



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA
ESPECIALIDAD EN VALUACION INMOBILIARIA**



**“ANÁLISIS DE LOS ASPECTOS CUALITATIVOS DE UNA VIVIENDA EN UN
FRACCIONAMIENTO DE CALIDAD MEDIO-POPULAR PARA QUE AYUDEN A
CONSERVAR SU VALOR”**

TESINA QUE PARA OBTNER EL TÍTULO DE
ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

Presentada por:
Arq. María Fernanda Cruz Ruvalcaba

Dirigida por:
Arq. Alfonso Penela Quintanilla

Sinodales:
Arq. Juan Antonio Gómez Velásquez / Ing. Manuel García Córdova

Ciudad Universitaria, Octubre 2007



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.

-ÍNDICE-

INTRODUCCIÓN

1. ANTECEDENTES

- 1.1 SITUACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL EN MÉXICO A 20 AÑOS DE LA PRIVATIZACIÓN DE LA BANCA.
- 1.2 LA MICROECONOMÍA Y SUS BENEFICIOS.

2. SITUACIÓN ACTUAL DE LA VIVIENDA MEDIA-POPULAR EN MÉXICO

- 2.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL MERCADO DE VIVIENDA DE TIPO MEDIA-POPULAR
- 2.2 DEMANDA DE VIVIENDA MEDIA-POPULAR EN LA CD. DE LEÓN, GTO.
- 2.3 FINANCIAMIENTOS A LA VIVIENDA
 - 2.3.1 panorama general en materia de financiamientos.
 - 2.3.2 acciones de los organismos nacionales de vivienda.
 - 2.3.3 créditos hipotecarios con bancos

3. ANÁLISIS DE CASO PRÁCTICO EN LA CIUDAD DE LEÓN, GTO.

- 3.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ENTORNO
- 3.2 CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL DESARROLLO
- 3.3 PROPUESTA DE PUNTOS A CONSIDERAR PARA QUE UNA VIVIENDA EN UN FRACCIONAMIENTO DE CALIDAD MEDIA-POPULAR NO PIERDAN SU VALOR.

4. CONCLUSIONES

-INTRODUCCIÓN-

La valuación es una ciencia que necesita de otras disciplinas para complementarse y tener un sentido propio. Un avalúo se entiende como *“la determinación del valor del cambio (dinero), de un bien a una fecha dada, con lo que se logra una equidad entre las partes involucradas”*.

Podemos definir un avalúo como: *“ la determinación de un valor comercial de una vivienda en pesos mexicanos, referida a una fecha específica, tomando en cuenta las condiciones físicas y urbanas del inmueble, su ubicación, los precios del mercado y la capitalización por rentas con una vigencia de 6 meses y efectuada por un perito valuador debidamente acreditado.”*

Según el glosario técnico de valuación de INDAABIN publicado en 2007, **VALUACION** *“es el proceso técnico y metodológico que, mediante la investigación física, económica, social y jurídica y de mercado, permite estimar el monto expresado en términos monetarios de variables cuantitativas y cualitativas que inciden en el valor de cualquier bien “.*¹

Generalmente la valuación se centra en la investigación de mercado, en la expectativa de que las fórmulas se apliquen correctamente, en proponer nuevos factores y fórmulas que permitan acercarnos cada vez a un valor estimado.

Al mismo tiempo que los detalles técnicos se cuidan tanto y buscan perfeccionarse, los otros ámbitos que influyen directamente en la valuación como el económico, el social y el jurídico sufren cambios, mismos que debido a su naturaleza, tardan un poco más en incorporarse a los fríos procesos técnicos y matemáticos.

Tomando en cuenta estos factores que influyen directamente en la valuación, es que decidí observarlos más de cerca y señalar de forma más concreta algunas de las que ocurren alrededor de ella.

Algunos de los ejecutores más importantes dentro de la valuación son las Instituciones Bancarias, ya que no podemos hablar de ellos como personajes dentro de la historia económica de un país sólo por que “guardan, invierten y mueven el dinero”, sino que también y sobre todo en la segunda mitad del siglo pasado y lo que va del actual, los avalúos para decidir a quién, cómo y cuándo se han de otorgar créditos hipotecarios en los bancos se han vuelto fundamentales.

Los avalúos bancarios a estos días, deben cumplir con ciertas características que señala la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), y estas normas especialmente con los avalúos se deben a candados que dicha Institución decidió establecer después

¹ www.indaabin.gob.mx. GLOSARIO TÉCNICO DE VALUACIÓN. 2007.

del “BOOM DE COLOCACIÓN VIVIENDA”, del 2003 al 2005 para evitar malos manejos.

No podemos hablar de créditos hipotecarios, sin pensar en avalúos, en situación económica y social de nuestro país, por todo lo que sabemos que hay que considerar al momento de solicitar o concluir un avalúo.

Este será el contexto a plantear en este estudio: el panorama vigente del país enfocado al momento económico que propician las grandes Instituciones Bancarias actualmente, después de la privatización en 1988 y sus efectos que llevaron a México a su situación actual.

Mencionaré también la situación de la vivienda actualmente en México como un antecedente contextual, y aproximarnos al punto central que es la importancia de que en la valuación se tomen en cuenta los factores cualitativos como los cuantitativos dándoles tal vez el tinte social que a veces se pierde.

Tomando estas ideas como premisas me surgió la intención de investigar desde el punto de vista social y económico, la importancia de que haya una conciencia de parte del gremio de los valuadores para evaluar los aspectos cualitativos en una vivienda. Con esto me refiero concretamente a la vivienda económica, la cual se valúa de acuerdo al mercado, aunque la calidad de construcción evidentemente en muchas ocasiones, no corresponde al valor otorgado.

Para que la descripción sea más precisa, se analizará un caso práctico en la ciudad de León, Gto. con la única intención de demostrar el paso del tiempo sobre las construcciones, mismas que no sobreviven a la vida de un crédito, situación que no siempre se refleja en el valor.

La idea es hacer una descripción de la situación en la que se encuentra el mercado de la vivienda y los factores que se consideran al momento de valuarlas y conceder un crédito hipotecario.

Realmente las casas valen lo que cuestan? ; El valor que se concluye en un avalúo esta respaldado por los factores cualitativos tanto como por los cuantitativos?; la esencia de un avalúo se reduce sólo al mercado excluyendo cuestiones particulares de carácter individual?; o los grandes desarrollos están consiguiendo tener ciertos beneficios al concluir un avalúo en el precio que ellos establecen?

Para plantear esta situación deberán establecerse los antecedentes económicos y sociales, la situación de la vivienda en México y analizar los principios de la valuación, y por supuesto describir las condiciones actuales de los créditos hipotecarios en nuestro país.

Lo anterior, con el fin de efectuar un análisis sobre la relación que existe entre la vida de un crédito y la calidad constructiva de la vivienda media-popular en México.

1. ANTECEDENTES

I.I SITUACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL EN MÉXICO A 20 AÑOS DE LA PRIVATIZACIÓN DE LA BANCA

México ha sido un país que ha sufrido y vivido numerosos cambios en la historia de su economía. En la segunda mitad del siglo XX, los bancos se privatizaron, se nacionalizaron y se reprivatizaron algunas veces más. La última es la de 1988, en el sexenio de Carlos Salinas de Gortari. Como siempre, hubo opiniones encontradas acerca de las ventajas y desventajas sobre este suceso.

Finalmente se hizo, y a casi 20 años de que sucedió nuevos cambios se han generado. En la primera etapa de este suceso se comentaba que (proceso 765, 29 jun 1991) con la compra de los Bancos por parte de particulares se consolidaban grupos financieros. En la nota se comenta que algunos grandes empresarios del país unieron sus capitales para adquirir algunas de las Instituciones Bancarias que fueron poniéndose en venta.

En realidad, la generalidad de artículos y escritos que hay sobre el tema sugieren que había pocos recursos y no sólo económicos para que el país sostuviera por sí solo su propia economía y fueron promoviendo a los Bancos para que Bancos Internacionales adquirieran los nacionales y así dejar que capital extranjero fuera entrando al país y fortaleciera su economía.

“Por su parte, la organización para la Cooperación y Desarrollo Económicos (OCDE) sostiene que mientras los bancos en países desarrollados eligieron fusionarse para alcanzar economías de escala y trascender fronteras, en naciones emergentes (de 3er. Mundo) no ocurrió así. Reconoce que en países emergentes no se logró consolidar este proceso y tuvieron que aceptar las ofertas de los mega-grupos bancarios para fortalecer su capital.

Como ejemplo de este procedimiento, se refiere al banco estadounidense Citigroup, que se fusionó con otros bancos. Actualmente, esta institución ocupa el primer lugar en el mundo en cuanto a capital accionario y el segundo en activos, además de ser la corporación financiera con mayor grado de internacionalización y con filiales ubicadas en más de 100 países.

Una vez fortalecidos, estos bancos comenzaron a penetrar en América Latina mediante la adquisición de paquetes accionarios o asociaciones estratégicas con instituciones de la región.”¹

Se comenta también en este artículo la cantidad de dinero que invirtió Citigroup al comprar Banamex, y de cómo que aumentó sus ingresos en un 60%, tanto que su

¹ Revista PROCESO n° 621, 1993.

número total de cuentas de clientes de amplió de siete millones a 23 millones en el bloque latinoamericano.

De acuerdo a lo investigado, el panorama para los bancos extranjeros que fueron llegando a México a partir de la reprivatización de la Banca es similar. No es ningún secreto que los Bancos extranjeros que actualmente moran en nuestro país tienen rendimientos considerablemente mayores que en sus países de origen por las altas tasas de interés que se cobran en México.

Es importante sentar este antecedente para dejar evidencia que la situación económica en el México no es muy sólida aún, situación que se repite en la mayoría de los países tercermundistas en vías de desarrollo. Dichos países, han tenido que echar mano de preceptos microeconómicos para impulsar su economía y parece que el capitalismo esta llegando a un punto en el que deberíamos de preguntarnos si no estará empezando a agonizar.

1.2 LA MICROECONOMÍA Y SUS BENEFICIOS

El capitalismo sienta una pirámide en dónde la mayoría son los de abajo, y los más favorecidos económicamente se ubican hacia la punta. Los procesos macroeconómicos sólo recuerdan que la esencia del capitalismo que si bien plantean mayores beneficios para la minoría, también es necesario devolverlo a la base de la pirámide, si no, se rompe el ciclo y algo empieza a fallar. Parece que estamos llegando a este momento, y no es un debate si el capitalismo es humana, social o éticamente “correcto” o no, que si funciona o no, si finalmente estamos en un mundo capitalista tenemos que aprender a vivir en él y de él y no estar en la eterna lucha de si es justo o no, mientras bien podríamos haber aprendido a adaptarnos ya.

Los procesos macroeconómicos encuentran la forma de “devolver” a la base de la pirámide las ganancias que han obtenido los de la punta. Es decir, se reinvierten las ganancias para producir mayores beneficios para todos. En la microeconomía en cambio,² se dice que los modelos utilizados parten de agentes racionales que tienen que resolver problemas de optimización condicionada. Para resolver estos problemas se utilizan técnicas de optimización.

Explica también que la microeconomía es una rama de la economía, que se concentra en el estudio del comportamiento de agentes individuales, por oposición a la macroeconomía, que estudia el comportamiento de agregados. El objeto de estudio de la microeconomía son en general individuos, familias y empresas. Se considera a la microeconomía como el estudio de la asignación de recursos escasos entre finalidades alternativas.

² www.econlink.com/dicc/microeconomía. 2007.

Uno de los objetivos de la microeconomía es analizar los mecanismos que establecen los precios relativos de los bienes y factores, así como los efectos de las diferentes instituciones en variables claves como los precios de mercado, cantidades comerciadas y beneficios de las empresas y de los consumidores.

En resumen, podemos concluir que la microeconomía se ocupa de los pequeños grupos que generan recursos, hechos para reinvertirlos en servicios para ese pequeño grupo.

2. SITUACIÓN ACTUAL DE LA VIVIENDA EN MÉXICO

Durante 2005, la economía mexicana tuvo un ritmo de expansión moderado que permaneció relativamente estable en los cuatro trimestres del año según los índices del Banco de México del 2006 ¹, registrando un crecimiento promedio anualizado del 2.8%, inferior al 4.2% de 2004.

Según el INEGI (2006), los buenos resultados en las variables, financieras y el excelente control de la inflación favorecieron un clima macroeconómico estable lo que se vio reflejado en los menores niveles de riesgo país así como en la mejoría en el perfil de la deuda pública.

En el sector de vivienda se han realizado avances en movilidad habitacional, dentro de los que destacan las reformas que ha implementado el INFONAVIT para que sus derechohabientes puedan solicitar la regularización de la propiedad de las viviendas cuando se presentan traspasos, la autorización para rentar la vivienda y la alternativa más reciente que hace posible adquirir una nueva vivienda, trasladando el saldo remanente del crédito previamente recibido hacia el nuevo inmueble.

A partir del 2000, según estadísticas del INEGI ² la política de vivienda ha impulsado la construcción inmobiliaria en todo el país, la generación de nuevos instrumentos financieros y la participación del sector privado, logrando cifras históricas en el financiamiento de vivienda con 2.3 millones de créditos otorgados en un periodo de cinco años.

En materia jurídica, en junio 2006 se promulgó la Nueva Ley de Vivienda que beneficia al sector al establecer el marco legal y los lineamientos necesarios para dotar de vivienda a la población. Esta nueva ley plantea el fortalecimiento de los mecanismos de coordinación de los tres órdenes de Gobierno: federación estados y municipios y los mecanismos de concertación con los sectores social y privado, generando una sana competencia en el mercado. Adicionalmente, la Ley de Vivienda da la certeza de proveer no sólo vivienda como un objeto físico, sino que persigue lograr “resultados en el bienestar y calidad de vida de los habitantes”.

Es de esperarse que el crecimiento poblacional y la creciente urbanización que se espera para las siguientes décadas alrededor del mundo, representa un gran reto para todos los gobiernos en materia de vivienda, infraestructura y acceso a servicios.

Por otro lado, sabemos que la situación en los países menos desarrollados es preocupante en este rubro, ya que la mayor parte del crecimiento poblacional se concentra en los estratos más bajos de la población. Este hecho, magnifica los

¹ www.banxico.org.mx/elInfoFinanciera/

² www.inegi.gob.mx . 2007.

problemas de urbanización y servicios para los asentamientos irregulares que son generalmente los que propician los más desfavorecidos.

Según la CONAFOVI y su Sistema de Estadísticas Históricas de Vivienda ³, comenta al respecto de los problemas de *pobreza* y marginación y la consecuente necesidad de la vivienda, es que no pueden resolverse exclusivamente mediante programas “focalizados” de asistencia. Señala que, la única forma de que el abatimiento de la pobreza, la provisión de la infraestructura y servicios y el financiamiento de la vivienda asequible sean sostenibles a largo plazo es *mediante el crecimiento económico prolongado acompañado de mercados financieros robustos y estables*.

Sobre este tema, el reporte para 2006 sobre las perspectivas económicas globales elaborado por el Banco Mundial señala que en los últimos 5 años las economías de los países en desarrollo han tenido un desempeño favorable con una tasa de crecimiento real promedio del PIB per cápita de 3.7%.

La publicación del Estado Actual de la Vivienda en México emitida por la SHF⁴, se plantea que para la próxima década, se espera que la tasa de crecimiento para estas economías sea de 3.5%. En América Latina y el Caribe el crecimiento promedio anual es de 1.2% y se estima aumente a 2.3%.

Esta publicación reconoce también que parte del crecimiento observado y de las expectativas favorables en el mediano plazo se deben a las reformas económicas aplicadas en los años pasados. La mejora en las políticas macroeconómicas reflejadas en bajos niveles de inflación, mayor liberalización del comercio, regímenes cambiarios más flexibles y menor déficit fiscal han contribuido a reducir la incertidumbre y han fomentado un clima favorable a las inversiones particularmente en el sector de la vivienda.

Considero que hay que mantener la conciencia de que además de que hay que establecer el reto de aumentar significativamente y mantener el crecimiento económico para los próximos años, también habrá que encontrar la forma de generar paralelamente esquemas integrales de educación y generación de empleos que incluyan a la población marginada así como programas de infraestructura y desarrollo urbano en las zonas con mayor nivel de marginación, como se ha comentado desde que se inventó la democracia y ciencias anexas que acompañan al capitalismo.

Por lo pronto, el actual gobierno sugiere según la CONAFOVI a julio del 2007, las 5 líneas estratégicas de vivienda del gobierno actual son:

- 1) Los programas de adquisición de vivienda son de carácter eminentemente social.

³ www.conafovi.gob.mx. 2007.

⁴ “ESTADO ACTUAL DE LA VIVIENDA EN MÉXICO 2006”, Ed. SHF, 2006.

- 2) Fomentar vivienda de calidad
- 3) Concretar esfuerzos de los diferentes actores e instituciones de vivienda
- 4) Creación de infraestructura en todo el país
- 5) Brindar mayores oportunidades a las familias para hacerse de una casa

En materia de vivienda, hay que conservar una perspectiva integral, ya que no es sólo asunto de programas “focalizados” de asistencia, como se comentaba anteriormente, sino que se trata de políticas de desarrollo en el ámbito nacional, regional y global, como comenta también la CIDOC.⁵ Se debe hablar de temas que dependen y están estrechamente vinculados al desarrollo económico, el abatimiento de la pobreza y a la reducción de la desigualdad en cada país en un entorno globalizado.

Algo que he notado en el proceso de investigación es que al buscar sobre la situación económica y de vivienda en México actualmente, generalmente se termina hablando de lo mismo: asentamientos irregulares, desigualdad, falta de servicios y pobreza. Se habla de la situación económica, y se piensa en la escasez de vivienda; al leer sobre la situación de vivienda actualmente en México invariablemente se menciona el lento y complicado desarrollo económico en el país con respecto al mundo. Estos dos factores, desarrollo económico y vivienda, tienen relación directa con nuestro tema central ya que al vivir dentro de un sistema capitalista en un país en vías de desarrollo, a estas alturas, los ricos se hacen más ricos y los pobres más pobres; lo cual permite que los que tienen manera de invertir haciendo vivienda para los más desfavorecidos aumentan su nivel de utilidad subiendo los valores de la vivienda y disminuyendo su calidad constructiva y su calidad espacial, en pocas palabras los aspectos cualitativos en materia de vivienda.

En los últimos años, por lo menos en lo personal he oído repetidas veces discusiones sobre cómo es que el sistema capitalista en países en vías de desarrollo a estas alturas están eliminando la clase media, y me parece que los desarrolladores de vivienda están contribuyendo a esto ofreciendo vivienda con áreas mínimas o muy reducidas a precios más elevados por lo que la “clase media” se ve obligada a disminuir su calidad de vida adquiriendo la vivienda “a su alcance” con áreas habitables de clase popular.

El reto del financiamiento a la vivienda en México para los más pobres, ya no es más la aplicación de programas de vivienda social como lo fue para la mayoría de los países desarrollados y en vías de. Se mencionan dentro de la publicación de la SHF “Estado Actual de la Vivienda en México 2006” que el gobierno ofreció en algún momento en los últimos 25 años algunas alternativas como los programas de lote con servicios o la reducción de los estándares de financiamiento, mismos que no dieron los resultados esperados. Como consecuencia de no tener soluciones adecuadas y la incapacidad de las autoridades para prevenir el crecimiento descontrolado de las ciudades, la vivienda para los más pobres se

⁵ www2.imcyc.com/cidoc/. CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DE LA VIVIENDA.

dejó a los mecanismos más informales como la autoconstrucción y el “paracaidismo” término que refiere a asentamientos irregulares que improvisan vivienda con cajas de cartón y otros materiales vulnerables al medio ambiente.

“ La vivienda era concebida como un producto más que se comercia en el mercado y el problema de la accesibilidad era abordado desde la perspectiva de que los pobres siempre van a existir y siempre van a requerir soluciones especiales. La situación es más complicada en los países en los que los pobres son mayoría”, dice la CIDOC.

Esto nos demuestra que es necesario darle un giro a este concepto de un bien con el que se comercia para beneficiar a una sola persona: al constructor; que si bien ya no es tan común, persiste relegando la adquisición de vivienda con requisitos que marginan.

Las estadísticas de INFONAVIT ⁶ hablan que en el 2005 la economía mexicana tuvo un ritmo de expansión moderado que permaneció relativamente estable que se mantuvo durante todo el año, siendo su crecimiento promedio anual del 2.8, inferior al 4.2% del año anterior.

En general los indicadores apuntan que la inflación fue disminuyendo, con un comportamiento moderado pero positivo en los últimos 3 años, colocando a México en el segundo lugar de los países emergentes en relación al Riesgo que significa invertir en ellos.

2.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL MERCADO DE VIVIENDA

Según la SHF, el mercado de desarrolladores de vivienda en México ha experimentado en los últimos 5 años un crecimiento sin precedentes. Por su volumen de producción, estrategia de negocios y nivel de infraestructura la SHF los divide en 3 grupos:

a) Empresas grandes: reportan ventas que superan las 5,000 viviendas por año de manera individual, y juntas concentran cerca del 25% de la participación del mercado: HOMEX, HOGAR, GEO ARA, URBI, SADASI, SARE, CONDAK, PULTE. Tiene gran capacidad de expansión, la mayoría cotiza en la BMV (Bolsa Mexicana de Valores). Tienen presencia en las principales ciudades de país, un organigrama vertical.

Su operación consiste en la etapa inicial en la compra de grandes lotes sin servicios en las periferias de las ciudades, para posteriormente urbanizarlos y desarrollar los numerosos

⁶ www.infonavit.org.mx/ . 2007.

conjuntos habitacionales con un modelo de vivienda estándar generalmente para los segmentos de vivienda de interés social e interés medio.

- b) Empresas medianas: su reporte de ventas esta entre las 1,000 y 5,000 viviendas al año. Su surgimiento y expansión se encuentra muy ligado a los movimientos del mercado y la demanda, por lo que tienden a cierta inestabilidad. A diferencia de las grandes empresas, sus opciones para financiamiento se reducen dependiendo principalmente de las SOFOLES y del INFONAVIT. Su estructura también tiende a un organigrama vertical pero con métodos menos estandarizados que los de las grandes empresas.
- c) Pequeñas y micro empresas: son las que venden menos de 100 viviendas al año y generalmente surgen para desarrollar un proyecto en específico y desaparecen cuando concretan la venta de las viviendas. Con base en la información del INFONAVIT y la SHF se estima que existen 173,000 de estas empresas en el mercado. No poseen visión a largo plazo en el mercado y buscan proyectos de baja inversión y alta rentabilidad.

En realidad, la que nos ocupa es la vivienda media-popular que producen los grandes desarrolladores. Debido a que el mercado en materia de vivienda es oligopólico es que se dan más comúnmente las irregularidades con respecto a la calidad de construcción y a los valores de vivienda.

Nuestra población objetivo será la clase popular, que es la clase que comúnmente adquiere vivienda económica a través de créditos que finalmente son bastante más largos en tiempo que la vida de las construcciones de la vivienda que están adquiriendo

Mas allá del impacto macroeconómico que esta producción informal de vivienda ha tenido, debo destacar la importancia de que ha abastecido a casi dos terceras partes de la población del país según INFONAVIT, principalmente de aquella que no puede acceder a los mecanismos actuales del mercado. A pesar de que cada vez existe mayor conciencia de que este sector de la población necesita un esquema especial de crédito, el INFONAVIT y la SEDESOL aseguran que la autoconstrucción sigue siendo la principal forma de producción de vivienda para los más desfavorecidos.

VOLUMEN DE LA PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA (PSV), 1980-2004
(Miles de viviendas a diciembre de cada año)

concepto	1980-1990	%	1990-2000	%	2001-2003	%	1980-2003	%	2004	%
aumento en número de viviendas nuevas.*	4,289.80	100	5,459.80	100	2,101.10	100	11,884.70	100	801.3	100
viviendas completadas con financiamiento	1,568.10	36.6	2,192.00	39.9	1,154.50	54.9	4,914.60	41.4	496	61.9
viviendas medias y residenciales	278.70	6.5	356.40	6.5	134.60	6.4	769.80	6.5	19.7	2.4
total de la vivienda PSV	2,443.00	56.9	2,945.40	53.6	812.00	38.7	6,200.40	52.1	286.1	35.7
viviendas PSV financiadas	278.70	6.5	356.40	6.5	134.60	6.4	769.80	6.5	19.7	2.4
viviendas PSV no financiadas	2,145.00	-	2,425.10	-	727.50	-	5,297.60	-	242.4	-

* se refiere a las viviendas particulares habitadas

A pesar de que en este estudio no nos ocupará en ningún momento el proceso de la autoconstrucción, se menciona solamente a manera de estadística para señalar que el grueso de la población en México sigue recurriendo a procesos irregulares, a pesar de que en los últimos 6 años se avanzó con respecto a facilidades y subsidios por parte del gobierno, SOFOLES y otros organismos para adquirir una vivienda.

2.2 DEMANDA DE VIVIENDA EN MÉXICO

En esta sección, se presentan los resultados del Censo de Población y Vivienda 2005, impresos en la publicación "Estado Actual de la Vivienda en México 2006" de la SHF. Estos resultados plasman el perfil demográfico del mercado de vivienda en México y se muestran las estimaciones de la demanda potencial de vivienda para el total nacional.

En promedio, durante cada uno de los primeros 5 años del s. XXI, la población de México se incrementó en 1 millón de personas. Esto equivale según el INEGI 2005, a la formación de 582 mil hogares al año, o a una entidad federativa como Colima o Baja California Sur.⁸

La tasa de crecimiento media anual de la población fue de 1.0%, mientras que la de los hogares fue de 1.9%, lo que refleja una reducción significativa en el tamaño promedio de los hogares. De seguir con esta tendencia, el número de hogares en todo el país se duplicaría en menos de cuatro décadas por lo que es de esperarse que la demanda por la vivienda siga mostrando un crecimiento importante.⁹

La demanda por vivienda responde a los cambios que ocurren en la estructura de la pirámide poblacional y en la distribución del ingreso. La oferta de productos financieros debe adecuarse a la demografía actual con nuevos productos como

⁷ Estado Actual de la Vivienda en México, 2006. SHF, con apoyo de la CIDOC. Pg. 29

⁸ www.inegi.gob.mx/. 2007.

⁹ "ESTADO ACTUAL DE LA VIVIENDA EN MÉXICO 2006", Ed. SHF, 2006.

pueden ser los programas orientados a la renta de vivienda, el microfinanciamiento para construcción, ampliación y remodelación y los esquemas con subsidio al frente.

2.3 EL FINANCIAMIENTO A LA VIVIENDA.

Estimar la demanda de vivienda en México no es una tarea sencilla ya que depende de múltiples factores. Lo que sí sabemos es que va en aumento y que como vimos anteriormente habrá que producir más de la que ya se ha producido para abastecer la demanda que se estima en las estadísticas.

Tomando en cuenta la situación económica, sabemos que cada vez menos personas tienen acceso a adquirir una vivienda de contado. Es importante mencionar las condiciones de los financiamientos, los plazos, tasas de interés, programas, subsidios, en resumen las opciones. A continuación una breve descripción de los tipos de financiamientos.

Según la CONAFOVI, en las estadísticas históricas de la vivienda que muestra en su página Web ¹⁰, desde 1998 hasta ahora la demanda de vivienda ha aumentado y paralelamente la producción de la misma. Lo importante en esta página es que describe los programas y subprogramas por estado en el país. Si bien no viene al caso mencionar uno por uno, no considero prudente dejar de mencionar que desde entonces (1998), se han diseñado y financiado programas y subprogramas para ampliación de vivienda, remodelación, adquisición de vivienda nueva, de vivienda usada, adquisición de terreno, vivienda completa y vivienda inicial con disponibilidad de terreno o apoyo de construcción, con mezcla de recursos (apoyo mixto), lotes con servicios, pie de casa, pago de pasivos, etc. En fin, la idea es demostrar que hay diversidad en el apoyo y financiamiento para adquirir vivienda.

Así mismo, no están los créditos hipotecarios por parte de la Banca. Cabe mencionar, que ésta perdió credibilidad desde la crisis de 1994 en México, cosa que ha tenido que recuperar con grandes esfuerzos.

Para ir acotando, se describirá el nicho de población sobre el que se establecerá el presente estudio. Como nuestro tema central habla de la relación que existe entre la vida de un crédito y la calidad constructiva de la vivienda popular y cómo es que los valuadores concluyen el valor de una vivienda cuando ésta, esta realizada en serie, con baja calidad constructiva y a la vez esta “validada” por un mercado oligopólico, que determina y condiciona los valores, es necesario establecer de qué mercado de población estamos hablando.

La vivienda que es más fácilmente presa de esta situación es la vivienda económica, casas con el mínimo de metros cuadrados construidos, con una

¹⁰ www.conafovi.gob.mx . 2007.

calidad constructiva que deja mucho que desear y que tiene una vida mucho menor que la de su crédito.

“De acuerdo a la población estimada por el Conapo ¹¹, se calcula que para el año 2010, el país requerirá un total de 30.1 millones de viviendas. Lo anterior significa que, si actualmente el parque habitacional es de 21.9 millones de viviendas, se requiere que durante la próxima década se construyan 8.2 millones de viviendas con un promedio anual de 745 mil viviendas, sólo para satisfacer las nuevas necesidades.

Un factor que tiene incidencia inmediata en la composición de la demanda de vivienda en el país lo constituye el ingreso de las familias. En México, actualmente 63.2% de la población ocupada percibe hasta dos salarios mínimos; 14.6% tiene un ingreso de dos a tres salarios mínimos, 10.8% de tres a cinco salarios mínimos y sólo 7.9% obtiene ingresos mayores a cinco salarios. Por otro lado, 3.5% de la población ocupada no especificó su nivel de ingreso, esto equivale a 1.4 millones de trabajadores.

Es precisamente este 63.2% de la población la que demanda vivienda popular a través de las formas de financiamiento que el Estado mexicano ha creado con el propósito de que puedan adquirir una vivienda dentro de un plazo de 15 a 20 años. Sin embargo, este sector de población es atendido escasamente por los organismos públicos y sus posibilidades de acceder a créditos de instituciones financieras es casi nulo.”¹²

Por esta razón que la llamada vivienda de interés social, originalmente construida para población trabajadora que percibe hasta tres salarios mínimos, hoy día se ha vuelto inaccesible a este sector de población. La misma vivienda, está siendo dirigida a la población que percibe más de tres o hasta cinco salarios mínimos. En su lugar se crea la vivienda popular o progresiva destinada a la población cuyos ingresos son de menos de dos salarios mínimos

Según ciertos datos describen en esta misma publicación que en un principio estaba destinada para la población que percibe hasta tres salarios mínimos, hoy en día se ha vuelto inaccesible a este sector de población. Este mismo tipo de vivienda, se esta dirigiendo hacia la población que percibe de tres a cinco salarios mínimos. Lo cual significa que el poder adquisitivo esta disminuyendo al igual que las viviendas que *a pesar de que su precio se sigue inflando, su calidad constructiva va disminuyendo.*

Cabe aclarar, que se tiene conciencia de que no se puede generalizar. No se puede asegurar que todos los integrantes del oligopolio se preocupen tan poco por la calidad constructiva y para ser mas precisos se explicará un caso práctico a continuación.

¹¹ www.conapo.gob.mx/ . 2007.

¹² “ LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA DEL SECTOR PRIVADO Y SU PROBLEMÁTICA EN EL MUNICIPIO DE IXTAPALUCA” ED. UNAM. PG. 20-21. de ESTHER MAYA PÉREZ/JORGE F. CERVANTES BORJA.

2.3.1 Un panorama general en materia de financiamientos

De acuerdo a cifras oficiales, el Gobierno Federal comprometió como programa de vivienda y meta para el 2006 lograr un ritmo anual de financiamiento de 750 mil viviendas, cosa que según INFONAVIT logró para finales de año.

Para lograr esto, se comenta que fue necesario transformar las condiciones jurídicas, administrativas, financieras y de coordinación prevalecientes, lo que impulsó cambios desde el primer año de gobierno federal correspondiente al sexenio de Fox, mediante un proceso de reingeniería en todos los organismos financieros de vivienda (INFONAVIT, FOVISSSTE, Y FONHAPO), la integración de un esquema de subsidios y una coordinación institucional efectiva, así como ajustes para disponer de recursos adicionales destinados a otorgar más créditos.

13

DEMANDA DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA SEGÚN COMPONENTE, 2006

Componente	n° unidades	%
(a) Formación de nuevos hogares	443,418	49
(b) rezago habitacional	361,854	40.1
(c) movilidad habitacional	86,230	9.6
(d) curas	11,367	1.3
TOTAL	902,869	100

Se creó un nuevo banco de desarrollo habitacional: la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), como sustituto del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), como una herramienta para modernizar el sistema financiero y que permite canalizar recursos adicionales al mercado hipotecario provenientes del sector privado, mediante las SOFOLES y la Banca, para incrementar el financiamiento hipotecario.

Por su parte, el sector privado consolidó sus representaciones, al constituirse la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda, integrando las actividades de promoción y tramitación de créditos hipotecarios, las cuales se complementan con las actividades y experiencia desarrolladas por la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción.

Según la SHF 2007, a partir del 2000 la banca se reintegró al financiamiento habitacional de manera destacada y creciente, mejorando sustancialmente las condiciones crediticias respecto de las que ocasionaron graves problemas en la segunda mitad de los noventa, en esta reactivación tuvieron un papel relevante la promulgación de la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y las reformas realizadas en la Miscelánea de Garantías.

¹³ Estado Actual de la Vivienda en México, 2006. SHF, con apoyo de la CIDOC. Pg. 40

CREDITOS OTORGADOS EN EL PERIODO 2001-2006			
Año	Adquisición	Mejoramiento	Total
2001	326,757	135,170	461,927
2002	400,291	304,221	704,512
2003	500,721	234,447	735,168
2004	532,012	283,011	815,023
2005	561,550	116,793	678,343
2006	272,328	59,045	366,026
TOTAL	2,593,659	1,132,687	3,760,999

Las tasas de interés se han reducido del 30.3% en el año 2000 a un promedio actual del 7.32% y porcentajes de enganche que han bajado del 30 y 35% en el año 2000, al 20% e incluso inferiores a la fecha, según datos impresos en la publicación de la SHF del “Estado Actual de la Vivienda en México 2006”.

2.3.2 Acciones de los Organismos Nacionales de Vivienda.

Los intermediarios privados han diversificados sus fuentes de financiamiento a través de emisiones de bonos, como es el caso de las SOFOLES; también hay crédito para edificación destinado a los desarrolladores; apertura de nuevos esquemas y productos de los organismos nacionales de vivienda, como son Cofinanciamiento y Apoyo INFONAVIT; y la adopción de medidas como la deducibilidad fiscal de las tasas reales de interés de los créditos hipotecarios.

En el caso de INFONAVIT, se ha logrado una importante diversificación de sus productos con base en el nivel de la demanda potencial por delegación y por nivel de ingreso.

Tales son los casos del Programa Apoyo INFONAVIT y cofinanciamiento, ambos con la participación de intermediarios privados. En el primero, los recursos acumulados por el trabajador en la subcuenta de vivienda sirven como garantía para el pago de un crédito que otorga la banca o las SOFOLES, en tanto que el Cofinanciamiento se realiza con un crédito parcial del INFONAVIT y otro de alguna institución financiera. Es decir, el crédito con COFINAVIT, el dinero ahorrado e la subcuenta se utiliza como enganche para adquirir alguna propiedad aportando en efectivo para adquirir la vivienda., y el resto se acuerda con alguna institución financiera como cualquier crédito hipotecario.

¹⁴ Estado Actual de la Vivienda en México, 2006. SHF, con apoyo de la CIDOC. Pg. 47

CREDITOS OTORGADOS EN EL PERIODO 2001-2006			
Año	Adquisición	Mejoramiento	Total
2001	326,757	135,170	461,927
2002	400,291	304,221	704,512
2003	500,721	234,447	735,168
2004	532,012	283,011	815,023
2005	561,550	116,793	678,343
2006	272,328	59,045	366,026
TOTAL	2,593,659	1,132,687	3,760,999

Por otro lado, destaca la renovado orientación social del Instituto al impulsar la VIVIENDA ECONÓMICA (nuestra población objetivo), con un valor de 117.06 VSM (equivalente a \$173,200), se ha logrado beneficiar a derechohabientes con ingresos menores a tres veces el salario mínimo (VSM), sector que no había sido atendido por los esquemas tradicionales.

Por su parte, el FOVISSSTE ¹⁶ asigna recursos para préstamos según el número de trabajadores que integran a cada dependencia y habitan en cada entidad federativa, a través de convocatorias abiertas en las cuales pueden participar todos sus derechohabientes vía sorteos en cada entidad.

Es importante mencionar que la SHF distribuye sus recursos de acuerdo con el comportamiento del mercado y la demanda de créditos.

2.3.3 Créditos Hipotecarios con Bancos.

Como consecuencia, y a partir del 2000 cuando inició el “BOOM DE LA VIVIENDA EN MÉXICO” que a su vez se produjo por la transformación del INFONAVIT, los Bancos diseñaron productos hipotecarios que se han ido transformando desde entonces.

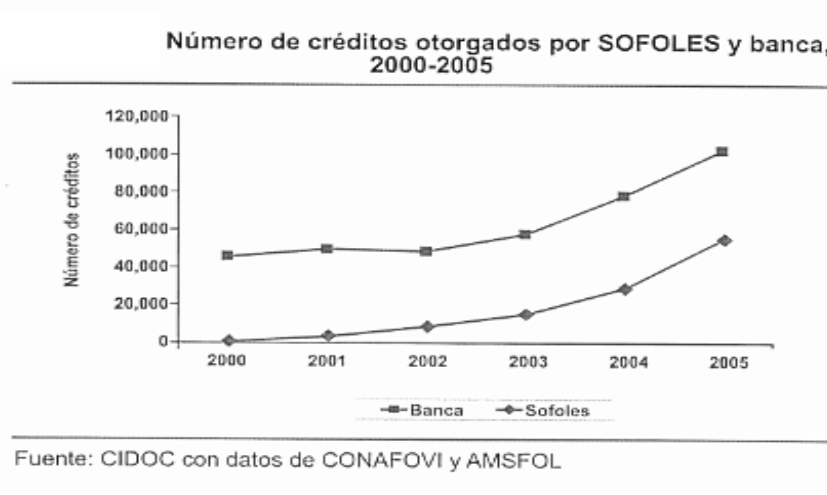
Es importante mencionar que como empleada de una Institución Bancaria, he notado que las condiciones de un crédito hipotecario han modificado su esencia y se han transformado en gran proporción a favor del cliente concediendo mensualidades fijas durante la vida del crédito, la deuda se conserva en pesos, además de que las tasas de interés han disminuido.

Por ejemplo, con las condiciones prevalecientes en el 2000, una persona que deseaba un crédito de \$300,000.00 por un periodo de 15 años, necesitaba contar con un ingreso mensual de mas de 25 mil 500 pesos. Actualmente para el mismo

¹⁵

¹⁶ www.fovissste.gob.mx/ . 2007.

valor de crédito, sólo es necesario un ingreso mensual comprobable de menos de \$13,000.



No sobra recordar que las condiciones cambian para cada institución, no obstante que la competencia ha hecho también que las condiciones de los créditos vayan mejorando cada vez más.

En general, podemos mencionar que la vida un crédito va desde los 15, 20 a 25 años, con tasas de interés desde el 10% hasta el 15%.

Creo que algo destacable, son los créditos diseñados con apoyo a INFONAVIT, que son los que cubren la población objetivo de este trabajo son los más solicitados y son claro ejemplo del esfuerzo que ha hecho el Estado para conjuntar esfuerzos, como se describió en el punto anterior.

Por otro lado, también existen productos en los que se puede liquidar la deuda con deudor y/o deudores solidarios.

Sería imposible mencionarlos todos, ya que cada día se diseñan nuevos productos con la firme intención de captar la mayor proporción de mercado posible por la gran competencia que se desató en los últimos tiempos.

En realidad, la banca lleva en el segmento de crédito hipotecario más de 3 años de crecimiento in-interrumpido y tiene la expectativa de crecer aún más. El saldo del crédito a la vivienda registró en diciembre de 2005 un total de 181,329 millones de pesos, lo que equivale a un aumento del 29% comparado con el año anterior.

Con respecto al manejo de la cartera, parece importante mencionar que se registro durante 2005 el nivel de morosidad más bajo desde la última crisis bancaria y respecto al resto de los circuitos crediticios. De acuerdo con la información del Banco de México (2007), el índice de morosidad de la banca en el crédito hipotecario se ubicó en 2.4%, el más bajo desde la última crisis financiera en dónde alcanzó hasta el 40.2%. asimismo, el nivel de la cartera vencida se encuentra también en sus niveles más bajos al ubicarse en 9.7%.

Como consecuencia de estas y otras medidas, el monto promedio financiado por los bancos se ha reducido significativamente, ampliando la cobertura de atención a familias de menores ingresos. Scotiabank registró hace poco el valor mínimo de vivienda más alto del sector, con 400 mil pesos, seguido por Santander y Banamex, que tuvieron un promedio de 350 mil pesos y Banorte con 300 mil pesos.¹⁷

Dentro del sector privado no podemos dejar de mencionar a las SOFOLES, ya que representan el interés y la importancia de este sector en el impulso a la vivienda por su gran dinamismo que han desarrollado los últimos años. Si bien hasta 2001 las SOFOLES dependían casi exclusivamente del fondeo de la SHF, en años recientes han reducido este financiamiento de 84% en 2002, a 74% en 2003, 66% en 2004 y 52% en 2005. con activos totales al cierre del 2005 según la SHF (2006) equivalentes a 121,335 millones de pesos, las SOFOLES hipotecarias se perfilan como el grupo más dinámico dentro del sector de las SOFOLES. Muestra de ello es que de 2000 a 2005, las SOFOLES hipotecarias han otorgado cerca de 381 mil créditos a una tasa de crecimiento anual compuesta del 14%.¹⁸

El éxito de las SOFOLES, se explica en gran medida por la presencia de una amplia red de sucursales en las principales ciudades y de sus métodos de selección de clientes y originación de créditos. Esto se ve reflejado en una cartera vencida relativamente baja del 2.5% a diciembre del 2005. en la mayoría de los casos, las SOFOLES han demostrado ser empresas con importantes ventajas competitivas en la canalización de financiamiento que cuentan con el reconocimiento de sus clientes y conocen perfectamente bien el segmento de la población al cual se dirigen.

En este punto nos aproximamos a la esencia de este estudio, ya que en los Bancos y las SOFOLES no se otorgan créditos hipotecarios sin tener un avalúo de por medio que certifique el valor de la garantía sobre la que se otorga dicho crédito.

A pesar de que el ejemplo a exponer en este trabajo se da tanto en Bancos como en SOFOLES, en realidad nos centraremos más en explicar este trabajo dentro de un contexto bancario, ya que las SOFOLES contempla otras consideraciones que no tomaremos en cuenta en este trabajo, como es que las SOFOLES, no se concentran tanto en el riesgo sino en la colocación de créditos y la banca no puede dejar de considerar el riesgo al momento de colocar créditos hipotecarios.

¹⁷ www.banxico.org.mx/eInfoFinanciera/

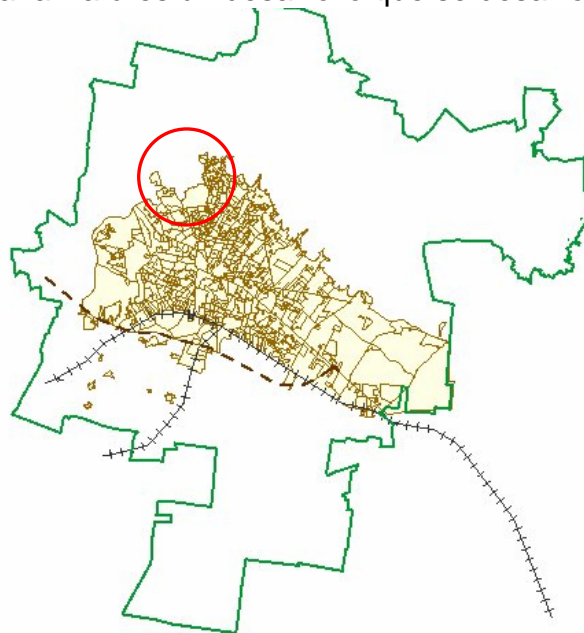
¹⁸ www.shf.gob.mx/ . 2007.

3. ANÁLISIS DE CASO PRÁCTICO EN LA CIUDAD DE LEÓN, GTO.

Para fines de emitir las conclusiones respectivas de la presente exposición se analizará un caso real en la ciudad de León, Gto.

En los últimos años del sexenio 2000-2006, el crecimiento económico en el estado desde 1994 ha sido notable. Por eso, Guanajuato ha sido uno de los estados de la República Mexicana que ha cosechado muchos de los frutos del impulso a la vivienda. Grandes desarrolladores y desarrollos han elegido el estado para producir vivienda, algunos de ellos son HOMEX, EMCA, INNOVA y MDM entre otros.

El caso que se analizará es un desarrollo que se desarrolló al Norte de la ciudad:



La zona noreste de la ciudad, es la zona que hasta el momento ha tenido más plusvalía en los últimos tiempos, a pesar de que es en esta zona dónde se localizan 2 de las colonias con más carencias de la ciudad de León.

Conducen al fraccionamiento vialidades secundarias que desembocan en un antiguo camino la ciudad de Lagos de Moreno localizándose en las zonas periféricas a la mancha urbana.

Los servicios se encuentran alejados del fraccionamiento, y por lo que se pudo constatar en la visita al fraccionamiento que sus habitantes tienen que tomar 2 camiones urbanos para llegar a la ciudad, de \$8.00 c/u, es decir, \$16.00, de ida y \$16.00 de regreso, lo que suma \$36.00 diarios, \$252.00 pesos a la semana, \$1008.00 al mes, y esto como mínimo ya que sólo se está tomando en cuenta una salida diaria con su regreso.

En primer orden el fraccionamiento tiene un acceso principal hasta el momento. Sin embargo, esta planeado un segundo acceso que pertenecerá a la última sección de viviendas de calidad media.

Si bien el fraccionamiento se encuentra “colindante” a una de las zonas con más plusvalía de la ciudad como es “Cañada del Refugio” no hay acceso directo entre ellas a pesar de que señala así en el plano de ubicación en la página Web del fraccionamiento y en los folletos de promoción como “justificación de plusvalía” aunque en realidad no exista tal aún. De hecho el acceso principal es por el antiguo camino a Lagos de Moreno y se encuentra colindante a “La Joya”, que es una de las zonas más marginadas de la ciudad y con la cual la relación es más directa.

El camino hacia el fraccionamiento se ve como sigue:



Así se ve el acceso al fraccionamiento:



3.1 CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL DESARROLLO

La inmobiliaria se describe a sí misma como una empresa que desde 1989 tienen gran presencia en el mercado inmobiliario y a la fecha en el municipio de León, Gto. han desarrollado distintos conjuntos habitacionales dirigidos al segmento medio popular y medio con buena penetración en el mercado.

Los servicios en la zona son básicos, gas, luz, agua potable, recolección de basura, además cuenta con caseta de vigilancia área de juegos y de donación. Estas áreas de donación sólo se crearon para la primera etapa siendo los colonos los que decidan si serán áreas verdes, escuelas o algún otro elemento cuando la mayoría de las casas ya estén ocupados según indica el promotor.

El fraccionamiento se desarrolló en 5 secciones divididas de la siguiente forma:

- 1ª. sección: ABETO , 369 unidades
- 2ª. sección: TABACHÍN, 260 unidades
- 3ª. sección: TABACHÍN, 104 unidades en construcción.
- 4ª. sección: TABACHIN, 125 unidades en construcción.
- 5ª. sección: TABACHIN, 136 unidades en construcción.
- 6ª. sección: PALMA, 258 unidades concluidas.

Los 3 prototipos de casas se localizan en el fraccionamiento de la siguiente manera:



La primera sección, ABETO, de este desarrollo se comenzó aprox. en 2002 con 369 unidades de un solo nivel con 2 habitaciones y 1 baño en terrenos de 100.75 m2, concluyendo las construcciones en 2003 y su venta en 2004.



PLANTA ARQUITECTÓNICA



:: Construcción: 55.57 mts. cuadrados.
:: Superficie del terreno : 100.75 mts. cuadrados.

prototipo casa ABETO

PROTOTIPO ABETO
VALOR DE LISTA \$330,000.00

:: Terreno: 6.50 x 16

Especificaciones de construcción

• **Estructura:**

CIMENTACION CONCRETO ARMADO MUROS BLOCK DE CONCRETO LOSAS LOSA DE VIGUETA Y BOVEDILLA DE CONCRETO AZOTEA IMPERMEABILIZACION SISTEMA EN FRIO

• **Acabados pisos:**

ESTANCIA PISO VITROLOSETA Y ZOCLO VINILICO RECAMARAS PISO VITROLOSETA Y ZOCLO VINILICO COCINA PISO VITROLOSETA Y ZOCLO VINILICO BAÑO PISO VITROLOSETA Y ZOCLO VINILICO AREA DE REGADERA AZULEJO ANTIDERRAPANTE

• **Plafones:**

INTERIORES TIROL NATURAL EXTERIORES PINTURA VINILICA

• **Muros:**

FACHADA PRINCIPAL APLANADO RAYADO CON COLOR INTEGRADO FACHADA POSTERIOR APLANADO RAYADO CON COLOR INTEGRADO INTERIORES APARENTE CON PINTURA VINILICA AREAS HUMEDAS LAMBRIN DE AZULEJO LISO

• **Herrería y carpintería:**

PUERTA PRINCIPAL PUERTA TIPO MULTYPANEL TROQUELADA 6 CUADROS PUERTA RECAMARAS PUERTA DE TAMBOR DE FIBRA DE MADERA PUERTA DE BAÑO PUERTA DE TAMBOR DE FIBRA DE MADERA PUERTA DE SERVICIO PUERTA TIPO MULTYPANEL LISA VENTANAS ALUMINIO ANODIZADO NATURAL CON CRISTAL CLARO DE 3MM. PROTECCIONES DE HERRERIA EN VENTANAS

• **Muebles:**

INODORO LAVADERO LAVABO TARJA ACCESORIOS P/BAÑO TINACO 600 LTS

• **Preparaciones:**

CIMENTACION PARA SEGUNDA PLANTA

- Esta etapa se localiza sobre el acceso al fraccionamiento y se ve así:



La avenida principal:



Esta sección se encuentra en un visible estado de deterioro. Las casas han sufrido transformaciones convirtiéndolas en comercios para abastecer a los habitantes del fraccionamiento por la lejanía de la mancha urbana y de los servicios. A su vez, la desocupación de las casas es notable dejándolas en completo deterioro y lamentablemente la etapa que muestra el mayor grado de deterioro es la que se encuentra sobre el acceso del fraccionamiento en general tal y como se aprecia en las imágenes.



Lo que también pude apreciar al momento de la investigación es que existe un alto índice de desocupación, y me parece que es una muestra más de que en realidad el fraccionamiento no cumple con características fundamentales de habitabilidad, sobre todo tomando en cuenta, que en 2003, se vendieron el 87% de las viviendas.

De hecho existen muestras de adjudicaciones judiciales por parte de los organismos otorgantes de créditos.



Las transformaciones de los inmuebles son recurrentes en todo el fraccionamiento, inclusive en una calle compuesta por 40 casas existen hasta 5 casas habitación transformadas en comercio, los siguientes ejemplos se encuentran todos en la misma calle.



vivero



tiendita



tiendita



tacos

La segunda sección se refiere a las **casas TABACHIN**, casas que se están promocionando actualmente. Esta sección concluyó sus construcciones para principios del año en curso, 2007, concluyendo 260 unidades, y estando actualmente en construcción la 3ª, 4ª y 5ª sección con 104, 125 y 136 unidades respectivamente.

Sus especificaciones son las siguientes:



prototipo casa TABACHIN



PLANTA BAJA PLANTA ALTA

**:: Construcción: 57.95 mts.
 :: Superficie del terreno : 69.75 mts.**

Las casas TABACHIN, se localizan en la parte posterior del fraccionamiento detrás de la avenida secundaria del fraccionamiento, avenida por la cual el transporte urbano circula actualmente ya que se dirige directamente hacia la zona de LA JOYA, una de las zonas más populares de la ciudad de León.

Las casas de esta sección cuentan con áreas de donación de tamaño considerable, cuatro manzanas aproximadamente distribuidas en el fraccionamiento que servirán según se informó como lo que los vecinos decidan en su momento, teniendo como opción: escuelas, jardines, parques, etc. y sus especificaciones constructivas son las siguientes:

Prototipo Tabachin

PRECIO DE LISTA \$ 345,000.00 y \$400,000.00

*** la variación en los precios radica en la ubicación de los inmuebles y en los excedentes de terreno**

:: Terreno: 69.75 mts. cuadrados

Especificaciones de construcción

• Estructura:

CIMENTACION CONCRETO ARMADO MUROS BLOCK DE CONCRETO DE 12 CM LOSAS LOSA DE VIGUETA DE CONCRETO Y BOVEDILLA DE POLIESTIRENO AZOTEA IMPERMEABILIZACION SISTEMA PREFABRICADO

• Acabados pisos:

ESTANCIA PISO Y ZOCLO DE LOSETA VINILICA RECAMARAS PISO Y ZOCLO DE LOSETA VINILICA COCINA PISO Y ZOCLO DE LOSETA VINILICA BAÑO PISO Y ZOCLO DE LOSETA VINILICA AREA DE REGADERA AZULEJO ANTIDERRAPANTE BANQUETA PERIMETRAL CONCRETO SIMPLE

• Plafones:

INTERIORES TIROL NATURAL EXTERIORES PINTURA VINILICA

• Muros:

EXTERIORES APLANADO FLOTEADO Y PINTURA VINILICA INTERIORES AFINE CEM-ARENA Y PINTURA VINILICA AREAS HUMEDAS LAMBRIN DE AZULEJO

• Herreria y carpinteria:

PUERTA PRINCIPAL PUERTA TIPO MULTIPANEL MIXTA TROQUELADA EXTERIOR PUERTA RECAMARAS PUERTA DE TAMBOR DE FIBRA DE MADERA PUERTA DE BAÑO PUERTA DE TAMBOR DE FIBRA DE MADERA PUERTA DE SERVICIO PUERTA TIPO MULTIPANEL LISA VENTANAS ALUMINIO ANODIZADO NATURAL CON CRISTAL CLARO DE 3MM. VENTANAS PROTECCIONES COCINETA

• Muebles:

INODORO 2 PZAS. ACCESORIOS P/BAÑO LAVABO 2 PZAS. LAVADERO TARJA DE ACERO INOXIDABLE TINACO 600 LTS BOILER

A continuación un reporte del estado actual de las viviendas en el entendido de que la construcción concluyó a principios de 2007 y a julio del mismo año sólo se habían vendido el 20% de las viviendas.

El estado de conservación de esta sección es el siguiente:

Una vista general:



Un acercamiento del deterioro de las viviendas que inclusive aún no se venden:



Estas fotografías muestran el estado de deterioro en el que se encuentran dichas viviendas, mismo que resulta significativo considerando que se concluyeron a principios del año en curso.

No obstante que la vista desde esta sección del fraccionamiento que es también la más alta es la siguiente:



Cabe mencionar que como se señaló al comienzo de este capítulo las secciones se encuentran colindantes entre sí, por lo que es inevitable que una afecte a la otra.

3.2 SÍNTESIS DEL DICTÁMEN EFECTUADO PARA OTORGAR CRÉDITOS DE VIVIENDAS CITADAS.

Dentro de la dinámica bancaria para otorgar créditos y adquirir una vivienda en grandes fraccionamientos, se ha optado por efectuar un avalúo del fraccionamiento en general para agilizar el trámite y emitir posteriormente y cuando se requieran, los avalúos individuales más rápidamente, denominándose EXPEDIENTE MAESTRO.

En este dictamen se menciona que se ha considerado los valores de las viviendas “sin acabados” para ser comercializadas mediante el esquema COFINAVIT.

Este esquema de crédito es un esquema diseñado para que lo que se tenga ahorrado en la subcuenta de INFONAVIT sea utilizado para el enganche del inmueble que no podrá valer más de \$ 538,000.00 (límite establecido por INFONAVIT hasta julio del 2007) y las aportaciones posteriores del patrón se abonen directamente a la deuda por 20 años que dura la vida del crédito.

A continuación se describe literalmente el análisis impreso en el dictamen:

“Para el análisis del valor del inmueble se utilizó el Enfoque de Mercado, consistente en estimar el valor del bien valuado por medio del análisis y comparación de bienes iguales o similares del mercado correspondiente. El objetivo es estimar la demanda de los bienes, las ventas recientes y ofertas de bienes similares de vivienda de la plaza de acuerdo al segmento analizado”

Como se menciona anteriormente se considera que tal vez, una de las partes más importantes del avalúo para dictaminar un valor, sea el estudio de mercado y a continuación se imprime el reporte de la síntesis de oferta de vivienda en la plaza con el que se validó el valor concluido de las viviendas:

CONJUNTO	calle	sup. Terreno	sup. Const.	*C.U.S.	precio de venta	indicador
Brisas del Lago	prince	96.00	96.00	1.00	\$660,000.00	\$6,875.00
Brisas del Lago	victoria	96.00	85.00	0.89	\$590,000.00	\$6,941.18
Brisas del Lago	minerva	96.00	72.00	0.75	\$470,000.00	\$6,527.78
Real de los Naranjos	isabel	102.00	104.00	1.02	\$694,000.00	\$6,673.08
Villas del Condado	villas del condado	123.00	98.00	0.80	\$630,000.00	\$6,428.57
Alameda Diamante	ardoiz	105.00	96.00	0.91	\$550,000.00	\$5,729.17
promedio		103	91.83	0.89	\$599,000.00	\$6,522.92
sujeto		119.75	84.00	0.70	\$581,446.51	\$6,921.98

Cabe mencionar que efectivamente el mercado aparenta corresponder a viviendas similares, sin embargo las zonas en las que se localizan los muestras no aplican totalmente como comparables ya que son de bastante mejor calidad y se encuentran en mejor ubicación ya que las muestras en su totalidad se encuentran dentro de la mancha urbana, con servicios al alcance y ya desde ahí no son comparables.

No obstante que la calidad constructiva es muy distinta ya que los fraccionamientos de los cuales fueron sustraídos los comparables tienen más tiempo de construidas y no muestran deterioros semejantes.

Así mismo, es importante recordar en este momento que en la sección de ABETOS, la desocupación es de más del 50%. Durante la visita se comprobó esta cifra considerando una parte ha sido abandonada por desalojo y la otra parte de los inmuebles se percibe sólo vacía.

Estos factores inevitablemente inhiben el valor, sólo que por tiempo de exposición al mercado y factores que se utilizan en el argot bancario en custodia de sus garantías hipotecarias, es necesario esperar hasta fin de año para comprobar si realmente habrá que rectificar el valor.

En la valuación se dice que ***un inmueble vale lo que la gente esté dispuesta a pagar por él.*** Por este motivo, se calcula un tiempo entre 6 y 8 meses después de haberse concluido la construcción del último inmueble para comprobar si realmente el inmueble vale lo que se dictaminó, si no es así, se comprueba que el inmueble se habrá sobrevaluado y se rectifica el valor emitiendo una actualización de valor.

Es imposible determinar esto ya que los factores que influyen sobre un fraccionamiento son siempre individuales. Características, rasgos semejantes si, sin embargo cada fraccionamiento adquiere fisonomías que tal vez no se esperan.

Entonces, retomando la médula de este trabajo, y después del análisis del contexto, se vuelve necesario mencionar los puntos que será importante cuidar para que dadas las condiciones de vivienda media y media-popular no pierdan valor.

3.3 PROPUESTA DE PUNTOS A CONSIDERAR PARA QUE LA VIVIENDA EN FRACCIONAMIENTOS DE CALIDAD MEDIA Y/O MEDIA POPULAR NO PIERDAN VALOR

Por principio de cuentas y volviendo al comienzo de este estudio con respecto a la situación económica y de vivienda en México actualmente y de como vive y quiere vivir una persona y el esfuerzo que hace para adquirir una vivienda, es necesario plantear las opciones a considerar para evitar que una vivienda que se produce en serie de calidad media a media popular pierda su valor mas aceleradamente de lo que tal vez debería.

Aunque en este estudio sólo nos hayamos enfocado a la vivienda de calidad media-popular por el ejemplo analizado, es una realidad que la situación económica se refleja en el poder adquisitivo de las familias para adquirir su vivienda, y la calidad de vivienda y la del entorno dónde se sitúa la vivienda.

El primer punto y tal vez sea de los mas importantes es cómo generar arraigo en un universo en dónde no hay diferencias, donde mi casa fue producida en serie, y donde por cuestiones de producción en estas condiciones la calidad no sea la óptima.

En el centro del país, como en todo México, se construyen grandes fraccionamientos, en serie, casas de interés medio o medio-popular. A este respecto cabe resaltar el caso de una empresa constructora que se ha ocupado de crear reglas y opciones para generar interés en sus ocupantes y mantener en buen estado de conservación sus viviendas.

En primera instancia, el control de calidad bajo el que se maneja la constructora es estricto, según se ha demostrado hasta ahora. Después, las dinámicas que se han creado para generar un sentido de arraigo en los ocupantes de las casas, han tenido éxito. Ya que por ejemplo, un fraccionamiento de otra compañía constructora, con las mismas condiciones y características, inclusive la misma ubicación, no mantiene la plusvalía como le ha ocurrido a otros fraccionamientos.

A continuación, se expondrán algunos de los puntos que se tomaron como ejemplo para plasmar estas conclusiones:

Empresa constructora que desarrolla fraccionamientos principalmente en el centro del país, a la que llamaremos EMPRESA 1, aplica en sus fraccionamientos; reglas, normas y dinámicas para crear interés en el arraigo para los vecinos y encausar el que ya exista.

Se llama PLAN MAESTRO COMUNITARIO, que contempla zonas habitacionales en dónde se encuentran, las casas habitación, áreas verdes, áreas recreativas equipadas para esparcimiento, convivencia e integración de las familias, áreas comerciales en algunos casos y equipamiento escolar, de ser el caso, bardas perimetrales, forestación y señalización. Se contempla el hecho de que las casas

estarán habitadas por familias que convivan y se integren armónicamente, y crear la conciencia de que su hogar no termina en los límites de su casa, por lo que comparten derechos y obligaciones entre los vecinos y cada uno es responsable de conservar los beneficios del fraccionamiento y conservar la calidad de vida.

- Para esto se desarrollaron planes que implican hacer “cerradas” con no más de 20 viviendas *aproximadamente* (dependiendo del total de las viviendas y su distribución), logrando:

- mantenimiento de áreas verdes, áreas de donación, calles, etc.
- aumenta la seguridad ya que se reduce el universo de viviendas concentrando la atención en su propia privada
- se propicia la convivencia resultando en el sentido de arraigo que se quiere lograr.

- Dentro de cada “cerrada”, se establece un comité de vecinos respetando las reglas de conservación y convivencia que estarán claramente sentadas desde el momento de adquirir la vivienda, con cláusulas y consignas de apariencia y conservación, así como sanciones establecidas si las reglas no se cumplieran.

- En caso de que no fuera posible establecer este tipo de “cerradas” por la distribución general del fraccionamiento, bien se podrían organizar los vecinos por manzanas o tal vez calles, la idea es organizar universos más pequeños de viviendas dentro de grandes fraccionamientos en dónde gracias a la magnitud y naturaleza de estos fraccionamientos se pierde individualidad y muchas veces identidad.

- Dentro del contrato de compraventa y reglamento de cada “cerrada” se deberá incluir un informe detallado de recomendaciones para mantener un estado de conservación adecuado para cada caso, con especificaciones precisas sobre:

- cimentación
- estructura
- instalaciones (hidráulica, sanitaria, de gas y eléctrica)
- acabados
- áreas verdes

- Estas especificaciones deberán detallarse desde el punto de vista constructivo con instrucciones claras y concisas. Por ejemplo, en las cimentación, es necesario describir cómo es que fue construida para que las recomendaciones de conservación tengan sentido en el cliente.

- Se promueven incentivos como mejoramiento de áreas comunes, mantenimiento de las casas, a cambio de que las “cerradas” se mantengan en un buen estado de conservación. A continuación, algunos ejemplos de incentivos:

- aumentar o mejorar las áreas verdes con implementos que se presten de acuerdo a las áreas.
- proponer equipamientos. (escuelas, guarderías, tiendas, aumentar el radio de transporte público, o aumentar rutas y/o destinos de este)
- ofrecer mantenimiento directo a las viviendas, como pintura, impermeabilización a aquellas que se hayan mantenido en un nivel sobresaliente en su estado de conservación.

- Se considera necesario que las empresas constructoras tengan encargados de verificar que estas normas se respeten y se eviten arbitrariedades, igualmente la conjunción de las juntas de vecinos no podrá haber ninguna persona que tenga poder absoluto, y además de tener reglas claras y precisas, las nuevas propuestas deberán votarse.

Así mismo, a medida de que estos requerimientos, reglas y sanciones, estén normadas al momento de efectuar el contrato de compraventa cobrarán un tinte legal que permitirá a estas normas tener una presencia más sólida entre los vecinos. De igual manera, si se llegara a dar el caso de que las viviendas perdieran valor por alguno deterioro causado por mala calidad de los materiales de construcción, o cualquier asunto semejante que sea responsabilidad de la constructora, organizados de esta forma es mucho más fácil hacer que la compañía inmobiliaria y/o constructora se haga responsable de sus fallas, inclusive desde un ámbito legal.

Es necesario considerar este último punto ya que en este país y debido sobre todo al “boom” de vivienda no es ningún secreto que las grandes inmobiliarias han tenido recurrentes problemas por este motivo.

En resumen, el promover la organización de juntas de vecinos para la conservación de las viviendas, tienen beneficios que abarcan mas allá que la conservación de las viviendas mismas.

Conservar una vivienda que se espera se convierta en un patrimonio, es una necesidad, sobre todo evaluando las condiciones actuales del país en general.

La importancia real de estas propuestas, es que tuvieran una trascendencia dentro de las instancias gubernamentales como INFONAVIT, la CONAFOVI, por citar algunas, ya que llegando a este punto después de haber expuesto la situación en México desde el punto de vista económico hasta el punto de vista de la vivienda, tenemos claro que mientras el poder adquisitivo disminuye las opciones se reducen en calidad espacial y urbana, con sus respectivas implicaciones dentro de la vida familiar.

Es esta última reflexión la que motivó a la presente exposición, ya que a medida en la que hagamos conciencia a este respecto, lograremos una estabilidad que se ha dejado de lado en este boom de vivienda que se ha dado en los últimos años.

PLAN MAESTRO COMUNITARIO

(se contempla desde el contrato de compraventa)

* **Contempla:** áreas verdes, áreas recreativas, áreas comerciales, bardas perimetrales, señalización, forestación, y áreas comerciales y/o escolares cuando sea el caso.

ACCIONES:

- agrupar cant. determinada de viviendas
- elegir representante del grupo determinado
- establecer contacto con el representante de la compañía elegido para este respecto.

OBJETIVOS:

- mantenimiento de áreas comunes, áreas de donación, calles, señalizaciones, etc.
- mantenimiento y conservación de viviendas
- aumentar la seguridad
- fomentar sentido de arraigo

INSTRUMENTOS:

- informe detallado de recomendaciones para mantener en buen estado de conservación:
 - cimentación
 - estructura
 - instalaciones (hidráulica, sanitaria, de gas y eléctrica)
 - acabados
 - áreas verdes
- incentivos claros y de acuerdo al fraccionamiento y su estructura.

4. CONCLUSIONES

El estudio de investigación plasmado en el documento que ahora se presenta, se derivó de la necesidad de profundizar, innovar y adaptar un análisis desde el punto de vista humano para considerarlo al momento de realizar un avalúo sobre afectaciones masivas necesarias para un buen desarrollo, progreso y armonía de la sociedad en que vivimos.

Para llevar a cabo un seguimiento del desarrollo y dinámica de los cambios que se establecen entre la sociedad y su hábitat en el caso de los grandes conjuntos habitacionales, donde se forman asentamientos humanos del tamaño de ciudades pequeñas y de tamaño medio como el ejemplo expuesto en el presente trabajo, se desarrolló este estudio con la finalidad de registrar la transformación y con ello encontrar motivos para señalar de una manera más precisa la importancia de que una familia de nivel medio a medio popular, tenga argumentos para mantener el valor de su vivienda, tomando en cuenta que la mayoría de estas familias utilizan créditos hipotecarios de 20 a 30 años para adquirir su vivienda familiar, este estudio muestra algunas posibles soluciones.

El propósito de este análisis es primordialmente aportar un aspecto humano a los procedimientos metodológicos y técnicas valuatorias, que no consisten sólo en el valor físico, o comercial gracias al mercado sino que además incorporen a la valuación aspectos relacionados con la evaluación de las garantías con las que una persona o familia pertenece a un gran conjunto habitacional y las garantías.

La importancia de sentar estas posibles soluciones para mantener el valor de una vivienda saltan del análisis previo acerca de la situación económica del país desde la privatización de la banca, y las consecuencias que esto tuvo en México. Así mismo, esto no de deja de estar unido a la transformación que sufrió la vivienda en México a partir la transformación del INFONAVIT, después del 97, promoviendo condiciones de apoyo a la vivienda que trajeron como consecuencia el BOOM DE VIVIENDA.

Así mismo, es de llamar la atención el hecho de que la banca mexicana en manos de extranjeros tenga poder sobre la situación de vivienda, ya que al promover, mover y colocar créditos hipotecarios están generando ganancias millonarias que no permanecen en el país. Si bien es cierto que generan movimiento dentro de este sector, es importante señalar que los mexicanos percibimos el abuso que representa el negocio hipotecario para extranjeros en México. De aquí la importancia de hacer que una familia de nivel medio-popular sea capaz de sostener y mantener su vivienda, convirtiéndolo en su patrimonio.

Recurriendo a la definición de *VALUACIÓN*,
“es el proceso técnico y metodológico que, mediante la investigación física, económica, social, jurídica y de mercado, permite estimar el monto expresado en

*términos monetarios de **variables cuantitativas** y cualitativas que inciden en el valor de cualquier bien*“.¹

En este caso la valuación fue el medio que movió la curiosidad para analizar las variables cualitativas que inciden el valor de cualquier bien, como indica su definición, en un fraccionamiento de esta escala y las consecuencias cuando un fraccionamiento pierde valor antes de concluir las ventas totales del fraccionamiento.

Se define habitabilidad como “el grado en que la vivienda se ajusta a las expectativas, necesidades, patrones de vida y preferencias de la familia usuaria.”² Retomando la habitabilidad, ya que un punto fundamental ha sido, cómo mejoro la habitabilidad de mi vivienda en la que invertí con la intención de que se convierta en mi patrimonio? que seguridad tengo de que mi inversión reeditaré al menos en mi calidad de vida?

En el proceso de investigación para este trabajo de exposición, me encontré con que generalmente se habla de la habitabilidad en un aspecto amplio, a gran escala, cuando la habitabilidad es un concepto que tal vez debería considerarse a niveles menores, tomando en cuenta estados emocionales a través de factores casi siempre simbólicos, que son los que mueven generalmente a los aspectos operativos como la funcionalidad, la privacidad que se reflejan finalmente en un entorno. Como se dice en una promoción que imprime la “EMPRESA 1”, citada en el capítulo anterior, “se debe entender que nuestro hogar no solo comprende de los muros para adentro, sino que nuestro hogar dentro de estos grandes conjuntos habitacionales se vuelve el entorno junto con nuestra vivienda”.

El hogar, la vivienda en dónde invertimos gran parte de nuestros ingresos y que se convierte en nuestro patrimonio, forma parte de un entorno que se vuelve nuestra responsabilidad, en dónde generar un sentido de arraigo despierta el interés por conservarla y evitar que pierda su valor, y con ella, nuestro patrimonio.

Las condiciones expuestas como ejemplo en el capítulo anterior son un ejemplo de técnicas que pueden ser utilizadas y mejoradas por los vecinos integrantes de un fraccionamiento para conservar el valor de sus viviendas.

Lo que si es un hecho es cualquier técnica o propuesta tendrá más valor en cuanto se encuentre debidamente oficializada, ya sea desde el contrato de compraventa o bien con su consejo de vecinos. Las reglas deberán sentarse clara y oportunamente a cada uno de los integrantes del fraccionamiento, tomando en cuenta que tal vez las bases de las propuestas podrán ser las mismas para la generalidad de los fraccionamientos pero que habrá que matizar en cada caso.

¹ www.indaabin.gob.mx. GLOSARIO TÉCNICO DE VALUACIÓN. 2007.

² “LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA DEL SECTOR PRIVADO Y SU PROBLEMÁTICA EN EL MUNICIPIO DE IXTAPALUCA” ED. UNAM. PG. 76. de ESTHER MAYA PÉREZ/JORGE F. CERVANTES BORJA.

Las pautas estarán orientadas a contribuir a la corrección de los problemas que se han identificado hasta ahora como causas de deterioro prematuro de vivienda de calidad media-popular dadas las características bajo las que son concebidas.

Asumimos a la vivienda como un elemento estructurante de la sociedad y por lo tanto de la ciudad, por lo que también y tomando en cuenta la vivienda estimada por construir se podrá lograr un crecimiento más articulado de la misma. Asumimos a la familia como la coyuntura entre la ciudad y la sociedad, como tal es importante observar este lado del patrimonio familiar tomando en cuenta que los créditos solicitados para adquirir estas viviendas son, salvo sus honrosas excepciones, de 20 a 30 años, periodo en el cual una familia de tipo medio-popular generalmente conserva la vivienda en la que invirtió desde un principio, y he aquí expuesta la importancia evitar deterioros prematuros.