



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

20741
2es.
1

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
ACATLAN

PROGRAMA FINANCIERO DE VIVIENDA DEL GOBIERNO FEDERAL

T E S I S A

QUE PRESENTA EL:

LIC. LUIS TERCERO MENDOZA, PARA
OBTENER EL DIPLOMA DE ESPECIALISTA EN
INSTITUCIONES ADMINISTRATIVAS DE FINAN
ZAS PUBLICAS

ACATLAN, EDO. DE MEXICO

1984





Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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.

I N D I C E

Introducción	1
Capítulo I.- La Intervención del Estado en el Problema de la vivienda	5
1.1 Antecedentes	5
1.2 Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda	7
1.3 Definiciones	9
1.4 Normas Generales de Vivienda de Interés Social	11
1.5 Tipos de vivienda de Interés Social	12
1.6 Precios o valores para cada tipo de vivienda.	14
1.7 Vivienda de Interés Social para arrendamiento	18
Capítulo II.- El Sistema Bancario y los créditos para vivienda	21
2.1 Créditos bancarios para vivienda de Interés Social	21
2.2 Tipos de créditos	22
2.3 Créditos concedidos por el Programa Financiero de vivienda	23
2.4 Apoyos financieros a las instituciones de cré dito	24
2.5 Tasas de Interés en vivienda de Interés Social	25
2.6 Instrumentos de política Monetaria y orientación selectiva del crédito	27
2.7 Fideicomisos Financieros de Fomento	30
2.8 El Costo Porcentual Promedio de Captación	33
2.9 Financiamiento a la vivienda de Interés Social	36
Capítulo III.- Algunos Aspectos que Inciden negativamen- te sobre la construcción y adquisición de Vivienda de Interés Social	39
3.1 Evolución del Índice Nacional del Costo de Edificación de la Vivienda de Interés Social (INCEVIS) y la Inflación	39
3.2 Los Costos de Edificación de la vivienda y su impacto en el presupuesto familiar de los ad- quirentes	42
3.3 Aspectos Impositivos	43
3.4 Nuevo Régimen aplicable a los créditos para la vivienda	47
3.5 Comentario Final	50
Conclusiones	53
Recomendaciones	56
Apéndice	59
Bibliografía	84

I N T R O D U C C I O N

En la búsqueda de un techo y un hogar, al ser humano ejerce uno de sus primeros derechos naturales. En nuestro tiempo, esa tarea es cada vez menos individual. La planeación y programación para satisfacer la necesidad básica de la vivienda compete a todos, y si se atiende este problema de manera superficial, pudiera pensarse que se resolvería - construyendo viviendas masivamente; la verdad es que la vivienda viene a ser el resultado final de un proceso que parte del ordenamiento territorial y cubre aspectos fundamentales como los relativos a suelo urbano, infraestructura, --- equipamiento, ecología, servicios urbanos y financiamiento. Esta concepción ha permitido al Estado plantear una política nacional de vivienda plasmada en el "Programa Nacional de Vivienda" que es coherente con el proceso dinámico del - desarrollo urbano y en consecuencia, con el proceso de desarrollo integral del país. Es en esta acción de mejoramiento de la calidad de vida donde la vivienda se vincula al empleo, la salud y la educación 1/.

El "Programa Nacional para el Desarrollo de la Vi -- vivienda", al igual que el "Plan Nacional de Desarrollo", forman parte del nivel normativo que, dentro del Sistema Nacional de Planeación, corresponde al Gobierno Federal. Es función de estos documentos normar la actividad de vivienda -- del Sector Público Federal. Las soluciones que proponen -- son de carácter nacional y cubre a todos los grupos socia -

1/ "Programa Nacional de Vivienda" versión abreviada --- S.A.H.O.P. 1a. reimpresión. México, D.F. agosto 1981.

les; propicia el desarrollo económico y social y abre perspectivas de generación de empleo. El "Programa" plantea alternativas para ampliar y diversificar la oferta, a fin de hacerla más congruente con los diferentes niveles de ingreso de la población, plantea estrategias enfocadas a tres -- factores básicos: Los elementos que constituyen la vivienda; los instrumentos jurídicos financieros, administrativos y técnicos; y las normas que regulen su producción. El marco del "Programa" se ha integrado con la participación de Bangbras, Fovi, Foviste, Infonavit, Issfam, y otros organismos sectorizados en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE).

Dentro de este marco de Programas Institucionales para impulsar la construcción de vivienda, se toma uno: el -- "Programa Financiero de Vivienda del Gobierno Federal" institucionalizado en el Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (F.o.v.i.), cuyo análisis constituye el -- objetivo del presente trabajo, dando a conocer las normas, -- mecanismos operativos y financieros de ese organismo, creado con la finalidad de proporcionar habitación decorosa a -- estratos de la población de medianos recursos, con la inter -- vención del sistema bancario; para ello se ha dividido en -- la siguiente forma: en el capítulo primero se tratan los -- antecedentes del problema de la vivienda y la intervención -- del Estado, y se analizan las funciones y actividades que -- desarrolla el F.O.V.I., los tipos y valores de viviendas y -- la vivienda en arrendamiento.

El capítulo dos trata de la participación del sistema bancario en el financiamiento a la vivienda de Interés -- Social, de los instrumentos de política monetaria y crediticia mediante el encaje legal, las tasas de interés y el con -- trol selectivo del crédito a través de fideicomisos finan --

cieros de fomento. El capítulo tres trata de algunos aspectos que inciden negativamente sobre los adquirentes de la vivienda de Interés Social, tales como los incrementos en los costos de edificación y la política federal de impuestos sobre esta materia, y el Nuevo Régimen para los créditos a la Vivienda. Finalmente se incluye un apéndice que complementa con información gráfico-estadística el presente trabajo.

El Programa Financiero de Vivienda, es sin duda, un paso más en el camino de dar congruencia a la política económica y acercarnos más al México que todos deseamos. No se considera solución definitiva, sino un medio perfectible para atender el problema y que por ser parte del proceso dinámico de la planeación, requiere de constante revisión y actualización, para que en ningún momento deje de ser un instrumento financiero útil al país.

C A P I T U L O I

LA INTERVENCION DEL ESTADO EN EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

1.1 ANTECEDENTES

Uno de los mecanismos estructurados por el Gobierno Federal para coadyuvar a la solución del problema habitacional, es el Programa Financiero de Vivienda, puesto en marcha en el año de 1963.

La instrumentación de este Programa se funda en la consideración de que los recursos del Estado son insuficientes para satisfacer la creciente necesidad de habitaciones, por lo que se estima conveniente utilizar parte de los ahorros del público captados por las instituciones de crédito, para que con la inversión de estos recursos complementados con otros gubernamentales, se atienda en mayor proporción la demanda existente de vivienda.

Los objetivos fundamentales del Programa son:

- A. Destinar recursos bancarios al financiamiento de vivienda para familias de recursos limitados, el que es regulado por disposiciones del Banco de México, atendiendo a sectores de la población, asalariados o no asalariados, con ingresos suficientes para cubrir los pagos derivados de los créditos para construcción, adquisición o mejora de su vivienda, y de ser el caso el importe de las rentas.

B. Incrementar la oferta de viviendas mediante la -- participación del Gobierno Federal, los gobiernos estatales y municipales, del sistema bancario y - de los sectores privado y social.

C. Aumentar la ocupación de mano de obra de escasa o mediana calificación a través de la construcción de conjuntos habitacionales e impulsar la indus - tria de la construcción.

Lo anterior, por medio del otorgamiento de financiamientos en condiciones preferenciales para la construcción, adquisición y mejora de viviendas.

El Programa Financiero de Vivienda actúa en dos ámbi - tos: el de la vivienda en propiedad y el de la vivienda pa - ra arrendamiento^{2/}.

^{2/} Fuente: "Programa Financiero de Vivienda". Fovi, Ban - co de México. Marzo, 1984.

1.2. FONDO DE OPERACION Y DESCUENTO BANCARIO A LA VIVIENDA (FOVI)

Para fomentar, apoyar, garantizar y coordinar el Programa Financiero de Vivienda, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público constituyó en el Banco de México, con fecha 10 de abril de 1963, el fideicomiso denominado Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI), el cual tiene como funciones principales las siguientes:

PROMOVER la construcción de viviendas para familias de recursos limitados en la República, mediante la orientación de las inversiones de las instituciones de crédito y recursos patrimoniales, en concordancia con el Plan Nacional de Desarrollo y el Programa Sectorial de Vivienda.

ASESORAR a los promotores y constructores, tanto del sector público como del sector privado, en aspectos socioeconómicos, de construcción, financieros y jurídicos relacionados con este tipo de programas.

APROBAR los proyectos de vivienda, para que cumplan con las disposiciones que regulan el financiamiento de este tipo de construcciones, emitidas por el Banco de México, -- previo cumplimiento de las disposiciones locales.

APOYAR la inversión en vivienda de esta clase en propiedad y para arrendamiento, mediante el otorgamiento de financiamientos a las instituciones bancarias, para complementar los recursos que destinan a este tipo de vivienda.

SUPERVISAR la ejecución de los proyectos, para verificar que se desarrollen en los términos establecidos en la aprobación correspondiente.

COLABORAR con dependencias y organismos del sector público y privado, en la instrumentación de acciones tendientes a reducir los costos de construcción, mejorar los sistemas constructivos, racionalizar las inversiones y otros aspectos dirigidos a fomentar la vivienda de bajo precio^{3/}.

Las reglas generales de operación de este fideicomiso están contenidas en la circular N° 1500/64 del Banco de México con fecha 15 de abril de 1964, y en la N° 1887/82 del 18 de mayo de 1982. (véase la gráfica N° 1 del apéndice).

3/ op. cit.

1.3. DEFINICIONES

. El Interés Social

El interés social, queda comprendido en la intervención estatal, para afectar la actividad económica y puede - tomar la forma de regulación, participación, control y operación directa.

. Vivienda

Por vivienda, en sentido amplio, se entiende "El espacio ordenado hacia el bienestar de una familia" ^{4/}, por - tanto, la vivienda es cualquier espacio que satisfaga la necesidad de habitación de una familia. Así, bajo el concepto de vivienda aparecen unidades de habitación tan dispares como pueda ser un chalet o una choza.

. Vivienda de Interés Social

El Consejo Interamericano Económico y Social (CIES), perteneciente a la Organización de los Estados Americanos, - definió a la vivienda de interés social (VIS): "vivienda de de interés social, ya sea urbana o rural, es aquella cuyo - uso, en propiedad o alquiler, es asequible de manera que no resulte onerosa en el presupuesto familiar a personas de escasos recursos económicos, proporcionándoles alojamiento en un ambiente físico y social que satisfaga los requisitos indispensables de seguridad, higiene y decoro, y que esté do - tada de los servicios sociales correspondientes". La defi - nición anterior, al crearse el FOVI en 1963, la tomó para - sus fines y objetivos.

4/ "Análisis económico del problema de la Vivienda". Antonio Santillana del Barrio. Biblioteca de Ciencias Eco - nómicas, Colección Demos, Ediciones Ariel 1972, Barcelo - na, España, 1972.

Por su parte, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en el artículo segundo del decreto que estableció los estímulos fiscales para fomentar la construcción de vivienda de interés social, la definió como "Aquella cuyo valor al momento de su terminación no exceda de la suma que resulte de multiplicar por diez el salario mínimo general elevado al año de la zona económica que corresponda al Distrito Federal" ^{5/}. Aún cuando los estímulos fiscales para vivienda de interés social han desaparecido, la definición queda como antecedente.

En general, se puede decir que la vivienda de interés social es aquella que no sobrepase los topes de precios fijados por la legislación bancaria correspondiente, dada a conocer en las respectivas circulares del Banco de México.

De lo anterior se desprende que cuando las viviendas ascienden a costos cada vez más altos, se tratará de casas "tipo medio" y residenciales", las cuales están más allá de la atención directa que el Estado a través del sistema bancario, presta a esta materia.

^{5/} D.O. Lunes 1º de septiembre de 1980, y del 7 de febrero de 1984.

1.4. NORMAS GENERALES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Constituye un fenómeno universal en las legislaciones sobre viviendas, la incorporación de normas básicas para que aquellas cumplan las funciones que las caracterizan. Estas normas varían con el tiempo y en el espacio y responden al criterio público sobre lo que debe cumplirse para que la familia viva según un mínimo de confort.

En función de eso, se han establecido normas sobre el tamaño e instalaciones mínimas de que deben estar dotadas las viviendas para que sean habitables. Dichas normas están contenidas en la Circular número 1547/65 del 8 de noviembre de 1965 emitida por el Banco de México, y se refiere a las características fundamentales de vivienda de interés social, tales como cimentación, estructuras, muros, techos, azoteas, etc. Constituyendo más bien criterios primarios de habitabilidad convenientes, en razón a los aspectos ambientales y humanos locales.

1.5. TIPOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

La vivienda puede ser:

a) Individual

Es aquella que no forma parte de un conjunto habitacional y que cumple con los valores, normas y criterios de carácter técnico para la vivienda de interés social y puede ser unifamiliar o formar parte de un edificio duplex o multifamiliar, en todos los casos, en número menor de 20 viviendas.

b) En conjunto habitacional, en grupo de 20 viviendas en adelante y que cumple con los valores, normas y criterios de carácter técnico para la vivienda de interés social. Existen tres tipos de vivienda en función de su precio y acabados, son las siguientes:

- . Vivienda para Acreditados de Ingresos Mínimos VAIM
En el caso de ser unifamiliar, el lote en que se ubique no podrá ser menor de 60 m^2 , y la construcción inicial deberá tener un área útil cuando menos de 30 m^2 . En los casos de edificios duplex o multifamiliar, el área útil mínima por vivienda será de 45 m^2 .
- . Vivienda de Interés Social Tipo-A (VIS-A). Deberá estar constituida cuando menos por: estancia, comedor, dos recámaras, baño y cocina.

El área útil por vivienda no será menor de: 45 m^2 en el caso de dos recámaras y 60 m^2 en el caso de tres recámaras.

Vivienda de Interés Social Tipo-B (VIS-B). Deberá estar constituida cuando menos por estancia, comedor, tres recámaras, baño y cocina, y área para la vado y tendido de ropa.

El área útil no deberá ser menor de 60 m² por vi -
vienda.

En cualquiera de los tres tipos de vivienda se requerirá de un área para estacionar un vehículo por vivienda.

En su caso, deberá cumplirse con las disposiciones -
oficiales para el régimen de propiedad en condominio.

1.6. PRECIOS O VALORES PARA CADA TIPO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Para determinar los precios o valores máximos de las viviendas de interés social, se dividió el territorio nacional en zonas, tomando para ello en consideración los valores de la tierra, los costos de construcción y los niveles de ingresos de la población.

Del estudio realizado en atención a los conceptos anteriores, resultaron 5 zonas, para las cuales se establecen los precios o valores máximos que luego se detallan; precios, si se trata de adquisición, o valores, si se trata de construcción o mejora de las viviendas de interés social. La división por zonas y sus respectivas localidades son las siguientes:

ZONA I.- Comprende los Estados de Aguascalientes, Coahuila, Colima, Chihuahua, Durango, Guanajuato, Hidalgo, Jalisco, Michoacán, Nayarit, Nuevo León, Oaxaca, Puebla, Querétaro, San Luis Potosí, Tlaxcala y Zacatecas.

ZONA II.- Comprende los Estados de Campeche, Chiapas, Guerrero, México, Morelos y Yucatán; las zonas urbanas de las ciudades de Colima, Col., Tepic, Nay., Puebla, Pue., Pachuca, Tula y Ciudad Sahagún, Hgo., Querétaro y San Juan del Río, Qro., León, Irapuato, Celaya y Salamanca, Gto., Saltillo y Monclova, Coah.

ZONA III.- Comprende los Estados de Sinaloa, Sonora, Veracruz, Tabasco, Tamaulipas; las áreas metropolitanas de la Ciudad de México, Guadalajara, Jal., y Monterrey, N.L., las zonas urbanas de Mérida, Yuc., Lázaro Cárdenas, Mich., Acapulco e Ixtapa-Zihuatanejo, Gro.

ZONA IV. - Comprende una faja de 100 kilómetros a lo largo de nuestra frontera norte; el estado de Quintana Roo; las zonas urbanas de las ciudades de Tapachula, Chis., Puerto Vallarta, Jal., y Manzanillo, Col.

ZONA V. - Comprendiendo los Estados de Baja California y Baja California Sur; la zona urbana de Cancún, Isla Cozumel e Isla Mujeres, Q. Roo. Las zonas urbanas de Tampico y Ciudad Madero, Tamps., Coatzacoalcos y Minatitlán, Ver. Villahermosa, Tab. e Isla del Carmen, Camp.

Con el objeto primordial de permitir a los promotores y constructores una recuperación adecuada de sus inversiones a través de la determinación de valores de venta congruentes con la situación económica actual, se estimó conveniente sustituir el sistema de valores máximos de vivienda con vigencia anual, por un sistema de fijación trimestral de las mismas, calculado a los movimientos que registre el Índice Nacional del Costo de Edificación de la Vivienda de Interés Social (INCEVIS), que elabora el Banco de México cuya evolución se muestra en el capítulo tres.

Tal sistema entró en vigor a partir del 1.º de febrero de 1980, y desde esa fecha se dan a conocer por el Banco de México, trimestralmente, los valores máximos vigentes para cada una de las zonas y para cada tipo de viviendas así como los ingresos máximos de las adquirentes, dados a conocer en la Circular No. 11.842/79.

La mecánica operativa de este sistema, respecto a su aplicación a los valores de vivienda que forman parte de los proyectos aprobados técnicamente por el FOVI, consiste en adicionar en forma ponderada los incrementos que vaya a

gistrando el INCEVIS, a los valores base de las viviendas - establecidas en la aprobación técnica respectiva. Estos incrementos se irán computando a lo largo del periodo de las inversiones hasta la terminación de la vivienda, momento en que, a solicitud del promotor, se aprobarán los precios de venta definitivos.

Los precios para cada tipo de vivienda así como la cobertura en número de veces el salario mínimo, se muestra en los cuadros 1, 1 "A", y 1 "B" del apéndice en los que se observa que desde abril de 1963 hasta el 1° de enero de 1978, habfa un solo tipo de vivienda de interés social (VIS), variando el precio según su ubicación geográfica. Durante 10 años, ésto es, de abril de 1963 a septiembre de 1973, los precios se mantuvieron fijos, siendo de \$62,000 para la ciudad de México y el área metropolitana. Para la zona fronteriza, el precio era de \$66,000, para la península de Baja California de \$75,000. Esto era si el sistema bancario utilizaba los recursos financieros del F.O.V.I., pero si cada banco utilizaba sus propios recursos, entonces el precio de la vivienda era de \$80,000 en toda la República. En ese mismo periodo, los ingresos de los adquirentes, referido al número de veces el salario mínimo, iba de 1.44 a 2.36. A partir del siguiente periodo, del 1° de octubre de 1973 al 31 de enero de 1975, se establecieron cuatro zonas geográficas y el precio de las viviendas estaba en función de las zonas, del porcentaje de servicios utilizados, es decir, del F.O.V.I. o de las propias instituciones, de acuerdo a la legislación bancaria correspondiente.

El rango de cobertura en número de veces el salario mínimo fue aumentando en los periodos siguientes. A partir del primero de agosto de 1982 se establecieron cinco zonas.

Al fin del año 1983, el rango en número de veces el salario mínimo fue de 16.58 a 28.01, o sea que para adquirir una vivienda de interés social tipo "B" que estuviera ubicada geográficamente en la zona V, se necesitaba ganar más de 28 veces el salario mínimo, a fin de poder pagar la vivienda; ésto debido al incremento en los costos de edificación que eleva considerablemente el precio de venta.

1.7. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL PARA ARRENDAMIENTO

El programa de vivienda de interés social para arrendamiento, se ha diseñado para lograr un incremento a la oferta global de vivienda, mediante el establecimiento de medidas de carácter fiscal y financiero por parte del sector público y un aporte de recursos de los particulares que deberá ir en aumento.

Las características principales del programa de vivienda para arrendamiento son las siguientes:

- . Los créditos se otorgarán hasta por un 70% del costo de la vivienda
- . El FOVI financiará el total del crédito, por conducto de las instituciones bancarias.
- . El plazo será de 15 años a una tasa de interés del 14% anual
- . La permanencia de los inversionistas en el programa será de 10 años forzosos.
- . Las rentas que cobren los propietarios a los inquilinos, no serán mayores del 30% de cuatro veces el S.M.G. elevado al mes, en la localidad donde se ubique la vivienda
- . El propietario podrá vender la vivienda al inquilino a partir del 5o. año, siempre que demuestre que la ha habitado por tres años consecutivos
- . No se autoriza el subarriendo de la vivienda

. El valor de la vivienda en renta, no deberá exce -
der del valor máximo señalado para la vivienda de
interés social tipo "A" de la zona en que se en --
cuentre ubicado el inmueble

La reglamentación bancaria correspondiente a la vi -
vienda en renta está contenida en la circular No. 1842 del
Banco de México, con fecha 1° de abril de 1982.

La evolución del índice de arrendamiento está conte -
nida en el sector económico terciario, rama 67, clasifica -
ción por origen de la producción de los bienes a nivel de -
las 72 ramas de actividad económica definidas por la Secre -
taría de Programación y Presupuesto a nivel nacional, cuya
evolución durante 1983 se muestra en el cuadro 2 del apéndi
ce.

C A P I T U L O I I

EL SISTEMA BANCARIO Y LOS CREDITOS PARA VIVIENDA

2.1 CREDITOS BANCARIOS PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Un préstamo hipotecario para vivienda de interés social es un crédito que concede una institución autorizada - por la ley a una persona debidamente calificada como sujeto de crédito de acuerdo con ciertas normas, para la compra o construcción de su casa-habitación o departamento en condominio, siempre y cuando dicho inmueble tenga un valor estimado mediante avalúo realizado por la institución, de no -- más de los valores establecidos por el Banco de México, a -- la fecha de la operación y tenga ciertas características -- que la propia Ley señala a un plazo no menor de 10 años, -- con una tasa de interés anual establecida en la fecha de la operación para ser liquidado en amortizaciones mensuales.

2.2 TIPOS DE CREDITO

Las instituciones de crédito otorgan dos tipos de créditos: individuales y puente.

- A. CREDITOS INDIVIDUALES.- Son para la adquisición, construcción o mejora de viviendas, tanto unifamiliares como duplex o formando parte de edificios multifamiliares, a personas que vayan a habitarlos con su familia. El pago tanto del capital como de intereses será aproximadamente 25% del ingreso del comprador.

En créditos para viviendas de interés social, las tasas de interés serán ajustables al alza o a la baja, según lo determine el Banco de México, con base en las variaciones que hubiere en el costo de captación, en las de otros renglones de activo, tratándose de viviendas tipo "B" la tasa será la que resulte de restar siete puntos porcentuales del costo porcentual promedio (C.P.P.) correspondiente al último mes del trimestre natural inmediato anterior al ajuste.

- B. CREDITOS PUENTE.- Son los que se otorgan a promotores o constructores para la construcción de viviendas, incluyendo la urbanización respectiva. La institución acreditante podrá cargar al conceder el crédito puente, un 1% adicional por una sola vez, sobre el monto de la operación. Este crédito puente, también puede ser para remodelación urbana.

2.3. CREDITOS CONCEDIDOS POR EL PROGRAMA FINANCIERO DE VIVIENDA

Comprende los años de 1963 hasta 1981, lapso durante el cual se cuenta con cifras definitivas, o sea, desde el inicio del Programa Financiero hasta diciembre del último año en cuestión, abarcando un período de 19 años con un total de 286,101 créditos y un promedio de 15,058 créditos -- por año en beneficio de igual número de familias que comprenden a una población aproximada de 1'573,556 de habitantes.

Por el número de créditos, destaca el año de 1973 -- con 29,226 créditos, siendo el año en que más créditos otorgó el Programa Financiero de Vivienda; le sigue en importancia el año de 1978 con 20,239 créditos en beneficio de una población aproximada de 111,315 personas.

Respecto al monto de los créditos para el lapso ya mencionado, se observa que ascendió a la cantidad total de \$33'996,517,000.00 . En porcentaje, el número de créditos concedidos en 1973 representó el 10.2% y el monto de los mismos representó el 3.8%. En cambio, para 1981 el número de créditos concedidos representó el 6.4% mientras que el monto de los mismos representó el 21.4% con respecto al total. (véase el cuadro 3 y gráfica 3 del apéndice)

2.4. APOYOS FINANCIEROS A LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO

El F.O.V.I. podrá otorgar complemento financiero a las diversas instituciones de crédito, mediante aperturas de crédito destinadas al financiamiento parcial de préstamos o créditos para la construcción, adquisición o mejora de VAIM y VIS-A. Estos complementos financieros sólo podrán efectuarse en relación con créditos o préstamos con garantía hipotecaria o fiduciaria, que satisfagan a criterio del FOVI, los requisitos señalados en las circulares del Banco de México, y que cuenten con la aprobación técnica respectiva.

El F.O.V.I. tendrá la facultad, en cualquier momento, de inspeccionar las obras de construcción correspondientes, y percibirá, por realizar la inspección, una contraprestación del 0.5% del costo de las obras de urbanización y edificación, y será pagada por las instituciones, con cargo al constructor.

2.5. TASAS DE INTERES EN VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL

Las tasas pasivas en general se determinan por el Banco de México, no así el nivel de las tasas activas, las cuales no se determinan directamente por el Banco de México, salvo en el caso de actividades prioritarias tales como el crédito a agricultores, producción de alimentos básicos y la vivienda de interés social, las cuales están por debajo del nivel general de tasas activas que maneja el sistema bancario; esto es importante al momento de calcular el costo nominal del crédito para la economía como un todo; o también, si se quiere comparar con el nivel de la inflación.

En los demás casos de tasas activas aunque no las determina directamente el Banco de México, sin embargo influye indirectamente a través de varios canales: por medio de las tasas pasivas, o también por las remuneraciones sobre el encaje legal, o bien de las tasas de descuento y a través de la tasa de rendimiento de los CETES.

En los inicios del Programa Financiero, la tasa de interés fluctuaba entre el 8% y 9% siendo ésta última la más usada, su evolución se muestra en el cuadro 4 y gráfica 4 del apéndice, en los que se observa que a enero de 1984 fueron 11.14 y 50.78%, según el tipo de vivienda de que se trate.

Conviene mencionar que: la vivienda tipo B no cuenta con el apoyo financiero de FOVI, sólo requiere de su aprobación técnica, esa es la razón por la cual su tasa de interés se dispersa como se observa en la gráfica 4, por estar en función del CPP menos siete puntos.

La suma anual que se necesita para pagar intereses y

cuotas de amortización aumenta a medida que sube el tipo de interés. Si estos pagos anuales más altos exceden a los -- que los actuales presupuestos familiares permiten destinar -- para vivienda, el alza en los tipos de interés impedirá a -- algunas familias comprar nuevas casas. Esto hará que la de -- manda de nuevas viviendas se relacione en forma negativa -- con los tipos de interés, como ocurrió en 1983 con la vi -- vienda tipo "B".

Los empresarios que construyen viviendas generalmente toman en préstamo una parte bastante grande de los fondos que necesitan para comprar tierra y materiales. Por consiguiente, el tipo de interés afecta la rentabilidad que espera el --- constructor. Por ejemplo, el valor de la suma futura recibida por la venta de una casa completa, baja a medida que - aumenta el costo de intereses sobre una suma actual tomada - en préstamo. El valor de esta suma futura se reduce además si el constructor tiene que esperar períodos adicionales pa -- ra vender la casa terminada porque el alza de los tipos de -- interés ha producido una baja en la demanda de nuevas vi -- viendas.

En general, tanto la oferta como la demanda de nue -- vas viviendas se ven afectadas por cambios en los tipos de -- interés, no obstante estar subsidiadas.

2.6 INSTRUMENTOS DE POLITICA MONETARIA Y ORIENTACION SELEC- TIVA DEL CREDITO

En México, como en otras naciones, se ha comprobado que la acción promotora del estado estimula el progreso económico. La acción de proveer la infraestructura física, de impulsar el desarrollo de los recursos humanos y de propi-
ciar mejores condiciones de vida, se desarrolla a través de diversas políticas, entre ellas, las financieras -fiscales- y crediticias- son de vital importancia, ya que la activi-
dad del estado puede propiciar una transferencia de recur-
sos de los sectores más avanzados a los atrasados.

Sin duda la herramienta más poderosa para ese fin es la política fiscal -tanto tributaria como el gasto público. Sin embargo, la política monetaria y crediticia juega un im-
portante papel complementario y de apoyo en el estímulo de actividades y regiones específicas.

El sistema fiscal y el financiero deben verse par-
cialmente como mecanismos de intermediación que captan y ca-
nalizan el ahorro de la economía hacia la inversión priori-
taria. Podría argumentarse en favor de hacer esta transfe-
rencia de recursos a través del sistema fiscal, pero la ex-
periencia mexicana sugiere que se logra una mayor y más efi-
ciente canalización de recursos cuando se complementan, con
los mismos propósitos, los instrumentos fiscal y crediticio.

Orientar el crédito hacia determinados sectores o re-
giones significa necesariamente limitar el monto de los re-
cursos bancarios disponibles para las actividades de menor-
prioridad. Si la política selectiva estimulara a los int^{er}-
mediarios financieros a que aumentaran los recursos orienta-
dos a los sectores prioritarios, sin reducir en la misma --

proporción el financiamiento a las actividades tradicionales, tal política provocaría una expansión crediticia, con posibles consecuencias inflacionarias. Conviene destacar que, por ello, las autoridades monetarias mexicanas se han esforzado por diferenciar claramente sus políticas de control cuantitativo de los grandes agregados -el volumen del crédito y la liquidez en la economía- de las políticas cualitativas de control selectivo del crédito, que tienen como propósito regular la dirección del flujo de los recursos financieros escasos que la economía genera.

El Banco de México ha dirigido ahorros internos de los centros urbanos más avanzados hacia las zonas de menor desarrollo relativo y de las actividades tradicionales al financiamiento de sectores prioritarios, incluyendo las inversiones gubernamentales. Mediante esta inversión el banco central ha compensado, por lo menos parcialmente, la grave escasez de recursos en las zonas alejadas de los centros financieros; asimismo, ha propiciado la conversión de fondos de corto plazo en inversiones de plazo mayor ya que, -- con el apoyo de las autoridades, la banca ha podido atender proyectos que requieren recursos a mediano y largo plazo. -- Estos procesos de canalización han descansado en la aplicación de una firme política monetaria y crediticia, la cual regula integralmente la disponibilidad y el costo del crédito; debe señalarse, asimismo, que estos mecanismos de transferencia constituyen un complemento indispensable de los -- controles cuantitativos de los volúmenes totales.

A través de los años, los instrumentos de política monetaria del Banco de México han venido evolucionando para adecuarse a circunstancias cambiantes. Recientemente las fuertes presiones inflacionarias internas y externas han -- obligado al banco central a utilizar sus mecanismos de con-

trol cualitativo para suavizar los efectos sectoriales de las políticas antiinflacionarias restrictivas del crédito. Estos hechos explican por qué, tanto en los períodos de expansión como de contracción crediticia, se requiere vigorizar o afinar los controles selectivos, con el fin de adecuar los objetivos de coyuntura con los de mayor plazo de la política crediticia.

El Banco de México ha venido utilizando dos tipos de instrumentos de control selectivo del crédito para inducir un mejor aprovechamiento de los factores reales de la producción.

Un primer tipo incluye aquellos que modifican las condiciones generales del crédito -montos, tasas, plazos y garantías- y lo orientan hacia las actividades y zonas seleccionadas. Entre éstos, el más importante es el encaje legal o la reserva bancaria obligatoria, que se complementa mediante otros instrumentos como la política de redescuento; la reglamentación para la cobertura de valores emitidos por instituciones de crédito; los topes de crecimiento; y, entre otros, los convenios especiales.

Un segundo tipo de instrumento lo constituyen los fideicomisos financieros de fomento. Estos son capaces de promover nuevas inversiones en sectores o zonas relativamente menos desarrolladas y de participar directamente en los programas tendientes a superar las carencias de infraestructura física, cultural, técnica y empresarial. Mediante su apoyo crediticio, técnico, administrativo y promocional se procura elevar la productividad económica y social. A continuación se detalla cada uno de esos instrumentos.

2.7. FIDEICOMISOS FINANCIEROS DE FOMENTO

Los fideicomisos operan como bancos de segundo piso; es decir, mueven recursos financieros hacia las actividades y zonas que se trata de impulsar a través de una política de redescuento de cartera a tasas de interés preferenciales. Sin embargo, su verdadera importancia estriba en que, además de proveer recursos, estos instrumentos de promoción -- ejercen influencia sobre los obstáculos que tradicionalmente han limitado el desarrollo de ciertos sectores o áreas geográficas, esto es: proporcionan la asistencia técnica y garantías que se requieren y ofrecen diversas facilidades y estímulos, complementando también la canalización de recursos a través del encaje legal, superando algunas de sus limitaciones.

Estos instrumentos de orientación selectiva de crédito recanalizan fundamentalmente, recursos provenientes de los fondos captados por el sistema bancario y complementados, con recursos presupuestales, con créditos externos y, en ocasiones, con fondos derivados de la emisión de sus propios valores (certificados de participación).

La administración de estos fideicomisos ha sido encomendada al Banco de México y a Nacional Financiera, principalmente. Si bien estas instituciones podrán por sí mismas realizar esas funciones de banca de segundo piso, la experiencia mexicana ha demostrado la conveniencia de realizar tales operaciones a través de este mecanismo. La forma jurídica de fideicomiso permite a esas entidades una parte integrante de la institución que los administra. Por ejemplo, el Banco de México con carácter de autoridad monetaria no puede contraer algunos tipos de pasivo que la actividad de-

estos fideicomisos requiere. Sin embargo, la intervención del banco central asegura que, a través del encaje legal y de otros mecanismos, la operación de los fondos se incorpore a la política crediticia general del país, la cual, además de adecuarse a problemas de coyuntura, busca cumplir -- propósitos de desarrollo de largo plazo. Por otra parte el hecho de que una autoridad monetaria administre esos fideicomisos facilita su coordinación con las actividades de promoción e investigación del resto del sector público y del privado.

El sistema de fideicomisos permite evaluar, en forma amplia, los distintos proyectos, considerando no sólo los aspectos económicos, sino también los tecnológicos y los sociales. Facilita, además, el establecimiento y la operación de grupos regionales de planeación y evaluación de proyectos.

Otro aspecto relevante de estos fideicomisos en que participa el banco central es que se pueden combinar recursos presupuestales y bancarios, internos y externos, para adecuar el financiamiento a las necesidades de monto, plazo y tasa de interés de los proyectos. Esto es de particular importancia en el caso de algunas inversiones agrícolas, de infraestructura turística, de construcción de hoteles y conohoteles, de industrias básicas, de programas de vivienda, de centros comerciales en la frontera, de instalaciones para maquila y otros. La participación de diferentes fuentes de financiamiento, aunada a los recursos canalizados por el banco central, permite programar financiamientos específicos y apoyar inversiones a plazos mayores de los que podrían otorgar las instituciones bancarias actuando por sí solas.

Los fideicomisos operan con tasas de interés preferenciales fijadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Banco de México, de acuerdo con la situación nacional.

2.8. EL COSTO PORCENTUAL PROMEDIO DE CAPTACION

El Costo Porcentual Promedio de Captación por concepto de tasa y en su caso, sobretasa de interés de los pasivos en moneda nacional a cargo del conjunto de instituciones de crédito, correspondiente exclusivamente a préstamos de empresas y particulares y depósitos a plazo, excepto de ahorro, viene siendo estimado mensualmente por el Banco de México desde hace varios años, según su resolución del 16 de octubre de 1981, publicada en el Diario Oficial de la Federación del día 20 del mismo mes y año, dicha estimación del Costo Porcentual Promedio de Captación, conocida con la abreviatura C.P.P., está siendo utilizada como punto de referencia para determinar el importe de numerosas obligaciones pecuniarias, incluyendo los financiamientos otorgados a la vivienda de interés social tipo Vis-B.

El Costo Porcentual Promedio es el resultante de las tasas de interés de los depósitos a plazo. Para el cálculo del C.P.P. el Banco de México considera el nivel de la tasa de interés, el tiempo a que se contrata el depósito y la participación de dicho depósito dentro de la captación total a plazo.

Generalmente el movimiento del C.P.P. estará de acuerdo con el sendero que sigan las tasas de interés pasivas. Sin embargo, su respuesta no será inmediata, sino que reaccionará con cierto retraso a los aumentos o bajas que se den en las tasas de interés. Este movimiento en el C.P.P. dependerá en gran medida de los montos de los depósitos vigentes y de acuerdo con las tasas de interés a que fueron contratados. Así, por ejemplo, un depósito que se contrató-

a un año en junio de 1983, a una tasa anual neta del 50%, - tendrá menos peso en el cálculo del C.P.P. que un depósito por cantidad igual que se contrató a tres meses en el mes - de diciembre de 1983 a una tasa de 54.7% o de uno equivalente que se estableció a un mes, durante el mes de febrero a una tasa de 51.5% 6/.

En torno a este indicador C.P.P., se fijan las tasas activas para casi todos los créditos que otorga la banca, - también lo toman como base algunos centros comerciales para fijar las tasas de interés que cobran a sus clientes.

Cuando los créditos se otorgan en condiciones normales, es decir que el monto del préstamo va a ser utilizado para cualquier actividad productiva, la tasa de interés activa se fija en base al C.P.P. más un margen financiero que va de 5 a 10 puntos dependiendo del sector productivo hacia el cual se canalice. Bancomer, por ejemplo, aplica el diferencial menor, de 6% en promedio, de toda la banca comercial en México. Cuando el crédito es blando o preferencial, es decir, que el destino final del crédito va a ser utilizado en actividades consideradas prioritarias, entonces la tasa de interés activa se establece 5 puntos abajo del C.P.P., si el crédito tiene como destino el fomento de las actividades necesarias consideradas como básicas, la tasa de interés estará muy por debajo del C.P.P. En el caso de créditos a ejidatarios y agroindustrias por ejemplo, las tasas - están entre 25 y 27 puntos por abajo del C.P.P., la vivienda de interés social alcanza hasta 44 puntos por abajo del C.P.P.

La información disponible es a partir de 1975. En -

6/ "Panorama Económico" Bancomer, Vol. XXXIV, Marzo de -- 1984.

Junio de 1977, dicho C.P.P. se dividió en financiero e hipotecario por la creación de la banca múltiple, para unificarse otra vez, en 1980 en un sólo concepto, el financiero. Su comportamiento y evolución se muestra en el cuadro 5 y Gráfica 5 del Apéndice, en los que se observa que durante el tiempo que estuvo en vigor, fue menor el hipotecario que el financiero.

2.9. FINANCIAMIENTO A LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

La evolución observada en el financiamiento para la vivienda de interés social, mediante el otorgamiento de créditos concedidos por el sistema bancario durante el curso -- del año de 1982, con cifras definitivas hasta el 30 de no - viembre, así como una estimación para el mes de diciembre.

El importe de las cantidades otorgadas con cifras de finitivas hasta el mes de noviembre, muestra que la canalización global de recursos a la vivienda de interés social - llevada a cabo por conducto de las instituciones bancarias, observó una tendencia favorable, al alcanzar una cantidad - total del orden de \$24, 168 millones, que representa un incremento del 95.3% en relación a la suma que por el mismo - concepto fue canalizada durante el mismo período de 1981 en que el mencionado financiamiento resultó del orden de ---- \$12,377 millones. De acuerdo a cifras estimadas hasta el - mes de diciembre, la canalización global para el año de --- 1982 arroja un monto de \$26,548 millones, mismo que comparado con el obtenido en el año de 1981 (\$14,324) denota la im portancia concedida a este renglón de inversión.

Conviene mencionar que aún en el caso de deflacionar las cantidades invertidas mediante la aplicación del índice de precios más adecuado -INCEVIS--, el resultado nos proporci - ona una inversión de 15,806.4 millones de pesos constantes al mes de noviembre, lo cual significa que los incrementos reales fueron del orden de \$3,429.4 millones (27.7%), - ya que para el mismo período de 1981 se habían invertido -- \$12,377.0 millones.

El financiamiento otorgado por el sistema bancario -

durante 1983 para la vivienda de interés social, con cifras definitivas al mes de julio y preliminares a agosto muestran un total de \$42.071 millones, lo que representó un 132.9% del total invertido en 1982 que fue del orden de \$31,650 millones.

La información que se comenta está incluida en los cuadros 6,7 y 8 y en la gráfica 6 del apéndice, los cuales muestran en detalle las cantidades canalizadas a la vivienda de interés social por el sistema bancario durante pasados años, así como la correspondiente al primer semestre de 1983.

CAPITULO III

ALGUNOS ASPECTOS QUE INCIDEN NEGATIVAMENTE SOBRE LA CONSTRUCCION Y ADQUISICION DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

3.1 EVOLUCION DEL INDICE NACIONAL DEL COSTO DE EDIFICACION DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (INCEVIS) Y LA INFLACION

En el transcurso de 1983 el INCEVIS, representó a nivel nacional un incremento acumulado de 75.6% con respecto a diciembre del año anterior (Ver gráfica 7 en el apéndice), entantanto que durante 1982, tal incremento fue de 73.7%.

El mencionado índice está correlacionado con los de la construcción en general, debido a la estrecha vinculación que existe entre las tasas de crecimiento de los productos y servicios generales por la economía y la actividad constructiva.

La diferencia porcentual que se observó, a partir del segundo semestre de 1982 entre INCEVIS e inflación, fue causada por la disminución de la inversión pública y el programa de ajustes implementado que incluyó la reducción del gasto público en 8.8%, y también al comportamiento sexenal-cíclico de la economía, por ello, la industria de la construcción se contrajo en 4.2% respecto al nivel del año 1981 7/.

La caída de los precios de las materias primas y la-

recesión internacional durante 1982, provocaron una disminución en el ritmo de exportación, incluyendo los materiales de construcción, por lo que disminuyó la presión de la demanda tanto interna como externa y hubo mayor disponibilidad de materiales de construcción y mano de obra, de ahí -- que el INCEVIS haya crecido a partir de julio de 1982 a un ritmo menor que el índice inflacionario que al mes de diciembre de 1982 llegó a 98.8% (Ver gráfica 8 del apéndice). En cambio, durante 1983 la situación anterior se revirtió, y de enero a octubre, el INCEVIS fue mayor que la inflación, pero durante noviembre y diciembre tal comportamiento fue inverso, para terminar con 75.6% y 80.8% respectivamente. En la gráfica No. 9 del Apéndice se observa la evolución comparada entre los índices en años anteriores, siendo en 1976 la relación de dichos índices, similar al de 1982 por el comportamiento sexenal cíclico de la economía. El cuadro 9 muestra la evaluación del INCEVIS por ciudades durante el año de 1983; en tanto que el cuadro 10 muestra la evolución por zonas.

Que el INCEVIS haya sido mayor en años anteriores -- que el índice inflacionario, se debe a que el acentuado crecimiento en la industria de la construcción, trae como consecuencia la creación de cuellos de botella, que elevan los costos de algunos elementos, por ejemplo en los transportes que propicia retrasos en la entrega de los insumos que se requieren.

Por otra parte, al hacer frente a una oferta relativamente inelástica el incremento de la demanda causa que los precios se eleven más por la especulación en algunos materiales utilizados en la construcción. También se debe tomar en cuenta que el índice inflacionario está compuesto --

fundamentalmente por cotizaciones de precios al consumidor en artículos de consumo básico que están sujetos a control oficial, y cuya producción y distribución reciben subsidios para que puedan estar al alcance de las clases populares, - lo que no ocurre en la industria de la construcción.

3.2 LOS COSTOS DE EDIFICACION DE LA VIVIENDA Y SU IMPACTO - EN EL PRESUPUESTO FAMILIAR DE LOS ADQUIRENTES

El desarrollo de una inflación acelerada que convulsiona actualmente a la mayoría de los países, ocasiona que el ritmo de crecimiento de los precios al consumidor y costos de edificación de viviendas sea más acentuado que el de los salarios; dificultando cada vez en mayor medida la sa - tis fac ción de las necesidades presentes y futuras de vivien da a las mayorías de escasos recursos. Así, en el cuadro - No. 11 del apéndice se observa que para el período 1978-83, la tasa media anual de crecimiento del salario mínimo en la Ciudad de México, ascendió al 23.4%, mientras que el índice de precios al consumidor arrojó un 33.2%, consecuentemente, el índice del salario real disminuyó a 58.5% indicando una pérdida del poder adquisitivo de los salarios mínimos de un 41.4% al final de 1983.

Ahora bien, al comparar el poder adquisitivo de los salarios mínimos en relación al costo de edificación de la vivienda, como muestra el cuadro No. 12 del apéndice, se -- observa un crecimiento más acelerado en el índice del costo de edificación de vivienda que resulta ser del 30.0% con -- respecto al 23.4% del salario mínimo, consecuentemente el -- índice del salario real disminuyó hasta un 69.4% con una -- pérdida del poder de compra de 30.6%.

3.3 ASPECTOS IMPOSITIVOS

Entre los problemas que ha venido afrontando el Programa Financiero de Vivienda, se encuentran también los vinculados con los impuestos que a nivel federal, estatal y municipal inciden sobre la construcción y adquisición de las viviendas, tales impuestos, que no necesariamente se cobran en ese orden, son los siguientes:

- Impuesto sobre la renta
- Derechos de inspección sanitaria de la Secretaría de Salud y Asistencia
- Los derivados del Código Fiscal de la Federación
- Impuesto de Traslación de dominio
- Impuesto predial
- Impuesto sobre arrendamiento de inmuebles
- Impuestos y derechos que origina la constitución del régimen de propiedad en condominio
- Derechos por autorización de fraccionamientos
- Aportaciones por obras nuevas
- Derechos por inscripción en el Registro Público de la Propiedad
- Derechos por consumo de agua
- Derechos por conexión de albañal
- Derechos por alineamiento
- Derechos por expedición de números oficiales
- Avalúos bancarios
- Cooperaciones

La legislación Estatal y Municipal, al considerar en muy distintos ordenamientos y con muy variados criterios diversas exenciones, parece anárquica en cuanto al establecimiento de gravámenes, ya que éstos resultan de lo más varia

do si se comparan entre los diversos Estados, no existe una verdadera y eficiente coordinaci3n fiscal entre la Federaci3n y los Estados, ni de estos 3ltimos con los Municipios.

Por ello, en materia fiscal, se considera de importancia el establecimiento de criterios, tanto en lo que hace a la nomenclatura de los grav3menes, cuanto en la de las leyes y reglamentos que lo establecen; adem3s se considera necesario que se establezcan procedimientos para que de acuerdo con la situaci3n y condiciones de cada Estado o Municipio, se se3alen las cuotas de acuerdo con las especiales condiciones sociales y econ3micas de cada Entidad.

Respecto de los aval3os, ha recordado la fijaci3n de una cuota especial en el caso de aval3os masivos, tanto de terrenos como de construcciones.

El FOVI, ha considerado conveniente que se otorguen exenciones totales o parciales seg3n el caso, de algunos impuestos y derechos, de acuerdo con las caracteristicas y posibilidades de la localidad de que se trate.

Tambi3n ha estimado conveniente una exenci3n total o parcial del impuesto de traspaso de dominio, tanto para los adquirentes de viviendas de inter3s social, como para los adquirentes de predios que se destinan a la construcci3n de dichas viviendas.

Ha procurado obtener la exenci3n total o parcial de los siguientes derechos Estatales o Municipales:

De los que se causen con motivo de las obras de urbanizaci3n de fraccionamientos destinados a la construcci3n de viviendas de inter3s social.

- . De los que se causen con motivo de la adquisición de predios destinados a la construcción de viviendas de interés social.
- . De los que se causen con motivo de la adquisición de viviendas de interés social.
- . De los que se causen con motivo de los contratos que se celebren para la obtención de créditos otorgados por instituciones bancarias, destinados a la realización de cualesquiera de las operaciones señaladas en los conceptos anteriores.

Dentro de la fijación de una política impositiva, -- FOVI ha realizado promociones tales como son la elaboración de proyectos de leyes de fomento para la vivienda de interés social, enviados a distintos Estados de la Federación, -- entre otros a Oaxaca, Sinaloa, Morelos, Guerrero, Veracruz y Tamaulipas. En dichos proyectos se consideraron las exenciones ya mencionadas.

FOVI ha recomendado también que las franquicias concedidas a los empleados de la Federación, de los Gobiernos Estatales y de los Municipios, se hagan extensibles a todos los adquirentes de vivienda de interés social.

Las exenciones que sobre Impuestos o Derechos se obtengan, podrán ser totales o parciales dependiendo de las especiales condiciones de la localidad, en el caso de impuestos Estatales o Municipales y, por cuanto hace a los Impuestos y Derechos Federales, el fundamento para determinar si la exención es parcial o total, deberá determinarlo tanto las características del sujeto de crédito por cuanto hace a su ingreso, como el valor de las construcciones, a fin

de beneficiar a los sectores más necesitados de la población.

Se considera también la conveniencia de que los honorarios de notarios y demás personas cuyos servicios estén sujetos a arancel, se reduzcan a las dos terceras partes de las cuotas autorizadas, aún cuando en las operaciones que se practiquen no intervengan instituciones de crédito u organizaciones auxiliares.

Además, se sugiere que se establezcan exenciones respecto de los impuestos y derechos que origine la constitución del Régimen de condominio de inmuebles, cuando se trate de unidades habitacionales constituidas por viviendas de interés social, independientemente de la simplificación de los trámites para promover la construcción de inmuebles cuya venta se tiene prevista realizarla en condominio, ya sea mediante la emisión o no de certificados de vivienda.

3.4. NUEVO REGIMEN APLICABLE A LOS CREDITOS PARA LA VIVIENDA

Como consecuencia de la disparidad en el crecimiento del costo de construcción y salarios de los trabajadores en que el primero sube con mayor velocidad que el segundo dentro de un marco económico de crisis e inflación acelerada, como ya se mencionó en 3.2, el Banco de México mediante Télecircular 20/84 del 28 de febrero de 1984 dirigida a las Sociedades Nacionales de Crédito, estableció un nuevo régimen aplicable a los créditos que otorga el sistema bancario dentro del Programa Financiero de la Vivienda:

Objetivos

En el sistema anterior, los pagos a cargo del acreditado implicaban una carga elevada en los primeros años y debido a las tasas de interés con que se operan los créditos para la vivienda se otorgaban grandes subsidios que dificultaban la ampliación de los programas de vivienda ya que se concentraban en pocas familias.

Ante ese problema el Banco Central creó el nuevo sistema con el objeto de redistribuir los pagos a cargo de los acreditados para que no se concentren en los períodos iniciales, facilitando el acceso de las familias a estos créditos.

Por otro lado se determinó ajustar la tasa de interés con el objeto de ir reduciendo el subsidio en el transcurso del tiempo.

Es importante mencionar que este nuevo sistema ampli

a la cobertura del Programa Financiero de Vivienda a familias de menores ingresos ya que anteriormente atendía a una población del rango de ingresos de 2.4 a 26.2 veces el salario mínimo como ya se mencionó en 1.6. Con el sistema actual se fija el marco de acción del programa a los acreditados en ingresos de 2 a 10 veces el salario mínimo.

Características principales del Nuevo Sistema

-Establecer el pago del acreditado en función de un porcentaje del salario mínimo general vigente en el Distrito Federal. Dicho porcentaje será decreciente en el transcurso del tiempo

-Otorgar un crédito adicional hasta el 70% del crédito original con el fin de que los acreditados puedan cubrir la parte de los intereses que no alcanza a liquidar en los primeros años con el pago mensual que les corresponda.

-Contratar los créditos sin establecer un plazo fijo para el pago. Dicho plazo será el resultante de la evolución de las variables económicas, como son: el salario mínimo y el costo de captación del sistema bancario, etc. Sin embargo, en virtud de lo dispuesto en la Ley General de Instituciones Nacionales de Crédito y Organizaciones Auxiliares, si transcurridos 20 años contados a partir de la contratación del crédito existiere un saldo insoluto a cargo del acreditado, éste no estará obligado a realizar pago alguno, siempre y cuando se encuentre al corriente en sus pagos.

Por otra parte como medidas complementarias a dicho sistema, para abarcar a un núcleo de población que no era -

atendido por el Programa, se crea un nuevo tipo de vivienda intermedio entre la vivienda tipo 2 (antes VIS A), y tipo 4 (antes VIS B). Asimismo el Banco de México con el fin de que la banca canalice mayores recursos a programas de vivienda, modificó el régimen de inversión obligatoria para la banca disminuyendo el encaje legal en un 1% y destinándolo al Programa Financiero de Vivienda.

Todo lo anterior permite ampliar y mejorar la cobertura social del Programa de Financiamiento a la Vivienda al hacer factible que personas con ingresos substancialmente menores a los requeridos hasta febrero de 1984 adquieran el mismo tipo de vivienda (véase el cuadro 13 del apéndice).

3.5 COMENTARIO FINAL

De la oferta total de vivienda, por parte de los organismos gubernamentales, la participación de F.O.V.I. durante 1982, representó el 30%, en tanto que durante 1983 pasó a 47%. Los recursos totales invertidos durante 1982 fueron de 31,650 millones de pesos, en tanto que para 1983 ascendieron a 74,196, lo que representó un incremento de 134%. Los nuevos empleos generados en 1983 con tal inversión, se estima que ascendieron a 200,329 de los cuales 137,263 fueron directos y 63,066 indirectos, permitiendo la ocupación de personal de escasa o mediana calificación.

Para 1984, a pesar de los optimistas planteamientos del "Programa Nacional para el Desarrollo de la Vivienda" a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, el F.O.V.I. sólo contará con 35,783 millones de pesos para unas 28,000 viviendas que representan el 30% de la oferta total. Asimismo, los organismos de vivienda sólo podrán construir o financiar unas cien mil viviendas, que representan el 10% de la cantidad requerida a nivel nacional, a pesar de lo que los funcionarios califican como una "oferta e inversión sin precedentes"

Por otra parte la "Ley Federal de Vivienda", publicada el 7 de febrero de 1984, es reglamentaria del artículo 4o. de la Constitución General de la República, sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa. En el capítulo primero proporciona los lineamientos generales de la Política Nacional de Vivienda. Asimismo, menciona que "para todos los efectos legales, se entiende por vivienda de interés social aquella cuyo valor al término de

su edificación no exceda de la suma que resulte de multiplicar por diez el salario mínimo general elevado al año, vigente en la zona de que se trate"

Tal definición incluye solamente a la vivienda tipo-uno, de las que Fovi ha implementado y deja fuera a los tres tipos de vivienda restante, situación que coincide con la política que este organismo adoptó a partir de mayo de 1984 al apoyar con sus recursos financieros solamente a las viviendas tipo uno y Vis-R, dejando que el sistema bancario apoye el resto. Tal vez sea esa la razón por la que ha dejado de llamársele "Vivienda de Interés Social" y ahora sólo se le llama "Vivienda del Programa Financiero" porque de social sólo tenía el nombre, ya que la oferta de vivienda financiada por el sistema bancario se dirige a grupos de personas con ingresos medios y altos, únicos con capacidad económica, por lo que la población de escasos recursos no tiene acceso a la misma. Como ejemplo baste citar que para el trimestre agosto-octubre de 1984, el precio de vivienda tipo 2, en el Distrito Federal, tiene un precio de \$2,980,000.00 incluyendo estacionamiento y el ingreso del adquirente oscila entre \$83,232.00 y \$119,952.00, o sea, un rango de 3.4 a 4.9 veces el salario mínimo de la localidad. En tanto que la vivienda tipo 4 en la zona cinco, tiene un precio de \$4,704,000.00 y el adquirente necesita un ingreso que va de \$183,600.00 a \$244,800.

Asimismo el "Programa Nacional para el Desarrollo de la Vivienda" menciona que la oferta de vivienda es dominada en su mayoría por el sector privado, lo que se traduce en la concentración de tierra urbana en manos que aprovechan la localización e infraestructura de los predios para elevar indiscriminadamente los precios de venta y renta de con

dominios y casas habitación, propiciando la especulación en el mercado inmobiliario.

Si el Programa Financiero fue una respuesta en su tiempo, al problema de vivienda, cuando las tasas de interés permanecían estáticas merced al "Desarrollo estabilizador", sin embargo, durante los últimos 4 años es la intermediación financiera la que encarece el precio de la vivienda ya que hay que pagar al capital tasas altas como reflejo del precio del dinero.

En la implantación del nuevo régimen de vivienda probablemente, las autoridades no tomaron el tiempo suficiente para establecerlo ya que dejan opción para que se siga o no el sistema anterior, el cual muestra una serie de remiendos y superposiciones ya que incluye el "Régimen especial de Vivienda", "Sistema anterior", "Nuevo sistema", etc. Surge la pregunta de ¿por qué Banobras ha funcionado bien durante tantos años con tasas de interés muy inferiores a las de Fovi? o ¿por qué no se buscó una fórmula que conciliara las de Banobras e Infonavit? o ¿por qué no conciliarlas a todas creando la Secretaría de la Vivienda?

Todo lo anterior lleva a la conclusión de que el problema de la vivienda por su propia naturaleza es uno de los más complejos entre los que ha originado la dinámica del desarrollo social en nuestros días, enfrentándose a la desproporción que existe entre el crecimiento de los costos de construcción y el nivel de ingresos familiares, a la falta de relación entre los aumentos progresivos de los precios de los materiales y la capacidad de pago de las personas que necesitan una vivienda.

CONCLUSIONES

La vivienda es materia en la que concurren la competencia y jurisdicción tanto de la Federación como de los Estados. Son materia de competencia federal, con respecto a la acción inductiva, los mecanismos financieros, tributarios y de fomento, en lo relativo a la acción reguladora, las disposiciones del Reglamento de Ingeniería Sanitaria en materia de Edificios.

Sin embargo, la carencia de principios comunes en la materia, la multiplicidad de ordenamientos, la limitada coordinación entre las acciones directas, regulatorias, de fomento e inductivos y las dificultades para la concurrencia de los distintos niveles de gobierno, han creado una situación jurídica compleja.

El estado actual de la evolución económica y social del país exige el esfuerzo de los sectores público y privado en la solución del problema habitacional, para ello se elaboró el Programa Nacional de Vivienda 1977-1982 y última mente se ha implementado la "Ley Federal de Vivienda" 8/, a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología que tiene a determinar las medidas necesarias para que, mediante la integración de mecanismos relacionados con el acceso a la tierra urbana, los recursos financieros, los elementos de la construcción y los programas habitacionales, se logre la cobertura de vivienda para la mayor cantidad de

8/ D.O. 7 de febrero de 1984.

gente posible.

ASPECTOS FINANCIEROS Y SOCIALES

En 21 años de vigencia del Programa de Vivienda, la población ha pasado de 28 a 70 millones de habitantes propiciándose:

- . Una emigración creciente de campesinos a las ciudades
 - . Una población urbana que crece aceleradamente sin la correspondiente infraestructura social y económica
 - . Una concentración de inversiones en áreas urbanas
 - . Un mayor número de habitantes por vivienda
 - . Una superficie menor de área construida por vivienda
 - . Se han construido 13 millones de nuevas viviendas en dicho período, de las cuales no más de 4 millones se han realizado con asistencia adecuada.
- El Programa Financiero requería su revisión ya que por los cambios sociales resultaba ya inoperante. Ejemplo de esto fue que durante 1983 cu no hubo solicitudes para financiamiento de viviendas tipo "B", debido a los ingresos tan elevados que se requerían; es evidente que quien gane 28 veces el salario mínimo no va a solicitar una vivienda de interés social.
- Las inmobiliarias que promueven la construcción, comercialización y venta de casas, controlan los recursos financieros, manipulan el mercado para --

maximizarlo a su favor, haciendo la oferta poco flexible contra fuertes variaciones en la demanda.

ASPECTOS TECNICO CONSTRUCTIVOS

La falta de planes induce a un aprovechamiento deficiente de la infraestructura y a una ubicación irracional de los asentamientos humanos, generando un alto costo.

No existen programas oficiales o tripartitas de venta de materiales a bajo costo en zonas reconocidas de autoconstrucción.

Las escuelas de arquitectos no fomentan la especialización en el área de vivienda, sino que imparten cursos en forma aislada. Sería una buena opción para proporcionar asesoría técnica en la materia.

ASPECTOS LEGALES

La multiplicidad de disposiciones, reglamentos, leyes e interpretaciones de los mismos, hacen muy lento el proceso de aprobación, tanto del trámite para licencias de construcción, como el otorgamiento del crédito financiero respectivo.

R E C O M E N D A C I O N E S

A las autoridades de Vivienda, Federales y Municipales:

. Propiciar disposiciones que realmente agilicen la realización de los planes de vivienda y que permitan su abajamiento en costos por la continuidad de programas.

. Favorecer la institución del perito especializado en conjuntos habitacionales o viviendas, que con programas de actualización permanente, en cursos organizados por la banca, las autoridades, los colegios y las universidades, pueda recibir del Estado la delegación de sus facultades para otorgar la certeza técnica para la realización de la vivienda en el territorio nacional.

. Auspiciar la agrupación de los promotores de vivienda en la República, con el objeto de distinguir a los profesionales que desarrollen su trabajo de manera eficaz.

. Elaborar por parte del sistema bancario tablas de amortización que muestren tanto la recuperación del capital como la ganancia fianl para el constructor.

A los profesionistas, promotores y constructores de vivienda:

. Llevar a cabo sistemáticamente procesos de evaluación de materiales y procedimientos constructivos que permitan en un futuro la normatividad regional en procesos y materiales idóneos.

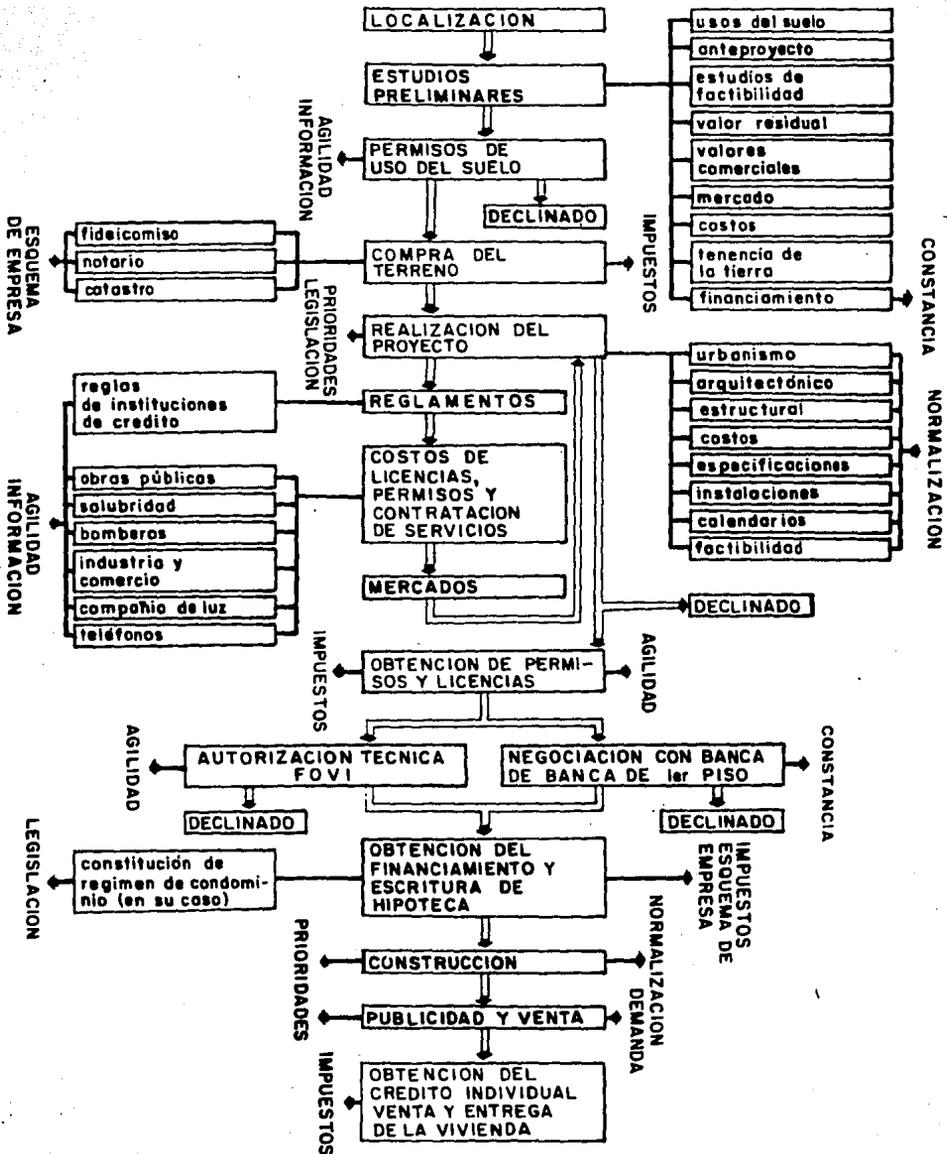
. Promover la investigación y difusión de las condiciones y características en que se realiza la vivienda, -- siempre en contacto directo con el usuario.

. Crear un foro permanente de intercambio de información, tendiente a crear con el auspicio del Estado, un banco de información de la vivienda.

. Estudiar, en acuerdo con las autoridades y universidades, el procedimiento para instituir al perito de vivienda y conjuntos habitacionales.

A P P E N D I C E

ESQUEMA OPERATIVO PARA PROMOCION DE VIVIENDA



Fuente: BANAMEX

Depto. Hipotecario, febrero de 1984.

CUADRO No. 1

VALORES Y COBERTURAS DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DURANTE LA VIDA DEL PROGRAMA
FINANCIERO DE VIVIENDA 1963-1983

FECHA	ZONA	TIPO DE VIVIENDA V I S			INGRESOS MAXIMOS DE LOS ADQUIREN- TES V I S	COBERTURA V.S.M.M. V I S	
De abril de 1963 al 30.IX.73	Rest. Rep.	55,000			2,000	1.44	1.60
	A.M.C. de Méx.	62,500			3,000	1.45	2.13
	Zona Front.	66,000			3,000	1.44	2.00
	Pen. B.C.	75,000			3,000	1.29	1.57
	Toda la Rep	80,000			4,500	1.46	2.36
Del 1o.X.73 al 31.I.75	I	70,000	80,000	95,000	4,700	1.47	3.00
	II	80,000	95,000	110,000	5,400	1.60	3.30
	III	90,000	105,000	120,000	5,900	1.70	3.40
	IV	105,000	120,000		5,900	1.65	2.83
Del 1o.II.75 al 31.I.76	I	102,000	117,000	139,000	6,900	1.59	3.28
	II	117,000	139,000	160,000	7,900	1.54	3.18
	III	131,000	153,000	175,000	8,600	1.72	3.45
	IV	153,000	175,000		8,600	1.67	2.87
Del 1o.II.76 al 31.I.77	I	118,000	135,000	161,000	8,400	1.48	3.04
	II	136,000	162,000	186,000	10,200	1.48	3.19
	III	152,000	178,000	203,000	10,600	1.58	3.17
	IV	180,000	206,000		10,800	1.55	2.69
Del 1o.II.77 al 31.I.78	I	157,000	180,000	215,000	11,200	1.98	4.05
	II	185,000	221,000	253,000	13,200	2.01	4.13
	III	208,000	243,000	278,000	14,500	2.16	4.34
	IV	246,000	282,000		14,800	2.12	3.68

FUENTE: Elaboración propia, con datos de la Circular 1842/79 del Banco de México.

VALORES Y COBERTURAS DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DURANTE LA VIDA DEL PROGRAMA FINANCIERO DE VIVIENDA 1963 - 1983

FECHA	ZONA	TIPO DE VIVIENDA			INGRESOS MAXIMOS DE LOS ADQUIRENTES			COBERTURA			V. S. M. M.	
		V A I M	V I S-A	V I S-B	V A I M	V I S-A	V I S-B	V A I M	V I S-A	V I S-B		
Del 1°-II-78 al 31-X-79	I	162,000	236,000	450,000	7,600	12,300	21,000	2.93	2.95 a 3.94	5.96 a 6.73		
	II	190,000	290,000	450,000	8,900	15,200	21,000	2.93	3.14 a 4.22	5.18 a 5.83		
	III	219,000	319,000	450,000	10,200	16,700	21,000	3.38	3.83 a 4.45	4.96 a 5.60		
	IV	247,000	346,000	450,000	11,500	18,100	21,000	2.48	3.06 a 4.10	4.22 a 4.76		
Del 1°-II-79 al 31-I-1980	I	196,000	286,000	460,000	9,700	15,400	22,600	2.02 a 2.72	2.86 a 4.31	4.99 a 6.33		
	II	230,000	351,000	500,000	11,400	18,900	24,600	2.10 a 2.81	3.09 a 4.67	4.79 a 6.07		
	III	265,000	386,000	545,000	13,100	20,000	26,800	2.28 a 3.05	3.23 a 4.66	4.92 a 6.25		
	IV	299,000	419,000	595,000	14,800	22,600	29,300	2.26 a 3.05	3.09 a 4.65	4.75 a 6.03		
Del 1° de II al 30-IV-1980	I	200,000	300,000	483,000	10,200	16,600	25,100	1.81 a 2.43	2.62 a 3.95	4.69 a 5.98		
	II	235,000	369,000	525,000	11,900	20,400	27,200	1.91 a 2.56	2.90 a 4.39	4.60 a 5.85		
	III	270,000	405,000	572,000	13,700	22,400	29,700	2.06 a 2.77	3.01 a 4.53	4.73 a 6.00		
	IV	305,000	440,000	625,000	15,500	24,400	33,400	2.15 a 2.87	2.98 a 4.52	4.72 a 6.00		
Del 1° de V al 31-VII-1980	I	213,000	320,000	515,000	10,800	17,700	26,700	1.93 a 2.57	2.79 a 4.21	5.00 a 6.36		
	II	253,000	388,000	567,000	12,900	22,000	29,400	2.06 a 2.77	3.14 a 4.73	4.99 a 6.32		
	III	290,000	434,000	613,000	14,700	24,000	31,800	2.22 a 2.97	3.21 a 4.85	5.05 a 6.42		
	IV	327,000	472,000	670,000	16,600	26,100	34,600	2.30 a 3.07	3.20 a 4.83	5.00 a 6.44		
Del 1° de VIII al 31-X-1980	I	222,000	332,000	536,000	11,300	18,400	27,800	2.00 a 2.69	2.57 a 4.38	4.67 a 6.62		
	II	260,000	409,000	586,000	13,200	22,600	30,200	2.13 a 2.84	2.86 a 4.86	4.58 a 6.49		
	III	300,000	450,000	636,000	15,300	24,900	33,000	2.30 a 3.09	2.95 a 5.03	4.69 a 6.67		
	IV	342,000	494,000	702,000	17,400	27,300	36,400	3.22 a 3.22	2.98 a 5.06	4.76 a 6.74		
Del 1° de XI de 1980 al 31 de enero 1981	I	234,000	351,000	566,000	11,900	19,400	29,400	2.12 a 2.83	3.07 a 4.62	5.50 a 7.00		
	II	274,000	430,000	612,000	13,900	23,800	31,700	2.24 a 2.99	3.40 a 5.12	5.38 a 6.82		
	III	310,000	466,000	657,000	15,800	25,800	34,100	2.38 a 3.19	3.45 a 5.21	5.41 a 6.89		
	IV	371,000	535,000	760,000	18,900	29,600	39,400	2.61 a 3.50	3.63 a 5.48	5.74 a 7.30		
Del 1o. de II al 31-IV-1981	I	266,000	399,000	643,000	12,500	22,700	40,500	1.82 a 2.45	2.94 a 4.45	6.25 a 7.94		
	II	310,000	486,000	693,000	14,500	27,600	43,600	1.71 a 2.30	2.90 a 4.38	5.46 a 6.92		
	III	341,000	511,000	721,000	16,000	29,100	45,400	1.89 a 2.54	3.06 a 4.62	5.67 a 7.21		
	IV	394,000	569,000	809,000	18,500	32,400	50,900	2.19 a 2.94	3.41 a 5.14	6.37 a 8.08		
Del 1° de V al 31-VII-1981	I	276,000	414,000	667,000	12,900	23,500	45,300	1.90 a 2.53	3.06 a 4.61	7.00 a 8.88		
	II	322,000	505,000	720,000	15,100	28,700	48,900	1.79 a 2.40	3.02 a 4.56	6.13 a 7.76		
	III	371,000	556,000	786,000	17,400	31,600	53,400	2.06 a 2.76	3.33 a 5.02	6.68 a 6.48		
	IV	417,000	601,000	855,000	19,500	34,200	58,100	2.32 a 3.10	3.60 a 5.43	7.27 a 9.22		
Del 1° de VIII al 31-X-1981	I	286,000	428,000	690,000	13,400	24,300	49,200	1.96 a 2.63	3.16 a 4.76	7.61 a 9.65		
	II	337,000	529,000	754,000	15,800	30,100	53,800	1.87 a 2.51	3.16 a 4.78	6.73 a 8.54		
	III	390,000	585,000	827,000	18,300	33,300	59,000	2.16 a 2.90	3.49 a 5.23	7.30 a 9.37		
	IV	436,000	630,000	895,000	20,400	35,800	63,900	2.41 a 3.24	3.21 a 5.68	7.98 a 10.14		

VALORES Y COBERTURAS DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DURANTE LA VIDA DEL PROGRAMA FINANCIERO DE VIVIENDA - 1963-1983

FECHA	ZONA	TIPO DE VIVIENDA			INGRESOS MAXIMOS DE LOS ADQUIRENTES		COBERTURA V. S. M. M.			
		Y A I H	Y I S - A	Y I S - B	Y A I H	Y I S - A	Y A I H	Y I S - A	Y I S - B	
Del 1°-XI-81 al 31-I-82	I	295,000	442,000	712,000	13,800	25,100	57,200	2.02 a 2.71	3.47 a 4.91	8.84 a 11.22
	II	349,000	548,000	781,000	16,400	31,200	62,800	2.15 a 2.60	3.29 a 4.95	7.84 a 9.97
	III	401,000	602,000	850,000	18,800	34,200	68,300	2.22 a 2.99	3.60 a 5.43	8.54 a 10.84
	IV	438,000	632,000	898,000	20,500	35,900	72,200	2.63 a 3.25	3.78 a 5.70	9.02 a 11.46
Del 1°-II-82 al 30-IV-82	I	346,000	502,000	837,000	20,800	37,600	71,000	1.85 a 3.08	3.08 a 5.51	8.28 a 10.52
	II	409,000	641,000	914,000	25,600	46,400	77,500	1.76 a 3.05	3.05 a 5.52	7.26 a 9.23
	III	445,000	667,000	942,000	26,700	48,300	79,900	1.92 a 3.18	3.18 a 5.75	7.50 a 9.51
	IV	474,000	684,000	973,000	27,400	49,500	82,500	2.04 a 3.26	3.26 a 5.69	7.74 a 9.82
Del 1°-V-82 al 31-VII-82	I	397,000	595,000	959,000	23,800	43,100	87,200	1.60 a 2.71	2.71 a 4.91	7.83 a 9.94
	II	404,000	760,000	1,083,000	30,400	55,000	98,500	1.60 a 2.78	2.78 a 5.04	7.10 a 9.02
	III	567,000	850,000	1,200,000	34,000	63,500	109,100	1.88 a 3.11	3.11 a 5.63	7.87 a 9.99
	IV	609,000	878,000	1,248,000	35,100	63,600	113,500	2.01 a 3.21	3.21 a 5.82	8.19 a 10.39
Del 1°-VIII-82 al 31-X-82	I	478,000	751,000	1,070,000	25,000	37,600	45,200	2.04 a 2.85	2.85 a 4.28	4.06 a 5.15
	II	517,000	812,000	1,157,000	27,000	40,700	48,800	2.20 a 3.08	3.08 a 4.64	4.39 a 5.56
	III	556,000	873,000	1,244,000	29,000	43,800	52,500	1.90 a 2.66	2.66 a 4.01	3.78 a 4.81
	IV	595,000	934,000	1,331,000	31,000	46,800	56,200	2.03 a 2.84	2.84 a 4.29	4.05 a 5.15
	V	633,000	995,000	1,417,000	33,100	49,900	59,800	2.17 a 3.03	3.03 a 4.57	4.31 a 5.48
Del 1°-XI-82 al 31-I-83	I	548,000	861,000	1,227,000	28,600	43,200	51,800	2.34 a 3.26	3.26 a 4.92	4.69 a 5.90
	II	584,000	919,000	1,310,000	30,500	46,100	55,300	2.50 a 3.48	3.48 a 5.25	4.96 a 6.30
	III	629,000	988,000	1,408,000	32,800	49,500	59,400	2.15 a 3.00	3.00 a 4.53	4.29 a 5.44
	IV	703,000	1,104,000	1,573,000	36,700	55,300	66,400	2.41 a 3.36	3.36 a 5.06	4.79 a 6.06
	V	777,000	1,221,000	1,739,000	40,600	61,200	73,400	2.66 a 3.72	3.72 a 5.60	5.29 a 7.00
Del 1°-II-83 al 30-IV-83	I	734,000	1,153,000	1,642,000	46,100	69,600	181,200	2.51 a 4.21	4.21 a 6.36	13.03 a 16.55
	II	757,000	1,189,000	1,693,000	47,600	71,700	186,900	2.58 a 4.35	4.35 a 6.55	13.43 a 17.07
	III	830,000	1,302,000	1,856,000	52,100	78,600	204,900	2.27 a 3.82	3.82 a 5.76	11.82 a 15.01
	IV	822,000	1,456,000	2,028,000	58,300	84,000	229,400	2.44 a 4.27	4.27 a 6.42	13.23 a 16.54
	V	1,009,000	1,586,000	2,259,000	63,500	95,300	249,400	2.76 a 4.65	4.65 a 6.98	14.38 a 18.27
Del 1°-V-83 al 31-VII-83	I	861,000	1,353,000	1,928,000	54,100	81,600	267,300	2.94 a 4.94	4.94 a 7.45	19.22 a 24.41
	II	903,000	1,418,000	2,020,000	56,700	85,600	280,000	3.09 a 5.18	5.18 a 7.82	20.14 a 25.57
	III	963,000	1,512,000	2,155,000	60,500	91,200	298,700	2.64 a 4.43	4.43 a 6.88	17.23 a 21.88
	IV	1,106,000	1,737,000	2,475,000	69,500	104,800	343,100	3.03 a 5.09	5.09 a 7.68	19.79 a 25.13
	V	1,177,000	1,851,000	2,636,000	74,000	111,700	365,400	3.22 a 5.42	5.43 a 8.18	21.06 a 26.77
Del 1°-VIII al 31-X-83	I	982,000	1,543,000	2,199,000	61,700	93,100	320,100	2.34 a 3.93	3.93 a 5.92	15.07 a 20.40
	II	985,000	1,549,000	2,201,000	62,000	93,500	321,300	2.92 a 4.91	4.91 a 7.40	20.08 a 25.44
	III	1,056,000	1,658,000	2,363,000	66,300	100,000	344,000	2.52 a 4.23	4.23 a 6.37	17.77 a 21.92
	IV	1,321,000	2,074,000	2,955,000	83,000	125,100	430,000	3.15 a 5.29	5.29 a 7.97	21.59 a 27.42
	V	1,325,000	2,082,000	2,965,000	83,300	125,600	431,600	3.05 a 5.31	5.31 a 8.01	21.66 a 27.51
Del 1°-X-83 al 31-I-84	I	1,031,000	1,619,000	2,307,000	64,800	97,700	330,300	2.46 a 4.13	4.13 a 6.21	16.58 a 21.05
	II	1,031,000	1,619,000	2,307,000	64,800	97,700	320,300	3.06 a 5.13	5.13 a 7.74	20.59 a 26.15
	III	1,130,000	1,774,000	2,528,000	71,000	107,000	362,000	2.70 a 4.52	4.53 a 6.82	18.16 a 22.07
	IV	1,381,000	2,169,000	2,990,000	86,800	130,900	442,400	3.29 a 5.52	5.52 a 8.34	22.21 a 28.20
	V	1,369,000	2,152,000	3,065,000	86,100	129,800	439,400	3.26 a 5.49	5.49 a 8.27	22.05 a 28.01

NOTA: ENGANCHE: VAIM, de 5 a 10%; VIS-A de 10 a 20%; VIS-B de 20 a 30%
 AMORTIZACION: 25% del ingreso necesario (hasta febrero de 1980 fue constante)
 PLAZO: en los inicios del Programa era de 10 a 15 años, actualmente es de 10.

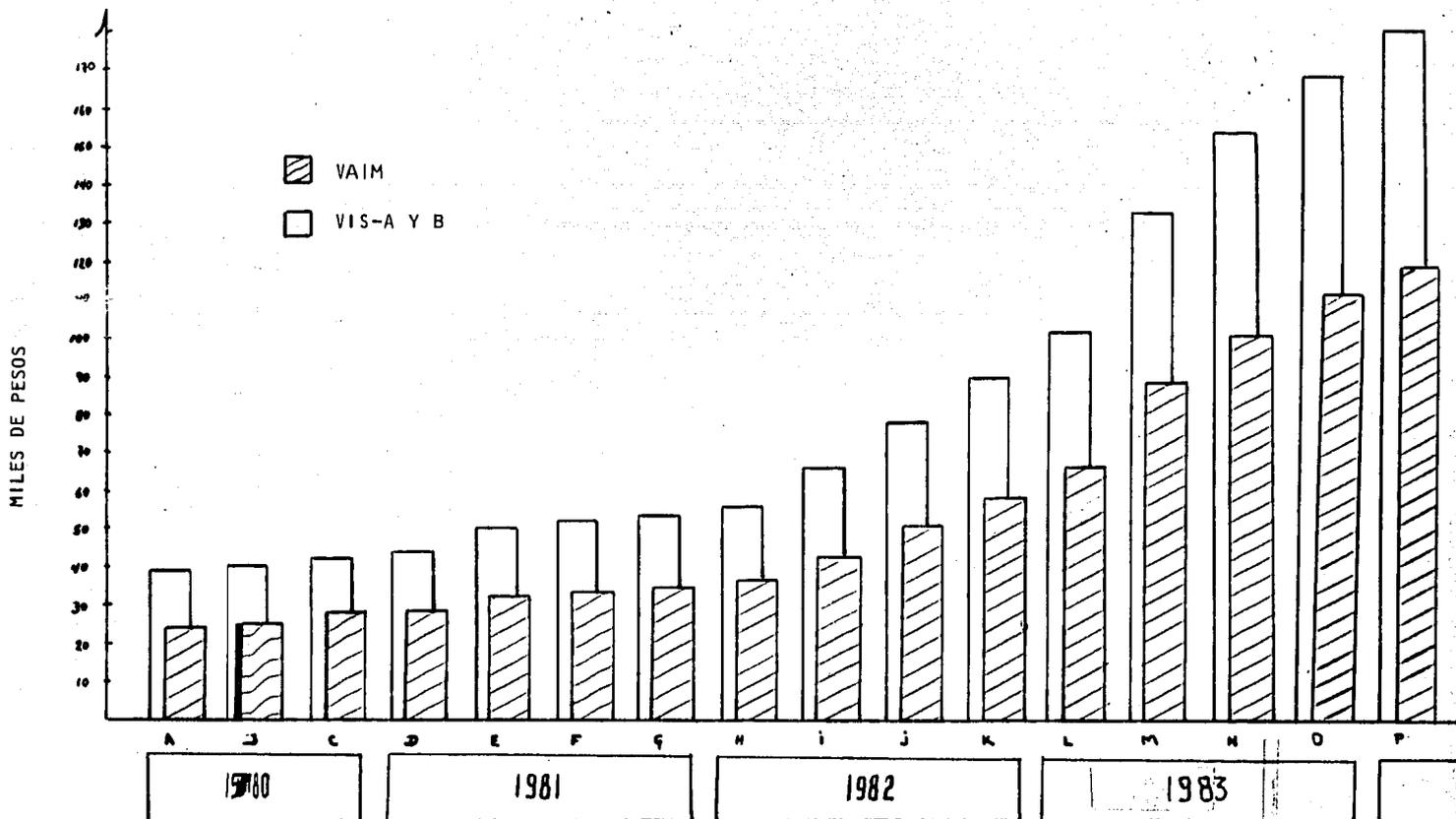
Precio por cada Area de Estacionamiento tratándose de Edificios Multifamiliares de más de Tres Niveles.

Desde 1963 hasta enero de 1980, el precio del estacionamiento ya se incluía en el precio de las viviendas de interés social. Sin embargo, a partir del 1o. de febrero de 1980, el precio del estacionamiento se desglosa por separado, sus precios son los que se muestran a continuación.

<u>TRIMESTRE</u>	<u>VAIM</u>	<u>VIS- A y B</u>
A. Feb.-Abril 1980	24,500	38,000
B. Mayo-Jul. 1980	26,000	40,000
C. Ags.-Oct. 1980	27,000	42,000
D. Nov.80-Ene.1981	28,000	44,000
E. Feb.-Abril 1981	32,000	50,000
F. Mayo-Jul. 1981	33,000	52,000
G. Ags.-Oct. 1981	35,000	54,000
H. Nov. 81-Ene.1982	36,000	56,000
I. Feb.-Abril 1982	42,000	66,000
J. Mayo-Julio 1982	50,000	78,000
K. Ags.-Oct. 1982	58,000	89,000
L. Nov.82-Ene.1983	66,000	101,000
M. Feb.-Abril 1983	87,000	133,000
N. Mayo-Jul. 1983	100,000	154,000
O. Ags.-Oct. 1983	110,000	169,000
P. Nov.83-Ene.1984	118,000	181,000

FUENTE: Banco de México, Circular 1842/79 del 15 de junio de 1979 y sus reformas; Circular 1887 del 18 de mayo de 1982.

G R A F I C A No. 2
 PRECIO POR CADA AREA DE ESTACIONAMIENTO
 TRATANDOSE DE EDIFICIOS MULTIFAMILIARES DE MAS DE TRES NIVELES



FUENTE: Banco de México. Circular 1842/79 del 15 de junio de 1979 y sus reformas:
 Circular 1887 del 18 de mayo de 1982.

REQUISITOS PARA LOS ADQUIRENTES DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL

Los requisitos que deben llenar las personas, para ser beneficiadas con créditos, dentro del Programa Financiero de Vivienda, son los siguientes:

- A. Que tengan capacidad legal para obligarse.
- B. Que sean jefes de familia.
- C. Que vayan a habitar permanentemente en la vivienda.
- D. Que no sean propietarias de otra casa habitación (el adquirente, su cónyuge o su concubina).
- E. Que tengan capacidad de pago para integrar el enganche y cubrir los pagos mensuales.
- F. Que su ingreso mensual no sea superior a los que se señalan en las circulares respectivas.

Por ingreso mensual se entenderá el monto de los salarios, emolumentos y demás entradas en efectivo que perciba regular y mensualmente el jefe de familia y, en su caso, el cónyuge o la concubina, determinándose dicho monto por el promedio de ingresos de los seis meses inmediatos anteriores.

Los ingresos mensuales máximos de los adquirentes, los determinará trimestralmente el Banco de México, S.A., a partir del 1o. de febrero de 1980, y estarán en concordancia con los valores máximos de vivienda autorizados por el propio Instituto Central.

CUADRO No. 2

INDICE DE ARRENDAMIENTO

M E S	INDICE	VARIACION MENSUAL %	VARIACION ACUMULADA
E	274.5	5.7	5.7
F	286.5	4.4	10.3
M	298.9	4.4	15.1
A	311.9	4.3	20.1
M	323.8	3.8	24.6
J	334.9	3.4	28.9
J	346.3	3.4	33.3
A	357.5	3.2	37.6
S	368.9	3.2	42.0
O	378.9	2.9	43.2
N	397.8	5.0	46.1
D	411.3	3.4	53.4

FUENTE: "Indice de Precios". Banco de México, Cuaderno - Mensual, varios números.

CUADRO No. 3

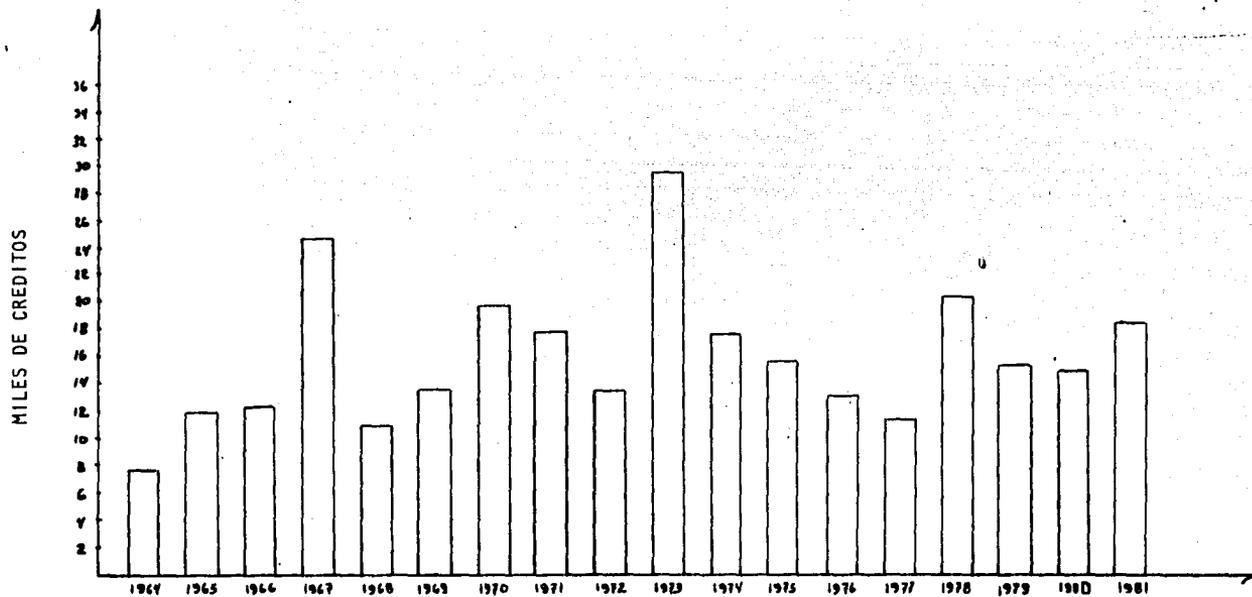
PROGRAMA FINANCIERO DE VIVIENDA
INVERSIONES EN VIVIENDA DE INTERES SOCIAL 1963-1981
(MILES DE PESOS)

AÑO	NO. DE CREDITOS	NO. DE CREDITOS ACUMULADOS	MONTO DEL CREDITO	MONTO DEL CREDITO ACUMULADO	MONTO DEL AVALUO	MONTO DEL AVALUO ACUMULADO
1963	41	41	1,198	1,198	2,013	2,013
1964	7,558	7,599	421,838	423,036	452,045	454,058
1965	11,807	19,406	498,967	922,003	619,155	1.083,213
1966	12,037	31,443	586,849	1.508,852	729,008	1.802,221
1967	24,509	55,952	1.421,898	2.930,750	1.579,422	3.381,643
1968	10,736	66,688	546,673	3.477,423	677,738	4.059,381
1969	13,468	80,156	689,326	4.256,749	810,816	4.870,197
1970	19,458	99,614	975,362	5.132,111	1.199,262	6.069,459
1971	17,911	117,525	952,660	6.084,771	1.139,610	7.209,069
1972	13,222	130,747	713,372	6.797,143	861,000	8,070,069
1973	29,226	159,973	1.305,521	8.102,664	1.521,978	9.592,047
1974	17,671	177,644	1.057,098	9.159,762	1.246,322	10,838,369
1975	15,782	193,426	1.327,950	10.487,712	1.656,467	12.494,836
1976	12,877	206,303	1.277,663	11.765,380	1.545,565	14.040,401
1977	11,135	217,438	1.429,140	13.194,520	1.882,251	15.862,652
1978	20,239	237,677	4.521,392	17.715,912	5.887,544	21.750,196
1979	15,312	252,989	4.307,060	22.022,972	5.658,645	27.408,841
1980	14,830	267,819	4.668,385	26.691,357	5.922,713	33.331,554
1981	18,282	286,101	7.275,160	33.966,517	9.201,260	42.532,814
TOTAL	286,101		33.966,517		42.532,814	

FUENTE: F.O.V.I. "Informe Programa". Varios años.

CREDITOS CONCEDIDOS PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

G R A F I C A No. 3



FUENTE: Datos del cuadro 3

CUADRO No. 4

VARIACIONES DE LAS TASAS DE INTERES EN VIVIENDA
DE INTERES SOCIAL DE 1963
A 1983

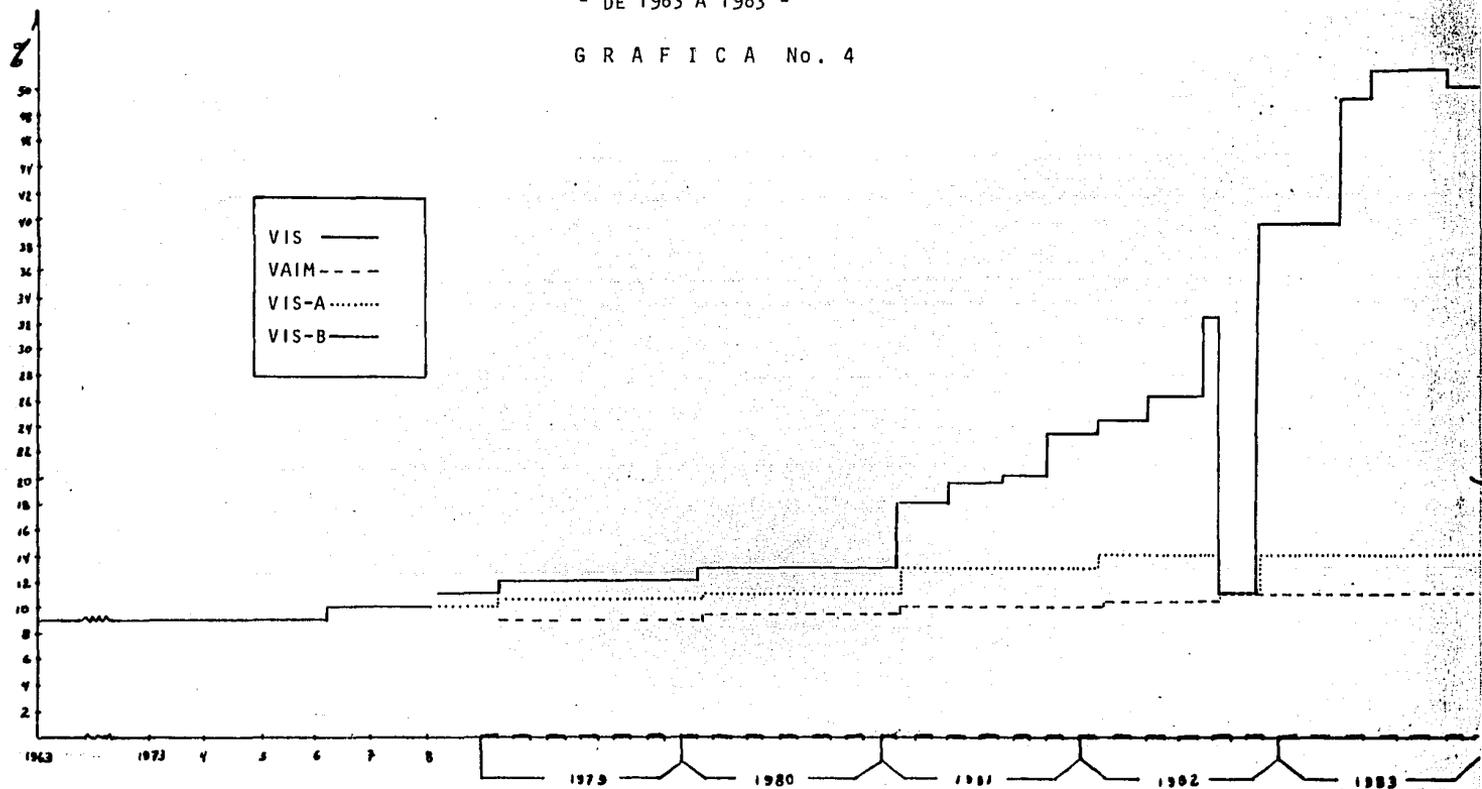
P E R I O D O	VIS	VAIM	VIS-A	VIS-B
De abril 1963 hasta el 30 de sept. 1973	9.0			
Del lo. de oct. de 1973 al 31 de ene. 1975	9.0			
Del lo. de oct. de 1975 al 31 de ene. 1976	9.0			
Del lo. de feb. de 1976 al 31 de ene. 1977	10.0			
Del lo. de feb. de 1977 al 31 de ene. 1978	10.0			
Del lo. de feb. de 1978 al 31 de ene. 1979			10.0	11.0
Del lo. de feb. de 1979 al 31 de ene. 1980	9.0		10.5	12.0
Del lo. de feb. al 30 de abril de 1980	9.5		11.0	13.0
Del lo. de mayo al 31 de julio de 1980	9.5		11.0	13.0
Del lo. de agosto al 31 de oct. de 1980	9.5		11.0	13.0
Del lo. de nov. de 1980 al 31 de ene. 1981	9.5		11.0	13.0
Del lo. de feb. al 30 de abril de 1981	10.0		13.0	18.0
Del lo. de mayo al 31 de julio de 1981	10.0		13.0	19.59
Del lo. de agosto al 31 de oct. de 1981	10.0		13.0	20.66
Del lo. de nov. de 1981 al 31 de ene. 1982	10.0		13.0	23.45
Del lo. de feb. al 30 de abril de 1982	10.5		14.0	24.81
Del lo. de mayo al 31 de julio de 1982	10.5		14.0	26.67
Sólo el mes de agosto de 1982	10.5		14.0	32.59
Sept., Oct. y Nov. de 1982	11.0		11.0	11.0
Dic. 1982 y Ene. 1983	11.0		14.0	39.12
Del lo. de feb. al 30 de abril de 1983	11.0		14.0	39.12
Del lo. de mayo al 31 de julio de 1983	11.0		14.0	49.16
Del lo. de agosto al 31 de oct. de 1983	11.0		14.0	51.63
Del lo. de nov. de 1983 al 31 de ene. 1984	11.0		14.0	50.78

La vivienda tipo "B" no cuenta con el apoyo financiero del FOVI, sólo requiere de su aprobación técnica, su evolución está asociada al Costo- Porcentual Promedio de Captación (C.P.P.), menos siete puntos porcentuales. Las tasas de interés pactadas en los contratos, serán ajustables al alza o a la baja según lo determine el Banco de México, con base en las variaciones que hubiere en el C.P.P.

FUENTE: Banco de México, Circular 1842/79 del 15 de junio de 1979 y - sus reformas: Circular 1887 del 18 de mayo de 1982.

VARIACION DE LAS TASAS DE INTERES EN VIVIENDA DE INTERES SOCIAL
 - DE 1963 A 1983 -

G R A F I C A No. 4



FUENTE: Cifras del cuadro 4.

CUADRO No. 5

EVOLUCION MENSUAL Y POR AÑOS DEL CPP FINANCIERO E HIPOTECARIO

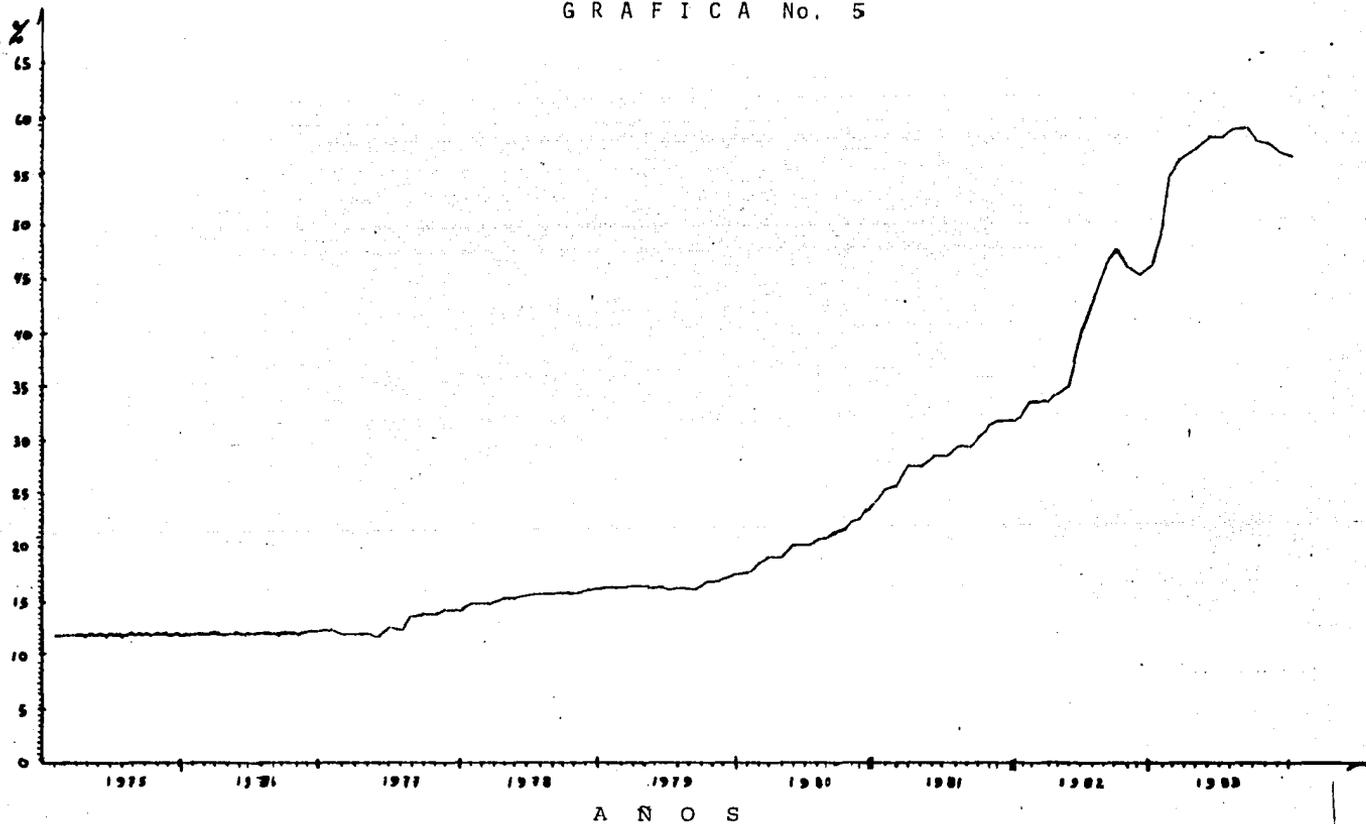
MES	C.P.P. FINANCIERO									C.P.P. HIPOTECARIO		
	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1977	1978	1979
E	11.72	11.86	12.10	14.60	16.21	17.90	25.46	32.34	50.29	N.D.	14.33	15.98
F	11.78	11.83	12.00	14.84	16.29	18.39	25.98	33.43	54.24	'	14.47	15.97
M	11.86	11.78	11.99	14.88	16.20	19.20	26.59	33.67	56.16	'	14.62	15.98
A	11.82	11.79	12.03	15.16	16.21	19.83	26.91	34.39	57.21	'	14.87	15.99
M	11.92	11.78	11.93	15.33	16.29	20.39	27.22	36.26	58.14	'	15.02	16.02
J	11.89	11.76	12.59	15.47	16.27	20.27	27.66	39.59	58.63	12.26	15.16	16.04
J	11.92	11.74	12.25	15.58	16.29	20.53	28.42	43.23	58.73	N.D.	15.26	15.08
A	11.91	11.74	13.52	15.59	16.31	20.82	29.50	36.42	58.23	'	15.29	16.10
S	11.91	11.74	13.85	15.77	16.62	21.51	30.45	47.88	57.78	13.57	15.38	16.51
O	11.94	11.96	13.90	15.77	16.79	22.42	31.22	45.99	57.14	13.74	15.49	16.09
N	11.92	12.03	14.20	16.00	17.42	22.77	31.77	45.51	56.82	13.93	15.81	17.37
D	11.97	12.12	14.30	16.10	17.52	24.25	31.81	46.12	56.44	14.04	15.88	N.D.

N.D. = No disponible

FUENTE: Asociación de Banqueros de México y Diario Oficial de la Federación, varios números.

EVOLUCION MENSUAL Y POR AÑOS DEL COSTO PORCENTUAL PROMEDIO DE CAPTACION (C.P.P.)
DE 1975 A 1983

G R A F I C A No. 5



FUENTE: Cifras del cuadro 5.

SISTEMA BANCARIO
 FINANCIAMIENTOS PARA VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL EN 1982
 PESOS DEFLACIONADOS AL MISMO LAPSO DE 1981
 (MILLONES DE PESOS)

(1) MES	(2) INVERSION 1982	(3) INCEVIS, 1982/1981	(4) INVERSION 1982 DEFLACIONADA	(5) INVERSION 1981	(6) DIFERENCIA 4-5	(7) RELACION 4/5
Enero	2,757.0	33.7	2,062.1	497.0	1,565.1	414.9
Febrero	2,615.0	34.0	1,951.5	29.0	1,922.5	6,729.3
Marzo	1,594.0	35.2	1,179.0	2,018.0	- 839.0	58.4
Abril	1,812.0	39.0	1,303.6	917.0	386.6	142.2
Mayo	1,452.0	41.3	1,027.6	0.0	1,027.6	-----
Junio	1,858.0	43.2	1,297.5	1,634.0	- 336.5	79.4
Julio	1,807.0	44.7	1,248.8	2,265.0	-1,016.2	55.1
Agosto	2,376.0	46.8	1,618.5	1,554.0	64.5	104.2
Septiembre	1,403.0	48.9	942.2	207.0	735.2	455.2
Octubre	2,374.0	51.0	1,572.1	1,702.0	- 129.9	92.4
Noviembre	4,120.0	52.9	2,694.6	1,554.0	1,140.6	173.4
Parciales	24,168.0	52.9	15,806.4	12,377.0	3,429.4	127.7
Diciembre	2,380.0*	54.8	1,537.5	1,947.0	- 409.5	79.0
TOTALES	26,548.0	54.8	17,149.9	14,324.0	2,825.9	119.7

* Inversión estimada

FUENTE: F.O.V.I., diciembre 1982.

CUADRO No. 7

SISTEMA BANCARIO
FINANCIAMIENTO CONCEDIDO PARA OPERACIONES
DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL
-Millones de Pesos-

	S A L D O S			
	PRESTAMOS BANCARIOS A VIS (1)	PRESTAMOS AL PERSONAL BANCARIO PA RA VIS (2)	TOTAL FINAN CIAMIENTO - VIS (1 + 2)	VARIACION RESPECTO A DICIEMBRE
1975 DIC	8 286	549	8 835	
1976 DIC	9 860	830	10 690	1 855
1977 DIC	11 585	1 222	12 807	2 117
1978 DIC	17 134	1 518	18 652	5 845
1979 DIC	25 576	2 105	27 681	9 029
1980 DIC	32 545	2 842	35 387	7 706
1981 DIC	45 174	4 537	49 711	14 324
1982 ENE	47 767	4 701	52 468	2 757
FEB	49 897	5 186	55 083	5 372
MAR	51 353	5 324	56 677	6 966
ABR	52 766	5 723	58 489	8 778
MAY	54 436	5 505	59 941	10 230
JUN	56 021	5 778	61 799	12 088
JUL	57 964	5 642	63 606	13 895
AGO	69 621	6 361	65 982	16 271
SEP	61 326	6 059	67 385	17 674
OCT	64 087	5 672	69 759	20 048
NOV	67 313	6 566	73 879	24 168
DIC E/	69 359	6 900	76 259	26 548

FUENTE: Banco de México, Subdirección de Investigación Económica y Banca--
ria. Estados Analíticos consolidados, diciembre 1983.

E/ Estimada

CUADRO No. 8

BANCA NACIONALIZADA
 FINANCIAMIENTO CONCEDIDO PARA OPERACIONES
 DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL
 - Millones de pesos -

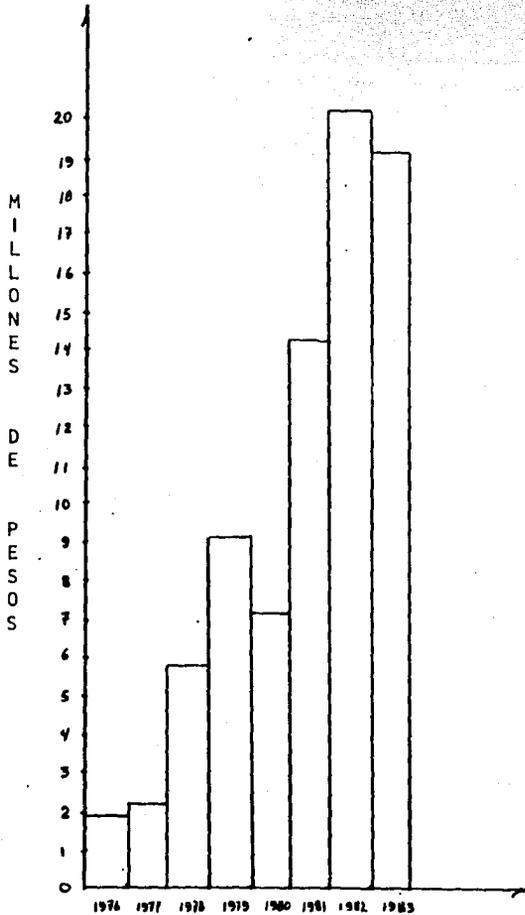
PERIODO	PRESTAMOS BANCARIOS A VIS (1)	PRESTAMOS AL PERSONAL BANCARIO PARA VIS (2)	TOTAL FINANCIAMIENTO VIS (1 + 2)	VARIACION RESPECTO A DICIEMBRE		
				(1)	(2)	(3)
1 9 8 3						
ENE.	77 087	6 993	84 080	2 620	123	2 743
FEB.	78 691	7 290	85 981	4 224	420	4 644
MAR.	82 903	7 382	90 285	8 436	512	8 948
ABR.	87 103	7 624	94 727	12 636	754	13 390
MAY.	92 865	7 646	100 511	18 398	776	19 174
JUN.	99 411	8 706	108 117	24 944	1 836	26 780
JUL.	107 764	9 050	116 814	33 297	2 180	35 477
AGO. <u>P/</u>	113 866	9 542	123 408	39 399	2 672	42 071

FUENTE: Banco de México, Estados analíticos Consolidados de la Subdirección de Investigación Económica y Bancaria, diciembre 1983.

P/ Preliminares.

FINANCIAMIENTO CONCEDIDO PARA OPERACIONES EN VIVIENDA DE INTERES SOCIAL
 Variación acumulada respecto a diciembre anterior

G R A F I C A No. 6



AÑO	MILLONES \$
1976	1,855
1977	2,117
1978	5,845
1979	9,029
1980	7,706
1981	14,324
1982	20,286 *
1983	19,174 (1)

*Estimado a octubre.

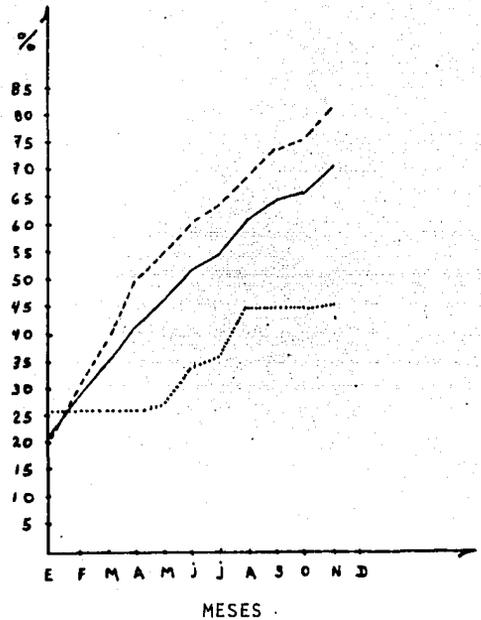
(1) Hasta mayo.

FUENTE: Cifras de los cuadros 7 y 8.

EVOLUCION DEL INCEVIS DURANTE 1983

G R A F I C A no. 7

MES	INCEVIS	MAT.	M.O.
Ene.	21.7	20.0	25.4
Feb.	27.5	28.5	25.4
Mar.	34.6	38.8	25.4
Abr.	41.6	48.8	25.4
Mayo	45.6	54.3	26.4
Jun.	51.4	59.8	33.0
Jul.	54.1	62.5	35.6
Ags.	60.5	68.0	44.0
Sep.	63.9	72.6	44.7
Oct.	65.3	74.5	44.8
Nov.	70.2	81.6	45.0
Dic.	75.6	89.4	4.5



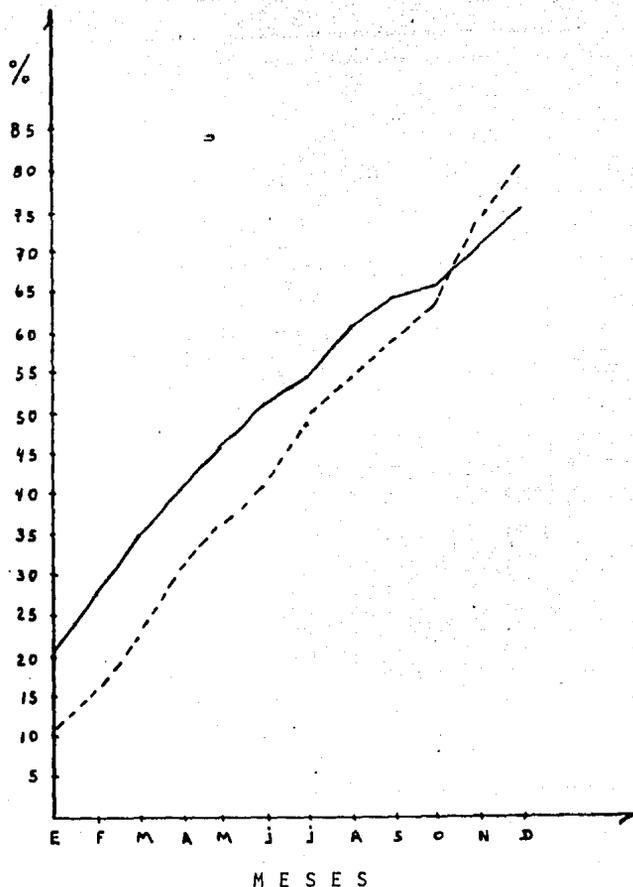
— INCEVIS
 - - - - - MATERIALES
 MANO DE OBRA

FUENTE: "Indicadores Económicos", Banco de México.

VARIACION PORCENTUAL DEL INCEVIS Y LA INFLACION DURANTE 1983

G R A F I C A No. 8

MES	INCEVIS	INFLACION
E	21.7	10.9
F	27.5	16.8
M	34.6	22.5
A	41.5	30.3
M	45.6	35.9
J	51.4	41.0
J	54.1	48.0
A	60.5	53.8
S	63.9	58.5
O	65.3	63.7
N	70.2	73.4
D	75.6	80.8



FUENTE: "Indicadores Económicos", Banco de México.

EVOLUCION DEL INCEVIS POR CIUDADES DURANTE 1983

ZONA	LOCALIDAD	ENE.	FEB.	MAR.	ABR.	MAYO	JUN.	JUL.	AGO.	SEPT.	OCT.	NOV.	DIC.
	Chihuahua	*	*	39.7	46.4	55.2	63.8	68.9	72.3	74.1	75.9	79.2	81.5
	Morelia	24.8	*	32.9	38.3	43.6	52.3	58.5	62.9	65.8	67.5	73.6	79.8
	S.l.P.	21.9	*	32.3	36.0	41.7	52.8	53.4	56.5	61.4	62.1	66.6	72.4
	Torreón	21.9	*	32.3	39.0	45.0	52.8	58.8	62.5	64.0	65.2	71.2	77.0
	Iguala	*	*	26.7	39.9	46.2	48.9	50.9	62.8	63.0	64.0	57.8	72.8
	León	18.2	*	31.5	41.4	44.7	51.9	53.7	59.8	62.3	65.6	69.8	73.1
	Puebla	17.8	*	33.7	39.3	41.1	44.0	46.7	49.1	52.8	54.3	57.5	63.3
	Toluca	17.9	*	30.5	40.3	45.2	49.0	52.9	54.9	56.8	58.8	63.2	65.6
	Acapulco	18.9	*	30.5	37.6	43.7	46.3	48.2	49.4	51.3	56.8	60.4	63.1
	Culiacán	18.1	*	31.8	40.7	49.3	55.2	58.5	64.8	62.1	67.1	72.4	76.2
	Guadalajara	20.6	*	33.3	38.4	44.3	51.0	57.2	63.0	65.7	65.7	69.3	74.2
	Mérida	25.6	*	32.4	38.4	42.3	47.5	52.8	54.7	58.0	58.0	62.5	70.1
	México, D.F.	*	*	37.4	44.6	47.1	51.3	52.7	61.4	65.9	65.9	73.0	79.5
	Monterrey	19.5	*	29.5	36.4	38.5	47.3	59.4	53.9	56.2	56.2	62.5	64.7
	Veracruz	15.8	*	17.9	29.7	32.4	41.8	44.6	52.8	53.4	53.4	59.3	66.2
	Hermosillo	*	*	34.8	37.7	48.0	54.7	56.5	60.7	62.5	63.9	70.8	75.2
	Tapachula	17.6	*	24.5	36.6	40.3	49.7	53.5	57.4	58.7	60.3	67.0	72.5
	Cd. Juárez	17.4	*	33.9	42.0	50.1	61.0	65.1	70.3	71.4	72.1	74.9	81.8
	Matamoros	*	*	26.5	33.6	50.9	56.1	57.5	62.2	66.8	67.2	70.0	71.8
	La Paz	*	*	32.1	39.5	42.2	51.8	54.7	56.5	59.3	59.8	64.7	69.3
	Mexicali	15.0	*	26.3	32.5	37.7	44.1	49.0	49.5	52.5	56.4	60.6	63.3
	Tampico	*	*	35.0	38.5	46.9	57.4	58.2	60.8	63.0	64.2	69.5	73.1
	Villahermosa	*	*	36.6	42.7	44.2	51.5	54.9	60.1	62.2	63.6	68.4	69.8

* No disponible

FUENTE: Indicadores Económicos, Banco de México. Cuaderno mensual. Varios números.

CUADRO No. 10

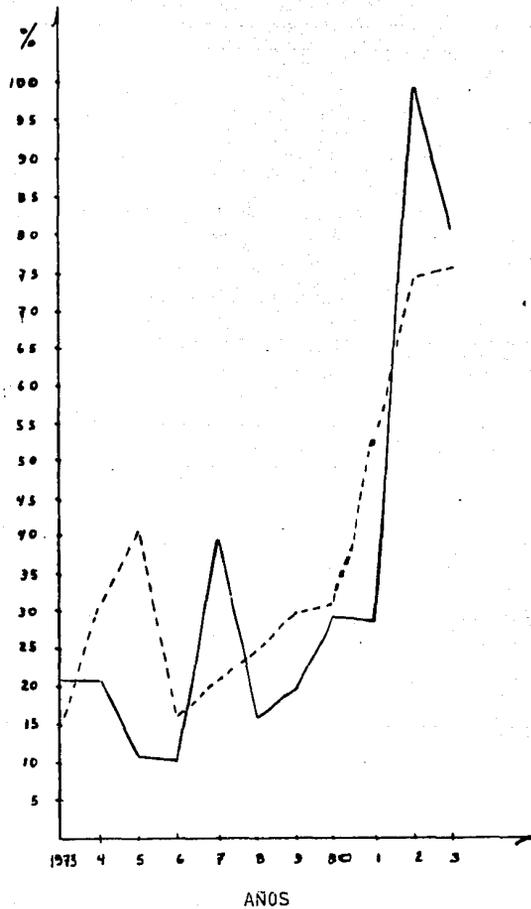
EVOLUCION DEL INCEVIS POR ZONAS DURANTE 1 9 8 3

M E S	NACIONAL	ZONA I	ZONA II	ZONA III	ZONA IV	ZONA V
Diciembre 1982	73.7	80.4	71.3	94.4	97.9	22.7
Enero 1983	21.7	21.0	18.0	23.0	16.0	18.3
Febrero	27.5	27.5	26.5	28.1	24.7	26.2
Marzo	34.6	34.5	33.3	35.3	30.9	30.6
Abril	41.5	40.1	40.2	42.3	39.1	36.3
Mayo	45.6	46.6	43.2	45.5	49.0	41.4
Junio	51.4	55.8	47.9	50.6	58.7	49.2
Julio	54.1	60.0	50.5	53.0	62.4	52.6
Agosto	60.5	63.6	54.6	60.4	67.2	54.5
Septiembre	63.9	66.5	57.4	64.2	69.0	57.2
Octubre	65.3	67.8	59.7	65.6	69.7	59.6
Noviembre	70.2	72.6	63.5	70.8	72.8	64.3
Diciembre	75.6	77.4	88.7	76.5	78.4	67.1

FUENTE: Indicadores Económicos. Banco de México, Cuaderno mensual. Varios números.

G R A F I C A No. 9

ARO	INFLACION	INCEVIS
1973	21.3	15.4
1974	20.7	31.1
1975	11.2	9.1
1976	10.4	41.3
1977	39.1	15.5
1978	16.2	21.7
1979	20.0	24.9
1980	29.8	29.5
1981	28.7	31.2
1982	98.8	73.7
1983	80.8	75.6



— INFLACION
 - - - INCEVIS

CUADRO No. 11

PODER ADQUISITIVO DEL SALARIO 1978 = 100

AÑO	(1) S.M. DIARIO	(2) INDICE S.M.	(3) I.P.C. EN CD. DE MEX.	(2)/(3) = (4) INDICE DEL SALARIO REAL %	(5) 100 - (4) PERDIDA REAL DEL SALARIO
1978	120.00	100.0	100.0	100.0	-
1979	138.00	115.0	117.8	97.6	2.4
1980	163.00	135.8	149.0	91.1	8.9
1981	210.00	175.0	214.6	81.5	18.5
Ene-oct 1982	280.00	233.3	361.3	64.6	35.4
Nov-dic 1982	364.00	303.3	417.2	72.7	27.3
Ene-Jun 1983	455.00	379.2	583.9	64.9	35.1
13 Jun-Dic 1983	523.00	435.8	743.9	58.6	41.4
(*) T.M.C. =	23.4	23.4	33.2	-	-

FUENTE: (1) S.T.P.S. Comisión Nacional de los Salarios Mínimos
 (2) Banco de México. Cuadernos o mensual de indicadores económicos.

$$* \left(\sqrt{\frac{P.F.}{P.I.}} \right) - 1 \times 100$$

CUADRO No. 12

PODER ADQUISITIVO DEL SALARIO EN RELACION AL COSTO DE EDIFICACION
DE VIVIENDA

A Ñ O	(1) S.M. DIARIO	(2) INDICE S.M.	(3) INCEVIS	(4) INDICE INCEVIS	(5) (2)/(4) INDICE SALA RIO REAL %	(6) 100 - (5) PERDIDA REAL DEL SALARIO
1 9 7 8	120.00	100.0	243.4	100.0	100.0	-
1 9 7 9	138.00	115.0	300.0	123.3	93.3	6.7
1 9 8 0	163.00	135.8	406.3	166.9	81.4	18.6
1 9 8 1	210.00	175.0	499.6	205.2	85.3	14.7
ene-oct 1982	280.00	233.3	801.0	329.1	70.9	29.1
nov-dic 1982	364.00	303.3	850.8	349.5	86.8	13.2
ene-jun 1983	455.00	379.2	1,286.9	528.7	71.7	28.3
13 jun-dic 1983	523.00	435.8	1,527.5	627.6	69.4	30.6
T.M.C. =	23.4	23.4	30.0	30.0		

FUENTE: (1) S.T.P.S. Comisión Nacional de los Salarios Mínimos.

(2) Banco de México. Cuaderno mensual de indicadores económicos.

B I B L I O G R A F I A

1. BANCO DE MEXICO, "Indicadores Económicos", varios números.
2. BANCO DE MEXICO, "Informe Anual", varios años.
3. CALDERON RODRIGUEZ, GUSTAVO. "El sector público y la construcción de vivienda. Caso de estudio: Zona metropolitana de la Cd. de México". Tesis. Escuela de Economía. U.N.A.M. 1978.
4. "Cincuenta Años de Banca Central". Ensayos conmemorativos 1925-1975. Selección de Ernesto Fernández Hurtado, F.C.E. y Banco de México. 1a. edición. México, 1976.
5. "Desarrollo Urbano". Programa Nacional de Vivienda, - versión abreviada, avances e instrumentos generados.- México, diciembre 1981.
6. DIULIO, EUGENE A. "Macroeconomía". McGraw Hill. México, 1980.
7. "El Mercado de Valores". Semanario de Nacional Financiera, varios números.
8. "El Sistema Económico Mexicano". Artículo: Política Monetaria en México, el Marco Institucional por: Baquero C. Armando y Chigliaza Sergio.
9. ENGELS, FEDERICO. "Contribución al problema de la vivienda". Ed. Progreso. Moscú.
10. FAYA VIESCA, JACINTO. "Administración Pública Federal". Ed. Porrúa, 1a. edición. México, 1979.
11. "Financiamiento a la vivienda de interés social". Seminario 21 al 25 de noviembre de 1983. Facultad de Arquitectura, U.N.A.M. Coordinador: Arq. Ernesto Velasco León.

12. F.O.V.I. Banco de México. "Programa Financiero de Vivienda". México, marzo de 1984.
13. GAVIRA, CARMEN. "Políticas de la vivienda". Editorial Ayuso, Madrid, España, 1977.
14. Instituto Nacional de la Vivienda. "Un Problema Nacional: la vivienda de interés social". México, D.F., diciembre, 1977.
15. "Ley Orgánica de la Administración Pública Federal". Ed. Porrúa, 11a. edición, México, 1981.
16. "Programa Financiero de Vivienda". S.H.C.P. México, D.F. 16 de noviembre de 1964.
17. "Revista Mexicana de la Construcción". Julio de 1981, agosto de 1982 y enero de 1984.
18. SALVATOR, DOMINICK. "Microeconomía". McGraw Hill, México, 1980.
19. SANTILLANA, ANTONIO. "Análisis Económico del Problema de la Vivienda". Biblioteca de Ciencias Económicas, Colección Demos. Ediciones Ariel. Barcelona, España, 1972.
20. Unión Panamericana de Asociación de Ingenieros. "IX - Convención". FOVI. Banco de México, México, D.F. octubre de 1966.