



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

FACULTAD DE CIENCIAS

**“El Crédito de Fomento a la Vivienda en la Zona
Metropolitana de la Ciudad de México: SHF”.**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

ACTUARIO

P R E S E N T A:

DAVID CONALY MARTÍNEZ VÁZQUEZ



**DIRECTOR DE TESIS:
LIC. EN ECONOMÍA VERÓNICA DE JESÚS
ROMO.
2010**



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.

<p>1. Datos del alumno Martínez Vázquez David Conaly. 58655885 Universidad Nacional Autónoma de México Facultad de Ciencias Actuaría 303020107</p>
<p>2. Datos del tutor Lic. en E. Verónica De Jesús Romo</p>
<p>3. Datos del sinodal 1 Act. Jaime Vázquez Alamilla</p>
<p>4. Datos del sinodal 2 M. en C. Alejandro Mina Valdés</p>
<p>5. Datos del sinodal 3 M. en C. Inocencio Rafael Madrid Ríos</p>
<p>6. Datos del sinodal 4 Act. Román Álvarez González</p>
<p>7. Datos del trabajo escrito "El Crédito de Fomento a la Vivienda en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México: SHF". 76 p. 2010</p>

Agradecimientos.

Mi más profundo y sincero agradecimiento a:

Dios por su amor, y permitirme llegar hasta este momento, su compañía en los momentos más difíciles de mi vida, y por todo lo que me ha dado.

A mis padres por darme la vida, amor y cariño, al igual que todo su apoyo.

A mis hermanos por su afecto, consejos, y aportaciones para este trabajo.

A todos mis maestros por sus valiosas enseñanzas.

A mis compañeros y amigos la Lic. Verónica de Jesús Romo, Laurita, el Act. Jaime Vázquez Alamilla, el M. en C. Inocencio Rafael Madrid Ríos, el M. en C. Alejandro Mina Valdés, el Act. Luis Felipe Miguel Llanos Reynoso, el M. en C. Luis Carlos Velázquez Guerrero, Ángel Cuevas y Oscar Ruiz.

Pero en especial a mi angelito que siempre me cuidó, nunca me dejó solo y siempre ha creído en mí: Mi mamá.

Siempre tuviste razón: “Nada es imposible”.

Nunca hay que tener miedo, ni cobarde el corazón...

Índice

Introducción	6
--------------	---

Capítulo 1. Preliminares.

I.1	Hipótesis.	7
I.2	Objetivo.	7
I.3	Conceptos Generales.	
I.3.1	Delimitación Geográfica de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.	8
I.3.2	Vivienda.	9
I.3.3	Créditos.	11
I.3.4	Costo Anual Total.	13
I.3.5	Intermediarios Financieros.	15
I.3.5.1	Sociedades Financieras de Objeto Limitado.	17
I.3.5.2	Sociedades Financieras de Objeto Múltiple.	17
I.3.6	Factores sociales (Vivienda).	18

Capítulo 2. Antecedentes del financiamiento a la vivienda de interés social en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

II.1	Papel de la Banca de Desarrollo en el Crédito a la Vivienda.	24
II.1.1	El Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda.	29

Capítulo 3. Sociedad Hipotecaria Federal en el mercado de crédito a la vivienda.

III. 1 Origen, Objetivo y Metas. 31

III. 2 Programas de Crédito en el período 2001 – 2009. 36

III. 3 Análisis de la solidez como institución. 42

III.3.1 Mercado Inmobiliario. 49

III. 4 Caracterización de los Actuales Intermediarios Financieros. 55

Capítulo 4. Conclusiones 62

Lista de Abreviaturas. 64

Lista de Tablas. 65

Glosario 72

Bibliografía. 73

Introducción

La Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) es un área formada por el **Distrito Federal, municipios del Estado de México e Hidalgo**, alberga una población estimada de 18.8 millones de habitantes.¹

Los retos y problemas que presenta por su dimensión son críticos. De estos destacan un crecimiento poblacional mayor a la infraestructura, que se ve reflejado en el transporte, la sobrecarga ecológica, los altos índices delictivos, falta de empleo, etcétera.

En materia de vivienda se han construido cientos de miles de viviendas de interés social a orillas del Distrito Federal como resultado de la centralización económica en el país.

El presente trabajo busca analizar los créditos de vivienda de interés social otorgados por Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) a través de sus distintos intermediarios financieros (IFS) y dentro del mercado de créditos hipotecarios, lo que pretende observar la labor de dicha institución que pertenece a la banca de desarrollo en su dinámica de hipotecaria.

La investigación se centra en la alternativa ofrecida por SHF para acceder a una vivienda de interés social en la ZMCM, enfocándose en aquellas personas de 18 a 40* años de edad no derechohabientes (aproximadamente el 20% de la población)², que no pueden acceder a financiamientos comunes ofrecidos por otras instituciones como Infonavit, Fovissste o Fonhapo.

Se pretende introducir al lector en la dinámica hipotecaria y evaluar la oferta de SHF. Para tal propósito se ejemplificara con un crédito para adquirir una vivienda, ya que dicho ejercicio es una muestra de una de las decisiones más importantes que toma un individuo en su vida, por la responsabilidad y el largo periodo de tiempo que implicará cubrir el monto de la deuda adquirida.

Al cierre del año 2009, SHF ocupaba un importante lugar de participación dentro del mercado de créditos de la banca de desarrollo.

Para el desarrollo del presente trabajo, en el primer capítulo se presentan algunos datos y definiciones que nos servirán a lo largo del estudio. En el segundo capítulo se presentaran los antecedentes de las políticas y acciones tomadas en el siglo pasado y parte del presente en materia de vivienda en México. En el tercer capítulo se muestra el trabajo de SHF en el mercado de vivienda; la evolución de las distintas Sofoles y Sofomes hipotecarias (SSH), que como se mencionará más adelante su actividad se encuentra ligada a SHF. Por último, se exponen las conclusiones obtenidas a lo largo del estudio.

¹ Conapo, Dinámica demográfica de la ZMCM. México, Pág. 21

² INEGI, II Censo de población y vivienda 2005.

* Edad promedio de sujetos de aprobación de crédito (Edad +plazo <65 años)

Capítulo 1. Preliminares.

I.1 Hipótesis.

Pese a que SHF cuenta con una cartera total de activos considerable y una importante presencia en el mercado, su dinámica actual no contraviene la problemática que enfrenta la población, para adquirir una vivienda. **La SHF no cumple con su objetivo fundamental.**

I.2 Objetivo.

Contextualizar los créditos de vivienda de interés social otorgados por SHF a través de sus distintos intermediarios financieros dentro del mercado de créditos hipotecarios de la ZMCM.

I.3 Conceptos Generales.

I.3.1 Delimitación Geográfica de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

La Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM), es un área urbana formada por el Distrito Federal, Municipios del Estado de México y un Municipio del Estado de Hidalgo (Véase Mapa 1. Delimitación Geográfica de la ZMCM).

Mapa 1. Delimitación Geográfica de la ZMCM.



Fuente: Wikipedia, La enciclopedia libre < <http://es.wikipedia.org/wiki/>>, [Junio 2010]

Delegaciones del Distrito Federal: **Blanco**
Municipios del Estado de México: **Verde**
Municipios del Estado de Hidalgo: **Amarillo**

I.3.2 Vivienda.

En la antigüedad el ser humano buscó refugiarse de los peligros y el clima que le circundaba protegiéndose en cuevas. Conforme al paso del tiempo, fabrico espacios para resguardarse con materiales que tenía a la mano dependiendo de las condiciones climáticas y las características de su entorno.

Hoy en día las viviendas son más completas y, dependiendo de la capacidad económica de quienes las adquieren y su estilo de vida, serán de mayor o menor tamaño; tendrá o no más lujos, y estarán ubicada en un determinado lugar.

Como definición podemos decir que “vivienda” es un espacio cuyo objetivo es ofrecer refugio y habitación a sus ocupantes; así como sus pertenencias, de los riesgos y clima naturales.

En 1983, en México se reconoció el derecho de toda familia a contar con una vivienda digna y decorosa. El Artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos así lo expresa: *“Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo”*. Y es importante ya que dicho espacio contribuye al desarrollo, bienestar y formación del patrimonio de la población.

Con el propósito de homologar las distintas clasificaciones de vivienda en México, basadas en el valor de las mismas y tomando en consideración las diversas categorías con las que operan las distintas entidades participantes del sector vivienda, se elaboro la siguiente relación (Tabla 1), en forma conjunta entre la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) y Sociedad Hipotecaria Federal.

La primer columna esta dividida por tipo de vivienda, para efectos de nuestra investigación nos centraremos en la denominada “Interés Social: Económica”, por ser la que actualmente se ofrece en el mercado colindante al Distrito Federal (D.F.) y de acceso a nuestra población objetivo.³ En la siguiente sección usando el numero de veces de salarios mínimos mensuales del D.F. (VSMMDF), vigentes al 1 de enero de 2010 y su monto equivalente en pesos, se ubica el valor promedio de la misma; y en las ultimas dos columnas se encuentran las dimensiones y los principales organismos oferentes dentro de las categorías.⁴

³ Guía de Inmuebles, <www.guiadinmuebles.com/>, [Diciembre 2009].

⁴ Conavi, Tipología de Vivienda. < www.infomex.org.mx/>, [Consulta Infomex. Folio No. 2012000001010, 15/02/2010].

Tabla 1. Clasificación Tipo de Vivienda en la ZMCM.

TIPO DE VIVIENDA		VSM MDF	RANGO ACTUAL DE PRECIO: DE - HASTA EN PESOS	CARACTERÍSTICAS FÍSICAS (DIMENSION)	PRINCIPAL ORGANISMO CREDITICIO
Interés Social	Básica	Hasta 118	\$206,121.00	25 hasta 45 m ²	Fonhapo - Conavi
	Económica	118 - 218	\$380,799.00	45 hasta 70 m ²	Infonavit y Fovissste.
	Popular	218 - 350	\$611,374.00	60 hasta 90 m ²	Infonavit, Fovissste, SHF, Bancos Comerciales (Sobre todo cofinanciamientos con Infonavit y Fovissste).
Media	350 - 650	\$1,135,410.00	70 hasta 130 m ²	Menor Participación Infonavit y Fovissste (Gral. Cofinanciamiento con bancos y sofoles), destacan los programas de vivienda de grandes paraestatales.	
Residencial	650 - 1,560	\$2,724,983.00	90 hasta 200 m ²	Bancos, Sofoles y Recursos Propios Autoconstrucción.	
Residencial Plus	Más de 1,560	Más \$ 2,724,983.00	Más de 150 m ²	Bancario - Recursos Propios Autoconstrucción.	

Fuente: Elaboración con información de Conavi, Tipología de Vivienda, 2010.

I.3.3 Créditos.

Cuando se es niño nuestros padres nos aconsejan que al crecer no gastemos más de lo que ganamos, y que siempre ahorremos. Pero no podemos negar que a veces tenemos la necesidad de comprar algo cuyo precio no podemos cubrir, en ese momento recurrimos a fuentes de financiamiento (Créditos).

La palabra *crédito* proviene del latín *creditum*, de *credere*, que quiere decir *confianza*. Algo muy importante ya que, como veremos, en ello se basan las operaciones crediticias.

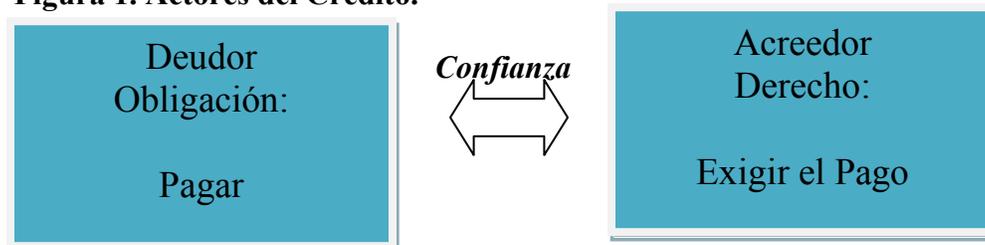
A continuación se mencionan algunas definiciones de la palabra crédito:

- L. Petit y R. de Veyrac (1945): Es una operación en la que se hace el cambio de un bien actualmente disponible por una promesa de pago. Agregando que toda operación de crédito descansa sobre la confianza.
- Villaseñor Fuente, Emilio (1989): Entrega de un valor actual, ya sea dinero, mercancía o servicio, sobre la base de confianza, a cambio de un valor equivalente esperado en el futuro, pudiendo existir adicionalmente un interés pactado.
- Sociedad Hipotecaria Federal (2009): Cantidad de dinero que alguien debe a una persona o entidad financiera. En este caso el acreedor tiene derechos para exigir el pago de la deuda en un plazo predeterminado.

A manera de resumen podemos decir que un *“crédito” es una operación basada en la confianza de que un bien actual (dinero, mercancía o servicio) será repuesto en un plazo determinado por otro semejante, pudiendo existir un interés o no.*

El crédito existe cuando se produce un contrato verbal o escrito que engendre obligaciones diferidas de un deudor y derechos de exigir el pago de un acreedor.

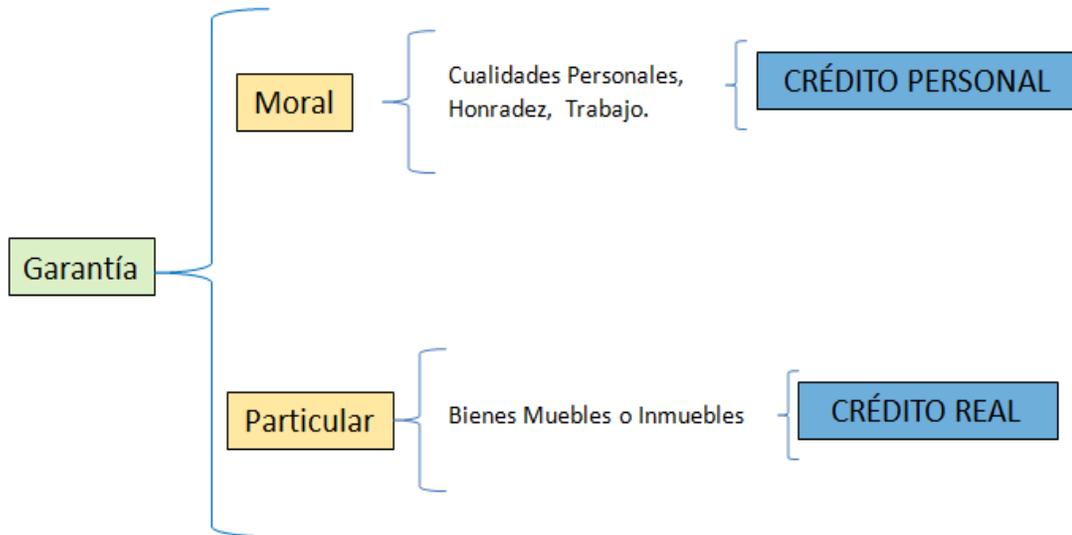
Figura 1. Actores del Crédito.



Fuente: Elaboración Propia.

De igual forma, dentro de una operación crediticia se supone un capital existente del otorgante y una garantía de reposición por el prestatario (Villaseñor Fuente). Existen dos tipos de Garantías que definen el tipo de crédito.

Figura 2. Clasificación de los créditos por garantías.



Fuente: Elaboración con información de VILLASEÑOR FUENTE, Emilio., Elementos de administración de crédito y cobranza, 1989., y L. PETIT Y VEYRAC, *El Crédito y la Organización Bancaria* 1945.

El préstamo es sin duda la forma más antigua y usual del crédito, pero no es la única. Dependiendo del destino del crédito, éste se puede clasificar en:

- **Crédito de Inversión:** La finalidad es colocar capital en manos de terceros; generalmente se percibe un cierto interés y son a largo plazo.
Ejemplos: Bonos e Hipotecas.
- **Crédito Bancario:** se caracteriza por ser a corto plazo, y el objeto de este tipo de crédito es hacer funcionar las actividades de producción y consumo.
Ejemplos: Tarjetas de crédito y préstamos bancarios.
- **Crédito entre comerciantes:** uno de los bienes que da inicio a la operación de crédito esta constituido por mercancía o servicio.

- **Crédito al consumidor:** es el que una empresa concede a sus clientes al entregarle productos o servicios a cambio de recibir su valor de manera diferida, puede incluir o no intereses.⁵

Ejemplos: Un ejemplo son los denominados “Abonos Chiquitos” que en México son ofertas comunes en las tiendas y comercios.

I.3.4 Costo Anual Total.

Como se mencionó en la sección anterior, el crédito puede servirnos a la hora de adquirir un bien si se utiliza de forma adecuada. Ya que de lo contrario podría llevarnos a serios problemas y/o crisis patrimoniales.

Cuando se compra un bien a crédito es importante tomar en cuenta el precio, el enganche (si es el caso), el plazo, la periodicidad, el monto de los pagos así como el Costo Anual Total (CAT).

El CAT es un indicador que muestra el costo anual de financiamiento de un bien, incorpora la totalidad de los costos y gastos inherentes al crédito (tasa de interés, comisiones, seguros y otros gastos), permite hacer comparaciones del costo de financiamiento de créditos a diferentes plazos y/o periodicidades, lo que ayuda a elegir el plan de crédito que más nos convenga.

Datos del Banco de México indican que dicha medida operó inicialmente en hipotecas, definiéndose sus componentes, forma de cálculo y operación en la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado del año 2003 y la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros (2004).⁶

En síntesis, el CAT es un valor numérico de la variable i , que satisface la siguiente formula:

$$\sum_{j=1}^M \frac{A_j}{(1+i)^{t_j}} = \sum_{k=1}^N \frac{B_k}{(1+i)^{s_k}}$$

⁵ VILLASEÑOR FUENTE, Emilio., Elementos de administración de crédito y cobranza, 3ª ed. México (MEX), Trillas, 1989.

⁶ Castro Rubén. ¿Qué es el CAT?, Miércoles 25 de octubre de 2006. [En línea], Periódico El Universal, <<http://www.eluniversal.com.mx/tudiner/1901.html>>, [Consulta Enero 2010].

Donde:

M = Número total de disposiciones del crédito.

J = Cada disposición del crédito.

A_j = Monto de la j-ésima disposición del Crédito.

N = Número total de pagos.

k = Número consecutivo que identifica cada pago.

B_k = Monto del k-ésimo pago.

t_j = Intervalo de tiempo expresado en años y fracciones de año, que transcurre entre la fecha en que surte efecto el Contrato y la fecha de la j-ésima disposición del Crédito.

s_k = Intervalo de tiempo, expresado en años y fracciones de año que transcurre entre la fecha en que surte efecto el Contrato y la fecha del k-ésimo pago.

Nota: La ecuación matemática para el cálculo de i podrá tener en algunas ocasiones más de una solución. En estos casos, el CAT será el valor positivo más cercano a cero.⁷

Para efecto del presente trabajo, se utilizara mas adelante dicho indicador para comparar y elegir la mejor fuente de financiamiento dentro del mercado hipotecario.

⁷ Banco de México. Circular 21/2009, México, D. F., 03 de septiembre de 2009. [En línea], <<http://www.banxico.org.mx>>. [Marzo 2010].

I.3.5 Intermediarios Financieros.

Son instituciones que actúan como mediadores entre quienes desean invertir recursos y otras que desean recibirlos, esto con el ánimo de reducir costos, compartir riesgos y transformar plazos.

En México dichos intermediarios deben contar con la autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) para poder ejercer. Actualmente se encuentran en operación los siguientes:

Tabla 2. Intermediarios Financieros

Intermediario Financiero	Función
Instituciones de banca múltiple	Captar y colocar recursos del público, hacia el mismo público. Comúnmente se les conoce como Bancos y sus operaciones usuales son a través de créditos, inversiones, etcétera.
Instituciones de banca de desarrollo	Promover el desarrollo de determinados sectores productivos del país. Actualmente operan 6 bancos de desarrollo y un organismo de fomento llamado Financiera Rural (Banco Nacional del Ejército, Fuerza Aérea y la Armada, S.N.C., Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C., Banco del Ahorro Nacional y Servicios Financieros, S.N.C., Nacional Financiera, S.N.C., Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. y Financiera Rural).
Casas de bolsa	Intermediar la oferta y la demanda de valores así como administrar carteras de valores en propiedad de terceros.
Sociedades financieras de objeto limitado (Sofoles)	Otorgar créditos a una determinada actividad o sector. Su Diferencia con los bancos es que no captan ahorro.
Sociedades financieras de objeto múltiple (Sofomes)	Otorgamiento de crédito y/o la celebración de arrendamiento financiero y/o de factoraje financiero.
Entidades de ahorro y crédito popular	Sociedades que tienen por objeto el facilitar a sus miembros el acceso a crédito, fomentar el ahorro y el crédito popular, apoyar el financiamiento de micro, pequeñas y medianas empresas y, en general, de propiciar la superación económica y social así como el bienestar de sus miembros y de las comunidades en que operan.

Sociedades de inversión	Sociedades cuyo objetivo es la compra y venta de activos de inversión donde la participación de cada miembro depende del capital aportado.
Administradoras de Fondos para el Retiro (Afores)	Administrar las cuentas individuales de los trabajadores así como a las sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro.
Instituciones de seguros	Instituciones encargadas de resarcir un daño de forma directa o indirecta, ante la ocurrencia de un evento futuro e incierto, previamente pagada una cantidad llamada prima.
Instituciones de fianzas	Realizan contratos mediante los cuales se comprometen a cumplir con las obligaciones (monetarias, judiciales o administrativas), contraídas por un individuo ante un tercero, en el caso de que dicho obligado no lo haga.
Arrendadoras financieras	Sociedades especializadas en la adquisición de bienes, cuyo uso lo conceden a un cliente durante un determinado tiempo y por una cantidad específica, y al término del plazo dicho cliente puede seguir arrendándolo, comprarlo o participar en los beneficios de la venta del bien.
Empresas de factoraje financiero	Sociedades anónimas que adquieren derechos de crédito (de sus clientes y a favor de ellos), a cambio de un precio determinado.
Almacenes generales de depósito	Instituciones encargadas de la guarda, conservación, manejo y control de bienes bajo su custodia.
Casas de cambio	Compra/Venta de Divisas.
Uniones de crédito	Facilitar a sus socios la obtención e inversión de recursos para soportar las actividades de producción y/o servicios que éstos lleven a cabo. Operando únicamente en las ramas económicas en que se realicen las actividades de sus socios.
Grupos financieros	Conjunto de Intermediarios Financieros administrados por una misma entidad "controladora".

Fuente: Elaboración con información del Banco de México: Intermediarios financieros.

En la Tabla 2 se mencionaron los intermediarios financieros (IFS), que actualmente operan en México. Dada la naturaleza de nuestra investigación los agentes relevantes que consideraremos más a fondo son: Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL) y Las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOMES). Por ser la vía comercial, mediante el cual las personas pueden acceder a los créditos ofrecidos por SHF. Que como vimos forma parte de la Banca de Desarrollo (véase Tabla 2), en el segundo capítulo se expondrán más de la misma. A continuación se detallan otras características de las SOFOLES y SOFOMES.

I.3.5.1 Sociedades Financieras de Objeto Limitado.

Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles) son sociedades anónimas especializadas en el otorgamiento de créditos a un determinado sector, por ejemplo: hipotecas, capital de trabajo, automotriz, etcétera. Oficialmente se constituyeron en 1994 obteniendo buena aceptación en el mercado, como fuente alternativa de financiamiento después de la crisis de 1995, en parte por la falta de liquidez de los bancos y los altos índices de cartera vencida.

Cabe señalar que su participación apoyó en gran medida el crecimiento del sector inmobiliario y de construcción de vivienda en ese periodo.⁸

Su principal diferencia con los bancos es que no captan ahorros y deberán contar con un capital social, en mayoría mexicano.⁹

I.3.5.2 Sociedades Financieras de Objeto Múltiple.

Las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (Sofomes) son entidades financieras que, a través de fondeos de instituciones financieras y/o emisiones públicas de deuda, otorgan créditos y ofrecen servicios como arrendadoras financieras, y/o factoraje financiero. Las Sofomes no pueden captar recursos del público y no requieren autorización del gobierno federal para constituirse.¹⁰

Se clasifican en:

1. Sofomes Reguladas: mantienen vínculos patrimoniales con instituciones de crédito o sociedades controladoras de grupos financieros y por lo tanto deben ser supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (Condusef).
2. Sofomes No Reguladas: no mantienen vínculos con instituciones de crédito o sociedades controladoras de grupos financieros, las regula la Condusef.¹¹

⁸ CIDOC Y SHF. Estado Actual de la Vivienda en México 2009, 1a ed. septiembre 2009. México.

⁹ GÓMEZ ORTIZ, Sandy. Tesis: La Sofol y su revisión en estados financieros, Tesis para obtener el título de Lic. En Contaduría. Dir. Tesis: M. A. Jaime Navarro Mejía. México: UNAM 2007.

¹⁰ Banco de México, Intermediarios Financieros, <<http://www.banxico.org.mx/>>. [Enero 2010]

¹¹ Condusef, *Comunicado de Prensa*, 21 de febrero de 2010

I.3.6 Factores Sociales (Vivienda).

La ZMCM es una de las conurbaciones más grandes del mundo, por sus dimensiones los retos y dilemas que presenta son de gran magnitud, de entre ellos destacan la escasez de empleo, transporte, la sobrecarga ecológica, y vivienda.¹²

La solución no es solamente construir más casas, sino considerar de manera integral las variables que le rodean antes y después de construirlas. A continuación se muestran tres enfoques imprescindibles para el desarrollo y bienestar de la población en la ZMCM que desafortunadamente han sido desplazados en importancia en el desarrollo de los actuales conjuntos habitacionales:

- **Cuantitativo:** Considera el número de personas sin casa propia.
- **Cualitativo:** Calidad de la vivienda, de quienes tienen acceso a ella.
- **Entorno Habitacional:** Localización, características del conjunto y servicios.

Cabe señalar que dichos puntos han sido extraídos de estudios previos como: “Vivienda para México, publicada en el año 1976, desarrollada por arquitectos, ingenieros y sociólogos; la tesis valoración de la Habitabilidad en la Vivienda y los Espacios que la Circundan, en Fraccionamientos de la ZMCM, Seis Casos de Estudio (2006) elaborada por urbanistas, y observaciones del autor.

Cuantitativo:

Según cifras oficiales, la ciudad de México sufre un grave déficit habitacional, más de 1 millón de familias sin casa propia. A pesar de que desde 1950 se ha registrado un descenso sostenido en la tasa de crecimiento demográfico, cuyo promedio pasó de más de 5 % anual entre 1950 – 1970, a 1 % para el año 2010.

Al mismo tiempo, se estima que para este último año habrá 5.7 millones de edificaciones habitacionales con un promedio de 3.6 ocupantes por vivienda (una reducción con respecto a años anteriores).¹³

En la **tabla No. 3** se presenta el estado de ocupación habitacional de las viviendas en la ZMCM, a partir de la información recabada en el Censo general de población y vivienda en el año 2000. Podemos observar como del total de hogares, aproximadamente una cuarta parte corresponden a viviendas no propias. De estas últimas cerca del 68 % son Rentadas, 32% prestadas o en otra situación y solo el 1 % no fueron especificadas.

¹² DEMOGRAPHIA, Demographia World Urban Areas & Population Projections.
< <http://www.demographia.com/db-worldua.pdf> >, [Enero 2010].

¹³ Conapo, *Escenarios demográficos y urbanos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, 1990-2010*
Conapo. La transición urbana de México, 1900-2005, Pág. 53. septiembre 2009.

Cabe señalar que al cierre de la presente investigación, únicamente en el D. F. se contabilizaban más de 2 millones de familias sin casa propia (un aumento con respecto a las cifras censales), y al menos 17 mil 600 viviendas hechas con material de desecho o inadecuado, en las que prevalece el hacinamiento (amontonamiento), de las familias.¹⁴

Tabla 3. Estado de Ocupación Habitacional.

Área Metropolitana	Total de Viviendas	Propia	No propia	No especificado
ZMCM	3,994,190	2,920,467	1,054,621	19,102

Fuente: INEGI. XII Censo general de población y vivienda 2000.

Cualitativo:

Este enfoque considera las características de la habitación, es decir la calidad de la misma. Para esto nos apoyaremos en dos investigaciones realizadas entorno a la calidad de las viviendas ofrecidas en México y la ZMCM.

El primero de ellos es el *Estudio de Satisfacción Residencial 2009*, que es una encuesta anual hecha por SHF para medir el grado de satisfacción de la población adquirente de viviendas sociales y económicas por medio de Sofoles, Banca, Infonavit y Fovissste.*

El estudio fue elaborado en diciembre de 2008, con una muestra de 1,412 viviendas bajo un muestreo aleatorio simple con reemplazo, el error muestral se calculó en 2.6 % y con un nivel de significancia del 95%. Es importante señalar que de la muestra se observa a residentes en su mayoría casados y con edades entre 26 y 35 años, asalariados y con ingresos inferiores a los \$ 10,000 (6.4 Salarios Mínimos Generales 2008).

La investigación se divide en 4 módulos: Vivienda, Conjunto habitacional y Ciudad, Aspectos Jurídicos y Aspectos Financieros (véase tabla 4), y es de cobertura nacional con representatividad para algunos estados. A continuación se describen los principales resultados.

La menor calificación de los módulos es 1, representando una Mínima Satisfacción; y 10 la Máxima. A partir de 6 se considera “Aceptable” por parte del residente.

¹⁴ GONZÁLEZ, Rocío y LLANOS, Raúl. Sin casa propia, 2.1 millones de habitantes en el DF: diputada, miércoles 14 de octubre de 2009. [En línea], Periódico La Jornada. <<http://www.jornada.unam.mx/2009/10/14/index.php?section=capital&article=039n1cap>>, [consulta Enero 2010].

* Los resultados de dicha encuesta son dados a conocer a los desarrolladores, con el fin de incentivarles a mejorar la calidad de las viviendas que construyen y el servicio a sus clientes.

Tabla 4. Estudio de Satisfacción Residencial de sus Ocupantes (2009).

Índice de Satisfacción Residencial			
No.	Puntos de Evaluación	Descripción	Prom.
1	Satisfacción con la vivienda.	Características físicas, ambientales y funcionales de la construcción.	5.8
2	Satisfacción con el conjunto habitacional y la ciudad.	Características físicas y arquitectónicas de los conjuntos, percepción de la ciudad y la localización del conjunto.	5.63
3	Índice Global de Satisfacción Residencial.	Promedio: índices de satisfacción de la vivienda (5.80) con el conjunto y la ciudad (5.63)	5.72
4	Aspectos jurídicos.	El 15% de los encuestados manifestó algún inconveniente con la entrega de la vivienda.	
5	Satisfacción financiera.	<p>* Características del Crédito y Servicio.</p> <p>* La antigüedad laboral, el ingreso mínimo requerido del hogar, y la falta de comprobantes de las percepciones recibidas continúan siendo los principales obstáculos para adquirir un crédito.</p>	

Fuente: Elaboración con información de SHF: Estudio de Satisfacción Residencial 2009.

En la tabla 4 podemos observar como los resultados no son lo que uno esperaría, tomando en cuenta la dificultad que existe para acceder a una vivienda en México (comprobación de ingresos, antigüedad laboral y cierto nivel de percepciones).

Las bajas calificaciones obtenidas denotan la falta de organismos que regulen, sancionen y corrijan dichas prácticas, ya que aunque no es labor de SHF, tampoco hace nada para remediarlo.

De las declaraciones de los encuestados podemos extraer que más de 2/3 de dicha población desearía hacer ampliaciones a su vivienda, por no satisfacer las necesidades de espacio que requieren. Al mismo tiempo el 15% de los acreditados comentaron haber tenido algún tipo de inconveniente con la entrega de la casa, siendo sus principales demandas: incumplimiento en la fecha de entrega, falta en algún término del contrato, cobros indebidos, y negativas en la entrega o bonificación del dinero. Este último porcentaje presenta una reducción con respecto al año anterior.¹⁵

Únicamente Yucatán Querétaro, Morelos, Nuevo León, Zacatecas, Guanajuato, Nayarit, Guerrero, Jalisco, San Luis Potosí y el Estado de México presentan índices de satisfacción residencial “Aceptables”.

¹⁵ SHF / Estudio de Satisfacción Residencial 2009, Octubre 2009.

Adicionalmente los encuestados señalaron como principales acciones para mejorar la calidad de las viviendas y conjuntos:

- Utilizar Materiales de más calidad en las viviendas.
- Casas con espacios más grandes y cómodos.
- Aumentar la seguridad y vigilancia en los conjuntos habitacionales.¹⁶

El otro estudio considerado fue la Tesis para obtener el grado de Urbanistas que presentaron Diana Garza Hernández y Daniel E. Martínez Vázquez, en el año de 2006: “Valoración de la Habitabilidad en la Vivienda y los Espacios que la Circundan, en Fraccionamientos de la ZMCM, Seis Casos de Estudio”.

Metodología de la investigación <i>“Valoración de la Habitabilidad en la Vivienda y los Espacios que la Circundan, en Fraccionamientos de la ZMCM, Seis Casos de Estudio”.</i>
<ol style="list-style-type: none">1. Se localizaron fraccionamientos de Interés Social en la ZMCM.2. Del total de fraccionamientos localizados se hizo una selección de 6 que cumplieran con características especiales [Viviendas de Interés Social, Habitados en su mayoría, adquiridos por créditos de Infonavit u otro fondo destinado para viviendas de interés social (SHF), 1,000 casas en el conjunto como mínimo, adquiridos por personas con ingresos entre \$ 6,000.00 y \$ 10,000.00].3. Se tomo una muestra de 10 viviendas por fraccionamiento donde se efectuaron las encuestas, con dos series de preguntas, la primera enfocada al interior de la vivienda y la segunda al exterior.4. Se elaboró una valoración de los resultados obtenidos considerando factores físicos y sociales. Por último, una evaluación de las dimensiones de los espacios, contra las Normas Técnicas del Infonavit y las Normas Técnicas de Equipamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Social (Sedesol).

Fuente: GARZA HERNÁNDEZ, Diana y MARTÍNEZ VÁZQUEZ, Daniel Enrique. **Tesis: Valoración de la Habitabilidad en la Vivienda y los Espacios que la Circundan, en Fraccionamientos de la ZMCM, Seis casos de Estudio**, Tesis para obtener el título de Urbanistas. Dir. Tesis: Mtro. Sergio Flores Peña. México: UNAM 2006.

¹⁶ CIDOC Y SHF Estado Actual de la Vivienda en México (EAVM), 2009, y SHF, Estudio de Satisfacción Residencial 2009.

Así desde un punto de vista arquitectónico (análisis de la construcción, dimensiones y funcionalidad) y en conjuntos habitacionales exclusivamente de la ZMCM. Se destacan los siguientes resultados:

En todos los casos se encontraron deficiencias en cuanto a los espacios y la calidad de los materiales, aún cuando fueron desarrollados por distintas constructoras. Se menciona que ninguno de los casos de estudio sobrepasa el 70% de las normas mínimas oficiales, lo cual genera consecuencias negativas que impactan directamente en el bienestar y calidad de vida de sus ocupantes.¹⁷

Tabla 5. Valoración Final (Tesis Urbanistas)

Fraccionamiento	Evaluación Encuestas			Evaluación Normatividad			Evaluación Final
	Vivienda	Espacios que circundan la vivienda	Evaluación	Vivienda	Espacios que circundan la vivienda	Evaluación	
Galaxia Cuautitlán	23%	35%	29.09%	30%	39%	34.50%	31.80%
Las Américas	72.07%	79.67%	75.87%	40%	72%	56%	65.93%
Fuentes de San José	78.09%	77.50%	77.80%	70%	52%	61%	69.40%
Sierra Hermosa	39.82%	45.83%	42.83%	30%	39%	34.50%	38.66%
Villas del Real	61.14%	84.33%	72.73%	50%	65%	57.50%	65.12%
Los Héroes Coacalco	46.55%	37.67%	42.11%	50%	72%	61%	51.55%

Fuente: GARZA HERNÁNDEZ, Diana y MARTÍNEZ VÁZQUEZ, Daniel Enrique. **Tesis: Valoración de la Habitabilidad en la Vivienda y los Espacios que la Circundan, en Fraccionamientos de la ZMCM, Seis casos de Estudio**, Tesis para obtener el título de Urbanistas. Dir. Tesis: Mtro. Sergio Flores Peña. México: UNAM 2006.

¹⁷ Diana Garza Hernández y Daniel E. Martínez Vázquez, Tesis: *Valoración de la Habitabilidad en la Vivienda y los Espacios que la Circundan, en Fraccionamientos de la ZMCM, Seis Casos de Estudio*, 2006.

Entorno Habitacional:

Con base en las dos encuestas anteriores podemos observar como el entorno habitacional en promedio recibe las más bajas calificaciones:

Entorno Habitacional	
Estudio de Satisfacción Residencial 2009	Seis casos de Estudio ZMCM
5.63	58 % *
Por debajo de una aceptable satisfacción.	En una escala de 0 a 100%.
<i>* Media Aritmética</i>	

En ambos casos se considera como factores clave la ubicación, las características de la unidad, seguridad y la percepción que las personas tienen del conjunto.

En Síntesis, podemos afirmar que existen graves deficiencias en las viviendas ofrecidas por los actuales desarrolladores en la ZMCM, mismas que se ven reflejadas en la calidad de los materiales, el diseño de los espacios, así como en la planeación del entorno habitacional. Dichas fallas impactan en la satisfacción, salud y calidad de vida de sus habitantes. Lo anterior, como resultado de una falta de legislación y organismos, que regulen y sancionen el actuar de dichas constructoras.

Con el propósito de mostrar las políticas de vivienda, tomadas en el siglo pasado y parte del presente, en el siguiente capítulo se exponen el devenir histórico de los principales organismos nacionales de vivienda (ONAVIS) desde su origen hasta nuestros días.

Capítulo 2. Antecedentes del financiamiento a la vivienda de interés social en la ZMCM.

II.1 Papel de la Banca de Desarrollo en el Crédito a la Vivienda.

Después de una difícil etapa de revolución en México, iniciada en 1910 y concluida años después, con la proclamación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917. El país sufre un cambio de curso en materia económica y social, desde el punto de vista financiero los objetivos eran reestructurar la política monetaria, sanear el sistema financiero e impulsar del desarrollo productivo del país.¹⁸

Es en esa misma constitución donde se considera oficialmente la necesidad de acciones en lo que respecta a vivienda, mas específicamente en el Artículo 123 A. XII; el cual menciona: *“Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones”*.¹⁹ Desafortunadamente esta norma nunca fue aplicada de forma estricta por el estado. Sin embargo con esta y otras acciones, el Estado empieza a dar sus primeros pasos consciente de su labor, retomando la responsabilidad de instrumentar y constituir diferentes organismos para estimular el progreso del país.

En materia financiera el gobierno federal decide incrementar el ahorro y canalizar recursos hacia diferentes actividades económicas, fundando así en 1926 el Banco Nacional de Crédito Agrícola, primer Institución Nacional de Crédito (INC), que mas adelante se vería complementada por diversos fideicomisos*, que atenderían a los demás sectores económicos (entre ellos vivienda). Con dicha institución se da origen a la Banca de Desarrollo en México.

Una segunda categoría de organismos nacionales, son los especializados en el tema de vivienda, cuyo patrimonio es de aportación tripartita. También comenzaron a funcionar en el siglo pasado y lo integran El Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (Infonavit) y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste). Cabe mencionar que por la naturaleza de nuestra investigación sólo nos hemos enfocado en los antecedentes de los actuales organismos nacionales de vivienda (ONAVIS), más específicamente SHF, Fovissste e

¹⁸ ANAYA MORA, Miguel Luis. La Banca de Desarrollo en México, Santiago de Chile (CHL): Naciones Unidas – Cepal, Mayo 2007, (Financiamientos del Desarrollo, no. 190).

¹⁹ Varios Autores, *Constitución Política De Los Estados Unidos Mexicanos*, publicada el 5 de febrero de 1917

* **Fideicomiso:** Contrato por medio del cual una persona llamaba fideicomitente transmite bienes a otra llamada fiduciario para que este los administre a favor de un tercero llamada fideicomisario, o de si mismo (fiduciario).

Infonavit. En el siguiente apartado se enuncian algunas de las características de ambas categorías.

❖ **La Banca de Desarrollo:**

Son instituciones de participación estatal mayoritaria, se rigen por sus propias Leyes Orgánicas, la Ley de Instituciones de Crédito, al igual que por la Ley Federal de Entidades Paraestatales. La Ley Orgánica de la Administración Pública Federal establece las bases para su sectorización²⁰ en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

La mayor parte de estos organismos se crearon a partir de la segunda mitad de la década de los treinta. Cuando inicia en México una etapa de crecimiento económico (en promedio 6% anual), resultado en gran parte por del periodo bélico que se vivía en el Mundo, y las políticas seguidas por las administraciones en turno de aquella época en nuestro país.

A continuación se mencionan las instituciones integrantes del Sistema Financiero de Fomento sectorizadas (coordinadas) por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), al cierre del año 2005.

- ***El Banco Nacional Hipotecario, Urbano y de Obras Públicas***, creado en 1933, cuyo nombre cambió en 1966 por Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (Banobras), tenía como objetivo: financiar proyectos de inversión pública o privada en infraestructura y servicios públicos.
- ***Nacional Financiera creado en 1934 (Nafin)***: capacitación y prestación económica de PYMES (Pequeñas y medias empresas) con apoyo del gobierno federal.
- ***Banco Nacional de Comercio Exterior (Bancomext)***, creado en 1937, Respaldar operaciones de las empresas orientadas al comercio internacional, ofreciendo servicios de consultoría e inversión.
- ***Banco Nacional del Ejército, Fuerza Aérea y Armada (Banjercito)***, creado en 1947, cuyo objetivo es proporcionar el servicio de Banca y Crédito a los miembros del Ejército, Fuerza Aérea y Armada de México, así como atender las directrices señaladas por las autoridades Financieras y Sectoriales.
- ***El patronato del Ahorro Nacional***, transformado en 2001 a Banco del Ahorro Nacional y Servicios Financieros (***Bansefi***), sistema de ahorro y crédito popular que ofrece servicios financieros en lugares y a personas de bajos recursos.
- ***Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)*** creada en 2001. Debido a que en la década de los 60's la inversión pública era insuficiente para contrarrestar el déficit de vivienda, el

²⁰ **Sectorización:** Es el acto jurídico administrativo mediante el cual el Presidente de la República determina el agrupamiento de un conjunto de entidades paraestatales bajo la coordinación del titular de una secretaría o departamento. Fuente: SFP, Marco Organizacional. <http://rechumanos.sct.gob.mx/>.

Gobierno Federal puso en marcha el Programa Financiero de Vivienda con el fin de generar una inversión masiva de la banca privada en materia de vivienda de interés social. Para impulsar dicho Programa se propuso la constitución de dos fideicomisos: El Fondo de Operaciones y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI) y el Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda (FOGA), con la figura fiduciaria del Banco de México, que mas tarde cambiaria por la de SHF (2001), objetivo: Liderar el desarrollo de soluciones de financiamiento para la vivienda en México.

- ***Financiera Rural***, creada en 2002 con los objetivos: Consolidar un sistema de financiamiento y canalización de recursos financieros, asistencia técnica, capacitación y asesoría en el sector rural.

Propiciar condiciones para la recuperación del nivel de vida en el medio rural mediante la oferta de financiamiento, asesoría y capacitación, en beneficio de los productores rurales, sobre todo a través de entidades intermediarias que aseguren el impacto en ellos.

Y dos fideicomisos de fomento económico:

- ***Fideicomisos Instituidos en Relación con la Agricultura (FIRA)*** constituido en 1954, Es un conjunto de fideicomisos constituidos por el Gobierno Federal, como fideicomitente y el Banco de México como fiduciario, en el cual los productores actúan como fideicomisarios, es decir, como beneficiarios de los apoyos que brinda.
- ***Fondo de Capitalización e Inversión del Sector Rural (FOCIR)***, fomentar una cultura de capital de riesgo que contribuya a la ampliación del universo de atención de los fondos de inversión hacia el sector rural y agroindustrial.

❖ **Instituciones Tripartitas:**

ISSSTE

- En el año 1925 se crea la Dirección de Pensiones Civiles y de Retiro, actualmente Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), que desde su origen otorgó préstamos hipotecarios a los empleados de la iniciativa pública para la construcción y adquisición de viviendas.

Más adelante, en 1972, se creó el Fondo de Vivienda del ISSSTE (**FOVISSSTE**), organismo encargado de administrar las aportaciones de las dependencias públicas afiliadas al ISSSTE y para otorgar créditos de vivienda en beneficio de los trabajadores del Estado.

IMSS

- El 19 de enero de 1943 se creó el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) con una composición tripartita para su gobierno, integrado, de manera igualitaria, por representantes de los trabajadores, de los patrones y del Gobierno Federal. Y cuya finalidad es otorgar prestaciones de seguridad social a la clase obrera (portal IMSS).

INFONAVIT

El 1° de mayo de 1972 se creó el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), organismo facultado para dotar de viviendas a los trabajadores. Lo anterior tras las demandas de las centrales obreras ante el Ejecutivo Federal, que buscaban resolver los principales problemas nacionales de vivienda. Se integró la Comisión Nacional Tripartita a cuya quinta subcomisión se le encomendó el estudio del problema de la vivienda. El resultado de los trabajos de los representantes de los tres sectores de esa Subcomisión propusieron reformas a la Fracción XII del Artículo 123 y la Ley Federal del Trabajo, así como la expedición de una ley para la creación de un organismo tripartita que sería el encargado de manejar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda.

El Ejecutivo Federal presentó las iniciativas de reformas a la Constitución y a la Ley Federal del Trabajo de 1970; para el 14 de febrero de 1972 se publicaron en el Diario Oficial las reformas propuestas por la Subcomisión de Vivienda; el 21 de abril, luego de ser aprobada, se promulgó la Ley del Infonavit **donde se establece que las aportaciones que el patrón haga a favor de sus trabajadores le dan derecho a obtener un crédito para vivienda o a la devolución periódica del fondo que se constituya, denominado de ahorro.**²¹

Como ya se menciona, únicamente se han nombrado las instituciones de fomento sectorizadas por la SHCP y a los organismos de constitución tripartita, en el caso de estas últimas no existe algún órgano que los coordine, en el cuadro 1, se muestran algunos fideicomisos así como el sector al cual están adscritos.

²¹ Infonavit, Historia del Infonavit, <http://portal.infonavit.org.mx>, [Marzo 2010].

Cuadro 1. Instituciones por Sector.

Instituciones por sector			
Sectorizados en	Sector Rural	Sector Industrial	Sector Servicios
SHCP	FINANCIERA RURAL , FIRA Y FOCIR	NAFIN Y BANCOMEXT	BANOBRAS, BANJERCITO, S. H. FEDERAL Y BANSEFI
Secretaría de Economía		FIFOMI	
Secretaría del Trabajo y Previsión Social			FONACOT
Secretaría de Turismo			FONATUR
Secretaría de Desarrollo Social			FONHAPO
No sectorizados			INFONAVIT Y FOVISSSTE

Fuente: Anaya Mora, Miguel Luis, La Banca de Desarrollo en México, 2007.

Existen otras instituciones de fomento sectorizadas por otras Dependencias Federales, así como de carácter tripartito, que por sus características no se consideran en la presente investigación.²²

²² ANAYA MORA, Miguel Luis. La Banca de Desarrollo en México, Santiago de Chile (CHL): Naciones Unidas – Cepal, Mayo 2007, (Financiamientos del Desarrollo, no. 190).

II.1.1 El Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), 1963.

Es en la década de los sesenta y principios de los setenta, México experimentó un cambio en cuanto a la dirección de la política económica, bajo la administración de los presidentes Adolfo López Mateos (1958-1964), Gustavo Díaz Ordaz (1964-1970) y Luis Echeverría (1970-1976). En este periodo nuestro país entró en una etapa de modernización industrial y de mayor urbanización, por lo que se crean los principales organismos nacionales de vivienda.

En 1963 se funda el **Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI)**, teniendo como administrador del fondo al Banco de México mediante la asignación de recursos presupuestales. Dicho Fideicomiso, apoyado con un préstamo a largo plazo por el Banco Interamericano de Desarrollo, promovía la construcción y mejora de la vivienda de interés social, los recursos serían administrados por intermediarios financieros de la banca privada, **teniendo como objetivo primordial cubrir las necesidades de la población más vulnerable (con ingresos insuficientes) y, al mismo tiempo, promover la inversión masiva de recursos por la banca privada destinados a la construcción de viviendas de interés social.**

Entre las ventajas de dicho programa al público destacaban:

- Precios máximos permisibles,
- Condiciones de cobertura de los créditos de hasta 80 % de su valor, tasas de interés del 8% y 9% Anual y
- Amortización máxima de 15 años.²³

En la tabla 6 se presenta, el número de créditos hipotecarios otorgados por INFONAVIT, FOVISSSTE Y FOVI en el periodo de 1983- 1996, se pueden observar altas y bajas en los créditos otorgados anualmente, pero en especial una súbita caída en la dinámica crediticia a partir de 1995 .

Lo anterior como resultado del difícil periodo que México experimentó: un súbito desplome en los precios del petróleo (1960), una atropellada nacionalización de la banca (1982), y una nueva reprivatización de dicho sector a principios de los 90's.

Sin dejar a un lado la crisis financiera de 1994, que en materia de vivienda provocó que las instituciones formales de financiamiento no volvieran a financiar por su cuenta propia (sin una garantía del riesgo de crédito público), colusiones implícitas entre desarrolladores,

²³ GONZÁLEZ SALAZAR, Gloria, con colaboración de MÉNDEZ, Alejandro. El Distrito Federal: Algunos Problemas y su Planeación., 2 ed. México: UNAM, Instituto de Investigaciones Económicas, 1990.
CEBALLOS LASCURIAN, Héctor. La Prefabricación y la Vivienda en México. México: UNAM, Centro de Investigaciones Arquitectónicas, 1973.

FOVI. www.fovi.gob.mx/, [Enero 2010].

promotores y financieros para obtener mayores beneficios, y un financiamiento limitado a la vivienda formal.

Otro recordito de 1994, fue la reforma hacia el Banco de México (Banxico), la cual impide a esta institución financiar programas gubernamentales, generando así una mayor escasez en diversos sectores, en nuestro caso para el FOVI. Sin embargo en el periodo de 1994-1999, Fovi siguió proporcionando financiamiento a largo plazo para la vivienda, gracias a un periodo de gracia de cinco años entre Banxico y Fovi.

Posteriormente, y consientes de la inadmisibles reforma, la Secretaria de Hacienda (SHCP) y Banxico, concluyeron en una nueva reedición de la importante misión del FOVI; como resultado de estos diálogos se acordó que la misión del Fovi debería consistir en desarrollar el mercado hipotecario formal, permitiendo ampliar la cobertura hacia los estratos de la población mas débiles. Dicho proceso fue apoyado por préstamos con Organismos Financieros Internacionales (OFIS).²⁴

**Tabla 6. Créditos otorgados según organismos de vivienda en la ZMCM *
(1983 – 1996)**

AÑO	INFONAVIT	FOVISSTE	FOVI
1983	11,881	2,328	5,596
1984	10,908	1,713	3,901
1985	11,139	11,286	2,762
1986	16,445	8,272	4,788
1987	14,905	4,502	5,351
1988	9,507	6,354	5,995
1989	15,629	5,307	1,654
1990	17,179	4,730	3,928
1991	9,159	12,662	4,334
1992	16,959	10,306	2,585
1993	14,252	6,701	1,304
1994	8,212	5,367	1,495
1995	5,595	3,243	-
1996	4,692	4,449	-
Total	166,462	87,220	43,693

* Se incluye a todo el Distrito Federal y al Estado de México como referente a la ZMCM.

Fuente: Villavicencio Blanco, 2000.

²⁴ Bid. Housing Finance Program., <<http://www.iadb.org/projects/project.cfm?id=ME0137&lang=es>>, [Marzo 2010].

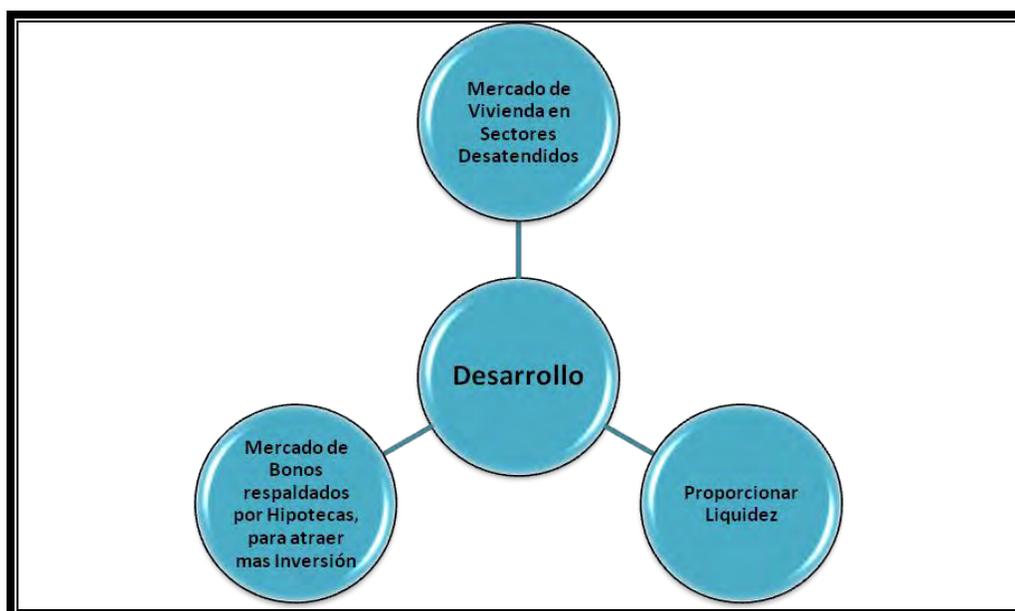
Capítulo 3. Sociedad Hipotecaria Federal en el mercado de crédito a la vivienda.

III. 1 Origen, Objetivo, Metas.

En el año 2001, con el fin de ampliar y consolidar el apoyo al sector vivienda, el Gobierno Federal constituyó la Sociedad Hipotecaria Federal, cuyo objetivo era incrementar la canalización de recursos tanto públicos como privados a la construcción y adquisición de viviendas, preferentemente de interés social y medio, e incursionar eventualmente en el mercado de hipotecas, mediante la bursatilización de la cartera de vivienda. En lo que respecta a esta última acción se le conoce como *mercado secundario*²⁵, lo cual permitiría contar con un mayor volumen de recursos a favor del desarrollo hipotecario en México.

En la actualidad la SHF se rige por su Ley Orgánica publicada el 11 de octubre de 2001, en la cual se establece que tiene por objeto: *Impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, preferentemente de interés social, así como al incremento de la capacidad productiva y el desarrollo tecnológico, relacionados con la vivienda.*²⁶

Figura 3. Metas de SHF para el Desarrollo del Mercado Hipotecario.



Fuente: Elaboracion con informacion de SHF noviembre 2009

²⁵ **Mercado Secundario.** Para efectos de la operación de SHF, se entenderá por mercado secundario de créditos, todas aquellas operaciones por medio de las cuales se efectúe la venta de la cartera hipotecaria, fiduciaria o de títulos emitidos con la garantía de dicha cartera a terceras personas. Fuente: SHF, Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal.

²⁶ ANAYA MORA, Miguel Luis. La Banca de Desarrollo en México, Santiago de Chile (CHL): Naciones Unidas – Cepal, Mayo 2007, (Financiamientos del Desarrollo, no. 190).

❖ Operaciones de la sociedad:

Para el cumplimiento de sus objetivos, la institución puede realizar las siguientes operaciones:

- Aceptar préstamos y créditos.
- Emitir bonos bancarios de desarrollo.
- Constituir depósitos en instituciones de crédito y en entidades financieras del exterior.
- Operar con divisas y valores.
- Garantizar créditos y valores relacionados con financiamientos a la vivienda, otorgados o emitidos por entidades financieras, invertir en esos valores y celebrar contratos para cubrir, total o parcialmente, los riesgos que asuma la sociedad por esas operaciones.
- Promover esquemas para constituir pagos iniciales o enganches destinados a la adquisición de vivienda.
- Realizar avalúos que tendrán la misma fuerza probatoria que las leyes asignan a los efectuados por corredor público o perito.
- Practicar operaciones de fideicomiso y llevar a cabo mandatos y comisiones relativos a su fin.
- Realizar aportaciones para la constitución de instituciones de seguros en los ramos de crédito a la vivienda y garantía financiera o invertir en el capital social de éstas.²⁷

En la figura 3, se sintetizan las principales labores de SHF, en el mercado hipotecario: desarrollar soluciones de financiamiento para los sectores desatendidos (quienes por sus características, comúnmente no serían sujetos de crédito), proporcionar liquidez al sector hipotecario (otorgamiento de créditos para la construcción) y respaldar el mercado de bonos para atraer más inversión.

²⁷ ANAYA MORA, Miguel Luis. La Banca de Desarrollo en México, Santiago de Chile (CHL): Naciones Unidas – Cepal, Mayo 2007, (Financiamientos del Desarrollo, no. 190).
SHF, Ley orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal; < www.cddhcu.gob.mx>. [Enero 2010]

En el siguiente diagrama podemos observar la forma de operación de SHF. En principio dicha institución recibe recursos de dos fuentes: el Gobierno Federal y del pago de intereses por los recursos cedidos vía Banco de México a los intermediarios financieros. Los recursos llegan a los constructores para incentivar la producción de viviendas de interés social, que más tarde podrán ser adquiridas por solicitantes de crédito por la misma vía (IFS). Adicionalmente para fortalecer los programas con los que opera SHF, dicho banco esta facultado para solicitar prestamos a organismos financieros internacionales.

Diagrama 1. Proceso de operación SHF, Créditos Hipotecarios y Puente.



Fuente: Elaboración con información de SHF, Feb. 09

Tal es el caso del préstamo hecho por el Banco Interamericano de Desarrollo en el año 2000, con el objetivo de mejorar la eficiencia en la financiación de vivienda en México y facilitar su expansión a segmentos de menores ingresos de la población, mediante una política de subsidios. El importe de dicho préstamo fue de 1.170 millones de dólares, el deudor sería el Banco de Desarrollo Banobras, pero el organismo ejecutor fue el FOVI²⁸

En el 2008 la SHF recibió otro préstamo, esta vez otorgado por el Banco Mundial (BM), con un importe de 1,010.0 millones de dólares, que tiene como objetivos: *la reestructuración de la deuda de corto plazo de la SHF y proveer de asistencia operativa a dicha institución para así dar un mejor servicio a la gente con bajos ingresos.*²⁹

²⁸ Bid, ME0137: Programa de Financiamiento Vivienda. <<http://www.iadb.org/projects/project.cfm?id=ME0137&lang=es>>, [Marzo 2010].

²⁹ASF, Informe del Resultado de la Fiscalización Superior de la Cuenta Pública 2008, <<http://www.asf.gob.mx/>>, [Marzo 2010].

Cabe señalar que en el año 2002 el financiamiento a las sofoles por parte de SHF fue del 100%; en 2004 del 75 %; en 2005 de 65%; y para 2006 del 21 %. Los demás fondos de dichos IFS fueron por líneas de crédito con bancos, emisión de títulos de deuda por parte de las mismas Sofoles y por financiamiento con homólogos.

En principio dicha inclusión de recursos privados fue positiva, ya que estimuló la inversión en el mercado de viviendas de México, pero el problema fue que las principales Sofoles como “Hipotecaria Nacional” e “Hipotecaria Su Casita” fueron vendidas a bancos. La primera fue comprada por BBVA Bancomer y la segunda por Caja Madrid, ambos españoles. Caja Madrid a principios del año 2010 informó sus intenciones de vender el 40% del capital que posee del intermediario, teniendo como principales postores a los Bancos Banorte y Banco del Bajío.³⁰ **En resumen: primero se fortalecieron con recursos públicos y después se venden.**

Por otro lado, para los efectos del presente trabajo, se busco investigar qué intermediarios financieros han sido beneficiados desde el inicio de operaciones de SHF hasta la fecha, por lo cual se hicieron solicitudes vía **“INFOMEX: A través del sistema Infomex podrás solicitar toda la información pública del Gobierno Federal”**.³¹

Obteniendo los siguientes resultados:

Tabla 7. Resultados consulta INFOMEX.

CONSULTA DE FINANCIAMIENTOS DE SHF VIA INFOMEX				
Fecha		Folio	Solicitud	Respuesta
Ingreso	Respuesta			
11/01/2010	09/02/2010	"682000000310"	IFS beneficiados con recursos de SHF mediante fondeos, créditos, etc. Desde su inicio de operaciones, así como el monto de dichos recursos públicos.	El monto y el número de créditos otorgados por estado son Públicos , pero los intermediarios beneficiados no se pueden dar a conocer, por considerarse secreto bancario. *
24/02/2010	25/03/2010	"682000001810"		

* Señalando que los recursos con los que cuenta SHF no forman parte del presupuesto de egresos de la federación.

Fuente: Elaboración con información consultada vía INFOMEX.

³⁰ A. Mares, Marco. Su Casita, de la gloria a la venta, 26 de Marzo de 2010. [En línea], Periódico El Economista, <<http://eleconomista.com.mx/columnas/columna-especial-empresas/2010/03/26/su-casita-gloria-venta>>, [Abril 2010]

³¹ Fuente: <https://www.infomex.org.mx/>

Los recursos de SHF son públicos aunque no se encuentren en el presupuesto, por dos razones:

1. El capital semilla con que se constituyó SHF fue con recursos del erario.
2. SHF obtiene créditos del Banco Mundial (BM), Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y otros que puede terminar pagando el pueblo de México mediante el presupuesto.

Ejemplo de dichos créditos son los préstamos hechos por el BID y el BM, (véanse paginas anteriores), teniendo como garante a los Estados Unidos de México.

Por consiguiente, cuales sean las causas o el origen de dichos recursos, la información sobre quiénes son los beneficiarios de dichas políticas públicas debe ser dada a conocer, sin importar si el recurso es público o no, ya que de lo contrario: ¿De qué otra manera puede saber un ciudadano si una dependencia o entidad, como SHF, hace bien su trabajo?³²

³² Conversación con Diputada Laura Itzel Castillo Juárez, Partido del Trabajo (PT), Abril 2010.

III. 2 Programas de Crédito en el período 2001 – 2009.

Como ya hemos mencionado, Sociedad Hipotecaria Federal a través de sus programas esta enfocada en aquellas personas que comúnmente no serian sujetos de crédito. El monto del crédito dependerá de los ingresos comprobables, antes del descuento por pago de impuestos, a los que se pueden sumar los del cónyuge y de esta forma adquirir una vivienda de mayor valor. Siendo necesario contar con un buen historial crediticio.³³

Actualmente los programas que opera SHF, para adquirir una vivienda son los siguientes:

- **AhorraSHF:** Programa de ahorro, destinado a aquellas personas que no pueden comprobar ingresos, no tienen un salario fijo, o desean mejorar su calificación crediticia. El primer paso es determinar el monto mensual a ahorrar durante seis meses, lo cual se realiza en alguna de las administradoras de dicho programa (Bansefi, Más Fondos y Seguros Argos), después abriendo una cuenta de ahorro en cualquiera de las administradoras; después de cumplir con el programa de ahorro la institución de ahorro emitirá un reporte satisfactorio con el cual los interesados podrán acudir a cualquiera de las Sofoles que operan con SHF y elegir el plan de financiamiento que mas le convenga.
- **Ésta es Tu Casa:** Es un programa de subsidios para que personas con ingresos mensuales iguales o inferiores a cuatro Veces el Salario Mínimo Vigente, aproximadamente, \$6,394 o con un ingreso familiar inferior o igual a cinco Veces el Salario Mínimo Vigente, esto es aproximadamente, \$7,993, puedan adquirir una vivienda nueva o usada, autoconstruirla, mejorarla o comprar un lote con servicios mínimos. Con dicho subsidio federal sumado al ahorro que el interesado destine al enganche, permitirá reducir el monto del crédito que se requiere para adquirir la vivienda; el monto máximo del subsidio es de 33 veces SMMDF, aproximadamente \$52,758.
- **Cofinanciamiento SHF- INFONAVIT:** Programa de crédito para adquirir una vivienda nueva o usada, por medio del cual se suma el crédito INFONAVIT del derechohabiente (Saldo acumulado de la subcuenta de vivienda) y el de una Sofol o banco, con el propósito de que los interesados tengan acceso a viviendas de mayor valor. Esta dirigido preferentemente a personas con ingresos de entre 6 y 10 Salarios Mínimos.

³³ Anaya mora Miguel Luis, La banca de desarrollo en México. Serie 190 financiamientos del desarrollo, Naciones Unidas Cepal, Mayo 2007

- **Crédito SHF con Apoyo INFONAVIT:** Es un programa parecido al anterior, pero dirigido a derechohabientes del INFONAVIT con ingresos mensuales superiores a los 10 Salarios Mínimos; el crédito de las sofoles puede ser hasta por un importe de 500,000 UDI's.³⁴ El saldo acumulado en la subcuenta de vivienda sirve como garantía en caso de que el trabajador pierda su empleo, en tanto que las aportaciones patronales del 5% pueden destinarse a disminuir el pago mensual o bien a pago de capital, reduciendo en este último caso el plazo de amortización de su crédito.

- **Fondeo CasaSHF Mensualidades Fijas:** Con este tipo de crédito los IFS otorgan créditos a la vivienda, tanto a persona asalariadas como a no asalariadas, en pesos. Este tipo de crédito esta respaldado por garantía hipotecaria, es decir, la vivienda queda como garantía del crédito. El crédito se otorga en pesos y las mensualidades son fijas durante el plazo total de vida del crédito, que podrá variar entre 5 y 20 años. El valor máximo del crédito será el menor entre 500,000 UDI's, aproximadamente \$1,981,050.00 (calculado realizado con el valor de la UDI publicado el 14 de febrero de 2008). o el 90% del valor de la vivienda.

Entre los Beneficios de este programa se encuentran:

- Saber desde un principio cuánto se pagará mes a mes durante toda la vigencia del crédito.
- Los pagos mensuales no cambian durante la vida del crédito.
- El crédito se puede pagar hasta en 20 años.

- **Fondeo CasaSHF Salarios:** Forma de crédito que ofrecen los intermediarios financieros, tanto a personas asalariadas como a no asalariadas, en UDI's y con respaldo de garantía hipotecaria. Las mensualidades se calculan en función del Salario Mínimo General Vigente (SMGV), se pagan en pesos, y aumentan sólo si aumenta el salario mínimo y en la misma proporción. El plazo del crédito varía entre 5 y 25 años, y el valor máximo del crédito será el menor entre 500,000 UDI's, o el 90% del valor de la vivienda de mayor valor de la que permite el crédito en pesos, dado que el factor de pago es menor.

Principales beneficios de un crédito en Salarios Mínimos:

- Garantiza que las mensualidades sólo se modifican anualmente conforme aumenta el salario mínimo.

³⁴ **UDI:** La Unidad de Inversión (UDI) es una medida de referencia que está directamente relacionada con una serie de indicadores económicos como la Inflación. Su función es la de proteger a los inversionistas de las variaciones que sufra nuestra moneda el peso, frente al dólar. La UDI no es una moneda, ni se puede utilizar como instrumento de pago. Fuente: Glosario SHF

- Cuenta con una cobertura Salario Mínimo-UDI's que cubre las diferencias entre el valor real del pago en UDI's con el pago que realices en pesos; es decir, cubre la diferencia entre incrementos en la inflación y el incremento en el salario mínimo.

Otros programas son:

- **Programa para Migrantes:** El crédito para migrantes es un programa que financia SHF con el fin de que los mexicanos y mexicanas que viven en el exterior puedan comprar una vivienda nueva o usada con crédito, usando como fuente de pago las remesas, sin importar su condición migratoria. No es necesario que el migrante habite la casa, sino que puede ser para un familiar o persona que él decida. Lo que es necesario es que un familiar en México, de preferencia el cónyuge, participe con el migrante en el financiamiento hipotecario, en calidad de co-acreditado. Este programa de SHF, puede ser por medio de CasaSHF Mensualidades Fijas y CasaSHF Salarios.

- **Renta con Opción a Compra:** Es una de las alternativas para aumentar las posibilidades de acceso a la vivienda de los grupos de población con ingresos medios y bajos, que tienen dificultades para ahorrar para el depósito inicial y para acceder a un crédito hipotecario tradicional. Su funcionamiento es el siguiente: La inmobiliaria entrega la vivienda al cliente al momento de adquirirla, mediante un contrato de “RENTA CON OPCIÓN A COMPRA”, a un plazo máximo de 5 años. El enganche que da el cliente formará parte de un “depósito en garantía” del contrato, la mensualidad servirá como pago de renta por el uso de la casa, mientras la ocupe. Tanto el enganche (depósito en garantía) como parte de la mensualidad serán abonados al precio de la casa, en el momento que se ejerza la opción de compra. El cliente puede liquidar en cualquier momento, inclusive con otro crédito, para este efecto el contrato cuenta con un valor mensual de referencia a liquidar, el pago mensual estará sujeto a la actualización del SMGDF cuando la vivienda es de un valor menor a 350,000 UDIS, así como el saldo para liquidar anticipadamente estará referenciado a UDI.³⁵

La SHF sigue ofreciendo la mayoría de los productos que ha venido trabajando desde que fue constituida. Sin embargo la oferta de estos productos depende siempre del esquema de negocios que cada intermediario financiero establezca, por lo que eventualmente puede no encontrarse estos créditos disponibles en el primer piso (Banca y Sofoles).³⁶

³⁵ - SHF: “Programas, Productos y Servicios”, <<http://www.shf.gob.mx/>>, [Enero 2010].

- ANAYA MORA, Miguel Luis. La Banca de Desarrollo en México, Santiago de Chile (CHL): Naciones Unidas – Cepal, Mayo 2007, (Financiamientos del Desarrollo, no. 190).

- CNN, “Renta una casa con opción a compra”, <<http://www.cnnexpansion.com/>>, [Abril 2010].

³⁶ Infomex, Solicitud infomex, Folio: 0682000002310, con fecha 08/03/2010.

CRÉDITOS EJERCIDOS

En el año 2001, en lo que respecta a créditos para adquirir vivienda, la ZMCM encabezó la lista en otorgamiento de créditos y subsecuentemente los estados de Nuevo León, Baja California y Jalisco. En contraparte, los estados con menor número de financiamientos fueron: Campeche, Oaxaca y Guerrero.

**Tabla 8. SHF,
TOTAL DE CRÉDITOS PARA ADQUIRIR VIVIENDA.**

NÚMERO TOTAL DE CRÉDITOS EJERCIDOS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA (Estados Seleccionados*).									
Nombre del Estado	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
BAJA CALIFORNIA	5,917	5,620	7,401	7,697	5,722	3,106	3,027	3,302	1,687
DF	4,934	2,701	2,136	1,844	1,843	1,635	709	850	437
HIDALGO	184	168	108	284	269	210	186	313	117
JALISCO	2,295	2,058	4,068	6,080	5,745	4,125	3,833	3,628	1,356
MÉXICO	6,458	6,678	5,294	5,287	5,598	4,515	4,583	4,000	1,344
NUEVO LEÓN	2,627	3,213	3,650	4,789	7,657	5,399	3,639	4,324	1,932
ZMCM **	11,576	9,547	7,538	7,415	7,710	6,360	5,478	5,163	1,898
* Se tomaron los 3 estados con mayor participación junto con ZMCM.									
**Se incluye D.F, Edo. De Méx. e Hidalgo como referente a toda la ZMCM.									

Fuente: Elaboración con información de SHF: Información Estadística de SHF, varios años.

Con base en la Gráfica 1 y la Tabla 8 podemos deducir cómo el número de créditos ejercidos para adquirir una vivienda en la ZMCM ha disminuido, este puede estar relacionado al descenso de la fecundidad, la falta de empleo, la inseguridad, los flujos migratorios, y al creciente número de siniestros relacionados con los desastres naturales y a la mala planeación del área conurbana a la ciudad de México (inundaciones causadas por las fallas en la infraestructura ignoradas por el gobierno estatal y federal), que han contribuido a que la dinámica demográfica tenga un crecimiento más diversificado al interior del país.

Durante el periodo 2001 – 2009 las Sofoles y Sofomes han facilitado el acceso a la adquisición de viviendas a casi 390,000 familias. Sin embargo, según cifras oficiales, existe un rezago habitacional de millones de familias que no cuentan con casa propia; y otras miles que habitan en casas hechas con materiales inadecuados o deficientes (véase Tabla 3. Estado de Ocupación).

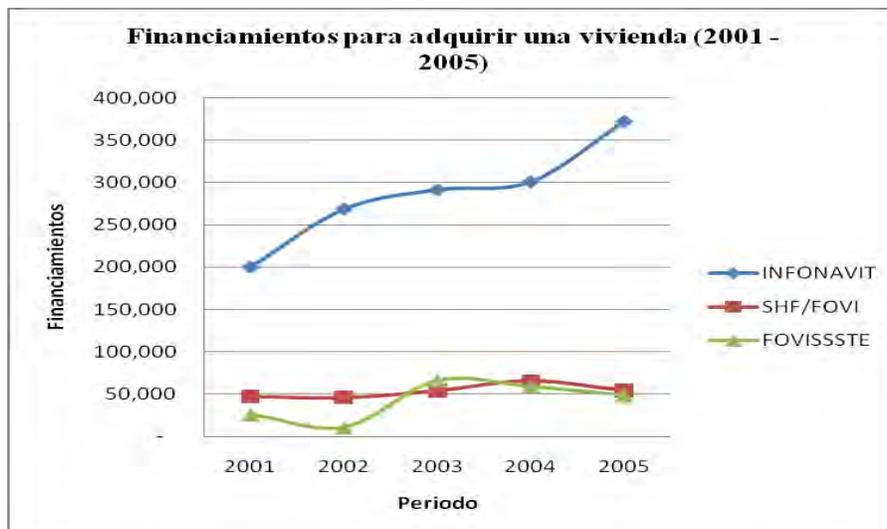
Gráfica 1. Créditos para adquirir viviendas 2001 – 2009.



Fuente: Elaboración con datos de SHF.

A nivel nacional, el grado de participación de los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS), Infonavit, Fovissste y SHF en el otorgamiento de créditos ha sido insuficiente para contrarrestar el déficit de vivienda. En la primera gráfica se ilustra el número de financiamientos para adquirir una vivienda en las ciudades que forman la ZMCM, en todos los casos se aprecia una tendencia desacelerada, lo cual se acentúa a partir del 2007. Dicho comportamiento ha estado influido por el entorno macroeconómico que ha prevalecido durante este periodo, sin dejar a un lado las variables locales como la falta de empleo, los flujos migratorios, el descenso en la tasa de fecundidad, etc.

Gráfica 2. Créditos Otorgados por Organismos Nacionales (2001 – 2006).



Fuente: Elaboración con información de CONAVI: Estadísticas de Vivienda 2006.

En la grafica 2 se presenta el número de financiamientos de SHF frente a otros dos organismos nacionales de vivienda (Infonavit y Fovissste), cabe señalar que dicho periodo es anterior al estallido de una crisis inminente que afectó a todo el mundo (declarada dos años después). Sin embargo la participación de SHF como opción de financiamiento a trabajadores independientes ha sido mínima, el mayor desarrollado ha sido hacia la actividad vinculada con el Infonavit, y de entre las distintas opciones de crédito que ofrece han predominado los cofinanciamientos para vivienda media e incluso residencial (véase tabla 1 Clasificación Tipo de Vivienda en la ZMCM).

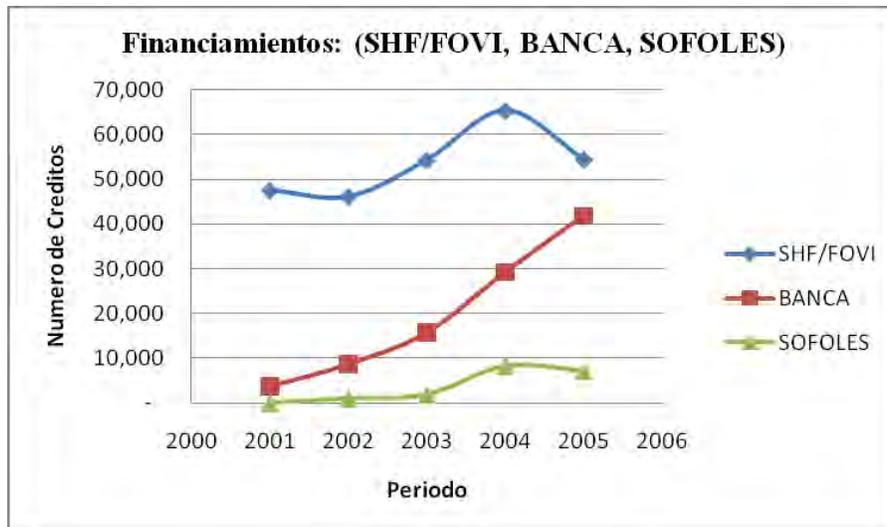
En la tabla 9 se muestra los segmentos atendidos según la institución financiera, así como por condición laboral y rango de ingresos.

Tabla 9. Segmentación del Mercado Nacional

Segmentación del Mercado Nacional por Rango de ingreso y Seguridad Social					
Estado Laboral/Ingreso Mensual (VSMMDf)	0 a 3	3 a 6	6 a 9	Más de 9	Total
Con S. Social	941,304	3,912,867	3,185,120	5,507,164	13,546,455
Sin S. Social	4,082,655	409,778	1,327,502	1,251,994	10,757,929
Total	5'023,959	8'008,645	4'512,622	6'759,158	24'304,384
	Mercado Subatendido	Infonavit / Fovissste	SOFOLÉS / Bancos		

Fuente: Cidoc y SHF. Estado Actual de la Vivienda en México año 2009

Gráfica 3. Créditos Otorgados por SHF – BANCA – SOFOLES (2001 – 2005).



Fuente: Elaboracion con informacion de CONAVI, Estadísticas de Vivienda 2005

La baja participación de las **Sofoles** (recursos propios) se debe a que sus actividades las ha centrado principalmente en cobrar intereses, dejando a un lado el estímulo a la inversión privada (contrario a los principios de SHF); y **prácticamente, dejó el camino libre a la banca múltiple, que prevalece y crece en participación dentro del sector.**

Cabe señalar que quienes más se benefician a través de las Sofoles son las empresas constructoras con los denominados “Créditos Puente” (construcción de desarrollos). Y, como se mencionó anteriormente, dadas las circunstancias poco favorables de los últimos años, se espera que dichas empresas acudan una vez más a SHF.

III. 3 Análisis de la solidez como institución.

La forma más adecuada para medir el desempeño de las instituciones de la banca de desarrollo, es conociendo el grado de cumplimiento de los objetivos para el cual fueron constituidas.³⁷ En la tabla 10 se muestran las metas logradas en los últimos años por SHF, cabe mencionar que actualmente el mercado hipotecario se encuentra en una difícil situación, y la participación de los IFS con los que opera dicha institución de fomento, han mostrado una baja en su participación dentro del sector.

Tabla 10. Cumplimiento de Metas

Metas Anuales de SHF - Créditos Hipotecarios - Planes de Desarrollo			
Año	Numero Total de Créditos a Otorgar	Créditos Otorgados por SHF	% Cumplido
2006	97,500	37,051	38.00%
* 2007	83,000	32,569	39.24%
2008	60,000	33,392	55.65%
2009	82,000	13,967	17.03%
* Estimación por ausencia de dato			

Fuente: Elaboración con información de SHF, y Sector de Vivienda en México Scotiabank e Informe Resultado de la Fiscalización Superior de la Cuenta Pública 2008, Auditoría Superior de la Federación.

A continuación se analizará el comportamiento financiero de SHF, con el objetivo de evaluar su desempeño y evolución presentada desde su constitución hasta el año 2009, mediante indicadores financieros que se pueden clasificar de acuerdo a: **Rentabilidad, Calidad Crediticia y Endeudamiento de la institución.**³⁸

De igual manera se hará un breve contraste de la importancia relativa de SHF en la Banca de desarrollo, y frente a la Banca Múltiple (Banca comercial).

³⁷ ANAYA MORA, Miguel Luis. La Banca de Desarrollo en México, Santiago de Chile (CHL): Naciones Unidas – Cepal, Mayo 2007, (Financiamientos del Desarrollo, no. 190).

³⁸ NAVARRO PANIAGUA, María Eugenia. Tesis: La Banca de desarrollo ante la desregulación financiera. Un análisis de indicadores Financieros (1986-2004), Tesis para obtener el título de Lic. En Economía. Dir. Tesis: Mtro. Luis Ángel Ortiz Palacios. México: UNAM 2007.

Utilizaremos información de los balances generales de la institución, como por ejemplo los siguientes:

- **Activos:** Todos los bienes con los que cuenta una entidad financiera, (pueden ser tangibles y/o intangibles).
- **Pasivos:** Obligaciones de dicha entidad.
- **Capital Contable:** es la Diferencia entre Activos – Pasivos. Son los recursos para realizar las labores y han sido aportados por los dueños, socios, accionistas, etcétera.

Cuando de un estado financiero observamos resultados positivos o negativos, en realidad lo que estamos observando son sus aciertos y/o errores. Esto sin olvidar que también tenemos que considerar el mercado para contextualizar el desempeño de la institución.

Un ejemplo es el pasivo: un racionamiento lógico nos dictaría que, entre mayor sea el pasivo con respecto al capital, más comprometida es la situación financiera de la entidad (existe mayor riesgo frente a los acreedores). Sin embargo también puede ser reflejo de una estrategia agresiva de potenciar el capital de la institución.³⁹

Cuando se desea verificar la rentabilidad obtenida por una institución de la banca, una forma es tomar como base el patrimonio, ya que de manera general para un inversionista o socio este apartado refleja el rendimiento de su inversión.

De igual forma suelen considerarse para dicho análisis los activos y los activos productivos, ya que estos últimos (Cartera de Prestamos, Inversiones Liquidas, Financieras, etcétera.) son los que generan más ingresos

Cuadro 2. Áreas a considerar del balance General.

		<i>Ejemplos</i>	
Balance General	Activos	Productivos	<i>Fuente de Ingresos: Cartera de Prestamos (Créditos) e Inversiones Liquidas, Financieras y no financieras.</i>
		Improductivos	<i>No producen Utilidades: Activos Líquidos, cuentas por pagar, Otros activos.</i>
		Inmovilizados	<i>Activos Fijos: Edificio, mobiliario.</i>
	Pasivos	Con costo	<i>Depósitos de Ahorro, Crédito Externo.</i>
		Sin costo	<i>Cuentas por Pagar, Prestaciones, Otros.</i>
		Capital	

Fuente: Elaboración con información de M. ALTAMIRANO, Juan – Woccu “Administración Financiera, Perlas para los Directivos”, y Navarro Paniagua 2007.

³⁹ NAVARRO PANIAGUA, María Eugenia. Tesis: La Banca de desarrollo ante la desregulación financiera. Un análisis de indicadores Financieros (1986-2004), Tesis para obtener el título de Lic. En Economía. Dir. Tesis: Mtro. Luis Ángel Ortiz Palacios. México: UNAM 2007.

INDICADORES FINANCIEROS DE RENTABILIDAD.

En base a los datos publicados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), en los boletines estadísticos trimestrales de la banca de desarrollo, se calcularon los siguientes indicadores de rentabilidad de la SHF.

1. **ROE (Return on equity), Retorno de Capital:** indicador que muestra que tanto ha ganado la institución en base a los fondos invertidos. Es decir, que tan eficiente ha sido la administración, para invertir los recursos y generar utilidades.
2. **ROA (Return on Assets), Rentabilidad sobre activos totales:** Este estadístico nos muestra que tanto han crecido las utilidades con respecto a la inversión en los activos. En pocas palabras, por cada peso que se invierte en los activos cuanta ganancia genera.

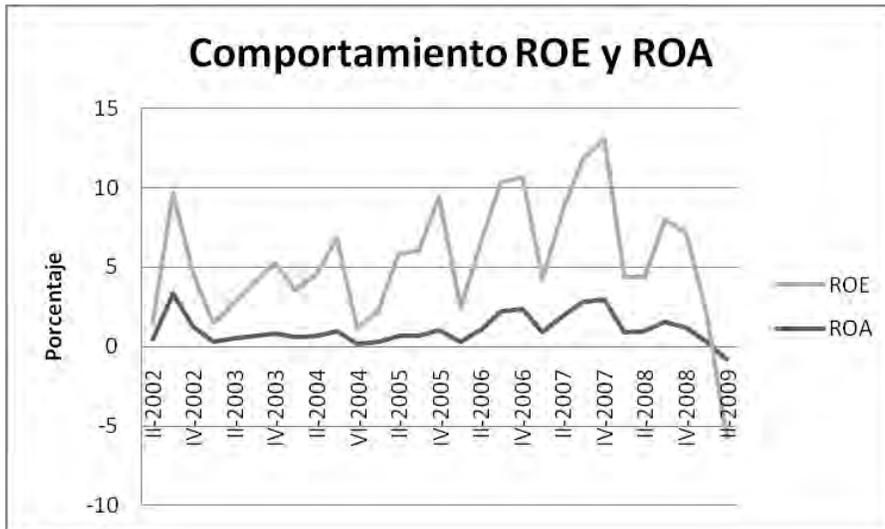
Expresiones:

$$\text{ROE} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio Neto}} \qquad \text{ROA} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activos Totales}}$$

Nota: Para el calculo del Patrimonio neto = Capital Contable.

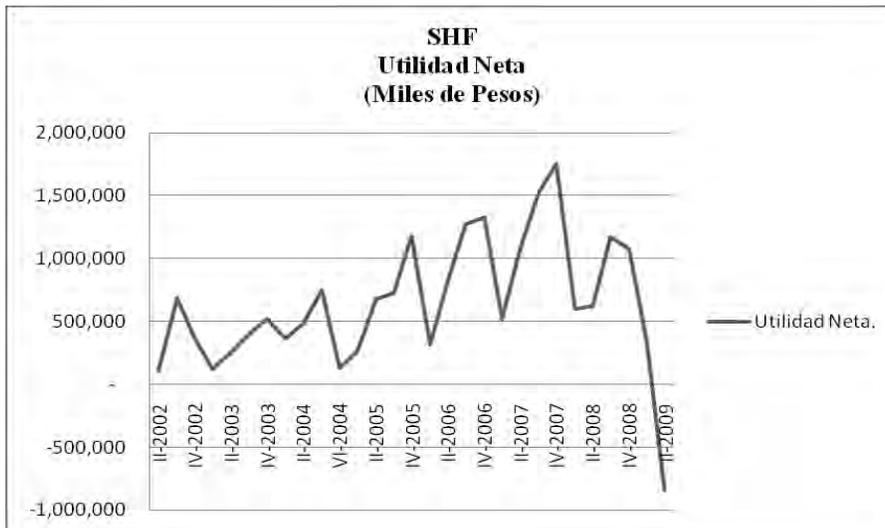
Como podemos observar en la Gráfica 4 (Véase Apéndice: Tabla 11), el comportamiento de los estadísticos ROE y ROA mantuvieron un comportamiento aceptable, ya que en ambos casos se observa una tendencia estable (números positivos), sin embargo no olvidemos que al ser una institución hipotecaria **sus inversiones son a largo plazo**. Cabe señalar que se registran marcadas variaciones, salvo por los últimos periodos que muestran resultados negativos, esto como resultado de la crisis hipotecaria que afecto a todo el país.

Gráfica 4. Comportamiento de los Indicadores de Rentabilidad.



Fuente: Elaboración con información de CNBV: Boletines Estadísticos de la Banca de Desarrollo, varias publicaciones.

Gráfica 5. Utilidad Neta (2002: II – 2009: II).



Fuente: Elaboración con información de CNBV: Boletines Estadísticos de la Banca de Desarrollo, varias publicaciones.

La Gráfica 5 ilustra los resultados trimestrales obtenidos por SHF en sus utilidades durante el periodo, mantuvo una tendencia creciente, lo cual nos permite asegurar que dicha institución tuvo un adecuado arranque, salvo por la caída que sufrió a finales del cuarto trimestre del año 2007, su comportamiento ha sido aceptable.

INDICADORES FINANCIEROS DE CALIDAD CREDITICIA.

En este apartado analizaremos el comportamiento, y las acciones dirigidas en la cartera de créditos de SHF, en el periodo 2002: II hasta 2009: II, nos apoyaremos en tres estadísticos imprescindibles para una correcta evaluación de una institución financiera.

Expresiones:

$$\text{Ratio C. 1} = \frac{\text{Cartera Vigente}}{\text{Activos Totales}} \quad \text{Índice de Cartera Vencida} = \frac{\text{Cartera Vencida}}{\text{Cartera Vigente}} \quad \text{Ratio C. 3} = \frac{\text{Cartera Vencida}}{\text{Capital Contable}}$$

1. **El ratio C.1:** Proporción de créditos vigentes con respecto a los activos totales, la importancia de este estadístico es que nos muestra que tantos activos se mantienen estáticos o improductivos, entre menor sea el número hay un mayor estancamiento de los bienes de los cuales dispone la institución.
2. **Índice de Cartera Vencida:** Este estadístico es muy importante ya que ilustra al lector sobre la proporción de créditos que están en una posición de incumplimiento de pago, con respecto a la cartera vigente. Su valor radica en el hecho de que **Explícitamente** nos revela la acertada canalización de recursos y la eficiencia de SHF en la evaluación de proyectos rentables.
3. **Ratio C. 3:** Este indicador al igual que los anteriores es muy importante, ya que exhibe la capacidad de respuesta del capital contable (patrimonio) frente un posible incremento en el saldo de la cartera vencida.

Gráfica 6. Cartera Vigente y Cartera Vencida durante el periodo 2002: II – 2009: II (Miles de Pesos).



Fuente: Elaboración con información de CNBV: Boletines Estadísticos de la Banca de Desarrollo, varias publicaciones.

El correcto desempeño que ha presentado SHF ha sido resultado del proceso de arranque y el impulso de programas de vivienda que el gobierno federal puso en marcha desde comienzos del año 2000. En la Gráfica 6, podemos observar una adecuada y creciente colocación de recursos por la institución; salvo por el año 2009, que como ya hemos mencionado presentó problemas en toda la economía.

Sin embargo, el primer indicador (Véase Apéndice: Tabla 12), ha mantenido un comportamiento creciente, lo cual es acertado ya que de lo contrario habría capital estático (improductivo). El índice de cartera vencida ha mantenido cifras menores a un dígito en parte por el corto periodo, y el tipo de colocación de recursos a largo plazo.

El último estadístico nos muestra la capacidad de respuesta del capital contable (patrimonio) frente a la cartera vencida, que aunque se mantuvo en crecimiento, las cifras en promedio no superaron el 2%. En resumen: es saludable la institución y las variaciones que ha presentado el Índice de Cartera vencida no afectan los propósitos de operación de SHF.

INDICADORES FINANCIEROS DE ENDEUDAMIENTO.

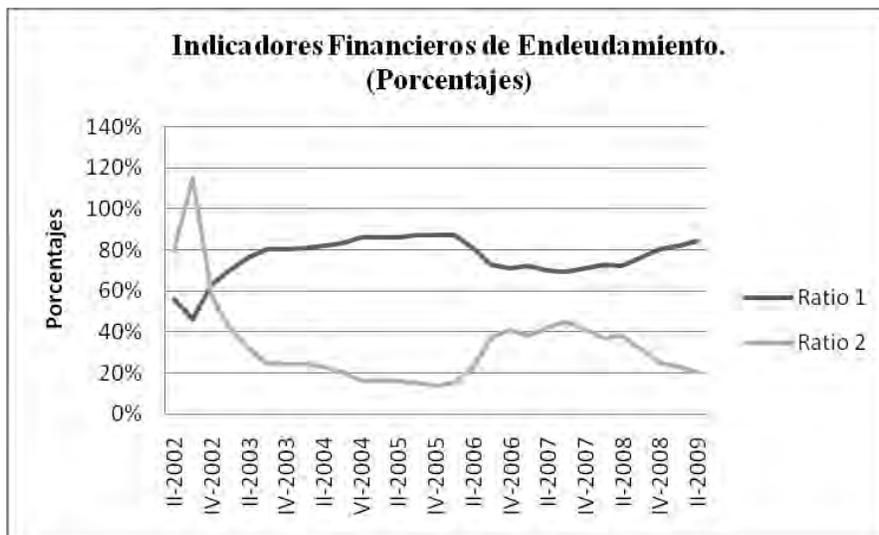
En esta sección consideraremos dos indicadores imprescindibles en la evaluación del endeudamiento de una institución financiera, su valor radica en que ambos exhiben la participación de terceros en la rentabilidad obtenida del capital.

El primer indicador presenta que tan comprometido se encuentran los activos con respecto a las obligaciones contraídas por la institución, es decir de cada activo con el que se cuenta cuanto se debe a otro intermediario. El segundo estadístico señala la relación del patrimonio con respecto a su deuda.

Expresiones:

$$\text{Ratio 1} = \frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}} \qquad \text{Ratio 2} = \frac{\text{Capital Contable}}{\text{Pasivo Total}}$$

Gráfica 7. Indicadores Financieros de Endeudamiento.
(Porcentajes)



Fuente: Elaboración con información de CNBV: Boletines Estadísticos de la Banca de Desarrollo, varias publicaciones.

Por lo que podemos observar en la grafica 7 y la Tabla 13 (Véase Apéndice), el ratio 1 de SHF mantiene una tendencia creciente, su media se ubica en 76%, lo cual es comprensible, por su carácter de agente financiero. En lo que respecta al segundo indicador, la razón por la cual tiene un comportamiento decreciente se explica porque SHF ha mantenido desde su inicio de operaciones una estrategia agresiva de potenciar el capital de la institución, además por ser un instrumento federal (tiene como garantía a México), lo cual le abre las puertas a que siga creciendo el pasivo frente al capital contable, la media a lo largo del periodo fue 34%.

III.3. 1 Mercado Inmobiliario:

La actividad económica en México, se ha visto afectada en los últimos años por la crisis financiera global. La cercana relación de nuestro país con EUA, podría hacernos pensar que los efectos de la recesión en dicho país influirían de forma directa en el mercado hipotecario nacional, y de cierta forma fue así, sin embargo el proceso de contracción en el mercado inmobiliario nacional, caminó de forma diferente, debido a las diferencias en la estructura de los sectores inmobiliarios entre ambos países.

El objeto de esta sección es mostrar algunas de las particularidades más importantes del sector inmobiliario en México, usando como referencia algunas características del mercado inmobiliario en EUA. Lo anterior, con el propósito de tener un marco de referencia:

- Existe una alta demanda de vivienda en México, principalmente de viviendas nuevas (Véase Tabla 3. Estado de Ocupación Habitacional).
- El sector hipotecario en México tiene una baja participación con respecto al PIB (la tasa de crédito a la vivienda tiene una participación sobre el PIB de tan solo 14%, mientras que por ejemplo en EUA es del 70%).
- La captación de recursos por medio de la bursatilización apenas comienza en México, y estas emisiones son reguladas por Sociedad Hipotecaria Federal o aseguradoras.
- En nuestro país no existen los mercados Subprime⁴⁰, que se caracterizan por la carencia de enganche, un elevado endeudamiento y tasas de interés preferenciales, por el contrario existe un déficit sostenido para hipotecas concedidas a individuos sin experiencia crediticia con ingresos bajos y variables.

⁴⁰ Los créditos hipotecarios en Estados Unidos se dividen en prime y subprime. En una escala de calificación entre 300 y 850 puntos, los créditos subprime son aquellos con una calificación menor de 620 puntos. Fuente: José Luis Escrivá, <http://www.economiaynegocios.cl>, marzo de 2007.

- México no cuenta con un marco legal que ofrezca mayor liquidez en el mercado de vivienda usada, es decir tiene una menor participación en este rubro.
- Los precios en términos reales de las viviendas se han mantenido.
- En el país 6.5 millones de familias viven en casas con algún tipo de rezago habitacional (RH).⁴¹
- De la Población Económicamente Activa (PEA),⁴² los trabajadores sin seguridad social representan el 60.6 %.⁴³

Otras características importantes a considerar son las siguientes (ambas cruciales para la demanda):

- En lo que respecta a la Ciudad de México el 87 % de la población percibe por menos de 10 salarios mínimos, siendo que los principales organismos como Infonavit y Fovissste están enfocados a quienes tienen mayores ingresos.⁴⁴
- La tasa de crecimiento demográfico en la ZMCM ha descendido hasta el 1 % para el año 2010 (véase capítulo 1).

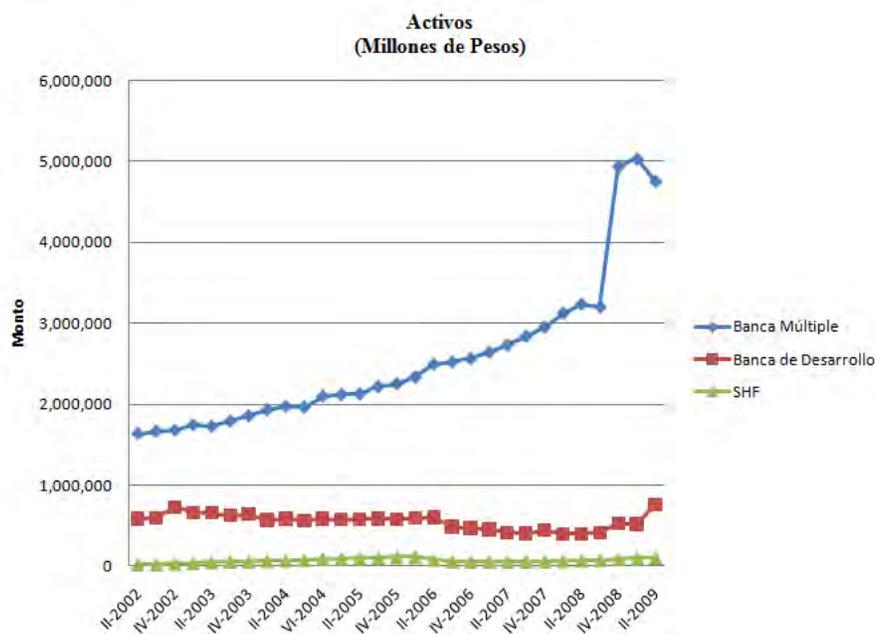
⁴¹ El rezago habitacional (RH) se integra por viviendas particulares con hacinamiento (lo que se conoce vulgarmente como amontonamiento, sobre habitado), hechas con materiales inadecuados o deficientes

⁴² De la población Total la PEA es el segmento integrado por personas de 14 años y más que se encuentran ocupados y desocupados laboralmente, estos últimos deben tener o haber realizado algún esfuerzo por conseguir empleo.

⁴³ BBVA Bancomer. Situación Inmobiliaria México (2008 y 2009)
CIDOC y SHF. Estado Actual de la Vivienda en México año 2009

⁴⁴ GONZÁLEZ, Rocío y LLANOS, Raúl. Sin casa propia, 2.1 millones de habitantes en el DF: diputada, miércoles 14 de octubre de 2009. [En línea], Periódico La Jornada.
<<http://www.jornada.unam.mx/2009/10/14/index.php?section=capital&article=039n1cap>>, [consulta Enero 2010].

Gráfica 8. Activos Banca Comercial/ Banca Múltiple/SHF



Fuente: Elaboración con Información de Boletines Trimestrales Banca de desarrollo y Banca Múltiple: CNBV (varias ediciones).

En la grafica 8 podemos observar la superioridad de activos de la banca múltiple frente a la banca de desarrollo, como resultado en principio de una privatización del sector, mayor versatilidad de productos, captación de ahorro y una superior cartera de clientes.

Crédito a la Vivienda.

En los últimos años, el número de créditos bancarios destinados a la vivienda se ha desacelerado en México, de los factores que han influido en dicho proceso destacan: la compra de cartera por los bancos a las sofoles hipotecarias, la reclasificación de la cartera de crédito otorgada a desarrolladores inmobiliarios (deja de considerarse crédito a la vivienda por crédito a empresas desde enero de 2007), el menor numero de bursatilizaciones y evidentemente el efecto de la recesión internacional a la cual no fuimos ajenos. De este último punto cabe señalar que en términos reales, el mayor impacto en la demanda de créditos inmobiliarios, fue causado por la disminución de la masa salarial y la perdida de empleo de millones de mexicanos desde el segundo trimestre del año 2006.⁴⁵

⁴⁵ La crisis financiera impacto de forma directa en las tasas de desempleo: al cierre del segundo trimestre de 2009 registró una tasa de 5.2% de la Población Económicamente Activa (Aprox. 46 millones) equivalente a 2.4 millones de personas. / Fuente: EAVM 2009

En el gráfico 9 se aprecia dicho fenómeno hipotecario, en especial en la cartera de crédito vigente de SHF, que aunque en relación a la Banca Múltiple expresa una evidente inferioridad, esta última también se vio afectada por la crisis internacional.⁴⁶

Gráfica 10. Cartera de Crédito Vigente a la Vivienda: Banca Múltiple/ SHF.



Fuente: Elaboración con Información de Boletines Trimestrales Banca de desarrollo y Banca Múltiple: CNBV (varias ediciones).

En la tabla 14 se muestra la evolución de las siete instituciones de fomento de la banca de desarrollo en México desde el año 2002. En el caso de SHF, se aprecia que en los primeros años de ejercicio, presento una tendencia creciente en participación, para después sufrir una caída en el año 2006, periodo crítico para todo el mercado hipotecario en México. La evidencia sugiere que el sector volvió a presentar signos de ampliación (a la falta de liquidez en el mercado debía de reactivarse inmediatamente), aunque aun no esta saneado por completo, ya que para ultimas fechas nuevamente presenta problemas.

⁴⁶BBVA Bancomer. Situación Inmobiliaria México (2008 y 2009).

Tabla 14. Porcentaje de Participación en los Activos por institución en la Banca de Desarrollo.

Porcentaje de Participación en Activos por Institución (Banca de Desarrollo)								
Periodo	TOTAL = 100 %	Nafin	Bansefi	Banobras	Banjercito	Bancomext	SHF	Banrural
II-2002	584,363,339	46%	1%	25%	2%	15%	4%	7%
III-2002	596,233,822	46%	1%	27%	2%	15%	3%	5%
IV-2002	725,578,168	42%	1%	24%	2%	17%	4%	10%
I-2003	663,271,943	40%	1%	26%	2%	15%	6%	10%
II-2003	656,906,967	45%	1%	27%	2%	14%	7%	4%
III-2003	620,778,907	46%	1%	27%	2%	15%	9%	-
IV-2003	638,786,512	48%	1%	25%	2%	15%	9%	-
I-2004	568,543,035	42%	1%	27%	2%	16%	11%	-
II-2004	584,598,117	42%	1%	26%	2%	16%	12%	-
III-2004	558,843,377	41%	1%	26%	2%	16%	14%	-
VI-2004	582,979,325	40%	1%	26%	2%	15%	16%	-
I-2005	570,164,336	39%	1%	26%	2%	15%	16%	-
II-2005	579,191,361	39%	2%	24%	2%	16%	17%	-
III-2005	583,068,648	40%	1%	23%	2%	15%	18%	-
IV-2005	580,202,619	39%	2%	24%	3%	13%	19%	-
I-2006	591,062,109	36%	2%	23%	3%	17%	19%	-
II-2006	601,184,786	37%	2%	23%	2%	22%	13%	-
III-2006	482,092,469	39%	2%	26%	3%	18%	12%	-
IV-2006	465,390,546	41%	2%	22%	3%	19%	12%	-
I-2007	450,515,457	40%	2%	23%	4%	18%	12%	-
II-2007	413,136,236	38%	3%	24%	4%	18%	13%	-
III-2007	399,595,349	34%	2%	29%	4%	17%	14%	-
IV-2007	442,076,019	34%	3%	28%	4%	18%	13%	-
I-2008	397,627,410	33%	3%	31%	5%	13%	16%	-
II-2008	395,728,022	34%	3%	28%	5%	13%	17%	-
III-2008	410,032,715	36%	3%	24%	5%	14%	18%	-
IV-2008	521,152,927	32%	2%	27%	4%	17%	17%	-
I-2009	516,762,159	32%	2%	28%	5%	14%	19%	-
II-2009	758,491,689	34%	2%	34%	3%	13%	14%	-
Total	15,938,358,370	40%	2%	26%	3%	16%	13%	1%

Fuente: Elaboración con información de CNBV: Boletines Estadísticos de la Banca de Desarrollo, varias publicaciones.

Los intermediarios financieros que operan conjuntamente con SHF en la ZMCM (cobertura Distrito Federal, Estado de México e Hidalgo) son *Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V. e Hipotecaria su Casita, S.A. de C.V.*⁴⁷

Observemos la participación de ambas hipotecarias en su último año de regulación por la CNBV. Nótese que, aunque la cartera total de H. N. es menor a H. Su casita, esta última es inferior en utilidades comparativamente a la primera. Así mismo también es inferior el grado de obligaciones (préstamos bancarios y de otros organismos) que tiene H.N. frente a H. Su Casita, pero puede explicarse porque H.N. es parte de BBVA Bancomer.

Tabla 15. Participación en el Mercado Hipotecaria Nacional e Hipotecaria Su casita.

Participación en el Mercado				
<i>(Porcentajes)</i>				
Cartera Total				
SOFOL	Diciembre 2007	Marzo 2008	Junio 2008	Septiembre 2008
Hipotecaria Su Casita	18.3	20.2	19.0	20.4
Hipotecaria Nacional	3.8	1.8	1.4	0.1
Utilidades Netas				
SOFOL	Diciembre 2007	Marzo 2008	Junio 2008	Septiembre 2008
Hipotecaria Su Casita	11.1	4.0	0.5	-2.7
Hipotecaria Nacional	58.9	50.8	48.7	45.7
Préstamos bancarios y de otros organismos				
SOFOL	Diciembre 2007	Marzo 2008	Junio 2008	Septiembre 2008
Hipotecaria Su Casita	18.1	19.4	17.6	18.9
Hipotecaria Nacional	1.8	0.0	0.0	0.0

Fuente: Elaboración con información de CNBV: Sofoles: Indicadores Financieros, varias publicaciones.

⁴⁷ SHF, “Busca Intermediarios en tu estado”, < <http://nuevoportal.shf.gob.mx/>>,[11 de enero de 2010].

III.4 Caracterización de los Actuales Intermediarios Financieros.

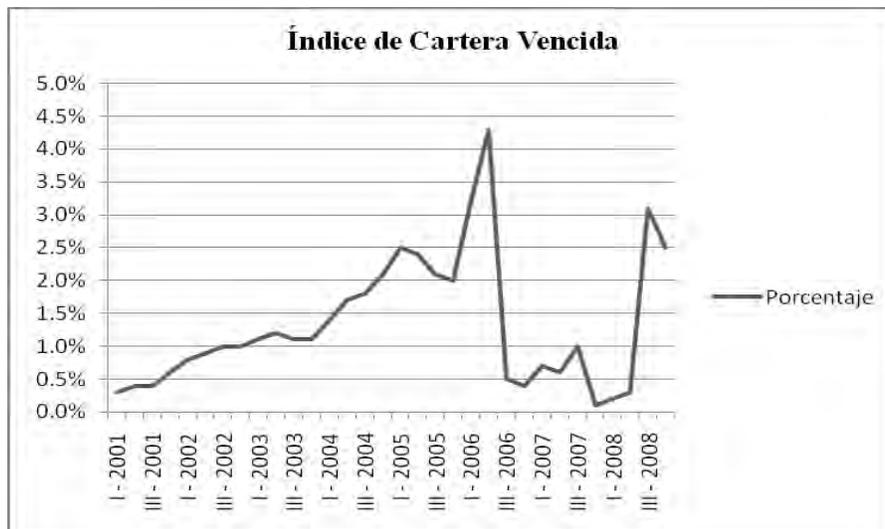
En el apartado anterior se hizo un contraste entre las opciones de crédito de SHF, en el mercado hipotecario, ahora se analizarán algunas características sobresalientes de los intermediarios con los que trabaja dicho banco de desarrollo (Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V. e Hipotecaria su Casita, S.A. de C.V). Nos apoyaremos en indicadores estadísticos que sirven para estudiar su cartera de crédito. Cabe señalar que Hipotecaria Nacional dejó de ser regulada desde enero de 2009 e Hipotecaria su Casita en octubre de 2008, por su nueva condición de SOFOM.

- **Cartera de Crédito: Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V**

Indicador

$$\text{Índice de Cartera Vencida} = \frac{\text{Cartera Vencida}}{\text{Cartera Vigente}}$$

Gráfico 10. Cartera Vencida H. N.



Fuente: Elaboración con información de CNBV: Sofoles: Indicadores Financieros, varias publicaciones.

Con base en el índice de Cartera Vencida de Hipotecaria nacional podemos observar que en promedio ha mantenido un porcentaje menor al 1.5 % (Véase Apéndice: Tabla 18), lo cual es muestra de una eficiente evaluación de proyectos rentables.

- **Cartera de Crédito: Hipotecaria su Casita, S.A. de C.V.**

Índice de Cartera Vencida

Gráfica 11. Cartera Vencida H. Su Casita.



Fuente: Elaboración con información de CNBV: Sofoles: Indicadores Financieros, varias publicaciones.

En el caso de la Hipotecaria Su Casita, se sustrae que su índice de Cartera Vencida mantiene un comportamiento creciente (Véase Apéndice: Tabla 19), en el primer trimestre del año 2010 dicho indicador aumentó hasta el 10.97 %⁴⁸

Según datos financieros de la hipotecaria señalan que el otorgamiento de créditos individuales cayó de 20,181 otorgados durante el año 2008 a 4,375 durante el año 2009; un retroceso de más de 75%.

Lo anterior por la crisis hipotecaria mundial y la falta de capitalización de sus socios. Para finales del presente trabajo se prevé una venta inminente de la SOFOM al mercado Bancario.

48 Eduardo Huerta, Su Casita se vende; en la puja, Banorte y Bajío, <<http://eleconomista.com.mx/>>, 4 de Marzo, Periódico El Economista [4 Marzo de 2010].

*Dato: Al termino de la presente investigación (Marzo de 2010) “Hipotecaria su Casita”, tenía una cartera vencida anualizada del 10.97 %, casi se duplico en año y medio.

❖ **Caso de estudio.**

Con el objeto de hacer un contraste entre las distintas opciones de crédito hipotecario en el mercado y las que operan conjuntamente con SHF en la ZMCM, se presenta a continuación un ejemplo de financiamiento.

Para nuestra simulación se pensó en una población objetivo de individuos casados con rangos de edad entre 18 – 40 años, con ingresos familiares mensuales cercanos a 7 salarios mínimos (Zona A: \$57.46⁴⁹, aproximadamente \$ 12,000.00), y un plazo del crédito de 20 años, un tipo de vivienda catalogada como de “Interés Social: Económica” (véase tabla 1), cuyo valor promedio es de \$ 380,000; al igual se utilizó un tipo de crédito denominado “Pesos y a Tasa Fija” (sin apoyo de Infonavit, Fovissste, etc.), por ser esta opción sugerida por personal de SHF y ofrecida entre los distintos participantes de la Banca Comercial.

Tabla 20. Comparación de Créditos en el Mercado.

IF	INSTITUCION	CAPITAL	INTERESES	CAPITAL + INTERESES	SEGURO DE VIDA	SEGURO DE DANOS	PAGO TOTAL ¹	CAT
Banco	Afirme	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND
	Bajo	\$332,500.00	\$583,453.41	\$915,953.41	\$22,087.26	\$11,422.80	\$949,463.47	14.91%
	Banamex	\$332,500.00	\$616,665.75	\$949,165.75	\$41,017.20	\$21,067.20	\$1,011,250.15	15.89%
	BBVA Bancomer	\$332,500.00	\$540,907.54	\$873,407.54	\$21,192.69	\$33,478.79	\$928,079.02	14.77%
	Banorte	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND
	HSBC	\$332,500.00	\$596,739.39	\$929,238.02	\$61,446.00	\$24,569.28	\$1,052,494.36	16.19%
	Inbursa	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND
	Santander	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND
	Scotiabank Inverlat	\$332,500.00	\$433,776.09	\$766,276.09	\$18,682.67	\$19,266.00	\$804,224.75	14.72%
S. F.	Hipotecaria Nacional	\$332,500.00	\$540,907.54	\$873,407.54	\$30,989.00	\$40,405.40	\$944,801.94	15.01%
	Su Casita	\$332,500.00	\$521,808.97	\$854,308.97	\$37,705.50	\$10,530.61	\$902,545.08	17.76%
Notas:								
1 Para el caso de las Sofoles la columna de Pago Total incluye el importe por concepto de "Comisión por Administración".								
ND = Estas instituciones no ofrecen créditos con estas características.								

Fuente: Simulador de créditos hipotecarios condusef, <www.condusef.gob.mx>. Base de cálculo abril de 2010.

En la primera columna de la tabla 20, se presentan los bancos que ofrecen servicios hipotecarios, junto con las dos sociedades financieras que operan conjuntamente con SHF en la ZMCM. En las siguientes dos columnas se muestra tanto el monto del crédito a

⁴⁹ SAT. Salarios mínimos 2010, <www.sat.gob.mx/sitio.../salarios_minimos>, [Marzo2010].

otorgar como los intereses durante la vida del financiamiento; cabe señalar que se supone un enganche mínimo promedio del 10% (Véase siguiente tabla), sobre el valor del inmueble. Y en las últimas tres columnas se encuentran los gastos por seguros de vida y daños, así como el desembolso total por el inmueble (considerando únicamente capital, seguros y comisiones por administración, esta última para el caso Sofoles).

Antes de intentar adquirir una vivienda por medio de las sofoles Hipotecaria Nacional e Hipotecaria su casita (en especial por la banca), se debe saber que al enganche mínimo se deben adicionar otros gastos como: Comisión por Apertura, Avalúo, Investigación y Gastos Notariales, haciendo que el desembolso inicial ascienda en promedio a \$70,000.00

Cuadro 3. ¿Ventajas de las Sofoles?

	Enganche	Desembolso inicial	Ingresos a comprobar	Tasa	CAT	Inflación
				13.95%	15.01%	5.22%
H. Nacional	\$47,500.00	\$68,843.25	\$13,260.34	<u>Menos Ingresos</u>		
	Enganche	Desembolso inicial	Ingresos a comprobar	Tasa	CAT	Inflación
				14.60%	17.75%	5.22%
H. Su casita	\$38,000.00	\$75,250.00	\$16,430.71	<u>Menos ingresos.</u>		
Banco Banorte	Enganche	Desembolso inicial	Ingresos a comprobar	Tasa	CAT	Inflación
				13.20%	14.79%	5.22%
	\$57,000.00	\$95,112.40	\$10,246.80			

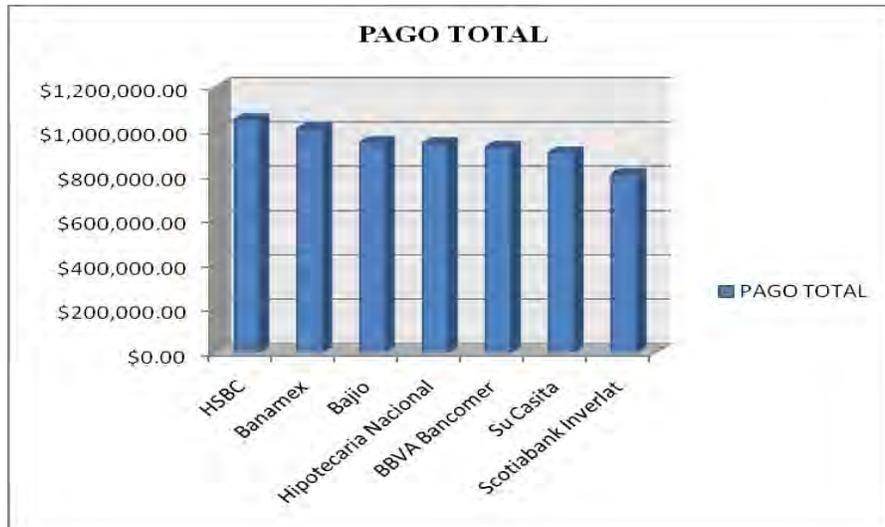
Fuente: Simulador de créditos hipotecarios condusef, <www.condusef.gob.mx>. Base de cálculo abril de 2010.

La mayoría de las financieras hipotecarias requieren un enganche mínimo del 10% (Ejemplo: \$38,000.00), de la figura anterior se aprecia como la Sofol Hip. Nacional solicita el 12.5 % sobre el valor del inmueble, y el Banco Banorte (seleccionado de entre la banca múltiple por su capital en mayoría Mexicano), alrededor del 15%.

Dado nuestro ejemplo también se aprecia que por las características del crédito, las dos sofoles solicitan ingresos mínimos superiores a los de nuestros datos. Y en términos generales cobran más por intereses y su CAT es más elevado que el de la banca. En primer instancia se puede asumir que las ventajas de elegir como fuente de financiamiento a los

Ifs de SHF frente a la Banca son nulas (considerando comprobación de ingresos, tasa de interés y CAT), salvo por el monto del desembolso iniciar que se requiere para acceder a un crédito por parte de estas instituciones.

Gráfica 12. Pago Total en el Mercado.



Fuente: Elaboración con Información del Simulador de Créditos, Hipotecarios Condusef.

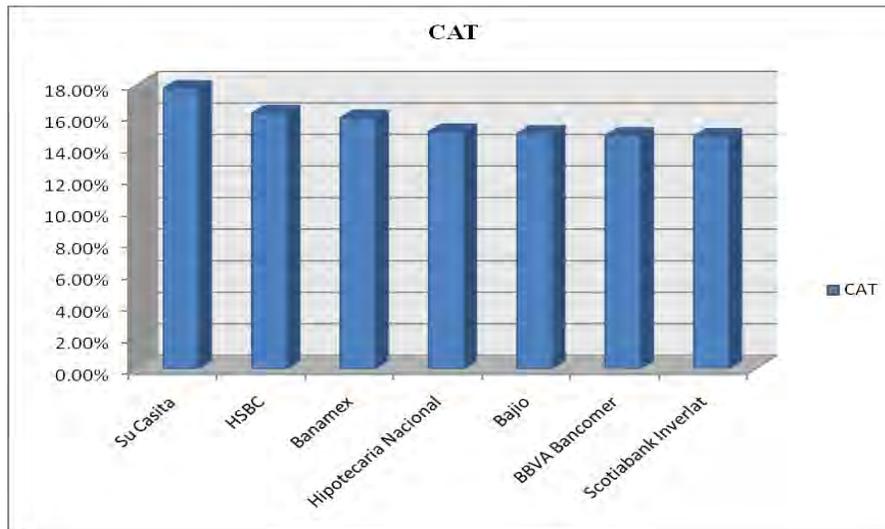
La ventaja de elegir a las Sofoles frente a las opciones bancarias es mínima. En la mayoría de los casos la suma de los intereses y seguros triplica el valor de la vivienda; sin considerar que en los últimos años se han presentado fraudes en los que se ven involucrados SHF, sus IFS, y las empresas desarrolladoras.

Al ser SHF facilitador de capital, las Sofoles adquieren casas que han sido sobrevaluadas por las empresas constructoras, previo convenio con las IFS. A sabiendas, SHF tiene conocimiento de ello pero no hace nada al respecto

Otro problema que enfrenta la SHF es que estas viviendas se caracterizan por ser de mala calidad, lo cual envuelve a miles de familias a créditos ya de por sí caros y a largos periodos de deuda, a plazos de entre 20 a 30 años.⁵⁰

⁵⁰ GARZA HERNÁNDEZ, Diana y MARTÍNEZ VÁZQUEZ, Daniel Enrique. Tesis: Valoración de la Habitabilidad en la Vivienda y los Espacios que la Circundan, en Fraccionamientos de la ZMCM, Seis casos de Estudio, Tesis para obtener el título de Urbanistas. Dir. Tesis: Mtro. Sergio Flores Peña. México: UNAM 2006.

Gráfica 13. CAT Total en el Mercado.



Fuente: Elaboración con Información del Simulador de Créditos, Hipotecarios Condusef.

En la Gráfica 13 se ilustra el CAT de las distintas opciones de crédito, frente a nuestras dos sofoles, por un lado el mayor costo de financiamiento lo posee H. su casita, y aunque el de Hipotecaria Nacional es menor, aun esta por encima de la banca.

El CAT no es el único indicador a considerar en el momento de contratar un crédito, por recomendación de la licenciada Laura Bracho Tinoco Especialista Financiera de Condusef, también se deben tomar en cuenta los siguientes aspectos:

- Monto máximo financiable.
- El enganche que solicita la institución.
- Recordar que el desembolso inicial incluirá el enganche y los costos adicionales: Comisión por Apertura, Avalúo, Gastos de Investigación, Gastos Notariales, entre otros.
- Penalización por pagos anticipados.
- Que el pago mensual, no castigue la liquidez mensual.
- Conocer los beneficios que ofrece la institución. Actualmente bancos y Sofoles ofrecen beneficios como la disminución de la tasa de interés por pago puntual,

pagos iguales para la reducción del plazo, descuento de mensualidades al año por pago constante, entre otros.

- Determinar la suma total de los pagos mensuales que se realizarán durante todo el plazo del crédito. Ésta será una mejor aproximación para determinar que institución ofrece una mejor oferta

Capítulo 4. Conclusiones

La vivienda es el principal patrimonio con el que puede contar una familia. Fundamenta el pleno desarrollo del ser humano en la sociedad. Desafortunadamente en México pareciera que esto no importa; la carencia de organismos que vigilen y hagan cumplir las normas mínimas de calidad, seguridad y habitabilidad han hecho que tanto intermediarios financieros como desarrolladores incurran en prácticas inadecuadas e ilegales.

SHF es la institución gubernamental que **impulsa la producción de viviendas en el país**. Sin embargo, en el otorgamiento de créditos hipotecarios, sus IFS (Sofoles y Sofomes) han mostrado una deficiente participación; cobrando altas comisiones, así como índices de cartera vencida crecientes (evidenciando su mala planeación de rentabilidad en sus financiamientos); ofrecen al público mínimas ventajas (por no decir nulas), frente a otros participantes financieros, como la Banca Múltiple.

Y lo que es peor, resultado de una **pésima desregulación ha hecho que los beneficios del instrumento de desarrollo sean para el sector privado**, las dos principales Sofoles – Sofomes con las que opera SHF se encuentran ya en manos de la Banca Comercial. Es decir, SHF se ha convertido en el banco de las sofoles y de los constructores.

Por otra parte, aunque ha disminuido la tasa de crecimiento demográfico en la ZMCM, aun existe un déficit de vivienda, lo que se ve reflejado principalmente en millones de personas sin casa propia; resultado de las restricciones que se encuentran al solicitar un crédito: la comprobación de ingresos, la antigüedad laboral, y el penoso hecho de que más del 80% de los hogares en la ZMCM percibe menos de 10 salarios mínimos. Siendo que en promedio los créditos ofrecidos por las Sofoles, Banca, Infonavit y Fovissste, son para quienes superan esos ingresos.

En la mayoría de los casos, quienes consiguen un crédito adquieren un compromiso, cuyo plazo es de 20 a 30 años, con pagos por una propiedad que **no satisface sus necesidades, ya sea por la calidad de la vivienda; sus dimensiones; ubicación; seguridad; o por la falta de infraestructura básica, como dotación de agua, drenaje y suministro de energía eléctrica**.

Los usuarios más afortunados consiguen viviendas “*De Satisfacción Aceptable*” (clasificación literal de SHF), pagando hasta tres o cuatro veces el valor relativo de dicho espacio. Relativo por que dichos intermediarios sobrevalúan las casas en contubernio con los desarrolladores y, como es de esperarse, SHF no hace nada.

Habitantes de la zona metropolitana y el Distrito Federal pierden hasta una cuarta parte del día únicamente en el traslado a su trabajo o escuelas. Y, en época de lluvias, sufren el riesgo de perder sus propiedades ya que las vías de acceso a la capital se inundan, además de que se incrementa el caos vial.

Y otro problema que afecta a los pobladores de las zonas aledañas al Distrito Federal (Ecatepec, Coacalco, Cuautitlán, Tultitlan, etcétera.) es el transporte; costoso e inseguro.

Por el estudio realizado, se concluye que el trabajo de SHF como banco desarrollo, ha servido para proporcionar liquidez a la iniciativa privada y fomentar la producción de viviendas, sin embargo estas no han sido únicamente de interés social, y los créditos que ofrecen su IFS tienen mínimas ventajas frente al mercado. **En pocas palabras, como banco sirve para otorgar y/o garantizar liquidez al sector inmobiliario, lo cual incentiva la producción de viviendas, pero los beneficios para los estratos de la población más débil son mínimos, prueba de ello es el creciente y sostenido número de personas sin casa propia que residen en la ZMCM.**

Lista de Abreviaturas.

ASF	Auditoría Superior de la Federación
BANXICO	Banco de México
BID	Banco Interamericano de Desarrollo
BM	Banco Mundial
CEPAL	Comisión Económica para América Latina y el Caribe
CIDOC	Centro de Investigación y Documentación de la Casa, A.C.
CNBV	Comisión Nacional Bancaria y de Valores
CONAPO	Consejo Nacional de Población
CONAVI	Comisión Nacional de Vivienda
CONDUSEF	Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros
FIFOMI	Fideicomiso de Fomento Minero
FOGA	Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda
FONACOT	Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores
FONATUR	Fondo Nacional de Fomento al Turismo
FONHAPO	Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares
FOVI	Fondo de Operaciones y Descuento Bancario a la Vivienda
FOVI	Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda
FOVISSSTE	El Fondo de la Vivienda del ISSSTE
IFS	Intermediarios Financieros
IMSS	Instituto Mexicano del Seguro Social
INEGI	Instituto Nacional de Estadística y Geografía
INFOMEX	Sistema de consultas a las instituciones del Gobierno Federal
INFONAVIT	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores
ISSSTE	Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
OFIS	Organismos Financieros Internacionales
ONAVIS	Organismos nacionales de vivienda
PYMES	Pequeñas y medianas empresas
S.N.C.	Sociedad Nacional de Crédito
SAT	Servicio de Administración Tributaria
SEDESOL	Secretaría de Desarrollo Social
SFP	Secretaría de la Función Pública
SHCP	Secretaría de Hacienda y Crédito Público
SHF	Sociedad Hipotecaria Federal
SSH	Sofoles y Sofomes hipotecarias
VSM MDF	Veces de salarios mínimos mensuales del D.F.
ZMCM	Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

Lista de Tablas.

Tabla 11. SHF: INDICADORES FINANCIEROS DE RENTABILIDAD.

Periodo	ROA	ROE
II-2002	0.47	1.07
III-2002	3.36	6.28
IV-2002	1.23	3.35
I-2003	0.34	1.13
II-2003	0.54	2.26
III-2003	0.69	3.46
IV-2003	0.86	4.41
I-2004	0.57	2.97
II-2004	0.71	3.87
III-2004	0.98	5.8
VI-2004	0.14	1.03
I-2005	0.28	2.05
II-2005	0.7	5.12
III-2005	0.71	5.38
IV-2005	1.06	8.39
I-2006	0.28	2.19
II-2006	1.03	5.48
III-2006	2.2	8.15
IV-2006	2.4	8.31
I-2007	0.92	3.34
II-2007	1.96	6.6
III-2007	2.79	9.04
IV-2007	2.97	10.19
I-2008	0.93	3.42
II-2008	0.95	3.44
III-2008	1.56	6.4
IV-2008	1.19	5.99
I-2009	0.34	1.83
II-2009	-0.81	-4.96

Fuente: Elaboración con información de Boletines Estadísticos de la Banca de Desarrollo, varias publicaciones: CNBV

Tabla 12. SHF: INDICADORES FINANCIEROS DE CALIDAD CREDITICIA
(Porcentajes).

Periodo	Cartera Vigente/ Activos Totales	Índice de Cartera Vencida o Mora
II-2002	54.69	0.00%
III-2002	88.38	0.00%
IV-2002	60.17	0.00%
I-2003	90.94	0.00%
II-2003	88.75	0.00%
III-2003	83.9	0.00%
IV-2003	92.63	0.00%
I-2004	94.22	0.00%
II-2004	95.52	0.00%
III-2004	94.83	0.00%
VI-2004	90.01	0.10%
I-2005	94.19	0.10%
II-2005	95.02	0.20%
III-2005	94.03	0.30%
IV-2005	84.58	0.40%
I-2006	90.59	0.40%
II-2006	85.51	0.50%
III-2006	82.41	0.70%
IV-2006	80.71	0.70%
I-2007	79.76	0.70%
II-2007	73.56	0.80%
III-2007	72.86	0.80%
IV-2007	70.41	0.80%
I-2008	67.15	0.80%
II-2008	68.11	0.80%
III-2008	68.09	0.70%
IV-2008	62.78	0.60%
I-2009	60.04	2.00%
II-2009	56.42	4.20%

Fuente: Elaboración con información de Boletines Estadísticos de la Banca de Desarrollo, varias publicaciones: CNBV.

Tabla 13. SHF: INDICADORES FINANCIEROS DE ENDEUDAMIENTO
(Porcentajes).

Periodo	Ratio 1	Ratio 2
II-2002	56%	79%
III-2002	46%	115%
IV-2002	63%	58%
I-2003	70%	42%
II-2003	76%	32%
III-2003	80%	25%
IV-2003	80%	24%
I-2004	81%	24%
II-2004	82%	23%
III-2004	83%	20%
VI-2004	86%	16%
I-2005	86%	16%
II-2005	86%	16%
III-2005	87%	15%
IV-2005	87%	14%
I-2006	87%	15%
II-2006	81%	23%
III-2006	73%	37%
IV-2006	71%	41%
I-2007	72%	38%
II-2007	70%	42%
III-2007	69%	45%
IV-2007	71%	41%
I-2008	73%	37%
II-2008	72%	38%
III-2008	76%	32%
IV-2008	80%	25%
I-2009	82%	23%
II-2009	84%	20%

Fuente: Elaboración con información de Boletines Estadísticos de la Banca de Desarrollo, varias publicaciones: CNBV.

Tabla 16. SHF: FRENTE AL MERCADO.
(Miles de Millones).

Periodo	Activos (Millones de Pesos)		
	Banca Múltiple	Banca de Desarrollo	SHF
II-2002	1,634,412	584,363.34	23,154
III-2002	1,665,328	596,233.82	20,404
IV-2002	1,676,746	725,578.17	29,468
I-2003	1,742,538	663,271.94	37,277
II-2003	1,725,244	656,906.97	46,569
III-2003	1,788,434	620,778.91	57,071
IV-2003	1,855,127	638,786.51	60,167
I-2004	1,929,980	568,543.04	63,907
II-2004	1,971,384	584,598.12	67,503
III-2004	1,962,144	558,843.38	75,995
VI-2004	2,096,601	582,979.32	90,391
I-2005	2,116,391	570,164.34	93,945
II-2005	2,124,851	579,191.36	96,977
III-2005	2,216,093	583,068.65	102,180
IV-2005	2,248,374	580,202.62	111,739
I-2006	2,333,627	591,062.11	113,823
II-2006	2,490,706	601,184.79	79,608
III-2006	2,520,632	482,092.47	57,979
IV-2006	2,564,280	465,390.55	55,365
I-2007	2,642,106	450,515.46	56,151
II-2007	2,733,206	413,136.24	54,552
III-2007	2,841,249	399,595.35	54,562
IV-2007	2,954,451	442,076.02	58,968
I-2008	3,126,120	397,627.41	64,619
II-2008	3,238,163	395,728.02	65,870
III-2008	3,202,339	410,032.72	75,190
IV-2008	4,945,340	521,152.93	90,444
I-2009	5,036,682	516,762.16	97,398
II-2009	4,760,859	758,491.69	103,752
Total	74,143,408	15,938,358	2,005,027

Fuente: Elaboración con información de Boletines Estadísticos de la Banca de Desarrollo, varias publicaciones: CNBV.

Tabla 17. SHF: Cartera Vigente / Cartera Vigente Banca Múltiple.

Cartera de crédito a la vivienda		
Millones de Pesos		
Periodo	Banca Múltiple	SHF (C. V.)
II-2002	111,260	12,664
III-2002	110,492	18,032
IV-2002	109,856	17,731
I-2003	106,081	33,900
II-2003	104,938	41,329
III-2003	104,721	47,883
IV-2003	105,463	55,730
I-2004	107,344	60,212
II-2004	109,761	64,477
III-2004	112,784	72,067
VI-2004	116,529	81,360
I-2005	121,101	88,485
II-2005	130,896	92,145
III-2005	140,243	96,080
IV-2005	167,681	94,506
I-2006	186,636	103,108
II-2006	200,677	68,074
III-2006	217,949	47,781
IV-2006	227,238	44,684
I-2007	230,521	44,786
II-2007	243,936	40,131
III-2007	259,949	39,752
IV-2007	267,336	41,518
I-2008	276,031	43,390
II-2008	286,334	44,863
III-2008	299,949	51,196
IV-2008	306,699	56,783
I-2009	315,412	58,477
II-2009	322,109	58,541
Total	5,399,927	1,619,686

Fuente: Elaboración con información de Boletines Estadísticos de la Banca de Desarrollo, varias publicaciones: CNBV.

Tabla 18. Índice de Cartera Vencida Hipotecaria Nacional

Periodo	Porcentaje
I - 2001	0.30%
II - 2001	0.40%
III - 2001	0.40%
IV - 2001	0.60%
I - 2002	0.80%
II - 2002	0.90%
III - 2002	1.00%
IV - 2002	1.00%
I - 2003	1.10%
II - 2003	1.20%
III - 2003	1.10%
IV - 2003	1.10%
I - 2004	1.40%
II - 2004	1.70%
III - 2004	1.80%
IV - 2004	2.10%
I - 2005	2.50%
II - 2005	2.40%
III - 2005	2.10%
IV - 2005	2.00%
I - 2006	3.20%
II - 2006	4.30%
III - 2006	0.50%
IV - 2006	0.40%
I - 2007	0.70%
II - 2007	0.60%
III - 2007	1.00%
IV - 2007	0.10%
I - 2008	0.20%
II - 2008	0.30%
III - 2008	3.10%
IV - 2008	2.50%

Fuente: Elaboración con información de Boletines Estadísticos de la Banca de Desarrollo, varias publicaciones: CNBV.

Tabla 19. Índice de Cartera Vencida “Su Casita”

Periodo	Cartera Vencida
I - 2001	0.30%
II - 2001	0.40%
III - 2001	0.40%
IV - 2001	0.40%
I - 2002	0.80%
II - 2002	0.90%
III - 2002	0.90%
IV - 2002	1.00%
I - 2003	1.90%
II - 2003	2.20%
III - 2003	2.30%
IV - 2003	2.40%
I - 2004	2.50%
II - 2004	3.10%
III - 2004	3.30%
IV - 2004	3.10%
I - 2005	3.00%
II - 2005	3.00%
III - 2005	3.20%
IV - 2005	3.10%
I - 2006	3.30%
II - 2006	3.50%
III - 2006	3.70%
IV - 2006	3.80%
I - 2007	3.90%
II - 2007	5.10%
III - 2007	5.10%
IV - 2007	6.10%
I - 2008	6.00%
II - 2008	5.60%
III - 2008	5.80%

Fuente: Elaboración con información de Boletines Estadísticos de la Banca de Desarrollo, varias publicaciones: CNBV.

Glosario.

Área metropolitana: Territorio formado por una megaciudad central, y ciudades colindantes, con actividades desarrolladas de forma conjunta.

Fideicomiso. Contrato por medio del cual una persona (fideicomitente), transmite bienes a otra llamada fiduciario para que este los administre a favor de un tercero llamada fideicomisario, o de si mismo (fiduciario).

Hacinamiento. Vivienda sobre habitada

Mercado Prime y Subprime. Los créditos hipotecarios en Estados Unidos se dividen en prime y subprime. En una escala de calificación entre 300 y 850 puntos, los créditos subprime son aquellos con una calificación menor de 620 puntos.

Mercado Secundario. Para efectos de la operación de SHF, se entenderá por mercado secundario de créditos, todas aquellas operaciones por medio de las cuales se efectúe la venta de la cartera hipotecaria, fiduciaria o de títulos emitidos con la garantía de dicha cartera a terceras personas.

Población Económicamente Activa (PEA). Segmento integrado por personas de 14 años y mas que se encuentran ocupados y desocupados laboralmente, estos últimos deben tener o haber realizado algún esfuerzo por conseguir empleo.

Rezago habitacional (RH). Se integra por viviendas particulares con hacinamiento (lo que se conoce vulgarmente como amontonamiento, sobre habitado), hechas con materiales inadecuados o deficiente.

Sectorización. Es el acto jurídico administrativo mediante el cual el Presidente de la República determina el agrupamiento de un conjunto de entidades paraestatales bajo la coordinación del titular de una secretaría o departamento.

UDI. La Unidad de Inversión (UDI) es una medida de referencia que está directamente relacionada con una serie de indicadores económicos como la Inflación. Su función es la de proteger a los inversionistas de las variaciones que sufra nuestra moneda el peso, frente al dólar. La UDI no es una moneda, ni se puede utilizar como instrumento de pago.

Bibliografía

Libros:

ANAYA MORA, Miguel Luis. **La Banca de Desarrollo en México**, Santiago de Chile (CHL): Naciones Unidas – Cepal, Mayo 2007, (Financiamientos del Desarrollo, no. 190).

AVILA RIQUELME, E. coautor. **Vivienda para México**, [s.n.], México. 1976.

CEBALLOS LASCURIAN, Héctor. **La Prefabricación y la Vivienda en México**. México: UNAM, Centro de Investigaciones Arquitectónicas, 1973.

CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DE LA CASA (CIDOC) Y SHF. Estado Actual de la Vivienda en México 2009, 1a ed. septiembre 2009. México.

COMISIÓN NACIONAL DE VIVIENDA (CONAVI), 1a ed. 2007, México. Editorial Sestante S.a. de C.v., 2007

CONSEJO NACIONAL DE POBLACIÓN (CONAPO). Escenarios demográficos y urbanos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, 1990-2010.1ª ed. Septiembre.1998.

GARZA HERNÁNDEZ, Diana y MARTÍNEZ VÁZQUEZ, Daniel Enrique. **Tesis: Valoración de la Habitabilidad en la Vivienda y los Espacios que la Circundan, en Fraccionamientos de la ZMCM, Seis casos de Estudio**, Tesis para obtener el título de Urbanistas. Dir. Tesis: Mtro. Sergio Flores Peña. México: UNAM 2006.

GÓMEZ ORTIZ, Sandy. **Tesis: La Sofol y su revisión en estados financieros**, Tesis para obtener el título de Lic. En Contaduría. Dir. Tesis: M. A. Jaime Navarro Mejía. México: UNAM 2007.

GONZÁLEZ SALAZAR, Gloria, con colaboración de MÉNDEZ, Alejandro. **El Distrito Federal: Algunos Problemas y su Planeación.**, 2 ed. México: UNAM, Instituto de Investigaciones Económicas, 1990

L, PETIT y R. DE VEYRAC. **El Crédito y la Organización Bancaria**, Editorial América 1945.

NAVARRO PANIAGUA, María Eugenia. **Tesis: La Banca de desarrollo ante la desregulación financiera. Un análisis de indicadores Financieros (1986-2004)**, Tesis para obtener el título de Lic. En Economía. Dir. Tesis: Mtro. Luis Ángel Ortiz Palacios. México: UNAM 2007.

ROMERO OSORIO, Jorge. **Tesis: Análisis de reestructuración de deuda: caso San Luis Corporación**, Tesis para obtener el título de Licenciatura en Contaduría y Finanzas. Dir. Tesis: Dr. Alberto Ibarra Mares Universidad de las Américas Puebla (UDLAP), Puebla 2003.

VARIOS AUTORES, **Constitución Política De Los Estados Unidos Mexicanos**, publicada el 5 de febrero de 1917.

VILLASEÑOR FUENTE, Emilio., **Elementos de administración de crédito y cobranza**, 3ª ed. México (MEX), Trillas, 1989.

VILLAVICENCIO BLANCO, Judith. **Condiciones de Vida y Vivienda de interés social en la Ciudad de México**. 1ª Edición, Grupo Editorial: Miguel Ángel Porrúa, Marzo 2000.

Internet:

A. MARES, Marco. Su Casita, de la gloria a la venta, 26 de Marzo de 2010. [En línea], Periódico El Economista, <<http://eleconomista.com.mx/columnas/columna-especial-empresas/2010/03/26/su-casita-gloria-venta>>, [Abril 2010]

ALEMÁN H. Julieta, GUTIÉRREZ G., Javier. GÓMEZ R., Gabriel – SHF, Modelo de Detección de Fraude por Sobrevaluación del Valor de la Vivienda. <<http://www.anuvac.org.mx/fraudes.pdf>>, [Diciembre 2009].

ANZALDO Carlos, BARRÓN Eric Alan – CONAPO. **Transición urbana en México, 1900-2005**. <<http://www.conapo.gob.mx/publicaciones/sdm/sdm2009/04.pdf>>, [Enero 2010].

Banco de México. **Circular 21/2009**, México, D. F., 03 de septiembre de 2009. [En línea], <<http://www.banxico.org.mx/sistemafinanciero/disposiciones/dispDirigidasInstitucionesCredito/dispDirigidasInstitucionesBancaMultiple/Circular%20212009%20Reglas%20CAT.pdf>>. [Marzo 2010].

BBVA Bancomer. **Situación Inmobiliaria México Octubre 2009**. <http://serviciodeestudios.bbva.com/KETD/fbin/mult/0910_SituacionInmobiliariaMexico_16_tcm346-203326.pdf?ts=1352010> Servicios de estudios Económicos, [Abril 2010].

BBVA Bancomer. **Situación Inmobiliaria México Septiembre 2008**. <http://serviciodeestudios.bbva.com/KETD/fbin/mult/0809_SituacionInmobiliariaMexico_14_tcm346-178878.pdf?ts=1352010>, [Abril 2010].

Bid, **ME0137: Programa de Financiamiento Vivienda**. <<http://www.iadb.org/projects/project.cfm?id=ME0137&lang=es>>, [Marzo 2010].

Bid. Programa de financiamiento de vivienda.

<<http://www.iadb.org/projects/project.cfm?id=ME0137&lang=es>>, [Marzo 2010].

Bid. Housing Finance Program.

<<http://www.iadb.org/projects/project.cfm?id=ME0137&lang=es>>, [Marzo 2010].

CASTRO Rubén. **¿Qué es el CAT?**, Miércoles 25 de octubre de 2006. [En línea], Periódico El Universal, <<http://www.eluniversal.com.mx/tudinero/1901.html>>, [Consulta Enero 2010].

CONAPO. Escenarios demográficos y urbanos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, 1990-2010.

<http://www.conapo.gob.mx/index.php?option=com_content&view=article&id=345&Itemid=15>, [Enero 2010].

DEMOGRAPHIA, Demographia World Urban Areas & Population Projections.

< <http://www.demographia.com/db-worldua.pdf> >, [Enero 2010].

GONZÁLEZ, Rocío y LLANOS, Raúl. **Sin casa propia, 2.1 millones de habitantes en el DF: diputada**, miércoles 14 de octubre de 2009. [En línea], Periódico La Jornada.

<<http://www.jornada.unam.mx/2009/10/14/index.php?section=capital&article=039n1cap>>, [consulta Enero 2010].

HUERTA, Eduardo. Su Casita se vende; en la puja, Banorte y Bajío,

<<http://eleconomista.com.mx/>>, 4 de Marzo, Periódico El Economista [4 Marzo de 2010].

INFONAVIT, **Historia del Infonavit**, <http://portal.infonavit.org.mx>>, [Marzo 2010].

NIEVES LÓPEZ, R.A. Francisco. Modelos Económicos en México.

<<http://delfos.mty.itesm.mx/Articulos/modeloseco.html>>, [Diciembre 2009].

ROJAS MIRANDA, Mario. La banca de desarrollo en México 1940-2009: ¿instrumento para el desarrollo?

<<http://www.economia.unam.mx/publicaciones/econinforma/pdfs/361/05mariorojas.pdf>> [Febrero 2010].

WIKIPEDIA, Zona Metropolitana de la Ciudad de México.
< http://es.wikipedia.org/wiki/Zona_Metropolitana_de_la_Ciudad_de_M%C3%A9xico>,
[Junio 2010].

Varias Consultas (citadas en el Texto):

<www.ahm.org.mx>

<<http://www.asf.gob.mx>>

<<http://www.alide.org.pe>>

<www.banxico.org.mx>

<www.conapo.gob.mx>

<www.condusef.gob.mx>

[http://www.cnbv.gob.mx/](http://www.cnbv.gob.mx)

<www.fovi.gob.mx>

<<https://www.infomex.org.mx>>

<<http://www.inegi.org.mx/inegi/default.aspx>>

<<http://nuevoportal.shf.gob.mx>>