta.

- No existieron dos gestiones crediticias, una de corto plazo para la edificación y otra de largo plazo para la adquisición con hipoteca. Desde la primera acción de construcción los propietarios y sujetos del crédito de largo plazo estaban plenamente identificados y a través de su representación conjunta protegían sus intereses en el comité técnico.

Así, tanto técnica como financieramente, la participación de instancias locales y los interesados directos en la toma de decisiones respecto a la mezcla de recursos y su aplicación, sin sobrepasar los costos aprobados sino incluso ofreciendo su reducción, permitió el desarrollo de este proyecto entre 1991 y 1992. El eje motor de las gestiones se centró en el comité técnico del fideicomiso, en el que INFONAVIT tenía un papel eminentemente financiero y secundariamente técnico. Las gestiones ante las instancias gubernamentales fueron realizadas por la compañía constructora y la representación de los trabajadores y la supervisión técnica llevada a cabo por otra empresa y el Banco fiduciario.

En diciembre de 1991, se terminaron de instrumentar las bases técnicas, jurídicas y financieras para el otorgamiento de los créditos y el inicio de los trabajos de edificación. El ahorro de los trabajadores captado ocho y doce meses antes, convertido ya en inversión inmediata, había permitido para entonces:

- La adquisición del terreno y la constitución del fideicomiso.
- La titulación individual y el pago de permisos.
- La perforación del pozo de agua y la apertura del camino de acceso.

El arroyo y el atrevimiento fueron características básicas de este proyecto exitoso; diez meses después estaban entregadas 200 viviendas nuevas en cuatro condominios y estaban en edificación 731 viviendas de línea I en el resto del terreno. No menos importante resultó la confianza generada por los liderazgos sociales de los trabajadores, las habilidades técnicas de la empresa promotora y la puntualidad jurídica del fideicomiso. Pero sobre todo, el hecho de satisfacer una necesidad social con criterios y bases flexibles dieron coherencia y certeza al esfuerzo regional y satisfizo la necesidad urgente de reserva territorial que las autoridades centrales del INFONAVIT tenían para desahogar su programa de financiamiento en el estado.

II.3.5.- TERMINACIÓN Y LIBERACIÓN DE HIPOTECA

Dadas las características de la tenencia de la tierra en el Estado y las políticas crediticias del INFONAVIT, el ejercicio de esta línea es prácticamente nulo; las estadísticas no lo registran. En el periodo de estudio, 1992-95, se presentaron dos casos de ejercicio.

CAPITULO III.- OFERTA DE VIVIENDA

III.1.- CARACTERISTICAS DE LA OFERTA

La oferta de vivienda que nos ocupa es aquella generada por las compañías constructoras de paquetes de viviendas que van de 40 a 1,000 unidades en conjuntos habitacionales. La concepción y el diseño de esta oferta se realiza por las constructoras desde la urbanización hasta la terminación y acabados de la vivienda.

Hasta antes de las reformas, INFONAVIT adquiría la tierra, gestionaba los permisos, contrataba el diseño, otorgándole la urbanización por contrato a algunas de las constructoras que tuvieran promociones de vivienda aprobada en línea I

A partir de 1993, año en el que se aplican con plena vigencia las reformas, las compañías constructoras deben encontrar la reserva territorial, tramitar licencias y permisos para los trabajos de urbanización, edificación y régimen de condominio a fin de estar en condiciones de vender con escrituras públicas ante notario público las casas dúplex y/o los departamentos en el caso de subasta y línea II y; en caso de línea III, de vender la tierra a través de derechos fideicomisarios para edificar después e individualizar a su vez en régimen condominal. Es una oferta gestionada en función del financiamiento de corto y largo plazo, siendo INFONAVIT el financiador o no de los créditos de corto plazo, pero sí como el mercado último para los créditos individuales de largo plazo, por lo tanto, es una oferta creada en función de los programas de labores y financiamiento del INFONAVIT.

A raíz de las reformas de 1992, la oferta tendrá también un proceso de transición en el que subsiste la asignación de los financiamientos con base en las promociones de vivienda hechas por los sindicatos o grupos de trabajadores no sindicalizados a través del sector empresarial. Este tipo de oferta, conocida técnicamente como promoción de vivienda línea I, se siguió ejecutando en el estado de Morelos entre 1992 y 1993, a principios de 1994 se terminaron las últimas obras y sus características básicas se describen en el apartado correspondiente.

En 1993, el Programa para el Fomento y desregulación de la vivienda incluyó tanto medidas en términos de los costos y las facilidades para el otorgamiento de los permisos y las licencias por

parte de las autoridades federales, estatales y municipales, como las grandes modificaciones al financiamiento habitacional; particularmente en el INFONAVIT se derogo la facultad de este para constituir reserva territorial y se limitó el financiamiento puente directo y sin intereses que representaban las promociones de línea I. En su lugar se aprobaron técnicamente paquetes de vivienda para ser adquiridos por los derechohabientes del INFONAVIT, por subastas, líneas II y III. también se abrió la oferta de vivienda usada, incluyendo la previamente financiada por INFONAVIT (desde 1987 normativamente tenía restringida la recompra de este tipo de vivienda)

Son por lo tanto la disponibilidad y las formas de financiamiento de corto plazo, así como los créditos individuales asignados por localidad, los factores que definen las características de la oferta de vivienda, tanto en su calidad como en su número, amén de los criterios institucionales de infraestructura, urbanización, servicios y superficie de la vivienda, etc. dando lugar a los distintos roles que juegan las instituciones y las empresas constructoras para hacer efectiva la oferta.

Las inversiones de vivienda del INFONAVIT son todas de vivienda terminada con dotación total de los servicios urbanos, invariablemente la institución ha negado su apoyo a aquellos programas de vivienda diseñados para atender las necesidades habitacionales básicas de la población trabajadora, tales como los programas de lotes con servicios, de vivienda básica y de mejoramiento de viviendas en barrios ejidales.

Por lo anterior y dada las características del mercado de la tierra para usos urbanos, la oferta de vivienda de interés social se puede calificar de altamente concentrada y cara, incapaz por número y calidad de satisfacer las auténticas necesidades de la población objetivo de INFONAVIT y de los aportantes del fondo en su conjunto.

Las modificaciones a la Ley de INFONAVIT en 1992 dieron lugar a nuevos retos que fueron enfrentados por las empresas con distintas perspectivas, algunas de perspicacia, duda e ignorancia sobre los alcances; otras combatiendo los cambios y las menos y más fuertes financieramente abordando en sus estructuras los cambios y las estrategias necesarias para salir lo mejor libradas y eventualmente con porciones mayores del mercado de la vivienda de interés social.

A partir de las reformas, en medio de la falta de normatividad en la operación, las constructoras abrieron las negociaciones a todos los niveles de la pirámide de decisión para captar los recursos financieros de la institución, tanto en el lado de la oferta como de la demanda, incluyendo a la banca

privada, los otros fondos de vivienda, los sindicatos, los representantes empresariales y los derechohabientes mismos.

En su conjunto, la estrategia consiguió impulsar el abatimiento de los precios de las viviendas, aumentar la oferta real y establecer las condiciones para mezclar los recursos financieros provenientes de este y otros fondos de vivienda. Las adversidades macroeconómicas impactaron también la creación de oferta de vivienda, dando a la competencia entre las grandes empresas características draconianas, a pesar de la baja en la rentabilidad y el riesgo real de pérdidas, la inercia de los proyectos hizo que la oferta superara la capacidad de financiamiento del INFONAVIT, se destaparon negociaciones de los sectores y las administraciones de INFONAVIT que ocasionaron cambios constantes en los criterios.

El aparato administrativo central resintió la competencia de las delegaciones regionales por la asignación de los recursos y en consecuencia, entre 1993 y 1994 introdujo una serie de cambios para reducir los márgenes de maniobra en estas, haciéndose cambios en el personal directivo y sin poder evitar algunos escándalos en la asignación de los créditos. A partir de esta coyuntura en el estado de Morelos, la gestión empresarial, de los trabajadores, del gobierno del estado y de los administradores locales del INFONAVIT, lograron crear una oferta y demanda empatadas entre sí que se describe más adelante.

El margen que las reformas dejaron al aparato administrativo central en lo que se refiere a la reglamentación de la operación permitió un relativo orden, no obstante el golpe había sido asestado al aparato centralista y a los sectores y el resquebrajamiento de INFONAVIT aún hoy no puede descartarse: el terreno que actualmente pisan sus administradores es pantanoso e incierto, aún con márgenes de maniobra en los niveles centrales, pero con la necesidad urgente de colocarse en la vanguardia de los cambios financieros, a fin de justificar su existencia como intermediarios financieros entre un ahorro forzoso de los trabajadores y criterios de asignación de financiamiento y créditos que excluyen a una parte importante de la clase trabajadora, la cual además tiene hoy una organización sindical que ha sido cuestionadora de los mismos, además de los profundos cambios del Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR) y la participación de las AFORES.

La competencia entre las empresas da el sello distintivo a la oferta de vivienda que atraviesa hoy por una de sus mayores crisis, con oferta de vivienda cuyos costos financieros son los más altos en toda la historia del INFONAVIT y con una capacidad de compra reducida.

Se pagan hoy los desperdicios del ayer, la descapitalización histórica del INFONAVIT no se ha revertido, aún se patalea sobre la asignación de los créditos a los trabajadores de ingresos entre uno y dos salarios mínimos cuya capacidad de pago es nula, y se pretende excluir de los créditos a trabajadores de mayores ingresos. Hacia la atención a estos trabajadores y una mayor rentabilidad apuntan los cambios, pero no han terminado de instrumentarse, adicionalmente hay propuestas para que la banca y los otros fondos de vivienda administren con criterios más rentables los recursos del SAR, abriendo la posibilidad de que el ahorro individual se estimule más productivamente entre las familias.

Por definición, la reactivación de la industria de la construcción trae la recuperación del mercado interno, por la estrecha relación que tiene este sector con las otras ramas de la producción. En tal sentido, la reactivación de la oferta que se ha dado en el estado con las reformas es importante, pero su comportamiento específico conlleva otros problemas hacia futuro como lo son, los requerimientos de servicios, la insuficiente y encarecida oferta, el entorno ambiental deteriorado y la escasa recuperación financiera.

A lo largo de 1995, las empresas constructoras, afiliadas a La Cámara Nacional de la Industria de la Construcción (CNIC) han solicitado programas de apoyo para que puedan hacer frente a sus obligaciones vencidas con el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR), el INFONAVIT y las instituciones bancarias. Algunas empresas que han dejado de operar, han llegado a los embargos y las autoridades casi inmediatamente rematado los bienes asegurados, dejándolas sin activos y sin oportunidad de continuar en semi-operación.

El Estado mexicano, sin romper la estructura formal del INFONAVIT, lo abrió para utilizarlo como instrumento de competencia entre las empresas constructoras, lo habilitó con nuevos recursos y le impuso criterios de sanidad financiera que rompieron parcialmente el nicho de mercado que representaba. En esta feroz competencia, entre 1992 y 1995, algunas grandes empresas se consolidaron como las oferentes preferenciales, toda vez que contaron con mayores elementos administrativos, financieros y técnicos para responder a estos retos.

III.2.- FUNCIONAMIENTO DE LA OFERTA

III.2.1.- LAS SUBASTAS: FINANCIAMIENTO DEL INFONAVIT

En junio de 1993 se terminaron de imprimir los primeros ejemplares del Instructivo para participar en las subastas de financiamiento para la construcción de conjuntos habitacionales del INFONAVIT. Fue aprobado por el Consejo de Administración, con el soporte de los trabajos de la Comisión de Seguimiento del Programa 1993 y de Metodología para la Información de Vivienda

De acuerdo con tal lineamiento, los anteproyectos deben incluir un valor estimado de las viviendas y los documentos mínimos son:

- a) Uso del Suelo;
- b) Anteproyecto urbano de vivienda;
- c) Programa preliminar de obra;
- d) Presupuesto estimado del valor de la obra, y
- e) Documento expedido por la autoridad correspondiente, que indique que es posible dotar de servicios al conjunto habitacional que se pretende construir.

Se distingue claramente a los postores de los promotores de vivienda, siendo los primeros, los constructores que hayan recibido la aprobación del INFONAVIT para participar en la subasta de que se trate y los promotores la persona física o moral que, a través de los representantes de los sectores que integran el Consejo de Administración del Instituto, apoyen la presentación de una postura.

La oferta orientada por subastas presenta las siguientes características:

- Los precios están controlados y no son los más atractivos, pero en contrapartida la revolvencia financiera a corto plazo está garantizada por los créditos, ya que la puntuación mínima requerida puede bajar hasta los niveles que requiera, para atender a un mercado cautivo que de otra manera no podría ser sujeto de crédito.

- **Derivado de los bajos precios, las viviendas aprobadas en subastas no son las mejor ubicadas.** Lo anterior dio lugar a distorsiones extremas en las que se aprobaron subastas que tuvieron que suspenderse las obras por lo inaccesible de los terrenos respecto al resto de la trama urbana. Tal es el caso del frente Ocaalco II de Yautepec, Morelos.

- **Las posturas se presentan dos veces por año, de acuerdo a una distribución geográfica por localidad y valor de la vivienda.** lo que da un caracter altamente centralista a la asignación de estos recursos.

- **El financiamiento tiene una tasa de interés preferencial que favorece al constructor y en menor medida al acreditado final,** en virtud de que los precios estan controlados para ser 100% financiados con los créditos de INFONAVIT, pero no dan libertad a la participacion de los acreditados en las características de la vivienda

- **Al financiar INFONAVIT garantiza el mercado final.** Este, ha diseñado instrumentos de inducción de la demanda que permiten programar los tiempos y los costos financieros. No obstante las desventajas ya apuntadas hace que en realidad los mismos no se cumplan y se haya tenido en la practica que revalorar los precios de las viviendas, resultando lo anterior en una sobreprotección a los oferentes pero no en una eficiencia en la creación de oferta, ni en la protección de los intereses de los trabajadores aportantes del Fondo

En comparación con los financiamientos de linea I anteriores, se abarata la carga de indirectos del INFONAVIT del 18% al 5%. En lugar de adicionarse esta carga a los costos directos de la construcción y mejorar la calidad de la vivienda, se reducen los montos de crédito a otorgarse a los trabajadores, estableciendo un tope real al costo de las viviendas. Teóricamente el papel del empresario constructor cambia para hacerlo competir por los costos y no por la demanda, en la practica, los problemas de localización de la oferta y las restricciones de licencias y permisos en tierras que puedan ser comercializadas notoralmente hace que los tiempos absorban esta aparente ventaja financiera.

En conclusión el control de la oferta vía subastas está totalmente centralizada, desde la programación anual de los financiamientos por localidad hasta la inducción de la demanda y los nichos de mercado a atender.

Afortunadamente en 1997 este financiamiento no podrá exceder el 5% anual sobre los saldos insolutos de financiamiento que INFONAVIT tenga. Por lo que las opciones más reales de mercado estan en los paquetes de vivienda de línea II y III.

III.2.2.- PAQUETES DE LÍNEA II, ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

El instructivo para la presentación de paquetes de vivienda es aprobado y publicado en junio de 1993, un año y medio después de las reformas. El 13 de octubre del mismo año se modifica para abrir la posibilidad del pago de anticipos a los constructores con cargo a los créditos de los trabajadores. Finalmente, el 24 de agosto de 1994, ante la lentitud de la instrumentación de estos paquetes y la no adherencia de los trabajadores solicitantes de crédito, los precios quedaron rezagados y las empresas se quejaban airadamente de la falta de formalidad del INFONAVIT en la canalización de la demanda, lo que llevó a que el Consejo volviera a modificar la normatividad para autorizar los mecanismos de actualización de precios conforme a las tasas de incremento del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).

La problemática de estos paquetes resultó en un escándalo nacional, ya que numerosas constructoras no vendieron sus viviendas a tiempo a los derechohabientes. En los años de estudio en el estado de Morelos, todas las adquisiciones tuvieron rezagos de 6 a 24 meses y las 36 viviendas del frente San Carlos "P" no pudieron ser concluidas debido a que el constructor agotó su financiamiento propio y los marcos técnico y legal de los adelantos no estaban definidos ni resultaron aplicables.

Los paquetes ofertados que si se concluyeron, se comentan en el apartado de empatía entre oferta y demanda del capítulo II.

Otro paquete como el de Sta. Ma. Tlatenchi en Jojutla no estuvo en capacidad de obtener financiamiento, por lo que no fue realizado. Uno de los requisitos de los financiadores bancarios era el contar con la demanda de los créditos de largo plazo ya autorizados por INFONAVIT, aspecto que la normatividad no permitía garantizar sin los folios respectivos a los solicitantes; la empresa de creación regional y nueva, quedó empantanada entre un crédito puente no otorgado, la promoción de la vivienda a los derechohabientes y los cambios constantes de la normatividad en el otorgamiento de los folios.

III.2.3.- PAQUETES DE LINEA III, CONSTRUCCION EN TERRENO PROPIO

La carencia de reserva territorial propiedad del INFONAVIT habia causado un fuerte rezago en la edificacion de vivienda, como se señalan en el capitulo correspondiente los detalles, ello prestiono a la busqueda de alternativas que fueron aprovechadas inteligentemente por algunas constructoras

En 1991, la empresa SUMSA, S.A. inicio el diseño y promocion de un novedoso y ambicioso proyecto de 931 viviendas en un terreno de 9 hectáreas en el municipio de Jiutepec. A efecto de hacerlo viable y rentable, dicho proyecto se dividió en dos etapas: una primera de 200 casas duplex para ser edificadas en terreno propiedad de los trabajadores y crédito de INFONAVIT para la construcción y otra, de 731 viviendas para ofrecer con los respectivos permisos como reserva territorial al INFONAVIT ya urbanizada para las promociones de vivienda de línea I que el INFONAVIT no habia podido edificar por falta de tierra con esas características

En retrospectiva, se puede afirmar que la empresa conocia las necesidades del Instituto en el estado y que aplicó creativamente una estrategia empresarial para satisfacerlas. Toda la ingeniería financiera, tanto en la primera como en la segunda etapa quedó a cargo de la empresa privada. Las áreas de INFONAVIT sancionaron los costos y precios unitarios conforme a los parametros centrales.

En el INFONAVIT este proyecto, bautizado con el nombre de "Residencial Los Bosques", se cabildeó con el sector empresarial a nivel central, lograndose el visto bueno verbal de la dirección empresarial y algunos de los responsables financieros de la administración, en tanto que en la delegación Regional se presentó a la consideración del Delegado Regional y los jefes de las áreas jurídica, crédito, técnica y evaluación financiera. Cada instancia expresó los distintos considerandos normativos y prácticos a tomar en cuenta y con esos elementos, la empresa diseño y gestiono el proyecto ante las autoridades federales, estatales y municipales. Las características fundamentales de la gestión empresarial fue su capacidad de respuesta a los requerimientos planteados por cada uno de los involucrados:

- a) Al propietario original del terreno, un prominente hombre de negocios en la región, la compra-venta del terreno con plusvalía agregada.

El terreno había quedado enclavado gradualmente dentro de la zona urbana y tenía una orden sanitaria de desalojo de las actividades pecuarias, por lo que se hacía necesario el desmantelamiento de una granja avícola de postura.

b) Al municipio de Jiutepec, con graves problemas de dotación de infraestructura y servicios. Se diseñó un programa de vialidad incluyendo la pavimentación de una calle y la modificación de los sentidos de tránsito para crear un circuito. Se perforó un pozo de agua con un aforo superior a las necesidades de las nuevas viviendas, otorgando la administración del pozo al ayuntamiento para dotar a las colonias aledañas del líquido al tiempo que se incrementaría la recaudación hacendaria municipal.

c) Al gobierno del Estado: por los pagos correspondientes de licencias y permisos, la renovación urbana y los logros en proyectos de desarrollo local.

d) Al INFONAVIT, al apoyarlo a crear oferta de vivienda terminada a un precio accesible a los créditos de los derechohabientes y costos reducidos al Instituto, al ampararse en un sistema de cofinanciamiento novedoso de línea de crédito III (construcción en terreno propio) propiciando el ahorro y la inversión de los trabajadores en los terrenos y la infraestructura, además del desarrollo potencial de la reserva territorial urbanizada, con licencias y permisos para la siembra de vivienda de línea I, cuyo rezago sumaba entre 3 y 4 años.

e) A los derechohabientes beneficiados con el crédito, al diseñar una vivienda duplex de mayor tamaño, con mayores áreas verdes, privadas en condominios de 50 viviendas, haciendo accesible la calificación al crédito y reduciendo la deuda futura.

Aunque en el INFONAVIT en su conjunto no existía normatividad técnico-financiera específica, sí existía una experiencia previa de créditos de línea III ejercidos colectivamente en el estado y criterios técnico-financieros para la construcción de conjuntos habitacionales.

Otro proyecto de línea III más pequeño (69 viviendas) se gestionó casi al mismo tiempo en el mismo municipio. Ambos proyectos fueron autorizados por las autoridades federales, estatales y municipales; la ubicación fue definida por la disponibilidad de terrenos escriturados que permitieran la operación de compra-venta y la accesibilidad de los permisos que dependen fundamentalmente de la actitud de aquéllas. Debido a su alto carácter técnico, en ninguno de los dos casos, los trámites

para los permisos de construcción fueron realizados por la representación de los trabajadores, o producto de consensos entre los mismos: las representaciones sindicales se abocaron a la organización en termino del número mínimo de trabajadores que necesitaban asociarse para poder sufragar en conjunto los costos de los permisos, la infraestructura y la urbanización, en específico pozo de agua, redes de electricidad, agua y drenaje, plantas de tratamiento de aguas residuales, donación de terrenos al gobierno del estado, guarniciones, áreas verdes y banquetas, todo definido por las exigencias de las normas y las autoridades así como los de la compañía constructora que participaba en los proyectos como promotor principal, financiador de los tramites iniciales en todas las instancias, cuidando obviamente su margen de ganancia.

El centralismo y lentitud de las decisiones en el INFONAVIT incrementaron las dificultades para el desarrollo de estos proyectos, los cuales estaban abiertos como posibles pero no contaban con un sistema normativo de aprobación de los créditos; por lo que los criterios técnicos a ser aplicados resultaron al mismo tiempo más flexibles, lo que permitió que, en la medida en que las autoridades locales lo aprobaran, fuesen viables regionalmente, así como que la demanda estuviese constituida, se autorizaran los ejercicios.

Antes del surgimiento de la norma nacional para los paquetes de línea III, el camino andado en el estado de Morelos desató la dinámica tanto entre los derechohabientes como entre las empresas constructoras. En 1992 se diseñarían para desarrollarse en 1993-1995 otros tres paquetes de línea III, aunque ninguno de los dos que si se instrumentaron volvería a tener el éxito del primero y de hecho, uno de ellos no alcanzaría a madurar, debido fundamentalmente a los candados institucionales que centralmente el INFONAVIT diseñó a efecto de mantener el control de los recursos financieros y las negociaciones con las empresas constructoras y los sectores

En julio de 1993, localizado el terreno, se inició el cabildeo para la edificación de 526 viviendas en la localidad de Tezoyuca, Zapata. Se esperaba captar la demanda en 1993 y ejercer los créditos en dos etapas en 1993 y 1994. Sobre la base de las nuevas normas para el otorgamiento de crédito, se tenía ahora la ventaja de la certeza en el otorgamiento del crédito una vez presentada y aprobada la solicitud con folio. De la experiencia de Residencial Los Bosques y considerando la nueva normatividad crediticia, aún sin normatividad técnico-financiera para el conjunto habitacional, se hicieron los ajustes financieros para alcanzar un nicho de mercado más amplio y se constituyó el fideicomiso desde el inicio a fin de realizar los pagos del terreno con los recursos de los trabajadores antes del otorgamiento de los créditos.

Este proyecto ahora más ambicioso en términos del número de las viviendas, tenía la ventaja del antecedente ya realizado para generar la confianza de todos los involucrados, particularmente del dueño del terreno y de los derechohabientes; era por lo tanto un proyecto eminentemente regional.

A fin de mantener su competitividad financiera, desde el diseño, los costos del fideicomiso serían cubiertos por los intereses generados por las ministraciones crediticias adelantadas (INFONAVIT otorga los créditos línea III en cuatro ministraciones sucesivas de 30, 30, 30 y 10 por ciento), en tanto que los incrementos en los créditos, incrementables con el índice nacional de precios al consumidor y los aumentos al salario mínimo mensual de D.F., servirían de colchón para los incrementos probables de los costos de urbanización, infraestructura y edificación.

Se autorizó también que en la proyección de las inversiones se destinara parte del crédito a la urbanización y la infraestructura, de manera que con los derechos fideicomisarios del terreno en bruto, los trabajadores pudieran tener acceso al crédito.

Lo anterior de hecho estableció en la práctica un criterio con antecedentes pero que no se generalizaría después en la institución, ya que las normas señalaban que para tener derecho a un crédito en línea III, el terreno debería contar con los servicios urbanos básicos de agua, drenaje y electrificación, estar libre de gravamen y escriturado a nombre del trabajador. Antes de estas modalidades colectivas en línea III, esta opción de crédito había mantenido muy alto el nivel de ahorro requerido para que un trabajador tuviera acceso al mismo.

En términos de costos, un terreno individual que cubriera estos requisitos, más los costos de los planos, licencias y permisos, amén de ser escasos por la poca tierra urbanizada en propiedad hipotecable, oscilaba entre N\$35,000 y N\$50,000 nuevos pesos, en tanto que en 1991 los trabajadores beneficiados en Residencial Los Bosques habían aportado en plazos de 6 a 12 meses N\$15,000 y en el proyecto del Cruce de Tezoyuca aportarían N\$5,000¹.

Otro aspecto es que al aportar el trabajador el terreno y parte de la urbanización, se hacía aplicable un puntaje 20% superior a la puntuación original, lo que ampliaba hacia abajo y hacia arriba de la curva normal, los rangos de ingreso de la población trabajadora susceptible de incorporarse al proyecto, generando su propio nicho de mercado en función de la capacidad y la voluntad del

ahorro individual y el mayor monto de crédito para los trabajadores de más de 2.6 VSMMDF, sin que se captase un mercado cautivo.

En un análisis financiero comparativo de las distintas opciones de financiamiento para la edificación y la adquisición de viviendas, de los cuales se anexa en el apéndice su resumen. Para 1993, los costos financieros, que las reformas al INFONAVIT implicaban para la construcción de la vivienda, reducían las superficies y las características de las viviendas, si éstas se hacían por línea II (adquisición de vivienda); en contraposición a la opción de línea III (edificación de vivienda en terreno propio). En los cuadros XIX y XX se puede apreciar que para el proyecto de Tezoyuca, en la opción de Línea II se podían destinar el 50.55% de los recursos financieros totales a la edificación, en tanto que en línea III este porcentaje se eleva a 56.64%.

III.3.- RESERVA TERRITORIAL PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DEL INFONAVIT

Entre 1990-1991, la capacidad de respuesta del INFONAVIT a la demanda de vivienda se encontraba bastante deteriorada, debido principalmente a la falta de reserva territorial que pudiera ser utilizada; el INFONAVIT era propietario de tierra en breña por 13.41 hectáreas Cuernavaca, 10 has. en Jiutepec, 9.5 has Yautepec y 7.92 has en Villa de Ayala.

No obstante, la reserva de Cuernavaca, ubicada en las zonas norponiente (3.4 has) y norte (9.9 has) no fue autorizada por las autoridades estatales como apta para vivienda de interés social debido a las bajas densidades de vivienda autorizadas por ha. (70viv/ha)¹; en la primera reserva no existía el problema de dotación de agua, en tanto que en la segunda, la perforación de un pozo de agua podría salir costosa e improductiva, por lo que paradójicamente la tierra por cuya cercanía la vivienda habría resultado confortable, no era utilizable. También evidentemente los vecindados, política y económicamente influyentes, de Lotas Pinar y Rancho Tetela, así como los de "Los Limoneros", se opusieron a que se le otorgara al INFONAVIT los permisos. Ambas reservas estuvieron en venta de 1991 a 1994, sin que se pudiese concertar las operaciones; los distintos interesados pretendían precios por debajo de su valor y facilidades de pago ante la amplia difusión de los problemas que el Instituto tenía ya en ellos.

¹ Los viejos pesos se homologan a los nuevos pesos, en 1991 millones de pesos. Las estimaciones son hechas a partir de un estudio de mercado de la tierra urbanizable e hipotecable.

² Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Cuernavaca 1988-1994.

En la negación de los permisos se consideró también los lineamientos del uso del suelo establecidos en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Cuernavaca decretado en 1982, y que limita la densidad de población en las zonas: ¿por qué con esta información disponible, los responsables del INFONAVIT autorizaron la adquisición de estos predios?. No se puede aducir sólo a los intereses particulares que sobre la compra-venta hayan podido existir; otro aspecto importante es que ya existían antecedentes de predios cuya urbanización y edificación de vivienda no solo no respondía a los planes, sino que incluso eran terrenos de claro origen ejidal o comunal como en los que se asientan las viviendas de Tejalpa-CIVAC, edificados en 1987-1988, con las autorizaciones y apoyos correspondientes.

Más bien parece ser que entre los funcionarios responsables subsistía la máxima de "El respeto al poder ajeno es la paz", pero en un sentido de que: "Si consiguen (el INFONAVIT o los constructores) que la reforma agraria les certifique que no es comunal, nosotros procedemos al trámite", hasta el límite en que un interés particular más fuerte o poderoso se enfrente y cuestione las licencias. Así, en la medida en que las acciones de cabildo de las constructoras, y en este caso las del INFONAVIT, van adquiriendo apoyo entre las distintas autoridades, los otros involucrados autorizan a su vez lo que les corresponde.

En tal sentido, en 1991 la SEDUE levantó las restricciones que sobre la reserva territorial del INFONAVIT "El Paraje", en el municipio de Jiutepec existían, debido a que se encontraba dentro de la reserva ecológica del Texcal, permitiendo la construcción de 974 viviendas; para autorizar dichas viviendas el INFONAVIT se comprometió a la construcción de una cerca perimetral que inhibiera los asentamientos en el área aldeaña. No obstante, durante la edificación de dicha Unidad fueron invadidos los terrenos colindantes y vecinos. Los costos de la urbanización y la infraestructura resultaron elevados, las viviendas llegaron a valuarse hasta en 230 veces salario mínimo en 1992 y 1993, años en los que se entregó¹; en comparación, la línea III de Residencial Los Bosques costó 130 vsm en 1992 y cruceo de Tezoyuca 180 vsm en 1994-1995.

La demanda de vivienda atendida en el Paraje, correspondía a promociones de vivienda línea I, aprobadas desde 1987 hasta 1992, último año en el que los sindicatos y promotores individuales respaldados por las cámaras empresariales presentaron demanda calificada con "tarjeta verde"

Otra reserva territorial que pudo ser utilizada en los años de estudio corresponde a los de la Hacienda de San Carlos, en el poblado del mismo nombre, en Yautepec, Morelos. Diversos estudios de desarrollo regional señalaron que desde los años setenta, las tendencias del crecimiento urbano lamentablemente se estaban dando sobre los terrenos de cultivo del oriente y el sur de Cuernavaca generando una "L" invertida con ejes sobre el cañón de lobos y el tramo Cuernavaca-Alpuyyuca de la Autopista México-Acapulco. En tanto que los costos de la infraestructura de estos terrenos resulta menor, tienen en contrapartida el problema del uso y la contaminación del agua de riego de la zona de alto potencial agrícola. Los costos inmediatos imperan en los criterios porque pueden responder a los intereses inmediatos de abaratamiento de la vivienda.

Tal parece que los lomeríos del poniente de Cuernavaca no serán desarrollados de manera ordenada, sino a través de invasiones y ventas ilegales de terrenos ejidales³, tal cual ha sido la tónica en los últimos 25 años, comenzando por la invasión de izquierda organizada por los propios ejidatarios y que dieron lugar a la Colonia Rubén Jaramillo en 1972. También se puede señalar el craso error del gobierno de Lauro Ortega, de los créditos de los mil millones: un programa que expropió terrenos para el beneficio común y semi-urbanizó en diferentes partes del estado. Particularmente resultaron un desperdicio los de la Unidad Morelos ubicada cerca del aeropuerto, los que a la fecha siguen mayoritariamente sin habitar y no fueron pagados por los beneficiarios totalmente quedando sobre ellos una hipoteca irrisoria con FONHAPO que no permite hoy otros financiamientos para edificar, ni la compra-venta entre propietarios de lotes que eventualmente le diesen plusvalía a los mismos.⁴

Las modificaciones a la ley de febrero de 1992, quitaron a INFONAVIT las facultades para adquirir reserva territorial propiedad del Instituto, poniéndose en venta la restante que no se utilizase en ese mismo año; en el estado de Morelos, se utilizaron las reservas territoriales de San Carlos, El Paraje, Pochotal y Tetelcingo, lográndose la mayor inversión de ese instituto en su historia.

Lo favorable que puedan haber resultado en los años de estudio las inversiones de INFONAVIT, no quita el hecho de que la decisión de su ubicación en el estado corresponde a una dinámica de urbanización cuyo sello principal es el centralismo, la ausencia de planeación urbano-regional, el desprecio por la conservación de los recursos naturales no renovables, y en síntesis la falta de participación democrática.

³ Entre 1995-1997, se han edificado en el margen de la carretera Cuernavaca -Yautepec un considerable número de viviendas y locales comerciales cuyas autorizaciones deberían ser revisadas.

⁴ Información directa.

⁵ FONHAPO y gobierno del estado. "Crédito de los mil millones".

Sin embargo, el problema más tangible parece ser una, prolongada y por lo tanto histórica, falta total de congruencia entre las normas y leyes mismas que dan marco a los distintos aspectos de financiamiento por un lado y las de propiedad del suelo apto para los distintos usos, entre ellos el de uso urbano, por el otro. A pesar de las reformas en ambos marcos, la fuerza económica del financiamiento habitacional y de la propiedad de la tierra parecen estar llenos de incertidumbre y riesgo, dando lugar a grandes pérdidas y ganancias por parte de los agentes económicos involucrados:

- por una parte las compañías constructoras y las entidades financieras como INFONAVIT y los bancos comerciales;

- por la otra, los ejidatarios y comuneros.

Ambos grupos, con medios y objetivos que podrían ser comunes, pero a quienes las leyes llevaron hasta antes de las reformas de 1992, por el camino de la distancia divergente: en las tierras ejidales se dio la venta ilegal y la vivienda progresiva sin servicios; los financiamientos habitacionales se han construido sobre terrenos poco aptos para uso urbano o peor aún sobre terrenos de uso agrícola por excelencia.

III.4.- COFINANCIAMIENTO

En 1992, las modificaciones a la Ley de INFONAVIT establecieron un límite al saldo insoluto del financiamiento a la construcción, equivalente al 5% máximo del saldo insoluto de los mismos. Tal lineamiento exige la participación del sistema bancario nacional al financiamiento del tren de vivienda, así como participaciones de los gobiernos estatales, lo cual reduce sustancialmente la protección implícita a los constructores contra los cambios macroeconómicos que existían con el sistema de financiamiento del INFONAVIT hasta 1992. A efecto de ejemplificar se puede aquí resaltar como en 1993, este saldo fue de 70% de la inversión del Instituto. También se fija una tasa de interés mínima a este financiamiento, y se establecen garantías por las posturas y la correcta aplicación del financiamiento, el cual no debe ser mayor al 90% de la inversión de vivienda.

El cofinanciamiento también se extiende a los créditos a largo plazo que los derechohabientes recibirán. Hasta antes de esta propuesta, el INFONAVIT había otorgado 1 millón 300 mil créditos, 548 mil correspondientes a los últimos seis años, cifra equivalente al 42% del total de los créditos otorgados por el Instituto.⁶ El mecanismo del cofinanciamiento cuestiona todo el esquema de funcionamiento del instituto, en la medida que requiere de rentabilidad y recuperación efectiva de la cartera, en la práctica no pudo ser instrumentado en los años de estudio.

En octubre de 1994, se presentaron los presupuestos de ingresos y egresos, y los programas de labores para 1995.⁷ La satisfacción de las necesidades de vivienda de los trabajadores se ve afectada por las crisis económicas: en particular la crisis financiera y monetaria de 1994-1995, ha dejado evidente las limitaciones de las normas administrativas del INFONAVIT para cumplir con los preceptos legales establecidos en las recientes reformas de 1992, respecto a las cuentas del Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR) y el continuo incremento de los financiamientos para los trabajadores.

Las normas administrativas se elaboraron concibiendo una economía con estabilidad de precios, en los que el referente macroeconómico de todos los créditos del Instituto, <las veces salario mínimo>, no pierda poder adquisitivo, es decir su incremento sea equivalente al de la inflación para que de esta forma, la tasa de interés activa que cobra el INFONAVIT (entre el 4% y el 8% dependiendo del salario del trabajador acreditado) represente efectivamente utilidades "por encima de la inflación para los cuentahabientes del SAR".

En 1993 se anunció como logro sin precedentes el rendimiento de estas cuentas (3.55% por encima de la inflación): "... por primera vez en la historia del INFONAVIT, los depósitos de los más de nueve millones de derechohabientes obtuvieron 3.55% arriba de la inflación y se otorgaron más de 110 mil créditos que se habían fijado como meta para ese ejercicio."⁸

Sin embargo, los programas de labores y financiamientos propuestos en octubre de 1994 y corregidos en febrero y marzo de 1995, dejaron evidente, tanto por el número de créditos como por los indicadores macroeconómicos tomados en cuenta, que no habría tales rendimientos positivos. Se esperaba que el monto promedio de los créditos se incrementase en 30%, el salario mínimo lo hiciera en 10%, y se alcanzara una inflación anualizada entre el 40% y el 45%: la recuperación de

⁶ Informe de labores 1994, INFONAVIT

⁷ Programa de labores y financiamientos 1995, INFONAVIT

⁸ Declaración periodística del Director general del INFONAVIT, Marzo de 1994

los créditos otorgados en 1993-1994 tendría una pérdida de su valor real equivalente a las diferencias entre los incrementos del salario mínimo y la tasa de inflación, a pesar de la compensación que representa la tasa de interés autorizada para los créditos otorgados a partir de octubre de 1993, la cual oscila entre 4 y 8 por ciento anual.

Lo anterior quedó evidente con los créditos programados para ese año, los cuales se redujeron de las rimbombantes cifras de 130,000 a 180,000 considerando programas de cofinanciamiento a 110,000 créditos, distribuyéndose entre las entidades federativas 92,000 y dejando 18,000 pendientes de programar geográficamente, en la expectativa de la evolución más clara de la economía⁹.

Más adelante se reseña la experiencia del cofinanciamiento "Las Juntas" cuyas obras están suspendidas por un ligero detalle de inversión de la línea de electrificación. También el marco legal de los créditos no ha terminado de ser establecido a la fecha, abril de 1997.

A partir de 1988, El sistema financiero mexicano se orientó hacia la internacionalización de las fuentes de recursos. Hoy, En este mercado participan diversos inversionistas extranjeros, y desde 1996 se dio la apertura financiera a través de los intermediarios, generándose asociaciones de intermediarios nacionales y extranjeros, particularmente en la banca comercial.

Respecto a la inversión financiera del exterior hacia México, en los años de este estudio, se eliminaron la mayoría de las barreras: legales, de control de cambios e impuestos. En mayo de 1993, siempre con el permiso de las autoridades correspondientes, se abrieron las posibilidades de participación extranjera en arrendadoras, operadoras de Sociedades de Inversión, Asesoría de Inversiones y Valores, Agentes de Seguros y Fianzas y Asesoría en Pensiones; de hecho entre 1994 y 1995, las sociedades de inversión extranjera empezaron a sondear agresivamente la colocación de créditos a las empresas constructoras que tuviesen proyectos autorizados en línea II por el INFONAVIT.

No obstante aún hoy el marco legal del INFONAVIT no ha consolidado el cofinanciamiento reduciéndose las potencialidades de su papel como intermediario financiero que capta un ahorro constante y tiene un objetivo de inversión específico.

⁹ 1era. Reunión Nacional de delegados del INFONAVIT, febrero de 1995.

Independientemente de las causas que se ubiquen en cualesquier análisis de su funcionamiento, tanto micro como macroeconómicamente es incompatible el cofinanciamiento con la banca comercial a gran escala, aún a la fecha.

En 1993-1995, el insumo mas costoso de las empresas en términos comparativos era el costo del capital: en lo que se refiere a las condiciones de financiamiento para la construcción de vivienda de interés social, lo anterior representó la quiebra o cierre de un gran número de empresas constructoras pequeñas que existían sobre la base de la protección de su tasa de ganancia por las políticas de financiamiento anteriores a ese año. Entre esos años, se observa en el estado de Morelos la reducción drástica del número de constructoras para INFONAVIT, quedando como competidoras básicas:

- La empresa Evigro, parte del grupo GEO, el cual cotiza en la bolsa de valores y que sucesivamente ha incrementado el número de viviendas que vende a acreditados de INFONAVIT, para hacer un total de 1,100 entre 1992 y 1994. Esta empresa también ha incursionado con fuerza con los acreditados de FOVI, y con recursos propios y crediticios edifico para los años de estudio 3,500 viviendas. Adicionalmente es la empresa que desarrollará el macroproyecto de inversión urbana del estado de Morelos más ambicioso de los últimos 10 años: me refiero al desarrollo habitacional de 100 hectáreas en el municipio de Cuernavaca con 3,000 viviendas de interés social, 2,000 lotes de interés medio y 500 lotes residenciales. Para lo cual se construye en 1996 y 1997 el puente de acceso a la Loma de Ahutlán a la altura de Calzada de Los Reyes en Cuernavaca.

- Las empresas SUMSA y Constructora Zacatepec quienes hicieron los trabajos de urbanización, infraestructura y edificación de 725 viviendas en línea III entre 1992-1995, las cuales fueron parcialmente financiadas por los propios derechohabientes quienes tenía como requisito para acceder al crédito ser los propietarios de la tierra. También estas empresas fueron las urbanizadoras de 721 viviendas en El Pochotal.

- La empresa Constructora Zacatepec que fue beneficiada en 1995, con el primer cofinanciamiento entre el INFONAVIT, que redescontó a Banca Cremi el crédito otorgado para la edificación a la constructora, y el Gobierno del Estado, el cual financió el 30% de la inversión a través de la donación de un terreno y las obras de infraestructura. En el 2do. Informe de gobierno se reporta:

"El gobierno del estado en coordinación con el INFONAVIT y bajo una nueva modalidad de inversión, instrumentó un Programa de Vivienda de Interés Social en el municipio de Tlaltizapan, para lo cual aportó una reserva territorial de 3.5 hectáreas y la urbanización correspondiente, además de licencias y permisos para su construcción, actualmente en proceso de edificación. Este innovador programa de cofinanciamiento cuenta con un inversión autorizada de \$7'750,000.00 por parte del gobierno del estado. No obstante este proyecto ha resultado un fracaso financiero, debido a la falta de normatividad y de habilidad política-administrativa de las instancias decisorias del gobierno del estado y centrales del INFONAVIT (parcialmente justificable por los constantes cambios en su dirección).

Con respecto al cofinanciamiento con la banca de desarrollo, el 25 de agosto de 1994 se firmó un convenio crediticio entre el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (BANOBRAS) y el INFONAVIT, signado por sus Directores Generales, Jaques Rogosinzky y Alfredo Phillips Olmedo. A través de este crédito el INFONAVIT recibió recursos por 500 millones de pesos destinados al fortalecimiento de sus programas. Este financiamiento significaba cuando menos 122 mil créditos para vivienda durante 1994.

Este crédito fue el primero en la historia del INFONAVIT que permitió contar con recursos adicionales para que fuese consolidada la re-orientación del Instituto. Este apoyo crediticio se canalizó a créditos con los cuales en teoría el solicitante pudo comprar la vivienda nueva o usada que mejor satisficiera sus requerimientos, de acuerdo a su capacidad de pago.

En realidad resultó un respiro para los enormes compromisos que las reformas desataron ante los constructores oferentes. Así se alivió en parte la falta de liquidez que empezaba a provocar incluso conflictos políticos y a paralizar la operación. Tal como se consigna en el apartado de oferta y demanda, en el estado se dejaron sin ejercer un gran número de créditos ya autorizados.

BANOBRAS otorgó el apoyo crediticio al INFONAVIT dado que la operación fue garantizada con la reserva territorial del propio Instituto, tanto la apta como la no apta para vivienda. Este convenio se dividió en tres apartados:

a) Contrato de apertura crediticia, que representó la captación por parte del INFONAVIT de recursos que le permitieron fortalecer sus programas de vivienda.

b) Crédito de Fideicomiso de Garantía, en el cual el INFONAVIT entregó como garantía a Banobras terrenos aptos para vivienda.

c) Contrato de Comisión Mercantil para la venta de terrenos propiedad del INFONAVIT; toda la reserva apta y no apta localizada en el estado quedó bajo este convenio.

En México el Sistema Financiero aún está integrado por las Instituciones de Crédito de la Banca múltiple y de Desarrollo, así como por los intermediarios no bancarios de las instituciones de seguros y fianzas, organizaciones auxiliares de crédito y las organizaciones mutualistas. Pero, para poder hablar de cofinanciamiento con estas instituciones y para que la participación de los particulares sea deseablemente mayoritaria en el campo habitacional, las condiciones básicas son las siguientes:

- 1) que el estado planee, instrumente y mantenga reglas de actuación claras, duraderas y atractivas a la inversión habitacional privada.
- 2) que el sector vivienda pueda competir, en condiciones equitativas, con el resto de los sectores productivos tanto en el uso como en el retorno de los recursos que requiera utilizar y
- 3) que el ambiente jurídico, financiero y fiscal mantenga el indispensable espíritu de equidad social, requerido por inversiones a largo plazo.

Es evidente que aún hoy en día, a pesar de los rasgos positivos de algunas de las reformas, estas tres condiciones no se dan en el financiamiento de la vivienda obrera, por lo que resulta predecible la necesidad de más modificaciones que agilicen la inversión y ahora den mayor participación a los agentes interesados, como es el caso de las constructoras, los propietarios de la tierra y los solicitantes de crédito.

En cuanto a las características de la inversión en vivienda, con fines de desarrollo económico y social, y en este caso de satisfacer la demanda obrera, la experiencia mexicana del INFONAVIT podría ser calificada como buena si cumpliera las siguientes características:

- a) que la inversión fuese recuperable, reinvertible y por lo menos de valor constante:

- b) que la velocidad de recuperacion y reinversión correspondiese con la capacidad de los usuarios y
- c) que la relación oferta-demanda estuviese manejada razonablemente, entre la conveniencia del mercado y las exigencias del conglomerado social.

A pesar de los esfuerzos institucionales, esta meta no puede decirse que se ha alcanzado en el caso de INFONAVIT ni a nivel nacional, ni en el estado de Morelos. Tan es así el caso que ni los derechohabientes confían en la transparencia del instituto, ni las constructoras más favorecidas han alcanzado sus metas en tiempo, número de viviendas y precios. Las reformas abrieron una caja de pandora, las políticas anteriores eran insostenibles, pero las nuevas reglas no dejan satisfechos a prácticamente ninguno de los agentes del tren de vivienda obrera. Así, las constructoras han reducido considerablemente sus proyectos o se han orientado al mercado de FOVI, históricamente más castigado. No obstante todas están enfrentando falta de mercado.

CAPITULO IV.- PROPUESTAS Y CONCLUSIONES

IV.1.- PROPUESTAS

IV.1.1.- PROGRAMA DE CRÉDITOS Y FINANCIAMIENTO

A pesar de los logros en la oferta de vivienda, la estrategia ha resultado ser insuficiente ya que el problema ha seguido creciendo. Además, el diseño, la construcción y el financiamiento de los programas siguen en manos de la institución y las constructoras. **El costo de los subsidios y las limitaciones de capacidad institucional del INFONAVIT se han combinado para impedir que sean viables programas de vivienda a una escala que permita atender las necesidades de los trabajadores aportantes.**

Ante el hecho de unos programas de vivienda de alcance limitado, está el otro hecho patente de que **la gran mayoría de las familias de los trabajadores tiene una vivienda rudimentana pero en proceso continuo de mejoramiento que ha obtenido por sus propios medios. Obtienen terrenos, obtienen créditos y construyen viviendas a través de unos mecanismos que la institución no llega a entender o poder aceptar completamente pero que generan muchas más unidades de vivienda que los programas combinados del INFONAVIT.**

Se requiere definir una nueva estrategia que responda en forma práctica a la realidad observada. Es necesario llegar a la convicción de que es viable, aún hoy en medio de todas las dificultades, **mejorar las condiciones en que viven las familias pobres y de clase media de los trabajadores del estado, si se acepta la premisa de que la solución del problema de vivienda depende mas que nada de la energía y de los esfuerzos individuales de las familias que necesitan vivienda. No se trata, pues, de proveerle vivienda a esas familias, sino de ayudarlas en sus esfuerzos por hacerse de un lugar propio donde asentarse y vivir decentemente. Los marcos legales, tanto nacional como estatales deberán ser profundamente revisados.**

En lo que se refiere al cambio en la estrategia institucional, éste es urgente. Cada vez con mayor fuerza los trabajadores habrán de demandar el financiamiento de sus viviendas. Sin embargo, los

actores principales en el proceso de generación de la oferta de vivienda obrera - el INFONAVIT, las empresas constructoras y los sectores - se mantienen aferrados a unos patrones de acción que han probado ser insuficientes ante el reto de una demanda creciente. Es nuestra convicción que para afrontar ese reto, los actores principales, tienen que comprometerse a un proceso de cambio y de evolución de las funciones que realizan, los métodos que emplean y el producto que generan, de manera que sus esfuerzos se complementen y se logre el uso eficiente de los recursos escasos.

Tanto las constructoras como el INFONAVIT, necesitan evolucionar hacia nuevos productos que alcancen a una proporción mucho mayor de su población objetivo. Decir que una vivienda de bajo costo resulta ser inaccesible en precio a las familias de ingresos moderados y sugerir luego que la única solución está en que el gobierno provea algún subsidio, es no reconocer la realidad y volver a caer en el error que limitó los programas de las dos décadas pasadas. Sugerimos que las constructoras utilicen la imaginación y la iniciativa que les caracterizan para desarrollar nuevos productos accesibles a una proporción mucho mayor de los trabajadores, pero también que el INFONAVIT se las encajone en normas y criterios institucionales que siguen escareciendo el producto final de la vivienda.

La necesidad de cambio es especialmente importante en el financiamiento de la vivienda, aun existiendo las condiciones necesarias para el funcionamiento estable del sistema financiero, quizás no sea viable seguir pensando en créditos hipotecarios a largo plazo como la modalidad predominante de financiamiento habitacional. Ante la escasez de capital para inversión, y en situaciones de gran incertidumbre económica, es poco probable que las instituciones privadas dedicadas al financiamiento habitacional estén dispuestas a colocar sus fondos a largo plazo. Sin embargo, existe la opción de ofrecer créditos a plazos mucho más cortos para financiar la compra de terrenos, la instalación de servicios de infraestructura o el mejoramiento y la expansión de viviendas existentes.

Dentro del desarrollo económico, entendido éste como crecimiento con bienestar social, la vivienda y el desarrollo urbano juegan un papel de enorme importancia, en tal sentido, es menester que:

1) El INFONAVIT, las constructoras y los grupos regionales de trabajadores, tanto en la oferta como en la demanda, concierten su participación complementaria a mediano plazo.

2) El ahorro y el crédito para la vivienda operen en condiciones de viabilidad económica y financiera a largo plazo, para poder asegurar vivienda a las futuras generaciones con los recursos antes invertidos, particularmente reforzando la recuperación de los créditos.

3) El marco jurídico e institucional se adecúe a exigencias de flexibilidad y amplitud, ante las condiciones existentes en periodos de turbulencia económica y financiera que perturban el clima y las estructuras institucionales vinculadas a la vivienda. Particularmente es necesario regionalizar las decisiones y trabajar con programas de vivienda progresiva.

IV.1.2.- VIDA URBANA SUSTENTABLE Y RESERVA TERRITORIAL PARA LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Existen distintas propuestas de desarrollo urbano y rural sustentables en el estado de Morelos: a partir de la experiencia personal de planeación regional desde los años 70's y del financiamiento de la vivienda obrera de 1991-1995, en lo que se refiere a la vida urbana sustentable y la creación de reserva territorial para la vivienda de interés social, haciendo eco del proyecto de Acción y Desarrollo Ecológico, A.C. propongo hacer coincidir:

- a) El impulso a una planeación urbana con la participación de la comunidad y las autoridades locales.
- b) Una regularización de la tenencia de la tierra (obtención de títulos de propiedad) vinculada y basada en el proceso de planeación urbana participativa.
- c) El desarrollo de un programa de construcción y mejoramiento de la vivienda con fondos mixtos del Instituto de la Vivienda Morelense (INVIMOR), INFONAVIT, FOVISSTE Y FOVI, de acuerdo a los derechos derivados del lugar de trabajo de los colonos.

Los recursos obtenidos del proceso de titulación servirán (mediante la creación de instrumentos financieros adecuados, fideicomisos, fundaciones comunitarias, etc.) como ahorro y aportación comunitarios para las obras de infraestructura; a los que se sumarían recursos gubernamentales, privados e internacionales.

En este sentido todo el proceso de conformación de expedientes familiares por lote, los croquis y/o planos, así como su compatibilidad con el proceso de planeación urbana participativa, serían cuidados por las universidades, los organismos no gubernamentales; supervisados por las autoridades municipales y estatales con el objeto de darles validez federal al proceso de titulación.

Lo anterior requeriría estar fuertemente sustentado en el desarrollo de capacidades operativas, administrativas y de organización de las autoridades municipales, lo que impulsaría el proyecto en su conjunto, con un alto nivel de autosuficiencia y consenso a nivel comunitario. Las compañías constructoras podrían aquí, jugar el rol de ejes técnicos.

Actualmente cada uno de los elementos señalados marchan por separado: en los aspectos de planeación se llega a nivel estudio, al margen de la comunidad, de los programas federales de inversión, de los programas institucionales de vivienda y muy particularmente ajenos a los de titulación de lotes urbanos. La oferta consolidada de vivienda terminada para los trabajadores atiende sólo a criterios únicos de rentabilidad.

La regularización y titulación se disputa entre dos agencias gubernamentales (CORETT y Procuraduría Agraria), al margen de la comunidad, con exceso de trámites e irregularidades por parte de la primera y escasa capacidad operativa de la segunda, ante la magnitud del problema en este estado de Morelos.

Los programas de vivienda actúan por separado y no dan créditos en estas zonas por falta de títulos o por consideraciones normativas, alejando con ello las posibilidades de que sus escasos financiamientos impacten positiva y ampliamente el desarrollo urbano sustentable.

Las ayudadías no tienen mínima capacidad operativa, menos aun un proyecto que impulse su autosuficiencia y la participación de sus comunidades para impulsar su desarrollo con un sentido más "democrático, justo y sustentable".

IV.1.2.- LAS COMPAÑÍAS CONSTRUCTORAS COMO EJES TÉCNICOS PARA OPERAR LOS PROYECTOS.

Cuando consideramos la oferta de vivienda, se establecieron características de los oferentes, entre los que se analizaron aquéllos con capacidad para edificar de 40 a 1,000 viviendas, evidentemente este es un rango muy amplio que permite clasificarlo a su vez en función de su capacidad de negociación nacional y local, técnica y financiera, incluyendo la presentación de los proyectos a las autoridades federales, estatales y municipales involucradas, la capacidad física para urbanizar y edificar. A partir de las reformas de 1992, se sofisticó aún más la negociación hacia la población beneficiada, debiendo las compañías constructoras modificar su capacidad de ventas y mercadeo de la vivienda. Lo que aparentemente era un cambio simple y formal se tradujo en toda una revolución financiera y de gestión urbana, a la que respondieron con sus distintas capacidades las constructoras, dando lugar a que algunas desaparecieran y otras acapararan el mercado.

A efecto de delimitar el papel de las compañías constructoras en estas propuestas, resulta útil identificar los elementos que concurren al proceso de consolidación de la oferta de vivienda:

- a) Empresa Constructora con registro en la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción.
- b) Curriculum constructor, que dé confiabilidad y certeza a la ejecución de las obras.
- c) Proyectos autorizados en reserva territorial comercializable que responda a la estrategia de planeación urbana participativa y al objetivo de desarrollo sustentable.
- d) Diseño y ejecución de obras de infraestructura y urbanización de vialidades, servicios públicos y vivienda.
- e) Departamentos sólidos de venta y trámites jurídicos de propiedad y autorizaciones normativas.

Lo cual nos permite concluir que debería haber mecanismos de contratación a las empresas grandes y medianas para que con sus habilidades técnicas puedan estar al servicio de las instancias de

decisión gubernamentales y de los grupos sociales, las que serian en última instancia coordinadores de la asignación de los recursos conforme a los criterios de productividad y rentabilidad pero también de responsabilidad ecológica y social.

IV.2.- CONCLUSIONES

IV.2.1.- DEL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA OBRERA

Las reformas a la Ley del INFONAVIT de 1992, iniciaron de manera definitiva el desmantelamiento de un costoso aparato de financiamiento y clientelismo obrero y empresarial, sin quitarle el nombre y sin desbaratar el fabuloso mecanismo de ahorro para la inversión en vivienda que 20 años de imposición tributaria a las empresas, lo cual había permitido absorber estos pagos en el costo estimado de la mano de obra. Tal afirmación la sustentan en las siguientes características de las reformas:

a) Hasta 1992, el INFONAVIT recibía directamente las aportaciones del 5%, sin que los bancos registraran cuentas individuales de ahorro a favor de los trabajadores; los registros de las aportaciones de las empresas a favor de los trabajadores tenían retrasos de 3 a 4 años. En marzo de 1997, el SAR tiene una actualización del sistema a 13 posiciones de RFC al 5to. bimestre de 1996 y tiene la obligación de alcanzar una actualización al día.

Lo anterior permitirá garantizar que serán los trabajadores con más antigüedad, mas aportaciones al SAR y ubicados en salarios medios, con capacidad de pago por tiempo esperado de amortización quienes serán más susceptibles de obtener un crédito. Se reduce así la creación de empresas fantasmas y el registro de trabajadores con el único fin de obtener un crédito.

b) Hasta 1992, El INFONAVIT manejaba el financiamiento a la construcción y a los créditos individuales de manera discrecional a través del sistema de promociones de vivienda que consistían en la presentación de demanda para "la calificación de la necesidad", atada a una empresa constructora: la aprobación por parte del Consejo de Administración se daban sobre la base de una proporción 65% sindical 35% empresarial, reservándose INFONAVIT la asignación directa del 10% de las viviendas autorizadas.

En la práctica, la falta de recursos líquidos por parte del INFONAVIT y las crecientes limitaciones por parte de las autoridades de los tres niveles de gobierno para autorizar la construcción de los conjuntos habitacionales, retrasaron hasta por 3 o 4 años la edificación de las viviendas autorizadas.

lo que abría la posibilidad de no respetar la demanda original por cambios de empleo, defunciones o pérdida del derecho. Este sistema permitía el control sindical, especialmente de la CTM, la principal beneficiaria de las promociones autorizadas.

c) Al eliminar las promociones de vivienda de línea I (financiamiento de la vivienda), se eliminó también el 1% por colocación de vivienda que se pagaba al promotor, lo que redujo en menor posibilidad financiera para estos sindicatos. Adicionalmente, los nuevos criterios de otorgamiento de créditos redujeron la posibilidad de empatar corporativamente la demanda de vivienda con oferta financiada por INFONAVIT, por lo que las constructoras dejaron de entablar negociaciones y financiar distintas actividades sindicales para obtener las preferencias de los sindicatos en las promociones presentadas para su aprobación.

- d) Hasta antes de las reformas de 1992, el aparato administrativo del INFONAVIT había crecido particularmente en las áreas técnica y de programación y evaluación financiera; las áreas de crédito y jurídica tenían una importancia secundaria; desde 1992 estas dos áreas han sido fuertemente reforzadas, en tanto que las anteriormente mencionadas han visto reducidas sus atribuciones.
- e) En la etapa previa a 1992, a través de la fuerza financiera de los costos aprobados, la actualización de los mismos y las obras autorizadas, en los estados como Morelos, las autoridades federales, estatales y municipales autorizaron los más diversos proyectos a cambio de dotación de infraestructura de la más diversa índole: centros de salud, escuelas, estaciones de bomberos y correos, casas de cultura, plantas de tratamiento de aguas residuales y sistemas de drenaje para áreas urbanas distintas a aquellas que beneficiaba a los futuros habitantes de las viviendas de INFONAVIT, desviando la utilización de los fondos, descuidando su uso racional e incrementando los costos. También se adquirieron reservas territoriales inutilizables por distintas causas.

La carga financiera del aparato de INFONAVIT llegó a ser excesiva para el financiamiento de la vivienda y los créditos (18% del precio de venta de la vivienda al trabajador); esto como un mecanismo compensador de protección al fondo por los bajos niveles de recuperación, el no cobro de los intereses, ni a los constructores ni a los derechohabientes, y los altos costos administrativos. Pese a la alta carga financiera el organismo se descapitalizó como se estudia en otras partes de este trabajo.

e) Después de 1992, se estableció la obligación jurídica de conservar al menos y aún elevar el valor real de las aportaciones hechas al Fondo de Vivienda, se establecieron cuentas individuales a favor de los trabajadores en los bancos, vinculando expresamente la aportación del 5% al Sistema de Ahorro para el Retiro.

f) Se transparentó el otorgamiento de los créditos, ateniéndose al derecho individual creado; desaparecieron las promociones de vivienda, dejando al libre juego de la oferta y la demanda, eliminando el subsidio político en favor de la clientela priista de la CTM, la CROC, la COR, el SNTIMSS en detrimento de otros sindicatos menos corporativos como los del Frente Auténtico del Trabajo, telefonistas, electricistas, etc.

g) Se levantó la restricción a la adquisición de vivienda previamente financiada por INFONAVIT y se redujo la superficie mínima de la vivienda de 55m² a 45m². Se fijó un tope máximo del 5% de los saldos insolutos de los créditos individuales a los saldos insolutos del financiamiento a la construcción de las viviendas. Se invirtió el porcentaje de 70% al financiamiento y 30% a los créditos de 1992 al 5% al financiamiento y 95% a los créditos en 1997.

h) Invariablemente se determinó llevar todas las operaciones al Sistema Nacional de Notarías, a fin de darle toda la fuerza coercitiva de la Ley a las operaciones de crédito, tanto de los financiamientos individuales como a los de la construcción empresarial. En estos últimos inclusive, INFONAVIT quedó como instrumento de redescuento de los créditos otorgados por la banca

Con los elementos anteriores se puede concluir que cada vez más el INFONAVIT tenderá a convertirse en una ventanilla de crédito y recuperación de cartera crediticia hipotecaria, que regionalmente puede decidir alguna o nula injerencia; su estructura de representación tripartita reforzada regionalmente con las reformas de 1992-1995, puede ayudarle a profundizar su papel de impulsor del desarrollo regional y urbano en coordinación con las otras instancias gubernamentales y de los sectores social y privado, financieras, empresariales, sindicales y campesinas.

Los resultados de la investigación, nos permiten afirmar que, en la medida que la globalización impone la racionalidad financiera en los criterios de política económica y social, la adecuación del aparato de financiamiento para la vivienda de los trabajadores tendrá que transparentarse más convirtiéndose en términos prácticos en una bolsa de ahorro y crédito para los derechohabientes con poder adquisitivo y de ahorro; por lo que, si los mecanismos de recuperación son eficaces, las

reformas al INFONAVIT podrán ser evaluadas positivamente bajo los criterios de rentabilidad del ahorro de los trabajadores e incremento potencial de los créditos otorgados.

El tejido sobre el cual se protegerá ahora el ahorro de los trabajadores es delicado, pero no más inseguro que el que se abandonó en 1992. Las elasticidades de los salarios mínimos, las tasas de interés pasivas y activas, el tipo de cambio, el índice nacional de precios al productor y al consumidor, afectarán de manera directa el valor y la disponibilidad de los recursos para este nuevo andamiaje, de manera adicional a la efectividad de su nuevo funcionamiento, sobre todo en la recuperación crediticia.

En lo que respecta a la equidad del nuevo sistema de INFONAVIT, antes este concepto debe ser acotado. Las dinámicas económica y de la población en México han generado una sociedad polarizada donde las oportunidades son múltiples pero a la vez escasas y al transcurso del tiempo, permiten la movilidad social ya sea a través de la educación, los servicios urbanos y de salud y particularmente la vivienda. La equidad así debe medirse al menos conceptualmente considerando la aportación productiva de los individuos y su necesidad, tal como un ideal humano dejara planteado: "A cada quien según su trabajo".

Al fundarse el INFONAVIT, se le concibió como un mecanismo redistribuidor de la riqueza y entre los criterios que prevalecieron durante 18 años, era otorgar el 85% de los créditos a derechohabientes con ingresos entre 1 y 2 salarios mínimos; este criterio llevó en la realidad al INFONAVIT a auténticas aberraciones de justicia y equidad mínimas; ya que, a lo largo de 10-15 años las aportaciones no devueltas a los trabajadores entre 1972 y 1987, fueron en numerosos casos superiores hasta dos y tres veces en términos reales, el valor devuelto al Instituto por un trabajador acreditado en línea I entre 1984 y 1987, año en el cual se indexaron finalmente, en el mes de agosto, los créditos.

Resulta fácil ahora ver las bases normativas propiciadoras de una corrupción extrema. Las empresas sub-registraban los salarios reales de los trabajadores con el consentimiento de éstos para ser sujetos de crédito, los trabajadores acreditados pagaban abonos irrisorios y recibían créditos que ni en 100 años de pago continuo podrían cubrir su valor. Los mecanismos de control: la organización sindical y los representantes gubernamentales y empresariales del INFONAVIT.

A partir de las reformas de 1992, el rango real de los solicitantes que califican se ubica entre 1.7 y 3.3 veces salario mínimo (vsm) para los menores de 30 años, con un plazo esperado de amortización (pea) de 30 años; de 2.3 a 4.1 vsm para los de 45 años, con un pea de 20 años y, de 3.2 a 6 vsm para los de 53 años. En cuanto al monto, a menor salario menor monto y, a mayor edad, menor monto de crédito. Se considera la antigüedad, las aportaciones al SAR y los dependientes, pero la base de la puntuación y del monto es la relación edad/salario, teniendo un peso específico en la primera de 60 a 70%

En cuanto al monto es relevante destacar como en la región donde las ofertas de vivienda mínimas fueron de 180 veces salario mínimo mensual del D.F. para el caso de paquetes de línea II y de 165 vsmm para los paquetes línea III, y las viviendas usadas oscilaban entre 150 y 200 vsmm, ningún trabajador con menos de 2.6 vsm de salario diario integrado alcanzaba estos montos, a pesar de alcanzar la puntuación.

De tal manera que en términos reales, los créditos otorgados entre 1993 y 1994 fueron ejercidos en su mayoría por trabajadores menores de 45 años, es decir en edad productiva, con salarios entre 3.6 y 5.6 salarios mínimos, es decir aquellos cuyos salarios corresponden no a trabajadores sin capacitación sino con ciertos grados de especialización o con prestaciones establecidas por ley a través de conquistas anteriores.

Las normas de crédito de 1992 incluyeron a estos trabajadores dejando de lado aquellos que, en la base de la pirámide salarial, no cuentan con capacidad real de pago, pero también a otros que siendo los principales aportadores del Fondo no calificaban por superar los rangos de edad/salario con puntuaciones preferentes.

Así los acreditados entre 1993 y 1994 en el estado de Morelos fueron principalmente del SNTIMSS, el Instituto de Investigaciones Eléctricas, profesores de escuelas particulares y empresas de servicios, ambos grupos con antigüedades superiores a 5-10 años, con dependientes económicos, que se sumaron a las ofertas de vivienda usada y a los paquetes de vivienda línea III que les permitió en varios casos, a pesar de sus salarios ligeramente superiores o inferiores de los grupos preferentes de calificación en la tabla edad/salario, hacer uso del crédito toda vez que estos paquetes de línea III les otorgaba un 20% más de puntuación global; al mismo tiempo que los costos promedios de las viviendas de línea III

fueron inferiores a las de las viviendas de los paquetes líneas II para adquisición de vivienda terminada.

Desde un punto de vista individual, el sistema anterior a 1992, puede verse extremadamente inequitativo, toda vez que los que más aportan, menos oportunidades tenían de obtener un crédito pero ahora, con las normas vigentes desde ese año, se pueden proyectar mecanismos de ahorro voluntario que lleve rápidamente a un trabajador de ingresos medios y altos a obtener un crédito, en el supuesto de que la recuperación de la cartera se eleve.

Existe la posibilidad real de que las reformas movilicen los recursos del ahorro a la inversión y redistribuyan la riqueza, empezando por las capas medias de los trabajadores y ascendiendo y descendiendo entre los grupos de ingresos, en tanto vayan reduciéndose los costos de las viviendas.

Al entrar los constructores en competencia por el mercado: de hecho la mezcla de recursos propios, de la bolsa de valores, FOVI, INFONAVIT, FOVISSTE, gobiernos de los estados y Bancos, que hoy los constructores pueden y tienen que hacer para financiar un conjunto habitacional, al tiempo que competir por un mercado individual libre, ha hecho descender los precios de las viviendas en el estado; en 1996 las viviendas nuevas costaron 165 vsmm en promedio y en marzo de 1997 se están ejerciendo créditos en vivienda dúplex de 58 m² en 130 vsmm

Obviamente la competencia entre las empresas constructoras se ha reducido quedando sólo las grandes compañías en el mercado de vivienda de interés social morelense.

Queda aun el grave problema de la falta de equidad en las remuneraciones de los trabajadores, la cual no obstante deberá ser resuelta con otros instrumentos de política, si no es que antes cambia el bloque político gobernante y modifica nuevamente la política de este instrumento.

IV.2.2. DE LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO REGIONAL

A partir de la premisa de que la política espacial puede contribuir al logro de una mayor equidad social o, en último término, el logro de la equidad social requiere necesariamente de políticas y acciones dirigidas a la estructura espacial, las políticas de desarrollo regional en México presentan

marcadas características de centralismo y se basan en proceso de gran escala, predominantemente urbanos, y altamente selectivos desde el punto de vista territorial.

En la propuesta que hago, está implícita la búsqueda de que las políticas se generen de manera descentralizada y estén más directamente asociadas a los recursos regionales y a las escalas apropiadas a la región, ofreciendo mayores oportunidades de participación a la población local.

No obstante, cabe sostener que una adecuada política de desarrollo regional es un componente importante de los esfuerzos de modernización económica, social y política en México y que por lo tanto se justifica un esfuerzo de reflexión e innovación en relación con las distintas formas de encarar la cuestión regional.

En el estado de Morelos, dada la toma de decisiones del INFONAVIT y de los gobiernos estatal y municipales, las acciones de vivienda entran dentro de la categoría de los programas dirigidos, teniendo como características básicas: a) su promoción desde el centro y, b) su objetivo de aprovechamiento de la reserva territorial financiada ya sea por los gobiernos locales, las constructoras y /o los acreditados.

La intervención del centro no tiene por finalidad última el desarrollo de la región. Por ejemplo, desde 1992 se sometió a la consideración de las autoridades del INFONAVIT, tanto centrales como delegacionales un proyecto aprobado por el gobierno estatal, en un terreno de 14 has. con pozo de agua propio, ubicado a 2 km. de Jojutla, aunque el proyecto fue finalmente autorizado por el INFONAVIT como un paquete de vivienda línea II, los tiempos y los recursos disponibles ya no empataron por la preeminencia centralista en la toma de decisiones, quienes optaron por desarrollar el proyecto de "Las Juntas" en Tlaltzapán Morelos.

Al igual que muchas investigaciones sobre el sector urbano y el desarrollo regional, este trabajo ha abordado en lo general tantos aspectos multidisciplinarios que se vinculan, que requieren dejar ejes generales sobre los cuales habrá que profundizar. Definitivamente, si los objetivos e hipótesis desarrollados han pretendido tener un aspecto práctico, las conclusiones aquí vertidas exigen una participación política activa y la cada vez mayor vinculación entre los profesionales y la realidad de su entorno.

Es la política, expresada como campo de acción social, la que puede saltar sobre los aspectos parciales de los estudios académicos, ya sean éstos financieros, urbanos, geográficos, sociológicos, ecológicos, etc. y entonces queda evidente que será la necesidad y los límites impuestos por cada uno de estos aspectos, los que darán los rasgos característicos a cada momento histórico de la expresión espacial-territorial de las actividades humanas en el estado de Morelos y en el país.

Dentro de estas conclusiones, considerando los límites impuestos por la inmediatez, nos queda apuntar que considerar las necesidades presentes y futuras de conservar un medio ambiente y alcanzar lo que se conoce como "el desarrollo sustentable", está llegando a estos límites. Lo anotado por las organizaciones campesinas en torno a los problemas de los recursos de agua y suelo así nos permiten sentirlo.

Por otro lado, la inminencia de racionalizar los recursos financieros, no resulta en apariencia de una necesidad regional, sino, como lo apuntan muchos marcos teóricos, responde a estrategias que parecen venir de afuera. No obstante nuevas estrategias necesitan ser instrumentadas para lograr la movilización productiva de los recursos financieros y reales en la región para crear la riqueza que requiere la satisfacción de las necesidades de la población.

Sublime o burdamente, como se quiera, en la realidad todo puede ser expresado en dinero. Conservar un recurso ecológico cuesta, sino que cualquier profesional de esta disciplina nos señala cuanto cuesta limpiar los desechos de agua de cualquier conglomerado urbano, por pequeño o grande que sea. Es evidente que tenemos la necesidad de reconocer los límites mismos de la acción humana, aunque éstos no parecen existir, porque cuando todo parece insostenible, empiezan a surgir voces de cambio o viceversa, se viven situaciones en las que no se duda del suicidio colectivo por el agotamiento de los más elementales aspectos necesarios para la vida humana, tales como el aire y el agua.

El tema de investigación aquí trabajado tiene características particulares, su dificultad ha consistido en muchos aspectos por la abundancia de información directa y en los límites mismos de sistematicidad que impone un trabajo académico sobre todo para concretar líneas de acción prácticas. Así que, de manera ecléctica, he decidido simplemente compartir una visión de como todos los aspectos de esta realidad son necesarios y delinear las características que la ocupación del territorio estatal ha tenido.

La política, sólidamente basada en la planeación regional, pareciera ser el eje sobre el cual podría lograrse esta racionalización de los recursos físicos (agua, tierra, traza urbana y obras de infraestructura) localizables e insustituibles, con los recursos móviles (población y dinero), utilizado el segundo en favor de la primera, y la primera comprometida en la creación de esa riqueza.

La creación del SAR y las reformas impulsadas por la administración del gobierno federal a la Constitución Mexicana en materia de vivienda y propiedad del territorio nacional, abrieron la posibilidad de descentralizar las decisiones de inversión de la vivienda de interés social del INFONAVIT, así como darle una base regional jurídica y administrativa al uso del territorio para las actividades sociales y económicas. La adecuada combinación de ambos instrumentos permitían estructurar los cuerpos sociales que darían forma a la oferta y la demanda de vivienda para el ulterior reordenamiento urbano del Estado.

No obstante, la dinámica de la inversión y la necesidad de viviendas son más aceleradas que el análisis y la reglamentación que hemos alcanzado requiere aún certeza y solidez. La aplicación de la planeación regional es limitada y los criterios draconianos del neoliberalismo, deterioran los recursos no renovables y lastiman a la población.

La globalización de la economía mundial, a la cual México ha sido insertado aceleradamente a través de su incorporación al GATT y el Tratado de Libre Comercio para América del Norte, así como la puesta en escena de la crisis ecológica mundial, cuya expresión en el país alcanza sus límites superiores en la distribución geográfica de las actividades sociales y económicas, concentradas altamente en la ciudad de México y su zona de influencia en el centro del país, han generado tanto la necesidad como elevado la conciencia necesaria entre los habitantes actuales del estado de Morelos para impulsar política, social y económicamente una nueva alternativa de desarrollo urbano en éste.

Las acciones se ubican en diferentes planos, siendo uno de ellos el institucional, en específico la formulación de la estrategia de coordinación y concertación entre los distintos niveles de gobierno, la representación del INFONAVIT, los constructores privados, las representaciones de los trabajadores y los ejidatarios tenedores de la reserva territorial. Ahora bien, más allá del enfoque normativo, lo que se requiere es la voluntad política de respetar el interés común y de crear

alternativas que les permita a cada uno de estos intereses, sentirse atendidos, respetados y tomados en cuenta para encontrar el cauce a su actividad.

La política es un arte, una magia y una ciencia, requiere conocimiento, soportes técnicos, carisma y decisión, pero sobre todo honestidad. Lamentablemente, sus diseñadores y ejecutantes reales, con frecuencia han perdido esta mística, dando lugar a que, a pesar de existir los instrumentos, no se refleje en la ubicación de los proyectos, la preeminencia del interés común, sino más bien la inducción corrompida de los intereses individuales

En este aspecto, resulta una responsabilidad inminente decretar el nuevo programa de desarrollo urbano del Estado, que dé cuerpo a todo el proceso urbano. También, en forma paralela, instrumentar el proceso de titulación de las parcelas por parte de las autoridades agrarias, atendiendo al interés común y a satisfacción de los actuales tenedores de la tierra para uso urbano, propiciando simultáneamente su organización en Fideicomisos y en empresas ejidales inmobiliarias

Finalmente, garantizar que los recursos financieros disponibles para la vivienda de INFONAVIT, y los de infraestructura y equipamiento urbano, sean accesibles y canalizados coordinadamente hacia los trabajadores solicitantes de crédito y los constructores, con las autorizaciones del gobierno estatal; lo anterior requiere profundizar el desmantelamiento del corporativismo centralista y la consolidación de las instancias regionales de la representación, tal vez desagregando el gran aparato financiero que el INFONAVIT representa en fondos estatales, manejados desde los bancos comerciales y cuya utilización se transparente por grupos de aportantes. Estas estrategias nos permitirá mantener y aún ampliar la inversión en vivienda en el estado en las condiciones actuales de astringencia.

APÉNDICES

- APÉNDICE JURÍDICO

MODIFICACIONES RELEVANTES A LA LEY DEL INFONAVIT PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL EL DIA LUNES 24 DE FEBRERO DE 1992.

- ART 10 **ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL** (Derogada)
FR. V Establecer reglas para otorgamiento de créditos
- ART. 16 **ATRIBUCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.** (Modificación)
Aprobará el Gasto de Administración, Operación y Vigilancia, (G.A.O.V.) reduciéndolo periódicamente de 1.5% a 0.75% de 1992 a 1996 y será auditado por Auditoría Externa.
- Resolver circunstancias relativas a la Subcuenta de Vivienda de la cuenta de Ahorro para el Retiro.
 - Nombrar Miembros de la Comisión de Inconformidades y de Valuación
 - Establecer reglas para el otorgamiento de créditos.
- ART. 23 **ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR GENERAL.** (Modificación)
Las facultades de Organismo Fiscal Autónomo las ejercerá el Director, Subdirector Jurídico, Delegados y personal indicado en el Reglamento Interior del Instituto Presentar al Consejo Programas de Financiamiento y Crédito a subastarse (Art. 42. Fr. I y II)
- ART. 29 **OBLIGACIONES PATRONALES.** (Modificación)
Las aportaciones al INFONAVIT las hará a cuentas individuales del sistema de ahorro en instituciones de crédito. La S.H. y C.P., determinará la periodicidad.
- ART. 30 **CARÁCTER FISCAL DEL INSTITUTO.** (Substitución)
Esta facultado para determinar incumplimiento de aportaciones patronales, descuentos omitidos, calcular recargos, bases para liquidación, fijarlos y requerir su pago.
- Ordenar y practicar auditorías, requerir libros y registros, etc.
 - El derecho para comprobar el cumplimiento de ésta Ley prescribe a los cinco años.
 - Recibir en las oficinas o instituciones de crédito estos pagos que si no se depositan en diez días hábiles generarán recargos contra el Instituto a favor de los trabajadores. (*)
 - Realizar cobros y ejecuciones por sí o a través de la Secretaría de Hacienda.

- Requerir información de los patrones para probar la existencia o no de relación laboral.
- La S.H. y C.P., sancionará casos de omisión parcial o total
- ART. 35** **PAGO DE APORTACIONES Y DESCUENTOS** (Substitución)
- Se pagarán por bimestres vencidos a la institución de crédito elegida por el Patron
- ART. 36** **APORTACIONES E INTERESES** (Substitución)
- Las aportaciones y los intereses de las Subcuentas de vivienda (Art. 39) están exentas de toda clase de impuestos
- ART. 37** **PRESCRIPCIÓN DE DERECHOS DEL TRABAJADOR.** (Substitución)
- Prescribe a favor del Instituto a los diez años
- ART. 38** **ACREDITACIÓN DE APORTACIONES** (Substitución)
- Las aportaciones se depositaran en cuentas individuales de ahorro en instituciones de crédito quienes expediran comprobantes individuales a nombre de cada trabajador en un plazo de treinta días. (*)
- El patron debiera entregar esos comprobantes al trabajador en febrero, abril, junio, agosto, octubre y diciembre
- Si la institución receptora no opera la cuenta de ahorro, esta debiera depositarla a una institución que si la maneje, al tercer día hábil
- El formato del comprobante esta pendiente de definición por la S H \ C P \ Banco de México
- ART. 39** **INTERESES DE LAS APORTACIONES.** (Substitución)
- El saldo de la subcuenta de vivienda pagara intereses en función del remanente de la operación de **INFONAVIT** estimado por el Consejo de Administración a mas tardar el 15 de diciembre.
- El 50% del remanente estimado se aplicará como abono provisional de intereses a las cuentas individuales, en 12 pagos mensuales.
- Los intereses se ajustaran en forma definitiva a mas tardar en marzo y se publicaran en los Diarios
- El Consejo vigilara que las cuenta conserven por lo menos su valor real
- ART. 40** **JUBILACIÓN, INCAPACIDAD TOTAL O PARCIAL.** (Substitución)
- Cumplidos 65 años o jubilado, incapacitado o pensionado por el Patron, el Trabajador podra retirar su Fondo de Ahorro o invertirlo en un plan de pension vitalicia en la institución de crédito.
- La cuenta individual debe nombrar beneficiarios

- ART. 41** VIVIENDA Y PRORROGA _____ (Substitución)
 - La vivienda objeto del crédito podrá ser nueva o usada y puede ser de una Unidad del INFONAVIT.
- Si el acreditado cesa en su relación laboral podrá solicitar una prórroga en los pagos por 12 meses como máximo sin intereses, dando aviso dentro del mes siguiente en que deje de prestar sus servicios.
- ART. 42** DESTINO DE LOS RECURSOS _____ (Agregado y Substitución)
FR. I El Instituto podrá descontar financiamientos otorgados por instituciones de crédito para aplicarse a los conceptos de los Incisos a, b y c. (Agregado)
- FR. II** (IDEM FR. I) Se establece la obligación del Constructor de adquirir materiales a empresas ejidales en igualdad de condiciones y precios. (Agregado).
- FR. III** Al pago de capital e intereses de las Subcuentas de Vivienda. (Substitución).
- FR. V** A la inversión de inmuebles destinado a sus oficinas y mobiliario para sus fines (Substitución)
- ART. 43** INVERSIÓN DE LAS APORTACIONES Y DESCUENTOS _____ (Substitución)
 - Las instituciones de crédito deberán invertir las aportaciones y descuentos a más tardar el cuarto día hábil bancario, en la cuenta del Instituto en el Banco de México.
- ART. 43** INVERSIÓN DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA, (Nuevo)
 - El saldo de la Subcuenta individual de vivienda se aplicará como pago inicial del crédito otorgado.
- Durante la vigencia del crédito, las aportaciones del Patrón se aplicará a reducir el saldo del Trabajador
- ART. 44** SALDO DE CREDITO E INTERÉS _____ (Substitución)
 - El saldo del crédito se modificará simultáneamente con los salarios mínimos incrementándose en la misma proporción.
- El interés que se cobrará lo determinará el Consejo de Administración y no será menor al 4% anual sobre saldos insolutos.
- ART. 45** SUBASTA DE FINANCIAMIENTO DE CRÉDITOS _____ (Substitución)
 - Las convocatorias las formulará el Consejo de Administración considerando la adecuada distribución por regiones y la desconcentración de las zonas urbanas densamente pobladas.
- Se tomará en cuenta las promociones del Sector Obrero, Particulares y Sector Patronal.
- ART. 47** OTORGAMIENTO DE CREDITO _____ (Substitución)
 - Se someterán a las reglas expedidas por el Consejo de Administración, las que serán publicadas en el Diario Oficial.

- Se considerará oferta y demanda regional de vivienda, tiempo de aportación, saldo de la Subcuenta de Vivienda del Trabajador, salario o ingreso conyugal, Etc.
 - Sólo se podrá recibir crédito una vez
- ART. 48** **MONTO MÁXIMO DE CRÉDITO** _____ (Substitución)
- Será fijado por el Consejo de Administración y publicado en el Diario Oficial
 - Se fijará en función de los ingresos del Trabajador, precio máximo de venta, entre otras.
- ART. 51 BIS** **ADJUDICACIÓN DE FINANCIAMIENTO** _____ (Nuevo)
- Se adjudicará a quienes estén inscritos en el Registro de Constructores del Instituto.
 - Se hará en subasta pública mediante Convocatoria.
 - El saldo insoluto de los financiamientos para la construcción que se otorguen no excederán de 1/20 del saldo insoluto de los créditos mencionados en el Art. 42 Fr. 1
- ART. 51 BIS 1.** **CONVOCATORIAS** _____ (Nueva)
- Podrán ser para uno o más conjuntos habitacionales
 - Se publicarán en los diarios de circulación nacional y al menos uno de la localidad
 - Se indicará la Tasa de Interés mínima a pagar por el financiamiento
 - La Secretaría de la Contraloría y S.H. y C.P., podrán intervenir en el proceso de adjudicación.
- ART. 51 BIS 2.** **GARANTÍA DE LOS PARTICIPANTES** _____ (Nuevo)
- Quienes participen en las subastas deberán garantizar las posturas y correcta inversión del financiamiento.
 - El consejo fijará la base y porcentaje de las garantías
- ART. 51 BIS 3** **SOBRETASA DE INTERESES** _____ (Nuevo)
- Las fijará el Consejo de Administración en aquellos casos que la vivienda tenga un precio superior a los determinados en los términos del Art.48 o bien que la vivienda no se concluya en el tiempo establecido.
- ART. 51 BIS 4.** **RESTRICCIÓN A CONTRATISTAS** _____ (Nuevo)
- No podrán serlo.
 - 1) Miembros del Consejo de Administración y trabajadores del Instituto, conyuges o parientes hasta el segundo grado así como aquéllas en las que participen como Administradores, Gerentes, Apoderados o Comisarios. El consejo podrá autorizar excepciones
 - 2) Quienes hayan incumplido en obras del Instituto.
- ART. 51 BIS.** **OTORGAMIENTO DE FINANCIAMIENTO** _____ (Nuevo)
- El adjudicado se obliga a formalizar el documento respectivo en los siguientes 20 días hábiles a la adjudicación. De no hacerlo perderá la garantía a favor del Instituto y se adjudicará al segundo participante y así sucesivamente.
- ART. 51 BIS 6.** **RESPONSABILIDAD DEL CONTRATISTA** _____ (Nuevo)
- Será responsable ante los adquirentes por defectos, vicios ocultos o cualesquiera otra responsabilidad.

- ART. 59 APORTACIÓN VOLUNTARIA. (Substitución)
- El trabajador que deje de estar sujeto a relación laboral podrá realizar aportaciones a la Subcuenta de Vivienda por un importe no inferior a diez días de salario mínimo vigente en el D.F.
- ART. 60 TERMINACIÓN DE CONTINUACIÓN VOLUNTARIA. (Derogado)
- ART. 61 JUBILADOS BAJO EL REGIMEN DE APORTACIÓN VOLUNTARIA.
(Derogado)
- ART. 65 INVERSIÓN DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES. (Derogado)
- ART. 67 DEPOSITOS NO SUJETOS A CESIÓN O EMBARGO. (Substitución)
- Los fondos de la Subcuenta de Vivienda no son sujetos de cesión o embargo excepto cuando se trate de créditos otorgados con cargo al Fondo Nacional de la Vivienda.

TRANSITORIOS

- 1°. Entrará en vigencia el 25 de febrero de 1992 excepto la Fracción V del Art. 42 que entrará en vigor el 1o. de enero de 1993.
- 2°. La primera estimación del remanente de operación se hará el 15 de diciembre de 1992 para el ejercicio de 1993 (Art. 39).
- La primera subasta se hará a más tardar el 1o. de enero de 1993.
- Se deberá ajustar gradual y consistentemente el saldo insoluto de los financiamientos para la construcción de acuerdo al Art. 51 Bis en un periodo que termina en marzo de 1997.
- 3°. Se deroga todo lo que se oponga a este decreto.
- 4°. Los depósitos constituidos como los créditos otorgados con anterioridad a este decreto se regirán por las disposiciones vigentes hasta antes de la entrada en vigor de éste
- En un plazo de 24 meses a partir de hoy el Instituto deberá calcular el saldo de los depósitos a nombre de cada trabajador y proporcionárselo a cada uno en la forma que determine el Consejo de Administración.
- 5°. Los patrones deberán abrir una cuenta global a favor de sus trabajadores con la aportación del 2o. bimestre de 1992 (*) a más tardar el 29 de mayo de 1992.
- Si la empresa cuenta con menos de 100 trabajadores tiene como plazo el 1o. de julio de 1992.
- Las aportaciones mencionadas en el Art. 2o. transitorio se hará en una misma fecha en los plazos establecidos.

- 6°. Los recursos de las cuentas globales se invertirán de acuerdo a los Arts. 42 y 43
- 7°. Las aportaciones patronales indicadas en el Art. 5o. transitorio se entregarán a los bancos con una relación con los datos de cada Trabajador: R.F.C., domicilio, importe y nombre (*).
- 8°. Si cesa la relación laboral durante el lapso comprendido entre esta fecha y el 31 de agosto de 1992 y el Banco aún no abre la cuenta a nombre del trabajador, el Patrón entregará las aportaciones al trabajador por medio de un Certificado de Aportación del Sistema de Ahorro para el Retiro. El Banco de México fijará las características de dicho certificado (*).
- 9°. A más tardar el 1o. de septiembre de 1992 los Bancos deberán individualizar las cuentas globales y abonarlas a la Subcuenta de vivienda de cada Trabajador.
- 10°. A partir del 1o. de septiembre de 1992 las aportaciones bimestrales se abonarán a la Subcuenta de Vivienda de las cuentas individuales de cada trabajador.
- 11°. Entre el 1o. de septiembre y el 31 de diciembre de 1992 los trabajadores no podrán solicitar los traspasos de fondos previstos en el Art. 183 de la Ley del Seguro Social
- 12°. Por los enteros de las aportaciones (Art. 5o. Transitorio) y las cuotas de los bimestres 3o. a 6o. de 1992, el Patrón deberá dar un recibo propio a los trabajadores amparando los enteros.

- APÉNDICE ESTADÍSTICO

CUADRO I CREDITOS EJERCIDOS, TITULADOS E INSCRITOS POR LINEA DE CREDITO DEL INFONAVIT EN EL ESTADO DE MORELOS. 1973-1994

CUADRO II DISTRIBUCION GREMIAL DE LOS CREDITOS EJERCIDOS POR EL INFONAVIT EN EL ESTADO DE MORELOS DE 1973 A 1994.

CUADRO III CONJUNTOS HABITACIONALES FINANCIADOS POR EL INFONAVIT EN EL ESTADO DE MORELOS 1973-1994.

CUADRO IV CUMPLIMIENTO DE METAS 1994 DEL INFONAVIT Y ATENCION DE LA DEMANDA CAPTADA 1994-1995.

CUADRO V PROGRAMA DE TRABAJO DEL INFONAVIT EN EL ESTADO DE MORELOS. 1995

CUADRO VI SUBASTAS DE FINANCIAMIENTO 1993-1994 APROBADAS POR EL INFONAVIT EN EL ESTADO DE MORELOS

CUADRO VII PAQUETES DE LINEA II APROBADOS ENTRE 1993 Y 1994 POR EL INFONAVIT EN EL ESTADO DE MORELOS

CUADRO VIII PAQUETES DE LINEA II APROBADOS EN 1993-1994 Y CANCELADOS EN 1995 POR EL INFONAVIT EN EL ESTADO DE MORELOS

CUADRO IX PAQUETES DE VIVIENDA LINEA III APROBADOS EN 1992-1994 POR EL INFONAVIT EN EL ESTADO DE MORELOS.

CUADRO X RESUMEN DE LA OFERTA DE VIVIENDA APROBADA POR EL INFONAVIT EN 1993 Y 1994 EN EL ESTADO DE MORELOS

CUADRO XI TABLA DE PUNTUACIÓN DE LAS NORMAS DE CREDITO PUBLICADAS EN OCTUBRE DE 1992.

CUADRO XII TABLA DE MONTOS MAXIMOS DE CRÉDITO DE LAS NORMAS DE CRÉDITO DE OCTUBRE DE 1992

CUADRO XIII DEMANDA DE VIVIENDA REAL, EMPATADA Y SIN EMPATAR CON UNA OFERTA, CON Y SIN FOLIO 1993-1994, PENDIENTE DE ATENDER AL 1° DE ENERO DE 1995.

CUADRO XIV IMPACTO ACTUAL DE LA URBANIZACION SOBRE LAS FUENTES DE AGUA PARA LOS CULTIVOS AGRICOLAS.

CUADRO XV SUPERFICIE CULTIVADA POR LOS EJIDOS DE LA UNION DE EJIDOS PLAN DE AYALA, ESTADO DE MORELOS. 1965, 1970, 1980, 1991.

CUADRO XVI POBLACION ECONÓMICAMENTE ACTIVA E INACTIVA Y POBLACION OCUPADA POR SECTORES. 1990 DE LA ZONA CONURBADA DE LA CIUDAD DE CUERNAVACA.

CUADRO XVII POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA E INACTIVA Y POBLACIÓN OCUPADA POR SECTORES, 1990 DE LA ZONA CONURBADA DE CUAUTLA.

CUADRO XVIII POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA E INACTIVA Y POBLACIÓN OCUPADA POR SECTORES, 1990 DE LA ZONA CONURBADA DE JOJUTLA.

CUADRO XIX ESTRUCTURA FINANCIERA DEL PROYECTO, "CRUCERO TEZOYUCA EN LÍNEA III", CONSTRUCCIÓN EN TERRENO PROPIO.

CUADRO XX ESTRUCTURA FINANCIERA DEL PROYECTO, "CRUCERO TEZOYUCA EN LÍNEA III", ADQUISICIÓN DE VIVIENDA.

CUADRO I CRÉDITOS EJERCIDOS, TITULADOS E INSCRITOS POR LÍNEA DE CRÉDITO DEL INFONAVIT EN EL ESTADO DE MORELOS, 1973 - 1994

AÑO	CRÉDITOS	TITULACIÓN	INSCRIPCIÓN
1973	209	209	209
1974	150	150	150
1975	50	50	50
1976	897	897	897
1977	383	383	383
1978	484	484	484
1979	672	672	672
1980	891	891	-
1981	374	374	-
1982	641	641	-
1983	524	524	-
1984	771	771	-
1985	1,413	1,413	-
1986	1,288	1,388	40
1987	1,392	1,629	45
1988	1,108	1,106	85
1989	804	804	48
1990	883	883	71
1991	953	953	1,228
1992	1,022	1,022	4,304
1993	368	368	3,696
1994	1,444	970	520
TOTAL	16,719	16,882	12,682

* Corresponden a la línea I a V y mercado abierto. Los créditos línea I que se ejercieron en 1993 y 1994 son promociones de 1992 y anteriores

FUENTE: SUBDIRECCIÓN GENERAL DE DELEGACIONES DEL INFONAVIT MARZO DE 1995, GIRA DEL DIRECTOR GENERAL

CUADRO II

DISTRIBUCIÓN GREMIAL DE LOS CRÉDITOS EJERCIDOS POR EL
INFONAVIT EN EL ESTADO DE MORELOS DE 1973 A 1994

RÉSUMEN

SECTOR	Nº DE VIVIENDAS	INVERSIÓN
C.T.M.	5,303	\$ 174,872,771.00
NO SINDICAL	4,012	\$ 150,607,318.00
IMSS	434	\$ 18,588,408.00
FENASIB	343	\$ 22,785,297.00
CROC	445	\$ 25,313,838.00
COR	80	\$ 4,711,314.00
INDEPENDIENTE	178	\$ 2,247,838.00
OTROS	150	\$ 1,089,785.00
OBRA DIRECTA	1,344	\$ 289,095.00
SUBTOTAL LINEA I	12,299	\$ 399,486,443.00
LINEAS II A V	4,420	\$ 164,867,588.00
TOTAL	16,719	\$ 564,184,029.00

CORTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 1994.

FUENTE: DELEGACIÓN REGIONAL XI DEL INFONAVIT

CUADRO III

CONJUNTOS HABITACIONALES FINANCIADOS POR EL INFONAVIT
EN EL ESTADO DE MORELOS

PROMOCIÓN	AÑOS	LÍNEA	ÁREA M2	DENSIDAD	N° DE VIVIENDAS
CUAUTLA					
JOJUTLA II					55
RIO VERDE			21,389.50	64.30	137
REFORMA			11,902.12	110.90	132
PIEDRA BLANCA			50,491.02	124.00	625
10 DE ABRIL I			85,942.73	78.44	688
TETELINGO	1994	I	73,746.40	85.00	147
				SUBTOTAL	1,794
CUERNAVACA					
LAS PILETAS			41,435.00	55.30	229
JACAPATZINGO					50
LOMAS DE CORTES			79,926.70	98.87	790
SAN JERÓNIMO			8,292.00	98.30	79
LAS FLORES			4,816.58	100.00	48
SUTERM-TETELA			14,830.00	85.70	120
TEOPANZOLCO	90 - '91	I	116,153.67	80.70	938
				SUBTOTAL	2,254
JUTEPEC					
NARCISO MENDOZA			104,130.00	85.50	689
INSURGENTES			25,135.00	74.40	186
LA ROSA			75,103.00	95.60	492
TEJALPA CIVIC			95,526.01	139.50	1,340
RESIDENCIAL CAMPESTRE			173,723.74	108.00	1,832
LA JOYA	1991	I	35,272.77	92.00	322
EL PARAJE	82 - '94	I	119,068.54	84.00	770
EL POCHOTAL	93 - '94	I	62,209.33	122.00	760
LAS MORAS II	1994	I	19,445.00	102.88	200
				SUBTOTAL	6,791
JOJUTLA					
LA PASTRANA			7,199.80	74.80	53
EL HIGUERÓN			20,385.65	78.50	157
LAS CANAS	1991	I	10,717.60	115.90	124
				SUBTOTAL	334
YAUTEPEC					
GEMMA			38,823.48	100.50	382
LAS ZAMORAS			14,865.07	84.56	126
SAN CARLOS	82 - '94	I	112,934.78	84.50	828
				SUBTOTAL	1,336
				TOT. VIVIENDAS	12,499

FUENTE: DELEGACIÓN REGIONAL XI DEL INFONAVIT

CUADRO IV

CUMPLIMIENTO DE METAS 1994 DEL INFONAVIT Y
ATENCIÓN DE LA DEMANDA CAPTADA 1994 - 1995

CUMPLIMIENTO DE METAS 1994			
	PROGRAMADO	REALIZADO	%
LÍNEA I	337	337	100
LÍNEAS II-IV	1,203	1,107	92
PAQ. LÍNEA II	200	-	-
SUBASTAS	160	-	-
TOTAL	1,900	1,444	192

	1994	1995
FOLIOS EMITIDOS	*2856	500
CARTAS DE ASIGNACIÓN	1,309	-
%	48	-

* Total, incluye demanda atendida y no atendida

COMENTARIOS:

En marzo de 1995, la delegación regional del INFONAVIT en el Estado de Morelos, contaba con el mercado abierto de línea III y dos primeros paquetes de vivienda de subesta y línea II del Paraje, San Carlos y Las Moras, terminados por la Constructora Evigro. En el primer trimestre de este año, se atendieron 579, quedando 730 pendientes para su formalización; de éstas, el 95% fueron canceladas en abril de 1995 por falta de opción de vivienda adecuada a los bajos montos de crédito de estos trabajadores, en la Delegación señaló como situación problemática que se disponía de vivienda terminada dentro de los paquetes autorizados.

Fuente: Coordinación General de Delegaciones y
Delegación Regional XI del INFONAVIT
Comentarios propios

CUADRO V PROGRAMA DE TRABAJO DEL INFONAVIT EN EL EDO. DE MORELOS, 1995

A) CREDITOS POR EJERCER Merc. Abierto '84	272	EXPEDIENTES INTEGRADOS
B) EXTINCIÓN JURÍDICA	20	FRENTES (VER ANEXO "C")
C) SUBAYAS '84	730	VIVIENDAS
D) TITULADAS	147	VIVIENDAS (TEYELCINGO)
E) INSCRITAS	1,778	VIVIENDAS (VARIOS FRENTES)
F) PAQUETES LINEA II AUTORIZADOS 03/84	3,284	VIVIENDAS
G) FINIQUITOS DE OBRA	3	FRENTES (TEYELCINGO)
H) PAQUETES LINEA III AUTORIZADOS	178	VIVIENDAS
I) CREDITOS POR EJERCER Merc. abierto '85	700	

VIVIENDAS Y TÍTULOS POR ENTREGAR PARA GIRAS FUTURAS

A) VIVIENDAS		
CLAS MORAS*	JUTEPEC	200
EL PARAJE*	JUTEPEC	180
TEZOYUCA* (1a ETAPA)	E. ZAPAYA	300
TEZOYUCA* (2a ETAPA)	E. ZAPAYA	228
		VIVIENDAS (4a SEM. ENERO '85)
		VIVIENDAS (6a SEM. FEBRERO '85)
		VIVIENDAS (1a SEM. MARZO '85)
		VIVIENDAS (4a SEM. MAYO '85)

**CUADRO VI SUBASTAS DE FINANCIAMIENTO 1993 - 1994 APROBADAS POR EL
INFONAVIT EN EL ESTADO DE MORELOS**

LOCALIDAD	REGISTRO ANTEPROYECTOS	NOMBRE	EMPRESA	N° VIVS.	FINANCIAMIENTO ASIGNADO	MONTO DE LA OFERTA
JIUTEPEC	93/17/003	EL PARAJE	EVIGRO	70	\$ 5,050,584.00	\$ 5,811,760.00
YAUTEPEC	93/17/004	SAN CARLOS	EVIGRO	90	\$ 4,329,072.00	\$ 7,215,200.00
YAUTEPEC	93/17/005	OACALCO II	GPO. CONST. AMATLÁN	186	\$ 10,946,590.00	\$ 12,165,100.00
SUBTOTAL				346	\$ 20,328,246.00	\$ 24,992,060.00
E. ZAPATA	94/415/MOR/SUB	AGUAJE- LA MISIÓN	CIPSA	200	\$ 9,858,280.00	\$ 12,322,850.00
JIUTEPEC	94/378/MOR/SUB	JIUTEPEC III	C. RENOVACIÓN	100	\$ 5,222,640.00	\$ 6,528,300.00
YAUTEPEC	94/382/MOR/SUB	LA CEIBA	COPHSA	290	\$ 14,008,888.00	\$ 17,511,110.00
CUAUTLA	94/236/MOR/SUB	TETELCINGO	EDIF DE VIV. DEL CENTRO	140	\$ 5,736,757.00	\$ 7,170,947.00
SUBTOTAL				730	\$ 34,826,565.00	\$ 43,533,207.00
TOTAL				1078	\$ 55,154,811.00	\$ 68,525,267.00

FUENTE: DELEGACIÓN REGIONAL XI MORELOS DEL INFONAVIT

CUADRO VII PAQUETES DE LÍNEA II APROBADOS ENTRE 1993 - 1994 APROBADAS POR
INFONAVIT EN EL ESTADO DE MORELOS

LOCALIDAD	REGISTRO	NOMBRE	EMPRESA	N° DE VIVS.	MONTO DE LA OFERTA
YAUTEPEC	93/0143/MOR-L-II	S. CARLOS P.	ARQ. PEGAZA	36	\$ 2,840,970.00
YAUTEPEC	93/0193/MOR-L-II	LA CEIBA	COPHSA	150	\$ 11,083,800.00
JIUITEPEC	93/0621/MOR-L-II	R. MORAS II	EVIGRO	200	\$ 15,700,000.00
CUAUTLA	93/0768/MOR-L-II	TETELCINGO	COPHSA	200	\$ 14,778,400.00
CUAUTLA	93/0772/MOR-L-II	TETELCINGO	ECSOSA	200	\$ 14,792,000.00
CUAUTLA	93/0772/MOR-L-IIA	TETELCINGO	ECSOSA	200	\$ 14,792,000.00
YAUTEPEC	93/1053/MOR-L-II	ARBOLEDAS	CONSTR. Y PROM. TEC.	388	\$ 28,839,260.00
YAUTEPEC	93/11004	LA CEIBA	COPHSA	150	\$ 10,237,200.00
CUAUTLA	93/1283/MOR-L-II	TETECALLI	CONST. GRADA	130	\$ 10,010,000.00
SUBTOTAL				1,854	\$ 123,073,630.00
<hr/>					
JIUITEPEC	94/VIII/0001/MOR-L-II	EL PARAJE	EVIGRO	160	\$ 12,720,000.00
JOJUTLA	94/VIII/0004/MOR-L-II	STA. MARÍA TLATENCHI	CONST. VALES	388	\$ 29,174,000.00
JIUITEPEC	94/VIII/0005/MOR-L-II	LOMAS DEL CERRO	EVIGRO	360	\$ 28,620,000.00
JIUITEPEC	94/XI/0006/MOR-L-II	ACOLAPA	EVIGRO	900	\$ 71,840,000.00
SUBTOTAL				1,808	\$ 142,354,000.00
TOTAL				3,462	\$ 265,227,630.00

FUENTE: DELEGACIÓN REGIONAL XI MORELOS DEL INFONAVIT

CUADRO VIII PAQUETES DE LÍNEA II APROBADOS EN 1993 - 1994 Y CANCELADOS EN 1995 POR EL INFONAVIT EN EL ESTADO DE MORELOS

LOCALIDAD	REGISTRO	NOMBRE	EMPRESA	N° DE VIVI.	MONTO DE LA OFERTA
YAUTEPEC	93/0193/MOR-L-II/A	LA CEIBA	COPHSA	238 \$	47,580,298.00
YAUTEPEC	93/0194/MOR-L-II/A	LA CEIBA	CONSTR. ESPIRAL	388 \$	28,758,940.00
TOTAL				626 \$	76,339,238.00

FUENTE: DELEGACIÓN REGIONAL XI MORELOS DEL INFONAVIT

**CUADRO IX PAQUETES DE VIVIENDA LÍNEA III APROBADOS EN 1992 - 1994
POR EL INFONAVIT EN EL ESTADO DE MORELOS**

LOCALIDAD	REGISTRO	NOMBRE	FIDEICOMISO NÚMERO	N° DE VIVS.	INVERSIÓN TOTAL
E. ZAPATA	S/N	C. TEZOYUCA	5185-3 B.O.	526	\$ 43,632,900.00
JIUTEPEC	94/015/MOR-L-II	BAMBÚ	2476-4 B.I.	69	\$ 5,497,230.00
JIUTEPEC	94/038/MOR-L-II	VILLA REAL	5224-3 B.O.	176	\$ 13,931,279.00
TOTAL				771	\$ 63,061,409.00

Nota: La demanda de estos paquetes fue integrada regionalmente. Su aprobación se hizo antes de la publicación del instructivo para los paquetes de línea III; los trabajadores aportaron la inversión para la adquisición de los terrenos.

FUENTE: DELEGACIÓN REGIONAL XI MORELOS DEL INFONAVIT

**CUADRO X RESUMEN DE LA OFERTA DE VIVIENDA APROBADA POR EL INFONAVIT
EN 1993 Y 1994 EN EL ESTADO DE MORELOS**

CONCEPTO	PROGRAMA	N° VIV.	MONTO OFERTA
SUBASTA	1993 Y 1994	1,076	\$ 66,525,267.00
PAQUETE L-II	1993 Y 1994	3,462	\$ 265,227,630.00
PAQUETE L-III	1992 - 1994	771	\$ 63,061,409.00
TOTAL		5,309	\$ 394,814,306.00

FUENTE: DELEGACIÓN REGIONAL XI, MORELOS DEL INFONAVIT

TABLA DE PRODUCCION

Meses (*) (1962)	Mes (año)											
	10	11	12	10	11	12	10	11	12	10	11	12
7	59	56	56	57	57	57	58	58	59	59	60	61
7.1	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
7.2	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
7.3	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
7.4	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59
7.5	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69
7.6	47	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48
7.7	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66
7.8	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65
7.9	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65
8	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
8.1	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68
8.2	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
8.3	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
8.4	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
8.5	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
8.6	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
8.7	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
8.8	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
8.9	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
9	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
9.1	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
9.2	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
9.3	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
9.4	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
9.5	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
9.6	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
9.7	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
9.8	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
9.9	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
10	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26

(*) Millones de toneladas.

- b) Saldo de la subcuenta de vivienda de la cuenta individual del sistema de ahorro para el retiro del trabajador;
Por cada salario mínimo mensual 1 punto
- c) Número de cotizaciones al Instituto efectuadas por el patrón en favor del trabajador, y
Por cada bimestre de aportaciones 0.5 de puntos
- d) Número de dependientes económicos del trabajador.
La puntuación por cada dependiente se determinará conforme se indica en el inciso c) del siguiente numeral.

El monto máximo de los créditos a que se refiere la Regla Décima, serán los siguientes:

Los montos máximos de los créditos a que se refiere la Regla Décima, serán los siguientes:

PLAZO ESPERADO DE AMORTIZACIÓN (años)	SALARIO (p)																													
	1	11	12	13	14	15	16	17	18	19	2	21	22	23	24	25	26	27	28	29	3									
1	4	6	9	5	6	6	7	7	8	8	9	9	10	10	11	11	11	11	12	12	12									
2	6	7	10	10	11	12	13	13	14	15	15	16	17	17	18	19	20	21	21	22	22	23								
3	7	11	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32								
4	10	16	18	19	20	22	24	26	27	28	30	31	33	34	36	37	39	40	42	44	45	47								
5	14	20	22	24	26	29	32	35	38	41	44	47	50	53	56	60	64	68	72	76	80	85								
6	17	24	26	29	32	36	40	44	48	53	57	61	66	71	76	81	86	91	97	102	108	114								
7	20	27	29	33	36	41	46	51	56	62	67	72	78	83	89	95	101	107	113	120	127	134								
8	23	30	32	36	40	46	52	58	64	70	76	82	88	95	102	109	116	123	130	138	146	154								
9	26	33	35	39	43	49	55	61	67	74	80	86	93	100	107	114	121	129	137	145	153	161								
10	29	36	38	42	46	52	58	64	70	77	84	91	98	105	112	119	126	134	142	150	158	166								
11	32	39	41	45	49	55	61	67	73	80	87	94	101	108	115	122	130	138	146	154	162	170								
12	35	42	44	48	52	58	64	70	76	83	90	97	104	111	118	125	133	141	149	157	165	173								
13	38	45	47	51	55	61	67	73	79	86	93	100	107	114	121	129	137	145	153	161	169	177								
14	41	48	50	54	58	64	70	76	82	89	96	103	110	117	124	132	140	148	156	164	172	180								
15	44	51	53	57	61	67	73	79	85	92	99	106	113	120	127	135	143	151	159	167	175	183								
16	47	54	56	60	64	70	76	82	88	95	102	109	116	123	130	138	146	154	162	170	178	186								
17	50	57	59	63	67	73	79	85	91	98	105	112	119	126	133	141	149	157	165	173	181	189								
18	53	60	62	66	70	76	82	88	94	101	108	115	122	129	136	144	152	160	168	176	184	192								
19	56	63	65	69	73	79	85	91	97	104	111	118	125	132	139	146	154	162	170	178	186	194								
20	59	66	68	72	76	82	88	94	100	107	114	121	128	135	142	150	158	166	174	182	190	198								
21	62	69	71	75	79	85	91	97	103	110	117	124	131	138	145	152	160	168	176	184	192	200								
22	65	72	74	78	82	88	94	100	106	113	120	127	134	141	148	156	164	172	180	188	196	204								
23	68	75	77	81	85	91	97	103	109	116	123	130	137	144	151	159	167	175	183	191	199	207								
24	71	78	80	84	88	94	100	106	112	119	126	133	140	147	154	162	170	178	186	194	202	210								
25	74	81	83	87	91	97	103	109	115	122	129	136	143	150	157	165	173	181	189	197	205	213								
26	77	84	86	90	94	100	106	112	118	125	132	139	146	153	160	168	176	184	192	200	208	216								
27	80	87	89	93	97	103	109	115	121	128	135	142	149	156	163	171	179	187	195	203	211	219								
28	83	90	92	96	100	106	112	118	124	131	138	145	152	159	166	174	182	190	198	206	214	222								
29	86	93	95	99	103	109	115	121	127	134	141	148	155	162	169	177	185	193	201	209	217	225								
30	89	96	98	102	106	112	118	124	130	137	144	151	158	165	172	180	188	196	204	212	220	228								

(*) PLAZO DEL SALARIO MÍNIMO

PAIS ESPANOL	PAIS FI	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30

PAIS ESPANOL

(Viene de la página 30)

PLAZO ESPERADO DE AMORTIZACION (AÑOS)	SALARIO (M)									
	91	92	93	94	95	96	97	98	99	10
1	37	37	38	38	39	39	40	40	40	41
2	72	73	74	74	75	76	77	78	78	79
3	105	106	107	109	110	111	112	112	114	115
4	136	136	139	141	142	144	145	147	148	150
5	166	167	169	171	173	175	177	178	180	180
6	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190
7	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190
8	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190
9	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190
10	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190
11	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190
12	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190
13	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190
14	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190
15	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190
16	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190
17	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190
18	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190
19	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190
20	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190
21	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190
22	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190
23	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190
24	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190
25	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190
26	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190
27	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190
28	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190
29	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190
30	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190

[M] MULTIPLOS DEL SALARIO MÍNIMO

México, D.F., a 30 de septiembre de 1992 - El Presidente del consejo de administración del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, Pedro Aspe Armella - Rúbrica - El director general del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, José Juan de Olluchi - Rúbrica - El Secretario del consejo de administración del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, Jorge Solórzano Zinser - Rúbrica.

CUADRO XIII

**DEMANDA DE VIVIENDA REAL, EMPATADA Y SIN EMPATAR
CON UNA OFERTA, CON Y SIN FOLIO 1993 - 1994, PENDIENTE
DE ATENDER AL 1° DE ENERO DE 1995**

LÍNEA	PROYECTO	S/FOLIO	C/FOLIO
II	LA CEIBA	47	
II		1	
II	SAN CARLOS		2
II			314
III	ACOLAPAN	34	
III	TEZOYUCA		32
III	VILLA REAL		84
III			14
IV			22
S/L	S/P	14	164
TOTALES		96	632
TOTAL DE REGISTROS			738

**II ADQUISICIÓN DE VIVIENDA
III CONSTRUCCIÓN EN TERRENO PROPIO
IV PREPARACIÓN Y MEJORAMIENTO DE VIVIENDA**

FUENTE: DELEGACIÓN REGIONAL XI, INFONAVIT, MORELOS.- JEFATURA DE CRÉDITO

CUADRO XIV

IMPACTO ACTIVO DE LA URBANIZACIÓN SOBRE LAS FUENTES DE AGUA PARA LOS CULTIVOS AGRÍCOLAS

MUNICIPIO	SUP. (HA)	CULTIVO	FTE DE AGUA	CAUSA DE CONTAMINACIÓN URBANA	SITUACIÓN FUENTE
COATLÁN DEL RIO	633	MAIZ, BORGÓ, CANA CEZALCUAL, AMOZC	RICIOHUALMA*		DESCARGAS DE DRENAJES QUE SE ORIGINAN EN EL ESTADO DE MEXICO Y DE LOS MUNICIPIOS DE COATLÁN DEL RIO Y TETECALA
CUEERNAVACA	306	MAIZ AMOZC	RICIOPATACÓ MAN CHAPALA TEPEC	URBANO-INDUSTRIAL URBANO	DESCARGAS DE TIPO URBANO-INDUSTRIAL, PRINCIPALMENTE DE LAS ORIGINADAS EN LOS MUNICIPIOS DE CUEERNAVACA, TEMICÓ Y XICOTEPEC DESCARGAS PROCEDENTES DE LAS COLONIAS DE LA PERIFERIA DE CENTRO DE CUEERNAVACA
EMILIANO ZAPATA	2170	CANA, MAIZ AMOZC Y HORTALIZAS	MAN LAS FUENTES BARRANCALA GACHUPAN Y TEHUACAPAN MAN PALO DESCRITO** MAN SAN RAFAEL**	URBANO-INDUSTRIAL URBANO	DESCARGAS DE LA ZONA INDUSTRIAL DE CIJAC Y COLONIAS CIRCUNSCRITAS DE CONSERVACIÓN DE LAS MAS GUAYES EL MANANTIAL PALO DESCRITO Y SAN RAFAEL SON DE LOS MENOS CONTAMINADOS NO RECIBEN DESCARGAS DE DRENAJE, PERO SON DE JABONES Y DETERGENTES YA QUE LA GENTE UTILIZA SU AGUA PARA LAVAR ROPA, ADemás DEL PREGO
JUTEPEC	561	MAIZ, AMOZC BORGÓ	BARRANCALA GACHUPAN, TLAXIAPAPAN Y MAN LAS FUENTES	URBANO-INDUSTRIAL	DESCARGAS DE CIJAC, Y COLONIAS Y CERCA DE CONSERVADA DE LAS MAS GUAYES
MATEPEC	217	MAIZ, CANA HORTALIZAS	RICIO MIMEMBÉ Y PRESA EL RODEO**	URBANO URBANO	DESCARGAS DE DRENAJES URBANOS Y SECAZQUE AQUÍ EN ESPECIALES TIENE LA LAGUNA O PRESA DEL RODEO HA SIDO DECONTAMINADA GRACIAS A LA CLAJA, FUERA DE LOS DRENAJES QUE SE VIERTEN AL CANA, PRINCIPAL SU PROBLEMA TÉCNICO SE CENTRA EN LA FALTA DE CAPTACIÓN DE AGUA POR FILTRACIONES Y EL REQUERIMIENTO DE UN BORDE DE CONTENCIÓN
MIMICLIÁN	463	MAIZ, CANA, BORGÓ Y HORTALIZAS	RICIO MIMEMBÉ Y PRESA EL RODEO**	URBANO URBANO	DESCARGAS QUE SE ORIGINAN EN EL MUNICIPIO DE CUEERNAVACA, TEMICÓ Y XICOTEPEC
TEMICÓ	2974	MAIZ, CANA	RICIOPATACÓ	URBANO-INDUSTRIAL	DESCARGAS QUE SE ORIGINAN EN EL MUNICIPIO DE CUEERNAVACA, TEMICÓ Y XICOTEPEC
TETECALA	157	BORGÓ, CANA	RICIOHUALMA*	URBANO-INDUSTRIAL	DESCARGAS DE TIPO URBANO QUE SE ORIGINAN EN EL ESTADO DE MEXICO Y MUNICIPIOS DE COATLÁN DEL RIO Y TETECALA
XICOTEPEC	1471	MAIZ, CANA Y HORTALIZAS	RICIOPATACÓ MAN PALO DESCRITO** LOS LINDONES SAN RAFAEL Y STA. ROSA**	URBANO-INDUSTRIAL URBANO URBANO	DESCARGAS DE TIPO URBANO-INDUSTRIAL QUE SE ORIGINAN EN EL MUNICIPIO DE CUEERNAVACA, TEMICÓ Y XICOTEPEC ESTOS MANANTIALES NO RECIBEN INFORMACIÓN DIRECTA LAS DESCARGAS DE DRENAJES, PERO SON DE JABONES Y DETERGENTES EN SU ZONA DE PREGO
PUNTE DE BTLA	1044	MAIZ, BORGÓ CANA, AMOZC	RICIOHUALMA*	URBANO-INDUSTRIAL	DESCARGAS URBANAS QUE SE ORIGINAN EN EL ESTADO DE MEXICO Y EN LOS MUNICIPIOS DE COATLÁN DEL RIO Y TETECALA

*

Con manantial total o la mayoría de fuentes

**

Con manantial parcial para 60 metros de algunas hortalizas

FUENTE

Elaboración en base a datos suministrados en Chet, DR 815, y manantial en población con los datos de manantial

CUADRO XV
SUPERFICIE CULTIVADA POR LOS EJIDOS DE LA UNIÓN DE EJIDOS
PLAN DE AYALA, ESTADO DE MORELOS, 1965, 1970, 1980, 1991.

AÑO/CULTIVO	MAÍZ	ARROZ	FRIJOL	CAÑA DE AZÚCAR
1965	923	3500	560	1000
1970	1400	2751	121	2340
1980	1488	2018	175	2490
1991	1158	750	125	3112

FUENTE: UNIÓN DE EJIDOS PLAN DE AYALA

NOTA: El área de influencia de la Unión de Ejidos Plan de Ayala, son los ejidos de los municipios de: Cuernavaca, E. Zapata, Huitzilac, Jiutepec, Temixco y Xochitepec, todos ellos municipios conurbados de Cuernavaca

CUADRO XVI
POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA E INACTIVA Y
POBLACIÓN OCUPADA POR SECTORES, 1990 DE LA ZONA CONURBADA DE
LA CIUDAD DE CUERNAVACA.

MUNICIPIO	PEA TOTAL	PEI TOTAL	PEA		
			PRIMARIO	SECUNDARIO	TERCIARIO
CUERNAVACA*	96,051	107,207	2,322	27,318	66,411
TEMIXCO*	18,636	26,192	2,038	7,020	9,580
EMILIANO ZAPATA*	9,488	12,786	1,707	3,720	4,061
HUITZILAC*	2,965	4,093	963	840	1,162
TEPOZTLÁN	7,831	9,038	2,057	2,079	3,685
JAUTEPEC	16,951	23,640	3,139	5,177	8,635
JIUTEPEC*	30,853	36,788	1,358	14,313	15,284
XOCHITEPEC*	8,252	10,185	2,115	2,803	3,534
TETECALA*	1,886	2,534	582	413	691
AMAZATEPEC**	1,750	3,047	799	316	635
AMACUZAC**	3,090	6,023	1,203	742	1,145
COATLÁN DEL RÍO**	2,041	3,927	1,245	329	467
MIACATLÁN**	4,579	8,443	2,442	911	1,228
T O T A L	284,373	253,861	21,988	65,781	116,328

*DENTRO DE LA ZONA CONURBADA

** EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DE LA ZONA CONURBADA

FUENTE: ANUARIO ESTADÍSTICO DEL ESTADO DE MORELOS, INEGI, 1994

CUADRO XVII
POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA E INACTIVA Y
POBLACIÓN OCUPADA POR SECTORES, 1990 DE LA ZONA
CONURBADA DE CUAUTLA

MUNICIPIO	PEA TOTAL	PEI TOTAL	PEA S E C T O R E S		
			PRIMARIO	SECUNDARIO	TERCIARIO
TLAYACAPAN*	2,598	4,097	1,478	433	687
TEPALCINGO **	4,730	9,038	3,040	464	1,225
AXOCHIAPAN**	6,536	10,906	3,795	1,088	1,653
JONACATEPEC**	2,973	4,818	1,463	545	965
JANTETLECO**	2,458	5,169	1,105	638	715
TEMOAC**	2,287	4,574	1,127	442	718
OCUITUCO**	3,295	5,306	2,410	290	595
TETELA DEL VOLCÁN**	3,405	5,142	2,550	200	655
ZACUALPAN**	1,561	3,182	905	220	436
TOTOLAPAN**	1,437	2,824	1,081	154	202
TLALNEPANTLA**	1,057	1,961	818	58	181
T O T A L	32,337	57,917	19,772	4,932	8,933

* Dentro de la zona conurbada

** En el área de influencia de la zona conurbada.

Fuente: Anuario Estadístico del Estado de Morelos, INEGI, 1994

CUADRO XVI
POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA E INACTIVA Y
POBLACIÓN OCUPADA POR SECTORES, 1990 DE LA ZONA
CONURBADA DE JOJUTLA

MUNICIPIO	PEA TOTAL	PEI TOTAL	PEA S E C T O R E S		
			PRIMARIO	SECUNDARIO	TERCIARIO
JOJUTLA *	14,075	19,147	2,700	3,514	7,861
TLALTIZAPAN *	10,031	15,737	3,531	3,125	3,375
ZACATEPEC *	9,008	12,945	784	3,264	4,880
TLAQUILTENANGO *	7,432	11,290	2,904	1,979	2,548
PUENTE DE IXTLA *	11,389	18,088	2,826	3,774	4,788
T O T A L	51,934	77,399	12,745	15,696	23,939

* DENTRO DE LA ZONA CONURBADA.

FUENTE: ANUARIO ESTADÍSTICO DEL ESTADO DE MORELOS, INEGI, 1994.

CUADRO XIX

ACTIVIDADES Y ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO EN LÍNEA III, CONSTRUCCIÓN EN TERRENO PROPIO. PARTE DOS CRUCERO DE TEZOYUCA

EROGACIONES (%)	TIEMPO EN MESES																								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
POR ESTUDIOS, PROYECTOS, TRAMITOLOGIA																									
ESTUDIOS PREVIOS, PROYECTOS, TRAMITOLOGIA, INTEGRACION CREDITOS																7.85%									
POR TIERRA																6.53%									
POR LICENCIA															4.25%										
POR INFRAESTRUCTURA URBANIZACIÓN																21.54%									
POR EDIFICACION																56.64%									
POR GASTOS LEGALES Y ESCRITURACION																								3.38%	
TOTAL DE EROGACIONES																									100%

ORIGEN DE LOS RECURSOS (%)	
COORDINACION	
DERECHOHABIENTE	9.10%
CREDITO #FONAVIT	90.90%
TOTAL DE RECURSOS	100%

COSTO FINANCIERO

CRÉDITO DE FONAVIT CON CARGO AL DERECHOHABIENTE POR EL
EJERCICIO DE DINERO DEL MES 14 AL 23

RECUPERACIÓN DE CARTERA

A PARTIR DEL MES 24

FUENTE: CONSTRUCTORA SUMSA S.A. Y DELEGACIÓN XI DEL FONAVIT

CUADRO XX

ACTIVIDADES Y ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO EN LÍNEA II, ADQUISICIÓN DE VIVIENDA PARTE UNO CRUCERO DE TEZOYUCA

ACTIVIDAD	TIEMPO EN MESES																						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
FACTIBILIDAD																							
TIERRA, DEMANDA, INFRAESTRUCTURA, ETC.																							
ESTUDIOS PREVIOS																							
ANTERPROYECTOS, MEZCLAS, FACTIBILIDADES, ETC.																							
PROCESAMIENTO																							
TIERRA, APARTADO																							
PROYECTOS EJECUTIVOS																							
CHALES, ARQUITECTÓNICOS, PRESUPUESTOS, PROGRAMAS																							
INTEGRACIÓN EXPEDIENTE																							
PROYECTO, ESTUDIO MERCADO, PRESUPUESTO, AUTORIZACIONES																							
AUTORIZACIONES OFICIALES																							
LICENCIA																							
CRÉDITO BANCARIO O INFONAVIT																							
ESTUDIOS Y AUTORIZACIÓN																							
CONSTRUCCIÓN																							
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN, EDIFICACIÓN																							
PROPUESTA DE VENTA A DERECHO HABIENTE																							
PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN, ANÁLISIS POR INFONAVIT																							
DEMANDA																							
INTEGRACIÓN Y APROBACIÓN CRÉDITO																							
ESCRITURACIÓN Y ENTREGA																							
FIRMA DE COMPROMISO Y ESCRITURACIÓN																							

CUADRO XX

ACTIVIDADES Y ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA DEL PROYECTO EN LÍNEA II, ADQUISICIÓN DE VIVIENDA. PARTE DOS CRUCERO DE TEZOYUCA

EROGACIONES (%)	TIEMPO EN MESES																							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	
POR ESTUDIOS, PROYECTOS, TRAMITOLÓGIA																								
ESTUDIOS PREVIOS, PROYECTOS, TRAMITOLÓGIA, INTEGRACIÓN CRÉDITOS																								
POR TIERRA																								
POR LICENCIAS																								
POR INFRAESTRUCTURA Y URBANIZACIÓN																								
POR EDIFICACIÓN																								
POR GASTOS LEGALES Y ESORTURACIÓN																								
POR GASTOS FINANCIEROS																								
TOTAL DE EROGACIONES																								

ORIGEN DE LOS RECURSOS (%)	
COORDINACIÓN	
DERECHOHABIENTE	9.10%
CRÉDITO INFONAVIT	90.90%
TOTAL DE RECURSOS	100%

COSTO FINANCIERO

CRÉDITO DE INFONAVIT CON CARGO AL DERECHOHABIENTE A PARTIR DEL MES 23
EL COSTO DEL FINANCIAMIENTO BANCARIO O INFONAVIT (PUENTE) PROVOCA REDUCCIÓN EN
LA SUPERFICIE CONSTRUIDA Y MODIFICACIÓN DE ESPECIFICACIONES EN LA VIVIENDA

RECUPERACIÓN DE CARTERA:

INFONAVIT A PARTIR DEL MES 25

FUENTE: CONSTRUCTORA SUMSA S A Y DELEGACIÓN XI DEL INFONAVIT

- APÉNDICE BIBLIOGRÁFICO

Marco legal e institucional de la reformas

- Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores. 1986 y 1992
- Reglas que someterán las promociones de vivienda. INFONAVIT 1990
- Estatuto Orgánico del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. INFONAVIT 1994
- Instructivo para la presentación, integración y trámite de promociones de vivienda. INFONAVIT 1990
- Instructivo para participar en las subastas de financiamiento para la construcción de conjuntos habitacionales de INFONAVIT. 1993
- Instructivo de presentación, evaluación y aprobación de los paquetes de vivienda en línea II. INFONAVIT. Agosto de 1994
- Instructivo para la presentación y aprobación de paquetes de vivienda en línea III. INFONAVIT. 1994
- Criterios sobre los descuentos de cartera de la banca comercial para la construcción de vivienda para los trabajadores. 1993
- Reglamento de las comisiones consultivas regionales y de las delegaciones regionales del INFONAVIT. 1994
- Más créditos para más trabajadores. Nuevo sistema de amortización de créditos. 1987
- Instructivo para el pago de requerimientos y la revisión de estados de cuenta de empresas registradas en INFONAVIT. 1984
- Promociones de vivienda. INFONAVIT 1992
- Necesidad y demanda de vivienda INFONAVIT. 3a. etapa. Unidad e Investigación social INFONAVIT. Cuernavaca, Mor. 1986
- Disposiciones legales de INFONAVIT. 1993
- Informe Anual de Actividades 1982, 1984, 1985, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994 y 1995.
- Investigación. "Vivienda Irregular: Causas y magnitud del Problema". 1990
- Programa de Labores y de financiamientos para 1992, 1993, 1994 y 1995. INFONAVIT
- Presupuestos de ingresos y egresos y de gastos de administración, operación y vigilancia para 1992, 1993, 1994 y 1995. INFONAVIT

- Sistema de aportaciones y amortizaciones de crédito. Instructivo para el llenado del formulario de pago de aportaciones patronales y amortizaciones a créditos INFONAVIT del trabajador SAAC-01
- Sistema de aportaciones y amortizaciones de crédito. Instructivo para el llenado del formulario de pago de aportaciones patronales y amortizaciones a créditos INFONAVIT del trabajador SAAC-02
- Reforma estructural del INFONAVIT: 6 meses. Vida tripartita. 1993
- Informavit , El presidente y el INFONAVIT han cumplido. Junio 1993
- Informavit, INFONAVIT: veintiún años de solidaridad con los trabajadores
- Informativ, Num. Suplemento y 4,8-9 y 12 INFONAVIT
- Sistema de Evaluación y Control Técnico.
- Revista Vivienda. INFONAVIT 1989
- Boletín de Estadísticas Habitacionales. CELEH, Uniapravi. núms. 1-3. Lima, Perú. 1990
- Instituto Jurídico XI Convención. Uniapravi. Quito Ecuador 1988

Contexto Estatal

- Programa Estatal de Población 1992. Gobierno del Estado de Morelos
- Informe Anual Instituto Mexicano de Tecnología del Agua. IMTA SARH. Cuernavaca, Mor.1992
- Desarrollo Regional y Urbano, tendencias y Alternativas Tomo I y II. Calva, José Luis y Aguilar Adrián Guillermo, Compiladores. CU CSH, Instituto de Geografía de la UNAM. JP Editores México 1995.
- Memoria de la Consulta Pública del Programa de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Cuernavaca. 1993
- Síntesis geográfica del Estado de Morelos. Secretaría de Programación y Presupuesto. 1980
- Estudio Agronómico de la Universidad de Riego 01 del DR 016, Morelos. Comisión Nacional del Agua. IMTA. 1994.
- Dimensiones Ecológicas del Estado de Morelos. Aguilar Benítez, Salvador. CRIM UNAM. Morelos, México. 1990

Contexto nacional

- El Mercado de Valores, varios números. NAFINSA. México. 1991-1994
- Cuadernos de Documentación. Varios números. INFONAVIT. Publicación mensual. 1992-1994

- Programa Nacional de Vivienda 1990-1994. Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. México. 1990

- Programa Especial para el Fomento y Desregulación de la Vivienda 1993 - 1994. Sedesol 1993

- Plan Nacional de Desarrollo 1989-1994. Poder Ejecutivo Federal. México. 1989

- Necesidades esenciales en México. vol. 3 vivienda. COPLAMAR y Siglo XXI editores. México. 3ra. ed. 1986

Marco teórico

- ¿Un futuro común? Poblamiento, Desarrollo y Medio Ambiente. Coalición Internacional para el Habitat. Foro Internacional. México. 1991.

- Aspectos Sociales de la política y de la planeación Regional. Kuklinski. Antoni. Fondo de Cultura Económica. México. 1981

- La urbanización capitalista. Topalov, Christian. Ed. Edicol Mexico. México. 1979

- Problemas de investigación en sociología urbana. Castells, Manuel. Siglo XXI editores. México. 9na. edición 1981

- Demografía y economía. revista, núm. 39. El Colegio de México. México. 1979

- Población y desarrollo en América Latina. Urquidí, Victor L. y Morelos, José B. compiladores. El Colegio de México. México. 1979

- Campesinos al asalto del cielo. Gordillo, Gustavo. Siglo XXI editores. México. 1988

- México, formación de regiones económicas. Bassols, Batalla Angel. UNAM. México. 1979

- Anales de la 27 conferencia interamericana para la vivienda. Uniapravi. Lima, Peru. 1989

- México 2010, de la industrialización tardía a la reestructuración industrial. Villarreal, René Ed Diana. México. 1988

- Desarrollo urbano y regional en América Latina. Unikel, S. Luis y Necochea, V. Andrés compiladores. Lecturas del trimestre económico del FCE núm. 15. México. 1975

- Desarrollo económico regional. Barkin, David y King, Timothy. Siglo XXI editores. México. 5ta. edición 1986

- México y el tratado trilateral de libre comercio. Andere, Eduardo y Kessel, Georgina. Mc Graw-Hill. México. 1992

- Urbanismo y desigualdad social. Harvey, David. Siglo XXI editores. México. 1977

- Plan Estatal de Desarrollo 1994-2000, Gobierno del estado de Mor. 1994

- Experiencias de planificación regional en América Latina. Una teoría en busca de la práctica. Compiladores: S. Boisier, F. Cepeda J. Hihorst, S. rifka y F. Uribe -Echeverría Santiago de Chile 1981

- 28 Conferencia Interamericana para la vivienda. "Estrategia Mundial de Vivienda hasta el año 2000: Bases para la Acción Nacional e Internacional. Sr. Arcot Ramachandran. Rio de Janeiro. 1990

- 28 Conferencia Interamericana para la vivienda. XVIII Reunión Interamericana de Ligas, camaras y federaciones de instituciones privadas de financiamiento habitacional. Dr. Luis Felipe Soares Baptista. Rio de Janeiro 1990

- 28 Conferencia Interamericana para la vivienda. VI Sesión Plenaria. "Desarrollo de los Mercados Secundarios de Hipotecas". Sr. Robert Van Order. Rio de Janeiro 1990

- 28 Conferencia Interamericana para la vivienda. IV. Plenary Session. "The World Bank Experience with Housing Finance: Its Role in Financial Reforms". Mr. Robert Buckley and Gwendolyn Ball. Rio de Janeiro. 1990

- Revista Gaceta de Economía. Núm. 37 Facultad de Economía. Universidad Nacional Autónoma de México. 1992.- Análisis Económico de Coyuntura. Liga de Economistas Revolucionarios. Núm. 9,10,11,1991

Metadología

- Cómo se hace una tesis. Eco. Umberto. gedisa editorial. 11a. reimpresión en México. 1989

- El método científico. Rosenblueth, Arturo. IPN. México. Segunda reimpresión. 1976

- Guía para realizar investigaciones sociales. Rojas, Soriano Raúl. Ed. Plaza y Valdez. México 1987

- Las reglas del método sociológico. Durkheim, Emile. Ed. La Pleyade. Argentina. 1970

- CIES IV. Paquete metodológico. SUA. Facultad de Economía. UNAM. Compilación México 1979

- Los elementos de la estadística social. Uribe, Villegas Oscar. UNAM. México. 1971

- Estadística descriptiva aplicada a las ciencias sociales. Holguín, Quiñonez Fernando. UNAM México. 1984