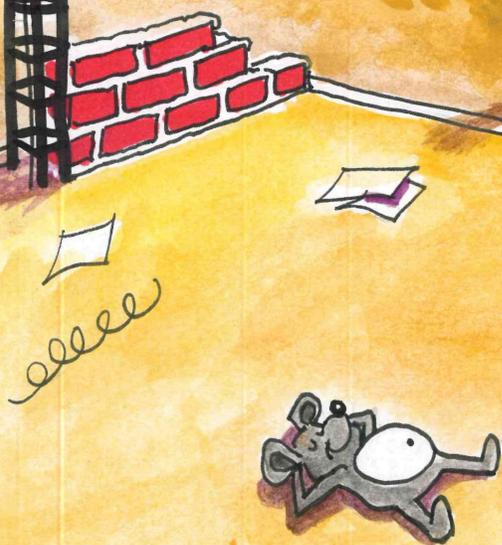
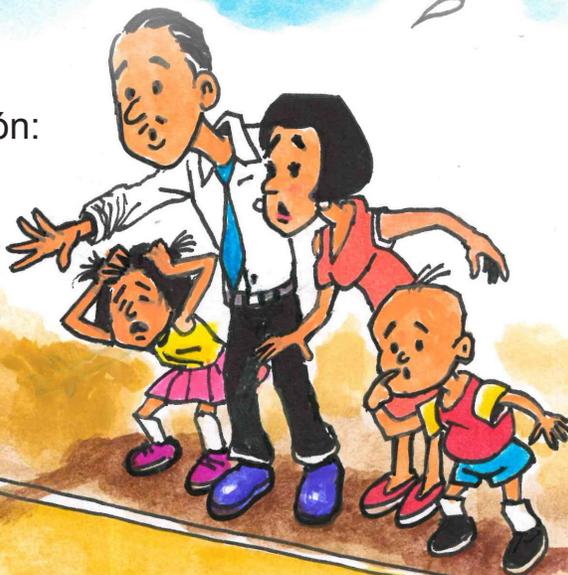


De cara a la transición....
DESAFÍOS DE LA VIVIENDA

Caída de la producción:
Alza de precios;
inflación;
tasas....



DIRECTORA: Mariel Zúñiga

COORDINACIÓN E INVESTIGACIÓN:

Redacción de Grupo En Concreto

DISEÑO GRÁFICO: Montserrat Gamboa Cisneros

IMPRESIÓN: Digital FX

PORTADA: Mateo Villa

AGRADECEMOS:

Agradecemos a todos los que participaron con su entusiasta colaboración y aportación de sus notas.

Noviembre 2023

De cara a la transición....

DESAFÍOS DE LA VIVIENDA

Caída de la producción:
Alza de precios;
inflación;
tasas....

Noviembre 2023



PRÓLOGO



Difícil momento de producción vive la industria de esa vivienda que es tan necesaria en cualquier sociedad y ciudad que se defina a si misma como justa, inclusiva y de vanguardia.

Una vivienda asequible, una vivienda social.

Los actores de la industria, representados en este libro; constructores, arquitectos, ingenieros, valuadores, financieros, analistas; hemos vivido desde hace más de 20 años infinidad de esfuerzos para construirla; algunos más exitosos que otros, pero todos encaminados en la búsqueda de la mejor combinación de precio y calidad, para lograr esa vivienda que todos pueden comprar.

Años de producción sin precedente, para responder a una gran demanda; años de consolidación para sostener una oferta necesaria y al mismo tiempo el crecimiento de la infraestructura y los servicios; grandes experiencias, grandes logros y mucho que aprender en esta importante historia.

Historia que patenta sus logros en grandes Desarrollos Habitacionales que hoy alberga a más de seis millones de familias mexicanas que pudieron comprar una solución de vida, un lugar de desarrollo familiar y un patrimonio para su futuro.

Es importante reconocer, lo que fue exitoso y aquello que debemos corregir y mejorar en las experiencias y resultados vividos.

Los errores son lecciones de vida para poder mejora, así como los aciertos son alientos claros para continuar en el camino.

Protagonistas todos, de una industria que ha permanecido siendo un jugador importante en la satisfacción de un bien, necesario y patrimonial; pero también detonador de trabajo, consumo de bienes nacionales y desarrollo económico.

Es una industria que requiere del común acuerdo de la autoridad en todos sus niveles; federal, estatal y municipal y de todos los profesionales que nos insertamos en diferentes momentos en la construcción y desarrollo de una casa, un desarrollo habitacional, una comunidad.

Al día de hoy, ese diálogo perdió su dinamismo, las ideas e innovaciones dejaron de estar presentes; la revisión continua de los logros, dejó de ser valuadas; las políticas públicas en este importante tema dejaron de ser prioridad y hoy estamos en números de producción tan bajos, que alertan a los diferentes actores de la sociedad, pero, sobre todo, a los trabajadores que no están encontrando una solución de vivienda.

Esta situación sin dejar de mencionar las condicionantes económicas que han jugado un papel importante en el incremento de los costos y condiciones de la construcción de estas casas y departamentos: inflación de materiales de construcción, elevación de tasas de financiamiento, nuevas y costosas normatividades; todas marcadas como condiciones generadas después del COVID.

Estas condiciones económicas y regulatorias actuales, empujaron a la industria hacia la producción de vivienda media y residencial; a pesar de los esfuerzos que se han realizado mejorando la oferta de créditos en condiciones y características muy competitivas, de parte de los organismos nacionales de

vivienda (INFONAVIT y FOVISSSTE) y de la Banca.

El resultado de esta ausencia de acuerdos, nos ponen hoy en el año con menor producción de vivienda social en la historia reciente; es una señal de que es momento de reactivar el interés, el análisis, los esfuerzos y el conocido profesionalismo de cada uno en volver a detonar esta historia; con sus mejores prácticas, con sus reflexiones pero reconocerla como una gran generadora de bienestar social que necesitamos y que en México se ha conformado siempre de grandes actores; muchos de los cuáles hoy en estas páginas expresan sus ideas y recomendaciones.

Apostemos por ese nuevo diálogo, por esta reactivación, por una política pública que nos ubique nuevamente como una industria prioritaria; capaz de cambiar, resiliente, sustentable y gran generadora de empleo, actividad económica y beneficio social; apostemos nuevamente por encontrar el camino para detonar la oferta de VIVIENDA ASEQUIBLE,

En sus marcas listos.....

Lidya Álvarez
Directora General de Grupo Procsa

DE LA DIRECTORA



DE CARA A LA TRANSICIÓN EN EL 2024...

Son muchas las preocupaciones que nos aquejan a los mexicanos a la industria en general y, a la vivienda y mercado inmobiliario en particular ante el inminente futuro.

Para empezar a todos los participantes, grandes “jugadores” esto es todos los que participan en la industria, les importa que al gobierno, a los gobiernos les importe la industria. Que les interese y la volteen a ver.

Sólo dándole la importancia que tiene a nivel económico, por su aportación al PIB, en la generación de empleos y derrama en más de una treintena de actividades económicas así como a nivel social, como factor de equilibrio, es que pueden ayudarle a generar estrategias para que funcione. Esta industria es muy sensible y también ha mostrado su resiliencia ante todas las diversas crisis que se han presentado en la historia del país.

Más recientemente ante la crisis del “tequila”, la subprime, pandemia, y diferentes devaluaciones y “catarritos” que se han tenido que sortear (como los calificó en su momento Agustín Carstens, ex Gobernador del Banco de México hoy Gerente General del Banco de Pagos Internacionales).

La mayor resiliencia la está demostrando ahora ante una

crisis multifactorial, pues se esperaba ya la salida de la pandemia del #Covid19 pero nadie nos esperábamos también una inflación tan alta y en constante ascenso que apenas está mostrando signos de reducirse y sus efectos colaterales como la aplicación de una política monetaria restrictiva que para frenar la inflación incrementara las tasas de interés.

Entonces los créditos se encarecieron, los hipotecarios no demasiado, pero los ya escasos créditos puente y empresariales se han hecho más caros y restrictivos; así ahora ante el panorama de que las tasas se reduzcan hacia el 2º semestre del 2024, hay un respiro.

PERO HAY OTRAS ALERTAS

Tenemos que observar qué pasa ante el déficit fiscal porque éste puede impedir que bajen las tasas de interés como es la expectativa hacia la 2ª mitad del 2024.

Así, son muchos los desafíos que enfrenta la vivienda.

Porque a la situación actual de la falta de producción de la suficiente vivienda para responder a la demanda, sobre todo de vivienda de interés social de menos de \$650 mil pesos, antes de menos de \$350 mil pesos (ésta hoy en franca extinción).

Ante el reto de distinguir demanda de clientes potenciales reales vs la demanda existente.

También se enfrentan ante situaciones como la particular en la Ciudad y Valle de México de contar con un inventario que no se desplaza y en cambio, tener demanda de vivienda que no construyen. Esto es: tener vivienda más cara que no se vende vs una demanda de vivienda más económica que no tienen.

Son retos económicos, también sociales. Tienen implicaciones de mejor análisis y conocimiento del mercado y mayor asesoría acerca de dónde y cómo producir vivienda.

Lo cierto es que se agudiza la crisis por la falta de vivienda más económica en todo el país tras un freno en su construcción ¡de 12 años!...

Ya tenemos el título del siguiente libro es: ¿Qué vivienda se puede construir en México?

Y en esa respuesta contará mucho la política que adopte respecto a la industria el siguiente gobierno a partir del 2024. Hablamos entonces...

Maricel Zuñiga

De cara a la transición....



LA EXPERIENCIA DE LOS DESARROLLADORES

Sin duda si hay un gremio que esté a prueba ahora en esta transición son justo los productores de la vivienda, los que diseñan, proyectan y ejecutan la construcción de hogares.

Ellos, en su mayoría por suerte para México, le siguen apostando a echa a andar a la industria. A seguir produciendo, a buscar la fórmula para poder responder a la demanda y seguir teniendo negocio. Son algunos casos los que “bajan los brazos” para dedicarse a otra cosa o precipitar su retiro.

La industria una vez más está a prueba, pero al menos en los últimos 30 años esta es una crisis multifactorial que requiere su máxima resistencia, la gran evidencia de que es una industria resiliente que puede levantarse y responder.

¿Quién si no puede construir la vivienda? ¿el Ejército? Sin duda éste lo haría si el gobierno se lo ordenada y sí éste tuviera también los recursos, pero quienes tienen la experiencia son los empresarios que llevan más de 40 años muchos de ellos, justo construyendo, conociendo al mercado, buscando las fórmulas, los materiales, los diseños que se adaptan para hacer la vivienda que los mexicanos requieren.

En este 2024 veremos el resultado de la prueba, pero queremos creer que la enorme mayoría de los mil desarrolladores que están asociados a la Canadevi nacional, más otros tantos que no están afiliados, todos podrán seguir construyendo evitando ya el desfase entre la vivienda que se demanda y la que están construyendo

Observaremos cómo se responde una vez más, a la demanda de hogares para los mexicanos.



Jesús Sandoval
Armenta
Director General de Ruba

El reto está en la demanda de vivienda económica

Para una de las grandes desarrolladoras mexicanas, Ruba el problema de la vivienda económica se centra en la demanda real y en el bajo ingreso.

“El problema de la falta de producción de vivienda tiene su origen en el bajo poder adquisitivo de la mayoría de los trabajadores asalariados del país, a quienes por su bajo ingreso no tienen ahorros y su capacidad de crédito es muy limitada, es decir, el reto está en la demanda real de vivienda económica”.

Así, sus propuestas se centran en la suma de esfuerzos en los tres niveles de gobierno para que además se integren al sector empresarial y generen fórmulas que hagan factible la construcción de vivienda a un precio accesible para la

mayoría de los trabajadores en la economía formal, pero también para aquellos para la economía informal.

“Se requiere unir esfuerzos entre los 3 sectores de Gobierno, Federal, Estatal y Municipal junto con el Sector Privado para diseñar esquemas que hagan viable la producción de vivienda a un precio acorde con el nivel de ingreso de la mayoría de los trabajadores asalariados e incluso de quienes no tienen un trabajo formal. Lo anterior implica incentivos y facilidades para la producción de vivienda económica, como son: desarrollo de infraestructura de ciudad para los servicios básicos de agua potable, drenaje y electricidad; incentivos fiscales en impuestos y derechos municipales, estatales y federales y créditos hipotecarios con tasas de interés asequibles”.

EL DESAFÍO ES LOGRAR CONSTRUIR LA SUFICIENTE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Ruba, una desarrolladora con gran tradición y mucha experiencia en el mercado mexicano propone generar vivienda para economías de escala para construir viviendas a precio accesible para diferentes sectores de la población, no obstante, es una empresa que sí produce en la actualidad vivienda de interés social asumiendo su responsabilidad social.

“La capacidad instalada de Ruba y de otras grandes desarrolladoras del país nos permite aprovechar las economías de escala para producir a un costo menor, este tipo de vivienda si se dieran las facilidades e incentivos para producirla de manera sustentable con bajos márgenes para el desarrollador.

“De hecho, Ruba sigue atendiendo a este segmento de trabajadores de bajos ingresos y a la fecha no ha dejado

de producir vivienda de interés social como parte de su responsabilidad social”, reiteró.

La desarrolladora pugna por mejorar la producción incluso con ecotecnologías y métodos sustentables, que además puedan hacerse a un precio accesible para la mayoría de los mexicanos.

“Consideramos que hay avances importantes en la producción de vivienda sustentable con las políticas actuales para usar materiales y ecotecnologías en los equipamientos de las viviendas, sin embargo, todo se reduce a un problema de ingreso de la mayoría de la población del país”, apuntó.



Enrique Vainer
Girs

Director General de Sadasi

La vivienda tiene afectaciones; propuestas para apoyarla

Derivado de las repercusiones de la pandemia y de los efectos económicos que trajeron las cadenas de suministros y la inflación, el sector de la vivienda también tuvo sus afectaciones. La varilla, plástico, cemento y otros materiales, incrementaron su precio exponencialmente. Y los terrenos con vocación para vivienda de bajo valor también incrementaron en forma importante su valor.

Los efectos inmediatos fueron los siguientes:

A) La inflación a productor fue superior que la inflación a consumidor, eso quiere decir que con la finalidad de seguir desplazando productos los desarrolladores no

repercutieron en forma inmediata todo el efecto de sus costos afectando sus resultados

B) Los costos de reposición sobre todo de tierra fueron superiores a los de adquisición.

C) El costo del dinero también se incrementó y las tasas de interés están prácticamente al doble que antes de pandemia

IMPACTOS DE LAS TASAS DE INTERÉS; SE REQUIEREN MEDIDA PARA “PALEAR” LOS EFECTOS

Por otro lado, los bancos no han repercutido gran parte de los incrementos en tasa, el INFONAVIT ha incorporado ciertas medidas para facilitar el acceso a la vivienda (Unamos Crédito, aumento de la edad laboral a 70 años, crédito adicional a mujeres, etc) y el salario mínimo se ha incrementado notablemente.

Sin embargo, no ha sido suficiente para palear el efecto de los incrementos antes mencionados y se requieren medidas como desregular, desgravar, el apoyo directo a compradores de bajo ingreso y esquema de crédito para trabajadores de la economía informal donde según datos oficiales está a más del 50% de nuestra actividad económica.

Desgravar implica tener conciencia clara en los 3 niveles de gobierno (federal, estatal y municipal), así como en organismos diversos de que el pago de derechos debe ser el costo de la contraprestación por recibir un servicio y no debe ser superior a esto. La vivienda no debe usarse con fines recaudatorios, para eso existen los impuestos.

Desregular implica quitar trámites y reducir tiempos en los procesos de autorización de desarrollos y otorgamiento de licencias, cada día que pasa el costo financiero afecta el precio de salida de una vivienda.

El apoyo a compradores implica dinero al frente o mediante reducción de tasa a compradores de vivienda de menos de 2.5 salarios mínimos de ingreso mensual, para que puedan completar el monto de su crédito para comprar una vivienda.

PROPUESTAS: CREAR UN ORGANISMO CON CAPITAL SEMILLA

Por otra parte, la creación de un organismo con capital semilla del presupuesto de la Federación o de banca de desarrollo en el cual la población trabajadora en el sector informal pueda ahorrar. Y en el transcurso del tiempo, y llegado a cierto monto de ahorro, tiempo de aportación y factores de riesgo establecidos en un algoritmo al respecto, puedan tener crédito para compra de vivienda. Este tipo de medidas no se han llevado a cabo porque se consideran de largo plazo sin embargo, si se hubieran llevado a cabo previamente, hoy ya contaríamos con una cantidad importante de ahorradores y gente en el sector informal con capacidad de compra de una vivienda.



Isaac Metta
Cohen

Director de Hogares Unión

Se requiere reingeniería y cambiar el modelo para la vivienda de interés social

La falta de producción de vivienda se concentra principalmente en los segmentos de interés social bajo, es decir hay poca producción menor a 650 mil pesos, afirmó Isaac Meta Cohen, director de la desarrolladora Hogares Unión.

Y señaló que el problema para producir vivienda económica está en dos vías: por el lado de la oferta hay muchos factores que inciden en dicha dificultad, dijo y enumeró:

1. Inflación extraordinaria de los últimos dos años.
2. Escasez de tierra servida en las zonas metropolitanas del país.

3. Falta de infraestructura para nuevas viviendas y su costo, en específico en temas de agua, luz y saneamiento.
4. Costos de tramitología en aumento, principalmente en los temas estatales y municipales.

Agregó que la otra línea del problema es del lado de la demanda porque la capacidad de compra de los derechohabientes para este tipo de vivienda esta limitado ya que los montos de crédito y su enganche no alcanza para comprar casa a pesar de que son en muchos de los casos edificios de menos de 50 m2 y poca gente podría compartir una propiedad uniendo su crédito con un amigo o familiar.

“Para solucionar esta problemática debemos participar todos los involucrados en el desarrollo de viviendas, las autoridades federales con una política de incentivar el desarrollo ordenado de tierra e infraestructura para vivienda económica, así como con incentivos y apoyos para mejorar la capacidad de compra de los derechohabientes, las autoridades estatales y municipales incentivando el desarrollo, creando zonas adecuadas, simplificando y bajando el costo para el desarrollo de este tipo de viviendas.

“Los desarrolladores con creatividad y buscando retomar el desarrollo de viviendas de interés social con reingenierías en la construcción y en el modelo total de este negocio para darle viabilidad y pueda seguir expandiéndose”, puntualizó.

¿CÓMO REGRESAR A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DEL SEGMENTO SOCIAL?

“Si existiera demanda suficiente y viabilidad para comprar por parte de clientes, con incentivos y subsidios para su adquisición, es el primer paso para mover la maquinaria de lo anteriormente expuesto”, apuntó.

Y además admitió que hace falta incentivar la producción de vivienda "verde" o sustentable ya hay normas internacionales que obligan al desarrollo sustentable como única forma de construcción.

“Los desarrolladores, por nuestra parte hemos dado pasos muy importantes en esa dirección”.



Marcos David
Bejarle Pano

*Gerente de Relaciones
Estratégicas de JAVER*

Los procesos de los que depende la vivienda en la actualidad

En la Vivienda todos los procesos que se ejecutan para poder entregar la casa que el cliente selecciona a su entera satisfacción y en tiempo y forma depende en la mayoría de los casos de actores externos.

Para lo cual se dedica una parte muy importante de todos los procesos de la vivienda a garantizar que podamos cumplir al cliente en tiempo y forma.

Y esos procesos, por lo mismo, dependencia de terceros, difícilmente los ponemos en riesgo y difícilmente los cambiamos.

La reflexión que comparto es la siguiente, manteniendo los procesos tradicionales qué tan abiertos estamos a complementar dichos procesos con los siguientes temas que a continuación enumero y que cada uno de ellos son temas muy amplios que ameritan su desarrollo en subsecuentes entregas , dichas oportunidades en mi opinión son:

1. Inteligencia Artificial
2. Uso de robótica y procesos de obra sistematizados.
3. Mercados nuevos
4. Generación de mercados secundarios de Vivienda.
5. Proptech y Fintech como aliados estratégicos.
6. Uso de medios digitales
7. Nómadas Digitales como clientes y aliados estratégicos.
8. Vivienda dentro de Metaverso .
9. Networking
10. Portabilidad de Hipotecas.

Finalmente, sin abandonar los medios tradicionales de promoción , venta , escrituración y entrega de Vivienda creo firmemente que tenemos un sinfín de oportunidades que están a nuestro alcance para empezar a romper paradigmas y como complemento de procesos tradicionales nos ofrecen áreas de oportunidad y crecimiento enormes.

" El que depende de muchos no depende de nadie ".



Antonio
González Dueñas

*Director general de
Desarrollos Inmobiliarios
Laguna*

Vivienda Recuperada e Invasada; Retos y Soluciones en el contexto del Infonavit

En México, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) desempeña un papel crucial en la provisión de viviendas a los trabajadores. Sin embargo, uno de los desafíos que enfrenta es el fenómeno de las viviendas recuperadas o invasadas. Este problema plantea interrogantes sobre la seguridad y estabilidad habitacional para miles de familias en el país.

VIVIENDA RECUPERADA:

Las viviendas recuperadas son propiedades que han sido retomadas por el Infonavit debido a incumplimientos en los

pagos por parte de los propietarios. Esta situación crea una oportunidad para el Instituto de rehabilitar las viviendas y ponerlas nuevamente en el mercado, proporcionando así una solución para nuevos compradores.

VIVIENDA INVADIDA:

Por otro lado, las viviendas invadidas son aquellas que son ocupadas ilegalmente por personas que no son los legítimos propietarios. Este problema causa inseguridad y desconfianza en las comunidades, afectando la calidad de vida de los residentes y desafiando la capacidad del Infonavit para mantener el orden en sus propiedades.

RETOS Y SOLUCIONES:

Para abordar estos desafíos, es fundamental implementar medidas que garanticen la seguridad jurídica de las viviendas y promover la educación financiera para evitar los incumplimientos en los pagos. Además, es esencial fortalecer la colaboración entre el Infonavit, las autoridades locales y la comunidad para prevenir la ocupación ilegal y fomentar un ambiente seguro y estable para los residentes.

CONCLUSIÓN:

La problemática de las viviendas recuperadas e invadidas del Infonavit representa un desafío complejo, pero con la colaboración y el esfuerzo conjunto de las instituciones y la comunidad, es posible encontrar soluciones efectivas que aseguren el derecho a una vivienda digna para todos los trabajadores mexicanos.



LOS LÍDERES DE LA INDUSTRIA

Los líderes de la industria están trabajando y debatiendo con sus representados, en el caso de asociaciones, cámaras y confederaciones, cómo sacar a la vivienda del “bache” en el que se encuentra.

Son entusiastas y con la experiencia que tienen de años de incluso demostrar la resiliencia de la industria, buscan nuevas fórmulas

Esto es lo que veremos en los próximos meses: debates internos, búsqueda de aliados, también cabildeo buscando a equipos que todavía no están formados de las candidatas y candidato que hoy ya están registrados, para encontrar apoyo y respuesta.

2024 sin duda representa un gran desafío. La prueba de la gran resiliencia que se pone a prueba ante una crisis multifactorial con elementos externos e internos, con factores económicos, políticos, muy políticos y sociales.

Así, la transición sacará, esperemos, lo mejor de la industria. Su capacidad de adaptación y que ponga a prueba lo que puede ser su mayor logro: que el gobierno, quede quien quede, mire a la industria y le dé la importancia que tiene para mantener el equilibrio social y el gran impulso a la economía que representa.




CANADEVI®
Luis Alberto
Moreno Monroy

Presidente de Canadevi

Vive vivienda coyuntura importante para planear lo que viene

Es el actual un momento importante para la industria porque las empresas tenemos que planear y preparar cierre del 2023 y rumbo al 2024. Es momento de planeación acerca de lo que viene y de lo que queremos como sector

Considero que es momento de mucho trabajo para utilizar experiencia, inteligencia y la brillantez de todos los actores para armar algo importante. Es un parteaguas, de carácter disruptivo para la industria.

Lo que sucedió con el huracán OTIS en Acapulco debe servir como una base para empezar a hacer cambios necesarios en

el país: Los expertos tienen razón de que no es el 1º ni el último con estas acciones por el cambio climático.

LAS ENSEÑANZAS Y EL CAMBIO CLIMÁTICO

Debemos empezar a considerar que si se presentan situaciones tan complicadas y difíciles debemos preparar a las ciudades para que resistan, en la medida de las posibilidades claro!, a las reacciones del planeta

La vivienda es un sector altamente vulnerable en estas circunstancias, porque cuando hablan de destrucción de vivienda también se destruye el patrimonio y las esperanzas. Debemos trabajar en manera conjunta para diseño nuevo hacia un México distinto y que pueda dar el brinco de un México desordenado a un México ordenado.

Es el momento. Las enseñanzas así son. Con el temblor del 85 también se dio un parteaguas. Así son las ciudades que colindan con el mar. Están en riesgo. Es el momento justo de hacer y considerar en la planeación.

¿CÓMO SOLUCIONAR LA FALTA DE PRODUCCIÓN DE VIVIENDA?

La vivienda económica es un problema complejo. Es una paradoja y hay que encontrar solución porque es donde más se necesita y menos se construyen.

Necesitamos establecer criterios distintos de construcción, normatividad, de costos de materiales, de financiamiento y tener la diferenciación

Es difícil que como están salarios el aforo de estas personas alcance con crédito y aún así no complete para acceder por el costo de vivienda

Hay un gran número que puede comprar una casa de \$400mil, siendo que la más barata ronda \$500 mil; esto 100mil de diferencia es mucho dinero para alguien que gana entre 8 y 12 mil pesos mensuales.

Tenemos que encontrar la forma, la variable donde todos los factores que intervienen pongamos algo para que de esta manera sea accesible la posibilidad de que tengan vivienda esos mexicanos con bajos ingresos. Porque si no lo tenemos es lo que puede suceder: como en Acapulco: se llenan las ciudades con casas construidas de manera desordenada, sin sistema técnico de construcción. Porque la verdad es que si hubo daños en casas que construimos en Acapulco, pero no estructurales. La solución es sencilla de reparar: vidrios, etc.

En el otro segmento de vivienda poco más arriba, la tendencia es que está incrementándose el número de trabajadores en el IMSS.

Así hay que atenderlos a éstos como también a la informalidad. Según el estado donde hablemos, pero el promedio es el 52% de informalidad. Hay casi lo mismo de gente que tiene salario formal que a la que no le alcanza para su casa. Tenemos que buscar las bases jurídicas, patrimoniales y estructurales para generar vivienda para todos.

¿CUÁLES SON LOS RETOS?

El principal reto es hacerles ver a los políticos la importancia de la industria de la vivienda.

Hay 3 cosas que atender: la energía eléctrica, agua potable y orden territorial y urbano.

Por supuesto también hay otros temas como la tramitología

municipal; sustentabilidad, financiamiento, y otros más como como la movilidad

Tenemos que encontrar que exista voluntad y entiendan que la vivienda es un generador natural de crecimiento económico también lo es de patrimonio, esperanza y sueños de los mexicanos.

Así los 3 grandes rubros, acciones de gran calado que atender son la energía eléctrica, agua potable en todo el país; y ordenamiento territorial ad hoc con las necesidades (que giran alrededor de municipios y estados).

Hay acciones que los candidatos pueden hacer atractiva en periodos cortos. Éstas acciones son las que debemos presentar y checar. Son acciones de corto, mediano y largo plazo.

Entiendo que con lo que he platicado con gente que estructura los planes de gobierno a llas dos candidatas a la Presidencia les resulta relevante el sector de vivienda ¿qué tanto? Ya lo veremos y también veremos cómo procurarles apoyo para avanzar en la industria.



Víctor Franco
Vargas

*Presidente de CANADEVI
Delegación Guanajuato*

¿Cómo impulsar la construcción de la vivienda? Los efectos colaterales

En los últimos años el mundo nos ha puesto retos económicos y sociales que hemos tenido que trabajar para salir adelante como industria y continuar apoyando a las familias.

La pandemia, post pandemia y la invasión de Rusia a Ucrania, como el alza a los precios de los materiales y la incertidumbre económica y volatilidad nos han enseñado en la CANADEVI Delegación Guanajuato a permanecer unidos y cerrar filas para mantener la producción de vivienda y los precios a favor de las familias guanajuatenses, mediante distintas acciones basadas en la capacitación, acercamiento de información y vinculación.

En nuestra delegación hemos realizado en el año 2022 y 2023 dos ediciones de capacitación para agentes inmobiliarios dirigido a mujeres, en el que participaron más de 200, interesadas en integrarse al sector inmobiliario y en profesionalizarse con la posibilidad de contratarse con las empresas afiliadas a nuestra cámara, lo que ha promovido su crecimiento laboral, mayor inteligencia emocional y mejor autoestima.

La información es valiosa para la toma de decisiones, especialmente en esta etapa en la que nos encontramos, por ello, desarrollamos el año pasado y en el presente, dos ciclos de conferencias con especialistas connotados para exponer distintos temas como tecnología en las vivienderas, nichos de oportunidad en la industria, urbanización y desarrollo de ciudades, perspectivas económicas del país.

Dichos temas nos han permitido conocer los alcances que puede tener nuestra industria no sólo en lo económico, sino en lo político y social, lo cual abre distintas áreas de oportunidad para atenderse.

La vinculación y participación con distintos niveles de gobierno son indispensables para continuar con nuestra labor, por lo cual llevamos a cabo el Foro Regional en el Bajío en el que estuvieron representantes del gobierno estatal, de León, así como comitivas de otras delegaciones como las de Nuevo León, Puebla, entre otras. Retos de las mujeres en nuestra industria, casos de éxito para el impulso a la vivienda económica y sus reglas de operación, rumbo de los créditos hipotecarios, así como expectativas políticas y económicas, fueron los temas expuestos por líderes en estos ramos.

Hoy en día se requiere estar preparados para ser más competitivos, por lo que ingresamos a un proceso de certificación del ISO9001:2015 y con esfuerzo y perseverancia

la logramos obtener, lo cual además de formalizar nuestros procesos y actividades, nos permite ingresar a una plataforma de estudios, investigaciones, vinculación con instancias de corte internacional. Esto sin duda beneficiará a todos los socios, nos permitirá contar con información valiosa para la toma de decisiones y nos pone como la única delegación en el país que obtiene dicha certificación.

Optimizar los procesos a quienes desarrollamos vivienda es una constante que se trabaja con las autoridades, por lo cual con el municipio de León, de manera coordinada trabajamos en la mejora regulatoria y desarrollamos la plataforma digital Urbaleon que agiliza los procesos y trámites, lo cual repercute en un menor tiempo administrativo e impulsa a que más rápido las familias reciban su vivienda.

La sinergia con el INFONAVIT es esencial para la fluidez de los créditos hipotecarios y que las familias los utilicen y tengan su patrimonio. Ferias de vivienda, ruedas de prensa y difusión coordinada hacen que se multiplique los mensajes y que más población esté enterada de los distintos productos. Hoy en día tan sólo en León hay más de 135 mil créditos disponibles y en los que trabajamos juntos para que se coloquen en los trabajadores.

Explorar nuevos mercados es una alternativa que también hemos comenzado a realizar con los migrantes que radican en los Estados Unidos y sus familias que se encuentran en Guanajuato. Actualmente mantenemos esta vinculación con la comunidad de Dallas, Texas, para no sólo acercar nuestra vivienda, sino de hacer sinergia para promover y contratar los distintos servicios e insumos que desarrollan nuestros connacionales en las ciudades americanas donde radican.

Incorporar a las nuevas generaciones a la industria de la vivienda es un reto y una labor constante. Por esta razón

firmamos un convenio de colaboración con la Universidad La Salle Bajío -la más grande el bajío-, para que los estudiantes de la facultad de Arquitectura puedan realizar su servicio social y prácticas profesionales en las empresas que están asociadas a nuestra cámara, con la posibilidad de integrarse a las plantillas laborales.

Por lo anteriormente descrito, debo reconocer el trabajo de todo el Consejo Directivo de nuestra delegación, staff y del equipo de colaboradores que nos acompañan en estos años de mucho trabajo y labor. La unidad y el compromiso de cada uno nos hacen crecer día a día para que afrontemos de la mejor manera las complejidades actuales. Las autoridades estatales y municipales también tienen nuestro reconocimiento y apoyo porque nos complementamos unos a otros a favor de las familias.

Queda mucho por hacer y “muchas alhóndigas por incendiar” para el bienestar de la industria y la cobertura de las necesidades de la población de Guanajuato. Sin embargo, estoy seguro que con visión, trabajo, colaboración y ahínco llegaremos más lejos.



Mario Macías Robles

*Director Sectorial de los
Trabajadores del Infonavit*

Sin vivienda obrera accesible y adecuada, no habrá desarrollo para México

Al clausurar los trabajos del Tercer Congreso Nacional de Comisiones Consultivas Regionales del Infonavit, celebrado en octubre pasado, al que concurrieron las y los representantes de los trabajadores derechohabientes ante todos los órganos tripartitas de gestión y gobierno de nuestro Instituto, así como las dirigencias de las principales organizaciones sindicales del país, afirmamos que la falta de vivienda, nueva o existente, a precio o monto de renta accesible, es ya, sin duda alguna, el asunto más grave de la sociedad urbana contemporánea, en México y el mundo.

A ello han contribuido una serie de factores: la alta tasa de urbanización mundial, una acelerada industrialización que demanda mano de obra, pero también suelo, el agotamiento

de reservas territoriales de calidad, una inflación persistente (que incluye, desde luego, a insumos de la construcción) y la falta de políticas e incentivos para una inteligente estrategia de redensificación intraurbana sostenible.

Todos estos factores se expresan en México de una forma dramática, intensificados, además, paradójicamente, por la dinámica de crecimiento inducida por la relocalización de la planta manufacturera y de servicios ligada a cadenas productivas globales (desde el TLCAN y el T-MEC, hasta el nearshoring) y por la ejecución de grandes proyectos de infraestructura regional impulsados por el gobierno federal.

Apenas y resulta necesario explicar por qué todos estos fenómenos están haciendo especialmente crítica la cuestión del acceso a soluciones habitacionales adecuadas para la clase trabajadora, dicho específicamente, para las y los trabajadores derechohabientes del Infonavit.

El Sector de los Trabajadores que representa a las y los propietarios del Fondo Nacional de la Vivienda ante el Instituto que lo administra ha venido manifestando así, de forma sistemática y documentada, su inconformidad en vista de la tendencia decreciente de la tasa efectiva (es decir, medida en proporción a una demanda calificada creciente) de colocación de créditos hipotecarios los últimos seis años, y, muy especialmente, al desplome de la oferta de vivienda económica y popular, que es la que requiere un 59 % de nuestra derechohabencia, misma que merece contar con opciones de vivienda dignas, adecuadas, accesibles y habitables.

Para enfrentar este enorme reto el Sector de los Trabajadores dedicó los trabajos del referido Congreso Nacional a examinar los temas clave para enfrentarlo: la cuestión del suelo en ciudades en crecimiento acelerado, las relaciones entre la dinámica de industrialización (con especial referencia al nearshoring) y la vivienda y los asuntos estratégicos de

la Agenda Institucional: operación eficiente y cercana de nuestros programas y productos, atención expedita de los requerimientos de información de la derechohabiente, gestión eficaz de la cartera, administración responsable del Fondo de Vivienda (como importante complemento de los haberes de retiro) y comercialización oportuna del inventario de vivienda recuperada.

Las y los consejeros del Sector de los Trabajadores, así como su Dirección Sectorial tenemos claro que el factor suelo es, con mucho, el factor estratégico a resolver para desencadenar una serie de acciones que realmente incidan en la urgente reactivación de la oferta de vivienda nueva, principalmente la económica y popular.

Es por ello que promovimos una Resolución aprobada por el H. Consejo de Administración, para que los sectores iniciemos la discusión de las reglas de operación de este programa, que permitan al Infonavit adquirir reservas territoriales en ciudades estratégicas y gestione su habilitación ante los gobiernos locales, para su desarrollo a cargo de desarrolladores privados, todo operado de forma transparente, fiscalizada y eficiente.

Estamos conscientes, sin embargo, de que el Infonavit no puede resolver todo el entorno que el tema requiere (adecuada planificación urbana, dotación de infraestructura y servicios, facilitación tramitológica, entre otros asuntos), por lo que hemos propuesto sistemáticamente una efectiva y amplia coordinación intergubernamental y ahora, el diseño cuidadoso de una reforma urbana donde el Estado recupere la conducción del ordenamiento territorial y de la planeación y regulación del desarrollo urbano.

Estos son, precisamente, algunos de los contenidos del proyecto El Infonavit que Queremos las y los Trabajadores, que estaremos promoviendo en adelante, apoyados en la fortaleza del movimiento obrero organizado de México.



Carlos Gutiérrez Ruiz

*Director del Sector
Empresarial del Infonavit
(DSE)*

Los retos de la Vivienda

El tema de vivienda es uno de los que mayor desafío representa en todo el mundo porque, a pesar de ser un derecho planteado en la Declaración Universal de los Derechos Humanos y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales, cerca de 3 mil millones de personas (40% de la población mundial) enfrentan algún tipo de insuficiencia en su vivienda y una tercera parte de éstas habitan en casas precarias o asentamientos informales. Para atender la demanda de vivienda adecuada en el planeta, para 2030, tal y como lo establecen los Objetivos del Desarrollo Sostenible, se requerirá la construcción diaria de 96 mil viviendas.

En México, el derecho de las familias mexicanas a disfrutar de una vivienda digna y decorosa está expresado en el artículo 4°

constitucional. Sin embargo, existen 8.5 millones de viviendas (24.1% del actual parque habitacional) que no son adecuadas para sus moradores, por lo que requieren realizar mejoras, ampliaciones o ser reemplazadas. A estas cifras hay que sumar la necesidad de 600 mil viviendas nuevas por año en promedio durante los próximos 30 años debido al desdoblamiento y formación de nuevos hogares.

Ante esta creciente necesidad, las acciones emprendidas resultan insuficientes, y se complican considerando que cada vez es más complejo dotar de vivienda bien ubicada y asequible a una población con menor poder adquisitivo. La brecha entre el precio de las viviendas y los ingresos laborales es cada vez más amplia (Gráfica 1). De acuerdo con el índice de Sociedad Hipotecaria Federal, la vivienda económica y social tuvo un aumento de 10.8% en los primeros nueve meses del año, y las tres principales ciudades del país, Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara, tienen el precio de vivienda más elevado de América Latina (más de 2,500 dólares por metro cuadrado).

Gráfica 1
Precios de la vivienda y salarios
(Índice 100=1er trimestre de 2005)



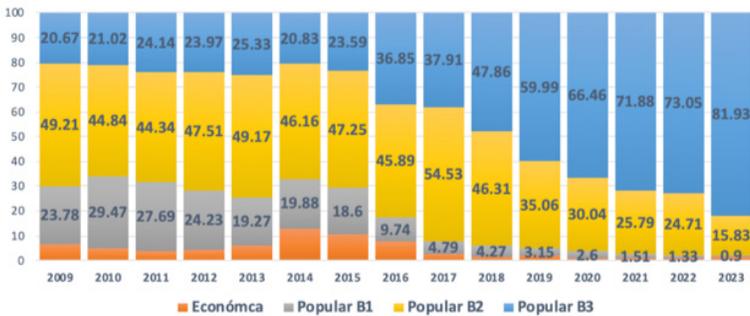
Fuente: INFONAVIT (2022), Reporte Anual de Vivienda 2022, pág. 16

En México, un jefe de familia que recibe ingresos equivalentes a cinco Unidades de Medida y Actualización (UMA), es decir que cada mes gana alrededor de 15 mil pesos por lo que se considera como población de bajos ingresos, podría acceder a un monto máximo de crédito hipotecario que no superaría los 450 mil pesos, cuando de acuerdo con datos de Sociedad Hipotecaria Federal, el precio promedio de una vivienda con crédito hipotecario en México es de 1 millón 607 mil pesos.

Entre 2009 y 2023, la oferta de vivienda que podría ser asequible para esta población, aquella cuyo valor es menor a los 128 UMAs (403 mil pesos) prácticamente ha desaparecido, pues de representar 30% de la vivienda económica producida (menor a 631 mil pesos) hoy apenas representa 2.0 por ciento.

Ante este escenario, un importante reto es diseñar opciones para financiamiento y edificación de vivienda social que resuelvan la necesidad de vivienda de la población de menores ingresos.

Gráfica 2
Producción de vivienda económica por clase, 2009-2023
(porcentaje)



Fuente: Registro Único de Vivienda (RUV), Vivienda Económica
Nota: Los datos de 2023 corresponden al acumulado al mes de septiembre

El segundo reto es que estas viviendas no sólo sean asequibles sino también adecuadas, es decir, que estén vinculadas con el desarrollo urbano para promover la sustentabilidad y evitar que las ciudades se sigan expandiendo a tasas mayores que las que crece la población.

UN Habitat (2023), Rescuing SDG 11 for a resilient urban planet”. Disponible en: https://unhabitat.org/sites/default/files/2023/07/sdg_11_synthesis_report_2023_executive_summary_final.pdf

CONAVI (2023), “Necesidad de Viviendas en México. Una proyección del parque habitacional de 2020 a 2050”, Ciudad de México. Disponible en: https://siesco.conavi.gob.mx/doc/analisis/2023/Proyeccion_hogares.pdf

El enfoque más común para estimar la necesidad de vivienda utiliza las proyecciones de crecimiento de los hogares, mismas que se construyen a partir de proyecciones sobre el crecimiento de la población, y de supuestos sobre las tasas de jefatura del hogar, el tipo y el tamaño de los hogares. En esta publicación la CONAVI utiliza el método de Partida Bush (2008) para proyectar los hogares censales a 2050 a partir de datos del Censo de Población 2020 y de la Encuesta Inter Censal (EIC) 2015 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

Los resultados arrojan que, entre 2020 y 2050 el número de hogares pasará de 36.0 a 55.4 millones de hogares; mientras que el parque habitacional pasará de 35.5 a 54.7 millones de viviendas, incrementándose así a lo largo de estos 30 años la necesidad de vivienda desde 466 mil viviendas en 2020 hasta 690 mil en 2050.

Al cierre del tercer trimestre de 2023 el precio por metro cuadrado de vivienda en Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara es de 2,948; 2,621 y 2,535 dólares, superando el precio promedio de la región que se situó en 2,140 dólares por metro cuadrado. El Economista (15 noviembre 2023). Disponible en: <https://www.economista.com.mx/econohabitat/Mexico-tiene-3-de-las-5-urbes-con-la-vivienda-mas-cara-de-America-Latina-20231115-0049.html>

La Unidad de Medida y Actualización (UMA), es la referencia económica en pesos para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de todas las anteriores. El valor diario de la UMA es publicado por INEGI, quien es la encargada de su estimación a partir del de la UMA del año anterior y la tasa de crecimiento del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC). El valor mensual de la UMA se calcula multiplicando su valor diario por 30.4 veces. Para 2023, la UMA que entró en vigor a partir del 1 de febrero tiene un valor diario de 103.74 pesos y mensual de 3,153.7 pesos.

SHF (2023), Índice SHF de precios de la vivienda, tercer trimestre de 2023. Disponible en: <https://www.gob.mx/shf/articulos/indice-shf-de-precios-de-la-vivienda-en-mexico-tercer-trimestre-de-2023-resumen>

Se trata de la vivienda “Económica” (menor a 118 UMAs o 372 mil pesos) y la “Popular B1” (entre 118 y 128 UMAs, es decir, entre 372 mil y 404 mil pesos).

De acuerdo con el Registro Único de Vivienda, la vivienda económica es aquella que se produce para ser financiada por Organismos Nacionales de Vivienda y que tiene un valor de hasta 200 UMAs (631 mil pesos).



LOS CONSTRUCTORES

UN GREMIO CASTIGADO QUE MUESTRA SU GRAN “CARÁCTER”

Pero si hablamos de un gremio castigado desde -por lo menos unos siete años- es el de los constructores.

Cuando empezó esta administración se les relegó y fueron sustituidos por el Ejército para la edificación de los proyectos icónicos, los de mayor tamaño, envergadura e inversión de la administración del Presidente López Obrador; además para colmo con la pandemia quedaron “fuera de la jugada”.

Grandemente afectados sacaron el carácter y hoy además apoyan en múltiples obras principalmente privadas, y en las de los gobiernos que los dejan participar.

Además están proactivos en Acapulco. Fueron de los primeros en emitir un diagnóstico de los daños causados por el huracán Otis, y también los primeros en empezar con la reconstrucción.

Hoy están al día, adaptándose, para seguir mostrando de lo que son capaces.

Algunos exportan su conocimiento y gran calidad fuera de México; pero los que están en el gremio siguen adelante dispuestos a “barrer” a cargar, a construir a trabajar.

Un gremio con gran mérito que se merece crecer. Que quiere construir y trabajar...



**Cámara Mexicana de la
Industria de la Construcción**

Francisco Solares Alemán

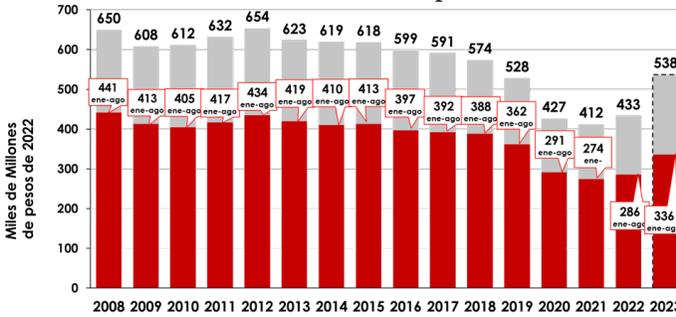
*Presidente de la Cámara
Mexicana de la Industria de la
Construcción*

Situación Actual y Perspectivas de la Industria de la Construcción

Luego de una caída de 37% en la producción de las empresas constructoras entre 2012 y 2021, esta tendencia empezó a revertirse al cierre de 2022, cuando la industria de la construcción registró un crecimiento de 5% en ese año con respecto a 2021.

Esta tendencia al alza ha continuado en este 2023. De hecho, si tomáramos como referencia el ritmo de crecimiento de enero a agosto de 2023 y se mantuviera el crecimiento del mes de agosto durante el último cuatrimestre, cerraríamos el año con un crecimiento de 24% en relación a 2023.

Gráfica 1. Producción de las Empresas Constructoras

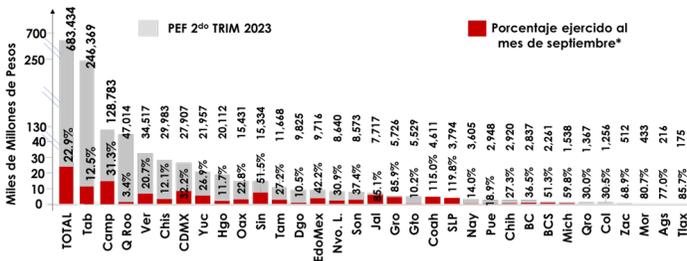


Nota: Las cifras anuales mostradas corresponden a la suma de los doce meses anualizada. Fuente: Cálculos con datos de INEGI, Encuesta Nacional de Empresas Constructoras (ENEC), última actualización: 23 de octubre 2023, última actualización: 23 de noviembre 2023, cifra desestacionalizada. *La barra punteada muestra el estimado de crecimiento anualizado en 2023. Las barras rojas muestran la producción durante el periodo ene-ago de cada año. Debido a la actualización de los series estadísticas a año base 2018, se dejaron de publicar cifras desestacionalizadas y constantes en miles de millones de pesos y solo se muestran índices, por lo que, las cantidades mostradas son una estimación.

Este crecimiento se puede explicar por las inversiones destinadas a terminar los proyectos emblemáticos del gobierno federal, ya que el presidente de la República ha repetido en múltiples ocasiones que se concluirán en el presente año.

Otro dato interesante es el ejercicio del Presupuesto de Egresos de la Federación (PEF) 2023, que con el ajuste efectuado al segundo trimestre del año asciende a 683 MM DP para todo el año, a los cuales les damos seguimiento, basándonos en las propias cifras oficiales, a través de nuestro Observatorio de la Construcción, desde donde podemos apreciar que al término del mes de septiembre del presente año se ha ejercido únicamente 24% del total de estos recursos. Es posible pensar, en principio, que esto se debe a un retraso en la disposición de la información del ejercicio del presupuesto por parte de las contratantes de obra pública federal.

Gráfica 2. Avance del Presupuesto en Obra Pública Federativa



Fuente: SICP, PEF 2023 y Companel. La actualización se refiere al avance contrastado de obra pública (porcentaje ejercido del presupuesto), actualización al segundo trimestre 2023 *porcentaje ejercido al 31 de septiembre. No se contempla el Bono 33 ni el gasto no distribuido que hacen referencia a obras correspondientes a PRR y PNU en ciertos estados. *No se incluye a los estados que no presentaron presupuesto y/o monto contratado.

Sin embargo, para el próximo año, prevemos que será muy difícil mantener el crecimiento con el que cerraríamos el actual.

Consideraríamos, de manera realista, que para 2024 sería positivo no reducir la producción que seguramente tendremos las empresas constructoras en 2023.

En cuanto a la inversión pública, el panorama es complicado considerando la reducción de más de 200 mil millones de pesos en el proyecto del PEF 2024, en comparación con el presupuesto autorizado al segundo trimestre de 2023. Seguramente, esta reducción obedece a que se habrán terminado en su mayoría las obras prioritarias del gobierno de la República.

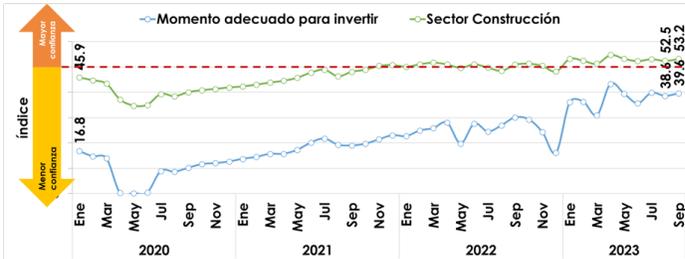
Tabla 1. Presupuesto de Egresos de la Federación 2023 y proyecto de Presupuesto de Egresos de la Federación 2024 Millones de pesos

DEPENDENCIAS	PEF 2023*	PPEF 2024
ASIPONA	2,417	5,299
CONAGUA	46,122	44,821
FONATUR	755.5	0
IMSS	7,764	7,396
ISSSTE	7,589	4,595
SICT	44,972	48,327
SUBTOTAL	109,618	110,438
SECRETARIA DE MARINA		
Corredor Interoceánico del Istmo de Tehuantepec	2,317	17,058
Ferrocarril del Istmo de Tehuantepec	-	3,787
SECRETARIA DE LA DEFENSA		
Tren Maya	117,993	95,352
SUBTOTAL	120,310	116,197
EMPRESAS PRODUCTIVAS DEL ESTADO		
CFE	30,106	9,292
PEMEX	423,400	214,526
SUBTOTAL	453,506	450,453
TOTAL	683,434	450,454

Fuente: Realizado por el Observatorio de la Industria de la Construcción con información del PEF 2023 modificado al tercer trimestre de 2024 y del PPEF 2024 . Las cifras se encuentran en valores corrientes.

Por parte de la inversión privada, las expectativas de crecimiento dependerán de la confianza empresarial, del ambiente político que se tenga después de las elecciones de junio y que él o la presidenta electa haya considerado en sus proyectos de gobierno políticas claras que alienten y den seguridad a los inversionistas para invertir en México.

Gráfica 3. Confianza Empresarial en el Sector de la Construcción



*El umbral base promedio, corresponde a 50 puntos.
Fuente: INEGI, Encuesta de Confianza Empresarial; última actualización 2 de octubre, próxima actualización 1 de noviembre 2023.

Consideramos fundamental, para mantener la producción de las empresas constructoras durante 2024, aprovechar el fenómeno geopolítico de la relocalización de las plantas de manufactura (nearshoring), que proveen de insumos y productos a los Estados Unidos de Norteamérica. Para ello, será necesario iniciar tanto la planeación a mediano y largo plazo, como la construcción de la infraestructura para que los servicios que requieren estas plantas para producir en México se puedan ofrecer a tiempo. Esta situación significa una oportunidad histórica para México, que corre el riesgo de perderse por la falta de infraestructura.

Sin duda alguna, en este año y los próximos, los riesgos del cambio climático serán cada vez mayores, por lo que la necesidad de fortalecer la planeación en la construcción de infraestructura, el desarrollo urbano y la adopción de nuevas tecnologías será aún más relevante. Ejemplo de ello, es la emergencia en Acapulco después de la entrada del huracán Otis. Actualmente, continúa la fase de emergencia y limpieza de los residuos de los daños ocasionados por el huracán.

Asimismo, deberá atenderse la salubridad del puerto para evitar problemas de epidemias.

Ante esta emergencia, la CMIC ha colaborado desde el primer momento en la recuperación de Acapulco y el apoyo a las personas que resultaron afectadas.

Iniciando la madrugada del 25 de octubre pasado, los afiliados a la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción delegación Guerrero, trabajan bajo la coordinación del gobierno estatal y Protección Civil para liberar accesos por tierra, entre estos la Autopista del Sol y la Autopista Metlapil (hacia la zona de Acapulco Diamante y el aeropuerto).

En el plano federal, nos hemos reunido con la titular de la Secretaría de Economía, Mtra. Raquel Buenrostro y con los empresarios más importantes de México, a través del Consejo Coordinador Empresarial (CCE) presidido por el Lic. Francisco Cervantes, con el propósito de acelerar la reactivación económica del puerto. Además, hemos propuesto al Mtro. Román Meyer, Secretario de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, colaborar en la mejora del ordenamiento territorial de Acapulco, elaborando planes parciales de desarrollo emergentes que permitan reubicar a las familias de las zonas de alto riesgo y reforzar la normatividad para mejorar los proyectos y materiales de construcción.



Marcela Heredia
Izquierdo

Presidenta CMIC CDMX

¿Cómo es la vivienda adecuada?

Las primeras fueron cuevas... que puede cuadrar con la definición actual de un lugar protegido para que vivan las personas... no así, con la definición de un espacio con 4 paredes y un techo... mucho menos con la definición de ONU Hábitat de una “vivienda adecuada” que ya contempla otros factores que van mucho más allá del simple espacio.

La ONU Hábitat señala que para que una vivienda pueda ser considerada como adecuada, debe cumplir con 7 elementos básicos:

Seguridad de la tenencia	Habitabilidad	Accesibilidad
Asequibilidad	Ubicación	Adecuación cultural
Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura		

Por desgracia, según datos de la ONU Hábitat, al menos 38.4% de la población en México, habita, viviendas no adecuadas. Los retos fundamentales para el cumplimiento de estos 7 elementos están en la correcta inversión en infraestructura urbana y cuestiones económicas y sociales que dificultan que la población de menores recursos pueda acceder a viviendas dignas ubicadas cerca de sus centros de trabajo.

En el tema de infraestructura urbana, la movilidad, el acceso a agua potable, saneamiento y por supuesto la certidumbre jurídica, son fundamentales. En la actualidad la Ciudad de México se enfrenta a un problema de escasez de agua potable, por lo que es fundamental incrementar la inversión en este tema y asegurar el suministro de este vital líquido para la población.

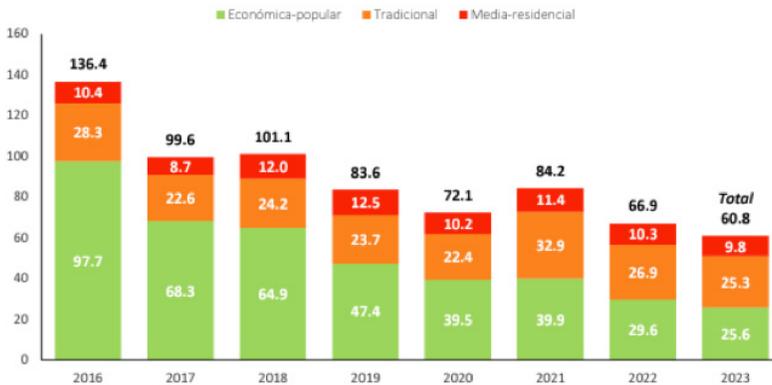
En, el tema económico y social, podemos observar, el último informe de Relevamiento Inmobiliario de América Latina (RIAL), que realiza la Universidad Torcuato Di Tella y Navent, que señala que al cierre del tercer trimestre de 2023 (3T2023), la Ciudad de México se colocó como la segunda urbe latinoamericana con los departamentos en venta más caros; lo anterior conlleva a un problema de asequibilidad para la población de menores recursos, resultando así, en un fenómeno de gentrificación, en el que observamos una migración de esta población, hacia áreas alejadas del centro económico de la ciudad – lo que conlleva a una disminución en la calidad de vida al tener que trasladarse diariamente hasta 4 horas al día para poder llegar a sus lugares de trabajo y regresar a sus viviendas. Dado lo anterior, es necesario replantear los usos de suelo para promover una ciudad más vertical y accesible para todos.

Paralelamente, la producción de vivienda a nivel nacional mantiene su tendencia a la baja por séptimo año consecutivo, de acuerdo con la información del Reporte Anual de Vivienda

2023 del Infonavit, entre enero y junio de este año, las empresas constructoras produjeron 60.8 mil viviendas, lo cual representa un decrecimiento de 9% Aunado al incremento en los costos de la construcción residencial, en junio de 2023,

FIGURA 1.2. PRODUCCIÓN DE VIVIENDA SOCIAL

En miles de unidades para el primer semestre de cada año



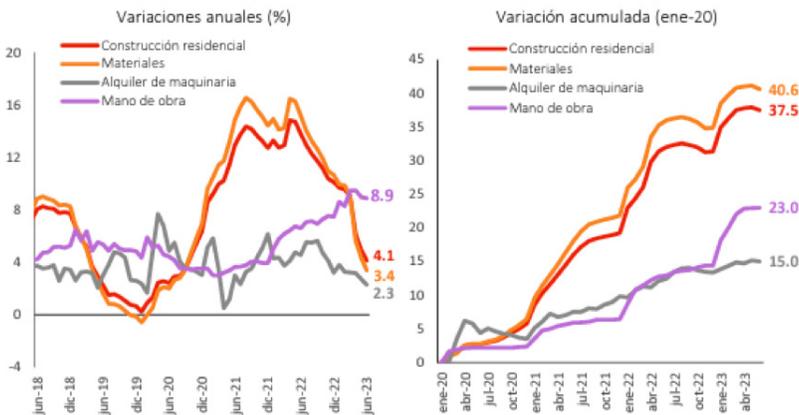
Fuente: Registro Público de Vivienda (RUV).

Nota: Comprende las viviendas producidas entre enero y junio de cada año.

los niveles de costos eran 37.5 % más altos que sus niveles previos al inicio de la crisis sanitaria por COVID-19, es decir, en enero de 2020.

Para revertir esta tendencia, es indispensable promover

FIGURA 1.3. PRECIOS EN LA CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL



Fuente: Índice de Precios al Productor (INPP) de la construcción residencial por ciudad del INEGI.

DESAFÍOS DE LA VIVIENDA

Inventario de Vivienda desde 2014 hasta el 2023  

Total de viviendas
vigentes

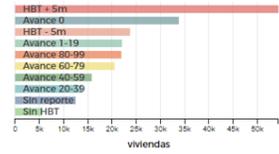
224,116

Segmento

- Económica
- Popular
- Tradicional
- Media
- Residencial
- Residencial plus



Avance de Obra



la inversión en vivienda de todos tipos, incrementar los préstamos otorgados para vivienda social, así como consolidar los esfuerzos realizados por la ADIP para el correcto funcionamiento de la ventanilla digital para trámites inmobiliarios, disminuyendo los tiempos y costos que hoy desincentivan a los desarrolladores inmobiliarios a continuar construyendo vivienda en esta ciudad.

(https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/2fa030a0-8cc2-4dc7-89eb-43a745061e13/2023_09_22_B06E_ReporteAnualdeVivienda2023.pdf?MOD=AJPERES#:~:text=Entre%20junio%20de%202022%20y,0.6%20%25%20en%20el%20mismo%20periodo)

(<https://sniiv.sedatu.gob.mx/Dashboard/Inicio>)



BANCOS Y ENTIDADES FINANCIERAS

TAMBIÉN APLICO LA LEY “DARWINIANA” ADAPTARSE PARA PODER SEGUIR CRECIENDO

2023 Fue un año desafiante para el sector financiero. Ya no siguió el crecimiento que se detonó en la pandemia cuando reaccionaron con empatía, reestructuras y fórmulas que fueron muy socorridas por los clientes de la banca y acreditados también de Organismos Nacionales de Vivienda (Onavis) como Infonavit, Fovissste, etc.

Después de un histórico 2021 con un crecimiento muy importante en la colocación de créditos. También hicieron crecer el monto promedio, El 2022 crecieron también, pero sin duda el 2023 fue el año retador porque los impactos de la inflación y el alza en las tasas de interés, encarecieron los créditos y redujeron “el apetito” de muchos potenciales clientes. Además a muchos les afectó el desfase entre su sueldo, su capacidad de endeudamiento y compra vs el precio de las viviendas (casas y departamentos).

Con todo este contexto los directivos, todos hombres y mujeres del sector, aplicaron su gran experiencia y conocimiento del mercado y colocaron mismas cantidades vs 2022 y 2021. Lo que sí todavía tienen el reto de atender a otros segmentos de la población que no están bancarizados aún. La llamada economía mixta, que ya voltearon a ver. Pero también está la economía informal que no necesariamente tienen incapacidad de absorber un crédito; incluso hasta al contrario pues tienen liquidez, pero no cuenta en el banco.

Así, empezarán un 2024 con ánimos renovados sabiendo que pudieron responder al reto del 2023 y no dejaron caer el mercado, pero que enfrentan el gran reto de atender a más mexicanos, a nuevos segmentos: a más mujeres independientes, a millenials y centennials, a los que buscan créditos más baratos, viviendas más económicas.

Veremos un 2024 seguramente, lejos de una crisis financiera, y más bien respondiendo a retos a los que sin duda responderán los financieros de bancas, Sofomes, Proptech, Fintech y Organismos como Infonavit y Fovissste, ¡seguro!



Enrique Margain Pitman

*Director Ejecutivo de
Préstamos a particulares de
HSBC y Coordinador del
Comité Hipotecario de la
ABM*

La situación del crédito hipotecario bancario en 2023 y sus perspectivas 2024

El crédito hipotecario bancario ha tenido un comportamiento positivo en los últimos años, y ha ayudado a mantener el dinamismo en los segmentos de vivienda media, residencial y vacacional. El financiamiento bancario se ha venido complementado con el que otorgan los Organismos Públicos de Vivienda como el Infonavit y Fovissste.

En el siguiente cuadro se puede observar el otorgamiento de créditos hipotecarios durante el periodo enero- septiembre 2022 y 2023.

Concepto	Ene-Sep 2022	Ene- Sep 2023	Variación 23/ 22
# Créditos	110,580	93,148	-15.8%
Monto (Millones de pesos)	\$212,031	\$200,486	-5.4%

Como se observa durante 2023 se ha seguido observando una disminución en el número de créditos hipotecarios derivado principalmente de los siguientes factores:

a) Incremento en el valor de las viviendas por el incremento en el costo de los materiales que se tuvo en los últimos años y el costo del financiamiento derivado de las alzas en las tasas de referencia. En los últimos 4 años el valor de las viviendas ha crecido en más de un 45%, lo cual indudablemente implica a las personas un mayor ahorro previo o enfrentar una mensualidad más alta en el crédito hipotecario.

En términos de los valores unitarios de la vivienda no han crecido significativamente, pero es una realidad que en muchas regiones y ciudades se construyen viviendas de menor tamaño, y donde se han observado incrementos importantes en el precio por m².

b) Incremento en las tasas de interés del crédito hipotecario que se situó en septiembre en un promedio de 10.33 %, lo cual representa 120 bps por arriba de lo observado hace 18 meses.

El efecto combinado de incrementos en los valores de vivienda e incremento en las tasas de créditos hipotecarios derivan en un menor financiamiento, donde existe un número de personas que se desperfilan y requieren esperar para poder comprar una vivienda. Las personas más afectadas son las personas jóvenes o las que tienen menores ingresos, porque tienen que vivir en espacios más pequeños o más alejados

de los centros de trabajo, lo cual termina teniendo un impacto relevante en sus dinámicas personales y familiares (número de hijos, oportunidades de trabajo, entre otros).

Las altas tasas de interés en la economía también provocan que existan mayores incentivos para invertir los recursos líquidos en otros activos, o que algunas personas que deseaban vender sus viviendas donde tenían créditos hipotecarios a menores tasas de interés esperen mejores condiciones de financiamiento.

En términos de los destinos en los que se han orientado los créditos hipotecarios se pueden ver en el siguiente cuadro:

Destino	No de Créditos (Miles)			Monto (Millones de pesos)		
	Sept-22	Sept-23	% Var	Sept-22	Sept-23	% Var
Construcción	5,340	5,011	-6.20%	\$13,061	\$12,318	-5.70%
Mejoras y Remodelación	631	820	30.00%	\$1,312	\$1,776	35.30%
Pago de Pasivos	9,781	5,006	-48.80%	\$16,337	\$7,508	-54.00%
Liquidez	5,017	4,998	-0.40%	\$7,803	\$9,446	21.10%
Adquisición	89,811	77,313	-13.90%	\$173,518	\$169,437	-2.40%
Total	110,580	93,148	-15.80%	\$212,031	\$200,486	-5.40%

Las reducciones más importantes son en los esquemas de crédito de: 1) Construcción: que son esquemas de construcción individual donde se financia la compra del terreno y la construcción o solo esta última, donde los recursos se van otorgando vía ministraciones conforme se avanza la obra. 2) Pago de pasivos: que implica el traspasar una hipoteca de una entidad financiera a otra para buscar mejoras en las tasas de interés y pago mensual, dicho financiamiento ha venido a la baja por el escenario de mayores tasas de interés, y 3) Adquisición de vivienda: en este destino ha venido tomando una mayor relevancia la

vivienda usada respecto de la nueva por la propia dinámica de la oferta de vivienda que ha venido cambiando en nuestro país.

No obstante, las reducciones en los montos de otorgamiento hipotecario, existen factores positivos como un crecimiento del portafolio hipotecario bancario en un 9.8% anual para representar \$1.3 billones de pesos, con un índice de morosidad de 2.64% que representa una disminución con respecto a niveles de prepandemia (2.88% en dic 2019).

PERSPECTIVAS 2024

Las perspectivas en el 2024 son positivas en materia de crecimiento económico derivado de la inversión pública, la relocalización de las cadenas productivas “nearshoring”, y el fuerte crecimiento del sector exportador que terminará impactando a la generación de empleos y una mayor demanda por vivienda en diferentes regiones de nuestro país.

En materia de créditos hipotecarios se puede vislumbrar las siguientes tendencias:

a) Desarrollo de nuevos productos: Se espera el lanzamiento de nuevos productos con los Organismos de Vivienda como Unamos Crédito Cofinavit, que implica cofinanciamientos entre dos o más derechohabientes que no tengan una relación de parentesco.

Adicionalmente se espera nuevos productos para el mercado de No Residentes con objeto de seguir impulsando el mercado vacacional y seguir explorando nuevas soluciones para el segmento de “No afiliados” de menores ingresos.

b) Perspectivas de mejoras en las tasas de interés: Se tiene la perspectiva que las tasas de interés puedan empezar a bajar el próximo año, la cual podrá también impactar en las tasas de interés de largo plazo y por ende en los créditos hipotecarios.

c) Impulso a la hipoteca verde y financiamiento sustentable: se espera un incremento importante en los proyectos de vivienda que cumplan los niveles de sostenibilidad aprovechando mejores condiciones de financiamiento a la construcción y en la parte de crédito hipotecario. La hipoteca verde es una pieza fundamental que ayudara en el desarrollo de un ecosistema sostenible.

El sector hipotecario bancario se ha caracterizado por ser un sector que ha venido evolucionando en el tiempo de manera positiva y con bases firmes, y que se ha vuelto cada día más relevante para el sector de la vivienda.



Gregorio
Sánchez
Hernández

*Director Corporativo de
Negocios de BIM*

Son múltiples los factores que detonan la baja colocación de créditos para la vivienda

Hoy la industria enfrenta una caída en la colocación de créditos por parte de la banca que tiene varios detonantes y muchos efectos como la reducción en la producción de vivienda de todos los segmentos, entre otros.

“Si tomamos en cuenta los últimos índices publicados por el ABM a Julio de 2023, se observa una caída en el número de créditos colocados tanto por la Banca Comercial en su conjunto como por parte de los Institutos públicos, que son de un 15.6% y 6.8% respectivamente”, precisó.

El directivo añadió que hay también un decremento en el número de créditos otorgados por la banca en la vivienda media y media residencial.

“Esto puede tener varias lecturas, por un lado puede ser atribuible a un incremento en las tasas de Interés de los créditos hipotecarios, hasta 100 puntos base, así como una consecuencia de una alta inflación que contribuye a que exista un desperfilamiento de los clientes que quieren acceder a un crédito hipotecario pero que su poder adquisitivo, aunado a un incremento en el valor de las viviendas, no les alcanza para adquirir la casa que requieren”, explicó.

A LA BAJA LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA

El directivo de BIM se refirió a un segundo factor al cual atribuirle la baja en la colocación de créditos y que es justo la reducción en la producción de viviendas.

“... ya no hablamos de las viviendas de interés social, donde desafortunadamente no existe la coyuntura para producirla; estamos hablando de la vivienda media y residencial (segmentos donde se había observado un crecimiento sostenido durante los últimos años).

“Esta se debe principalmente a la escasez de mano de obra en la Industria de la construcción residencial, con marcada tendencia en los estados del norte, el Bajío y sureste del país, donde la mano de obra especializada prefiere contratarse en otro tipo de industria relacionada con el nearshoring o con las obras públicas del Gobierno Federal, estas en la parte sureste del país”.

Así, citó las cifras presentadas por el INEGI que muestran que en México estamos casi en pleno empleo, de ahí que la mano de obra se está convirtiendo en un problema coyuntural para

la producción de vivienda.

¿QUIÉN DEBE PARTICIPAR EN LA RESOLUCIÓN Y CÓMO HACERLO?

Aquí el rol fundamental es del gobierno federal y el retorno a prácticas necesarias como los subsidios para vivienda de interés social, precisó y añadió que es un problema que requiere de que todos los participantes aporten soluciones además.

“Si estamos hablando de vivienda de interés social para los estratos de la población que menos gana y que requiere de una vivienda de buena calidad, cómoda y accesible, indudablemente el principal actor en esta solución es el gobierno federal, quien deberá regresar a la buena práctica de otorgar subsidios para que esta población pueda tener acceso a este bien.

“En segundo término y no menos importante, también deben contribuir los Estados y Municipios con aranceles adecuados o subsidiados. La banca debe contribuir con financiamiento más barato y los desarrolladores de vivienda deben aportar nuevos sistemas constructivos; los tradicionales requieren de mano de obra especializada tanto en la construcción como en los acabados. Hay que explorar otras opciones que abaraten la construcción pero que también aseguren una producción adecuada”, apuntó.

Y ¿CÓMO INCENTIVAR LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA SUSTENTABLE?

Sánchez Hernández precisó que en principio deben existir programas y mecanismos para concientizar a los desarrolladores de vivienda y público en general a cerca de la importancia que tiene que los primeros construyan con

aditamentos sostenibles y los segundos se enseñen a exigir que su vivienda este construida con estos insumos”.

Recomendó a los compradores saber exigir que los desarrollos estén en zonas de consolidación urbana, para permitir una política de movilidad, donde existan centros de salud, de abasto, escuelas, esparcimiento y transporte, entre otros satisfactores y servicios.

“Estamos trabajando para que en el futuro próximo ninguna vivienda en México se construya o venda sin estos requisitos. Hoy se hacen esfuerzos tanto para bajar las tasas de interés tanto en la construcción como en el crédito hipotecario, precisamente para incentivar una producción sostenible, y con una diferenciación en las tasas de intereses de los créditos hipotecarios.

“Hoy es voluntario, pero estamos seguros que será el mismo mercado quien demande una vivienda más cómoda, que permita ahorros significativos en el recibo de luz, agua y gas, por ejemplo”, así sintetizó parte de los grandes beneficios de impulsar la construcción de vivienda sustentable.



Gonzalo Palafox Rebollar

*Director Ejecutivo de Crédito
Hipotecario de Citibanamex*

2023 Año atípico; 2024 con buenas perspectivas porque hay demanda real

Me gusta ser optimista. Este año fue más de estabilizar y pasar a atender la demanda contenida de la pandemia. Pero el 2024 puede ser un año estable en las oportunidades de otorgar crédito.

Las tasas ya no se ve que puedan dispararse y de esta forma provocar problemas para que las familias accedan a los créditos

Nosotros en cierre del 2023 lanzamos beneficio especial: bajamos tasas de interés para clientes que se acercan.

Tenemos tasas por abajo del 9% 8.95% hasta 31 de diciembre. Pueden tener la aprobación y en un par de meses concretar la operación. Porque no queremos que el mercado se frene por preocupación de que las tasas van a crecer.

Es cierto: No podemos manejar tasas bajas de manera permanente; pero también hemos mejorado nuestros procesos, criterios y el flujo para hacerlo más fácil y entendible . Tomar un crédito hipotecario es una experiencia óptim... Y lograr que lo que pudiera verse complicado, por lo menos arranque bien.

Sigue habiendo demanda de familias por tener casa y por la formación de hogares. Es demanda real. No hay especulación en el mercado hipotecario. Esto es un escenario favorable. Se debe transmitir confianza al mercado, que no se deje caer en información que genere medios que no son reales.

En Citibanamex estamos para apostarle al mercado mexicano y particular en el negocio hipotecario lo hacemos para darle confianza a las familias en sí mismas para que crean y tomen el financiamiento.

2023, AÑO ATÍPICO

2023 ha sido un año atípico, aunque todos son diferentes a lo planeado; veníamos de dos años de crecimiento importante: crecimos 30 al 35% en monto de créditos hipotecarios. En el 2022 fue arriba del 10% y este 2023, muchos factores han incidido en mantener al mercado “flat”.

En el monto colocado hay una pequeña disminución . Tiene que ver que el impulso de crecimiento que había para pago de pasivos (para mejorar condiciones); Ahora con el escenario de que las tasas han subido, este es el 1er desafío: Que la estabilidad y tasas de interés no tengan disminución como e n

el 2020 o 2021, o al menos sea un ajuste favorable. No son muy altas, pero el problema es que nos habíamos acostumbrado a tasas abajo del 9% hasta del 8%

LOS RETOS DEL FINANCIAMIENTO

Los créditos para adquisición de vivienda se han mantenido más estables vs la contratación de créditos para el pago de pasivos. Sigue existiendo demanda de vivienda con interés de familias en formar sus patrimonios. El mercado tiene esta necesidad insatisfecha.

Hay otras variables de retos como son: disminución en la producción de vivienda, aunque ya venía sucediendo. Pasó la época en que se construían megaproyectos; tampoco han sido favorables las condiciones para la vivienda de interés social, pero la vivienda usada ya esa tomando participación mayor. No aún como en EU, Canadá o España que ya son mercados maduros, ya tienen más reciclaje de viviendas.

En México ahora la producción de vivienda nueva es insuficiente. Los desarrolladores piden facilidades de parte del gobierno porque enfrentan complejidad y encarecimiento de trámites y se incrementaron los materiales de construcción, etc. Este es otro gran reto: que se logre incrementar la producción de vivienda contando con apoyos para el gremio.

Y otro reto –de siempre- es la posibilidad de generar más mecanismos de crédito para población no tradicional. Toda la evolución de la economía nos lleva a que hay muchas formas de generar flujos, ingresos para las familias, pero falta del lado de instituciones la forma de valuarlos. Esto tiene que ver información pública. Falta aprovechar este crecimiento.

Hemos desarrollado herramientas que apoyen la originación, facilitar tiempos y acceso de información, no tener que esperar

documentos físicos. No sustituir interacción humana pero si agilizar tiempos y trámites de avalúo y notariales, entre otros.

Son retos que se tienen, pero ahorita es importante la estabilidad económica, que se generen ingresos y que los empleos sigan creciendo.

No es capricho tomar un crédito sino que se trata de aprovechar una inversión sólida como es comprar una casa. No hay que lo sustituya. Ni los bitcoins, etc. No es sólo una inversión patrimonial, es tangible, física, pero además la casa va creciendo de valor y, por otro lado es una necesidad.

A la mejor ya la decisión no es lo mismo que antes. Hace 25 años la persona compraba una casa y allí se quedaría toda la vida. Se basaba en pasar toda la vida. Ahora ya hay más soluciones; ahora puede tener una casa de transición y luego cambiarse. Es parte de una experiencia. Como en EU también atesoran la propiedad de una casa, pero van por 2as y 3as hipotecas y lo ven como inversión. En México es una cultura donde la casa, un bien raíz es el soporte de una familia.



Antonio Artigues Fiol

*Director de Crédito
Particulares de Santander
México*

Perspectivas 2024 para la industria hipotecaria

El año 2023 ha sido un año complejo para la industria hipotecaria, al cierre de agosto del 2023 existe una caída en número de créditos colocados contra el año pasado del 14% pasando de 96.6 miles a 83 miles, la caída también se registró en monto colocado aunque en menor medida, pasando de 183.2 mmdp a 178.4 mmdp que representa una caída del 2.6% anual, esto se explica porque el crédito promedio ha crecido de forma importante hasta en un 14%

El crédito promedio ha crecido por varias circunstancias relacionadas con los siguientes factores:

- Los crecimientos en los valores de los inmuebles empujados por los niveles de inflación observados durante el año pasado.
- Menos liquidez en el mercado por al alza en los precios de alimentos, medicinas, gasolina etc, por lo tanto, una mayor necesidad de financiamiento. Este punto se respalda con un crecimiento en los créditos de liquidez que en el mismo periodo mencionada es del

Afortunadamente los índices de morosidad de la banca se mantienen muy estables cerrando a Agosto del 2023 al 2.6%. Las razones principales de la caída en la colocación se deben al incremento en la inflación que se reflejó a su vez en un incremento de la tasa de interés de los créditos hipotecarios, la cual pasó de estar cercano al 9% a inicios del 2022 a 10.33% en agosto 2023. Es decir, un incremento aproximado de 133 puntos base.

Es importante mencionar que la mayor parte de los incrementos que ha realizado Banxico en la tasa de referencia y que es base para la determinación del costo de fondeo los ha asumido la banca, lo anterior en función de la alta competencia que existe entre los bancos y buscando generar mejores ofertas que atraigan a los clientes.

La estimación inicial que proyectaban los economistas es que la inflación estaría disminuyendo de forma mucho más clara hacia el primer semestre del próximo año, sin embargo, la inflación no ha cedido notoriamente, esa es la principal razón de que la tasa de referencia se estima se mantenga durante varios meses y esto no permita tener una disminución en la tasa de interés.

PERSPECTIVAS 2024

También es importante recalcar que los economistas tampoco ven que regresemos a los niveles que traíamos pre pandemia tasas alrededor del 8%, en algunos casos inclusive por debajo en muchos años.

Por lo que la disminución a la tasa de interés (si es que se llega a dar) tampoco será tan importante, probablemente entre 50 a 75 pbs.

La construcción de la vivienda también se está contrayendo alrededor de un 8.5% respecto al año pasado, las razones principales son las alzas en el precio de los materiales de construcción, la falta de tierra y de servicios como agua, por lo que se prevé que esta situación continúe hasta el 2025

Será un buen momento para impulsar medidas no financieras como mejora en los procesos y niveles de atención, rediseño de modelos de score incorporando variables no tradicionales, Considerando todos estos factores es muy probable que los niveles de colocación del próximo año 2024 serán muy parecidos a los de este año, con crecimientos moderados de un dígito. Esto dependerá en buena medida de las condiciones macroeconómicas del país, niveles de inflación y de tasas de interés, así como de la reactivación de la construcción de vivienda.



Víctor Rosales Aranda

*Director comercial de la
Sofom Yavo Capital*

Hay soluciones habitacionales; no todo es construcción

La desaceleración de la vivienda económica ya alcanzó a la vivienda media, por lo que para reducir el déficit en nuestro país, se requieren soluciones innovadoras que no se centren exclusivamente en la construcción.

Ante el rezago que ronda los 10 millones de casas-habitación, la ruta es diversificar opciones, a fin de que la población pueda acceder a alternativas con base en sus necesidades, para que cada solución favorezca su calidad de vida.

Si bien el déficit de vivienda no es reciente en gran parte del mundo, en México debemos evitar que se siga incrementando,

a través de estrategias que den respuesta a la demanda y no únicamente a la oferta.

Por tal motivo, se requiere el diálogo y la participación activa de todos los actores de la industria de la construcción, el sector inmobiliario y autoridades de los tres niveles de gobierno, para generar mayores oportunidades y afrontar, juntos, el rezago de la vivienda económica.

Asimismo, es necesario explorar posibilidades como las que plantea el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), en torno a la innovación e inclusión financiera, ecotecnologías, innovación de materiales, modelos alternativos de propiedad, programas de acceso universal a la vivienda, certificado verde de construcción y titulaciones, a través de tecnología de bloques, con apoyo de la comunidad, por mencionar algunos.

Además, reforzar programas de remodelación, como los que actualmente lleva a cabo el Infonavit o incluso considerar alternativas que se dan en Estados Unidos, apoyando a su población para cubrir el gasto de la renta en un 70%, en lo que se recupera económicamente; es decir, hay una diversidad de soluciones y no sólo el desarrollo de vivienda.

Sin embargo, como nación tampoco debemos soslayar la necesidad edificar casas-habitación y generar la infraestructura necesaria ante fenómenos como el nearshoring, el cual está atrayendo de manera considerable a miles de nuevos trabajadores a regiones específicas, principalmente en el norte, por lo que es indispensable una adecuada planeación que evite el desorden derivado del crecimiento acelerado.

Es decir, busquemos alternativas innovadoras, con la finalidad de que las soluciones habitacionales no se centren exclusivamente en la construcción, lo que no implica dejarla en segundo término, pues recordemos que esta involucra a

más de 72 ramas de la economía -la mayoría de ellas a través de pequeñas y medianas empresas nacionales, de manera directa- requiere de más de 500 mil trabajadores y aporta alrededor del 7% del PIB nacional. Por lo que si abordamos de manera integral la problemática podremos coadyuvar a la reactivación económica, al tiempo de contrarrestar el rezago habitacional.

FORO UNIAPRAVI

Víctor Rosales, director de la Sofom Yavo Capital fue reelecto como director para México y Norteamérica de la Unión Interamericana para la Vivienda (Uniapravi).

El próximo Foro Internacional de la organización se prevé para octubre de 2024, en la Ciudad de México y contará con la participación de ministros de vivienda, financiadores del sector hipotecario habitacional de diversas partes del mundo, al igual que de organismos internacionales, como ONU-Hábitat.



AUTORIDADES DE LA INDUSTRIA

Siempre la intervención del gobierno de los tres niveles es importante, sobre todo en una industria básica para dotar de un derecho constitucional para los mexicanos: la vivienda.

Es relevante a nivel federal porque dictan la política pública al respecto. En este caso tenemos la opinión y estatus de los avances de la dependencia que atiende a gran número de solicitantes de crédito como es el Fovissste, todos ellos trabajadores de entidades públicas, diferentes dependencias e incluso algunos trabajadores en presidencias municipales, etc.

Sin duda, sus avances en la gestión y, principalmente en los últimos tiempos han modernizado la estructura para beneficio de sus derechohabientes.

Ahora con los destrozos del huracán "Otis" en Acapulco y Coyoacán de Benítez, principalmente en Guerrero, el resto de las autoridades se disculparon de colaborar en esta edición, pero confiamos en tener su balance en breve, de la gestión, logros y desafíos que siguen para la vivienda.



FOVISSSTE

FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO DE
SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS
TRABAJADORES DEL ESTADO

“El problema de la reducción en la construcción de vivienda y sus efectos colaterales”

Durante 2023, el FOVISSSTE y en general el Sector Vivienda continúan resintiendo los estragos que dejó la pandemia por Covid-19 en el país y en el mundo en general; adicionalmente, durante 2022 y 2023 a nivel macroeconómico se han registrado altas tasas de interés generando que muchos hogares vean disminuidos sus ingresos o la capacidad de pago para tomar créditos de largo plazo, como es el de la vivienda.

Otro factor a considerar es el alza en la mayoría de las materias primas para la construcción de vivienda que, en algunos casos, fueron superiores al 30 por ciento durante 2022 y el consecuente incremento del precio de las viviendas ubicadas en zonas o ciudades con alta cantidad y calidad de infraestructura y servicios. Lo anterior, ha generado en su conjunto, una reducción importante en la producción de vivienda en el país.

Según cifras del Registro Único de Vivienda (RUV), la generación de vivienda ha tenido una caída de más del 40

por ciento en los últimos 5 años, principalmente la de interés social -de la cual hablaremos más adelante- lo cual es un resultado multifactorial, que va desde la ya mencionada subida en los precios de las materias primas, la merma en el poder adquisitivo de la población y la desaparición del programa de subsidios operado por la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), destinado a la población que tiene ingresos de hasta 4 salarios mínimos y que año con año, atendía a más de cien mil familias con apoyos para la construcción, autoproducción y mejora de viviendas.

Lo anterior, hace que cada vez sea más difícil que los montos de financiamiento que otorgan las instituciones de crédito hipotecario, entre ellas el FOVISSSTE, sean suficientes para que los trabajadores puedan adquirir una vivienda nueva o usada, en entornos con infraestructura y servicios dignos.

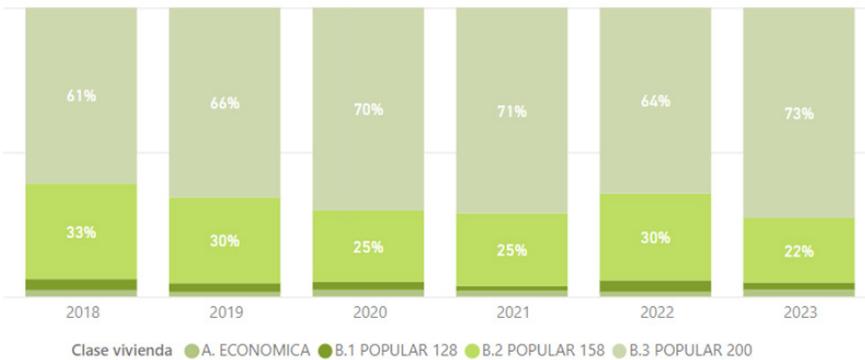
Siguiendo con información del RUV, en México existen 8 tipos de vivienda clasificados según el precio, los cuales se mencionan a continuación:

<i>Clasificación de la vivienda según su valor en UMA</i>		
Nombre	Rango en UMA	Valor máximo en pesos
Económica	0 , 118	345,160
Popular B1	118 , 128	374,411
Popular B2	128 , 158	462,164
Popular B3	158 , 200	585,017
Tradicional	200 , 350	1,023,780
Media	350 , 750	2,193,814
Residencial	750 , 1500	4,387,629
Residencial Plus	Más de 1500	Más de 4,387,629

Como se observa en la tabla anterior, durante 2018 las viviendas con valor de hasta 200 UMA, es decir las primeras 4 clasificaciones, sumaron un total de 132 mil viviendas nuevas construidas, decayendo año con año hasta alcanzar menos de 60,000 unidades en 2022. El comportamiento de la construcción de viviendas pone en evidencia que

los empresarios han ajustado su portafolio de negocios, enfocándose cada día menos en la edificación de viviendas de interés social y que es a la que mayormente acceden los derechohabientes del Fovissste, y más a la construcción de viviendas de interés medio o residencial; venden menos vivienda, pero de mayor valor.

De igual forma, como se observa en el siguiente gráfico, dentro de las viviendas de menor valor, la participación de la vivienda entre 158 y 200 UMA, también llamada Popular B3, tiende a ganar participación contra la económica y la Popular



B1, las cuales ya prácticamente no se construyen en el país. Hablando exclusivamente de la vivienda económica y popular podemos observar una caída de cerca del 70 por ciento en los últimos 5 años, llegando a niveles cercanos a los que existían en 2010.

Por otro lado, existe una demanda potencial insatisfecha, sobre todo en los segmentos de menores ingresos, que difieren el uso de su crédito al no encontrar opciones adecuadas a sus preferencias o necesidades.

En lo que se refiere al Rezago Habitacional en el país, medido por la SEDATU (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano) y la Conavi, al 2022 existían cerca de 8.2 millones

de hogares con algún tipo de rezago habitacional. De éstos, sólo 1.3 millones se resuelve a través de la construcción de una vivienda, mientras que cerca de 7 millones de hogares requieren mejoras o ampliaciones para salir de esa situación.

Como consecuencia de lo anterior, un número importante de familias mexicanas no logran encontrar una vivienda acorde a sus necesidades o preferencias, y por tanto, se ven obligados a diferir su decisión de compra para otro momento, o bien, acudan a la autoconstrucción de su vivienda, lo que en la mayoría de los casos implica una mayor cantidad de recursos y tiempos, considerando que, en promedio, según datos de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) este tipo de vivienda en el país tarda entre 5 y 7 años en concluirse, adicional a que la propia construcción, en algunas ocasiones, no se realiza en zonas aptas para el desarrollo habitacional o con las normas y estándares que la mayoría de la vivienda construida por empresas dedicadas a este ramo si tienen.

El Fovissste, como institución del Gobierno Mexicano tiene una doble misión: 1) Operar con efectividad y oportunidad un sistema de financiamiento con esquemas crediticios asequibles y competitivos, que brinde a los Trabajadores del Estado la mejor opción para adquirir o construir, en legítima posesión, una vivienda adecuada que fomente el tejido social y mejore su calidad de vida; 2) además de proporcionarles tranquilidad y seguridad en su retiro, administrando de manera eficiente y productiva los recursos aportados a la Subcuenta de Vivienda, seguirá buscando alternativas para atender a sus derechohabientes y satisfacer esa doble misión; por lo que en este último año, ha diseñado y puesto en marcha cambios históricos en su operación.

El primero, el proceso de Inscripción Continua por medio del cual, los derechohabientes pueden solicitar su crédito en el momento que lo deseen o requieran, sin tener que esperarse

a un sorteo o convocatoria, como históricamente se hacía; el segundo, la ampliación de la gama de productos de crédito, incorporando opciones para remodelar, ampliar o mejorar las viviendas; y tercero, la posibilidad de que con el cambio en la Ley del ISSSTE, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 8 de mayo de 2023, los derechohabientes pueden elegir si adquieren su crédito en UMA o en pesos.

Sobre el primero de los puntos, el de Inscripción Continua, es importante destacar que la mayoría de las instituciones de crédito en nuestro país y en el mundo, utilizan este modelo para la colocación de sus créditos; en ese sentido, el Fondo se ha acercado a las prácticas del mercado buscando atender a los usuarios en función de sus necesidades habitacionales que pueden cambiar por ejemplo, por el nacimiento de un hijo, por un matrimonio, o simplemente porque consideran que es un buen momento para tomar una de las decisiones financieras más importantes en su vida, como lo es un crédito hipotecario de largo plazo.

Por otra parte, la incorporación de un par de productos de crédito enfocados a la construcción de espacios adicionales en las viviendas que actualmente ocupan nuestros trabajadores y al mantenimiento de las mismas, permitirán atenderlos de una manera más rápida y eficiente, sin que esto necesariamente implique poner en garantía su vivienda, o inclusive, ser propietarios de ella.

Con la oferta de productos para mejoramientos los derechohabientes podrán pintar, impermeabilizar, cambiar muebles de baño o cocina y hasta construir cuartos adicionales, mediante créditos garantizados con el dinero ahorrado en su subcuenta de vivienda y renovables en varias ocasiones, una vez se haya liquidado de forma correcta el anterior.

Finalmente, en respuesta a una petición añeja de los

derechohabientes del Fondo, se ha modificado la Ley del ISSSTE para que puedan solicitar su crédito en UMA o moneda nacional y con ello, aminorar los efectos de las actualizaciones de los saldos implícitas en los créditos en UMA. Ambos esquemas tienen beneficios, y ahora será el propio derechohabiente quien podrá decidir cuál es el que más le conviene de acuerdo a su situación financiera.

Todos estos cambios fortalecerán, de manera muy importante, la atención y eficacia con la que hoy atendemos a nuestros derechohabientes.

Finalmente, es importante decir que desde su creación hace 50 años, el Fovissste ha permitido que año con año alrededor de 40 mil familias mexicanas tengan o mejoren su patrimonio, a través de la compra, autoconstrucción o remodelación de su vivienda, permitiéndoles acceder a una vivienda adecuada.

¡Este sueño sigue y seguirá siendo el pilar de toda la Administración del Fondo y el objetivo por el que día a día trabajamos intensamente en favor de nuestros derechohabientes y acreditados!

LEGISLADORES

Así como uno de los poderes más relevantes es el Ejecutivo, también el Legislativo pesa.

Es importante que los legisladores conozcan, se interesen y se involucren con la industria de la vivienda, una de las más importantes porque dota de su “hogar” a los mexicanos.

Y es trascendente porque su conocimiento y experimentación con la industria los puede llevar a acuerdos, a leyes y modificaciones que tienen efectos directos y colaterales con la población.

Así, que aquí presentamos la visión relevante de los Diputados que, en voz de la presidenta de la Comisión de Vivienda da a conocer su percepción, sus acciones y disposición hacia la industria



Lilia Aguilar Gil

Diputada federal y presidenta de la Comisión de Vivienda en el Congreso de la Unión

Desafíos y soluciones en el sector de la vivienda en México

El sector de la vivienda en México enfrenta una serie de desafíos significativos que afectan a la población en general. A pesar de los esfuerzos tanto del Gobierno como de organismos como Infonavit para mejorar el acceso a viviendas a precios razonables, aún existen problemas fundamentales que requieren atención urgente. A lo largo de este texto, exploraremos en profundidad estos problemas y presentaremos propuestas de solución que podrían ser valiosas para abordar la crisis de la vivienda en México.

La vivienda social se ha convertido en una prioridad tanto para las autoridades mexicanas como para la Cuarta Transformación, lo que indica el reconocimiento de la importancia de garantizar un techo digno para todos los ciudadanos. Uno de los enfoques clave es la facilitación de créditos a través de entidades estatales como Infonavit, que juega un papel vital en el suministro de financiamiento para la adquisición de viviendas. Además, se han realizado modificaciones en las leyes con el fin de hacer que el acceso a viviendas a precios razonables sea más accesible.

No obstante, un problema que afecta al mercado de la vivienda en México es la especulación inmobiliaria. Esta práctica encarece las viviendas, volviéndose inasequibles para la mayoría de la población y beneficiando únicamente a unos pocos. La especulación inmobiliaria no solo distorsiona los precios de las viviendas, sino que también crea un desequilibrio en el mercado, lo que dificulta que las personas de ingresos modestos puedan comprar una vivienda. Para abordar este problema, se deben implementar medidas efectivas para regular y controlar la especulación. Una opción sería imponer impuestos a las propiedades vacantes o no utilizadas, desincentivando la inversión puramente especulativa y fomentando un mercado de viviendas más justo.

En un país como México, con una creciente población y una demanda constante de viviendas, la especulación inmobiliaria puede desencadenar una crisis en el acceso a la vivienda. Para prevenirlo, se requiere una regulación más sólida y medidas que frenen la especulación excesiva. Esto debe combinarse con una supervisión más rigurosa de las prácticas inmobiliarias y una mayor transparencia en la fijación de precios.

Además, es alentador ver que se están realizando esfuerzos para ampliar el acceso a viviendas asequibles en México. La iniciativa "Infonavit Total", que combina los recursos de

INFONAVIT con créditos bancarios, es un paso en la dirección correcta. Esto permite a los trabajadores acceder a mayores financiamientos, lo que, a su vez, les permite adquirir una casa a un costo más razonable. Es fundamental que estos esfuerzos se expandan y se promocionen de manera efectiva para llegar a un mayor número de personas en todo el país. La accesibilidad a estos programas de financiamiento debe garantizarse para que se conviertan en una solución viable para la mayoría de los mexicanos.

Un desafío adicional en el sector de la vivienda es la necesidad de renovar y mejorar las viviendas existentes. Como se señaló en la información proporcionada, casi cinco de cada diez viviendas en Chihuahua necesitan reparaciones y remodelación. Esto significa que no solo debemos enfocarnos en la construcción de nuevas viviendas, sino también en la revitalización de las viviendas ya existentes. Para ello, es esencial promover programas de mejoramiento urbano y garantizar que los ciudadanos tengan acceso a créditos para renovar sus hogares. La revitalización de viviendas existentes no solo es una forma eficaz de mejorar la calidad de vida de los residentes, sino que también contribuye a la sostenibilidad y la preservación del patrimonio arquitectónico.

En este contexto, es necesario fomentar la participación activa de los propietarios y comunidades en el proceso de renovación y mejora de viviendas. La formación y la asistencia técnica pueden ser herramientas valiosas para empoderar a los propietarios a tomar medidas para mejorar sus viviendas y comunidades.

Un aspecto destacado es el apoyo a grupos específicos que enfrentan desafíos adicionales en el acceso a la vivienda, como mujeres madres solteras y estudiantes. Estos grupos a menudo tienen dificultades adicionales para comprar viviendas y pueden requerir soluciones adaptadas a sus necesidades.

Para abordar esto, se deben establecer programas específicos que consideren las circunstancias particulares de estos grupos, como subsidios, tasas de interés preferenciales o apoyo para el pago inicial. Facilitar el acceso a la vivienda para estos segmentos de la población no solo es una cuestión de equidad, sino que también contribuye al bienestar general y al fortalecimiento de la sociedad.

Otro enfoque que se está considerando es la creación de una política nacional de vivienda en renta. Se reconoce que comprar una propiedad no es una opción viable para todos los hogares, y la vivienda en renta puede ser una solución viable. Esto podría incluir la promoción de un mercado de alquiler asequible y regulado, donde los inquilinos tengan derechos y garantías, y los propietarios cumplan con estándares de calidad.

La implementación de una política de vivienda en renta puede proporcionar flexibilidad y opciones a las personas que buscan viviendas asequibles. Esto es especialmente relevante para las ciudades, donde la demanda de viviendas en alquiler suele ser alta. La vivienda en renta puede ayudar a abordar el problema de la falta de viviendas asequibles y proporcionar soluciones temporales para aquellos que no pueden comprar una vivienda de inmediato.

Además, es alentador ver que se han asignado recursos en el presupuesto de Egresos de la Federación 2024 para un programa piloto que otorgará créditos de vivienda a los policías. Este es un grupo importante que a menudo se enfrenta a obstáculos adicionales para acceder a financiamiento, como la negación de créditos bancarios. La asignación de recursos a fondo perdido y la atención a las necesidades específicas de estos trabajadores de seguridad son pasos importantes hacia la mejora de su situación de vivienda.

Garantizar que los trabajadores de la seguridad, como los policías, tengan acceso a viviendas adecuadas es esencial para su bienestar y para la seguridad de la sociedad en general. Los programas que proporcionan créditos de vivienda a estos trabajadores pueden ayudar a abordar la falta de opciones de financiamiento a las que a menudo se enfrentan.

En conclusión, el sector de la vivienda en México enfrenta desafíos significativos, pero se están tomando medidas para abordarlos. La regulación de la especulación inmobiliaria, la expansión de programas de financiamiento, la renovación de viviendas existentes y el apoyo a grupos vulnerables son enfoques cruciales para garantizar que más mexicanos tengan acceso a viviendas adecuadas y asequibles.

Estos esfuerzos son fundamentales para construir un futuro en el que el derecho a una vivienda digna sea una realidad para todos los ciudadanos mexicanos. La vivienda es un derecho humano fundamental, y es responsabilidad de las autoridades y la sociedad trabajar juntas para garantizar que este derecho se cumpla plenamente. La colaboración entre el Gobierno, el sector privado y la sociedad civil es esencial para abordar los desafíos en el sector de la vivienda y construir un México donde todos tengan un techo digno sobre sus cabezas.



LOS NOTARIOS

Muestran que van hacia adelante en el frente, dando batalla y buscando siempre afianzar sus bases: el logro de la transparencia, de la legalidad y los avales basados en la aplicación del Estado de Derecho para garantizar a los ciudadanos que sus operaciones, transacciones y trámites siempre estarán apegados a la Ley.

Además muestran cómo invierten también en la tecnología y se adaptan a los tiempos. Esto es cómo se adaptan a generar los trabajos necesarios para responder a lo que los mexicanos requieren.

No sólo siguen tendencias mundiales, le apuestan a subirse al tren de la tecnología, pero siempre preservando los documentos, los trámites con el “paraguas” de la legalidad.

Así, se vuelven o más bien se posicionan como un gremio confiable, que garantiza la legalidad a los mexicanos.

Bien vale la pena estar al tanto de las gestiones, actualizaciones y adaptaciones que van realizando con el objetivo de responderle a los mexicanos imponiendo la Ley y dándole este garante a todo aquel que esté apegado con los notarios.

Gremio confiable sin duda.



Luis Antonio Montes de Oca Mayagoitia

*Presidente del Colegio de
Notarios de la Ciudad de
México y Notario 29 de la
Ciudad de México*

El reconocimiento del uso de medios telemáticos en Asambleas de Sociedades Mercantiles

*“Contempla la celebración de sesiones de los órganos de administración y
asambleas de socios y accionistas de las sociedades mercantiles”*

El pasado 20 de octubre de 2023, finalmente se publicó en el Diario Oficial de la Federación el “Decreto por el que se reforman diversas disposiciones de la Ley General de Sociedades Mercantiles” (la “reforma”), la cual tiene como objetivo esencial el permitir el uso de las herramientas tecnológicas a las sociedades mercantiles y reconocer la validez de la toma de decisiones, tanto de los órganos de administración, como de las asambleas de socios

y accionistas, a través del uso de plataformas electrónicas de comunicación, y así poder llevar a cabo sus actividades de una forma más flexible y sencilla. La Reforma reconoce, por un lado, la modernización de una ley, y por el otro, la respuesta a la problemática generada por la pandemia ocasionada por el virus SARS-CoV-2, época en la que se dificultó la reunión presencial (física) de los miembros de los órganos de administración y de socios y accionistas, de las sociedades mercantiles.

Las modificaciones a la Ley General de Sociedades Mercantiles incorporan una serie de reglas que reconocen la validez de la celebración de sesiones del órgano de administración y de las asambleas de socios y accionistas, sin la necesaria presencia física de los mismos en algún lugar determinado, utilizando medios electrónicos de comunicación. La Reforma busca facilitar, agilizar y dar plena certeza jurídica a la toma de decisiones vía remota (no presencial) de las sesiones de los órganos de administración y de las asambleas de socios y accionistas. Las nuevas disposiciones requieren que los estatutos de las sociedades reconozcan y permitan la utilización de medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología para la adopción de acuerdos, como un requisito para que tengan validez plena, y que de una u otra forma, faciliten la comunicación y participación simultánea de sus miembros, garantizando una interacción fluida en las deliberaciones y la toma de decisiones, de manera equivalente a una reunión presencial.

Las herramientas necesarias y suficientes que permitan incorporar a las sociedades mercantiles, podrán ser adoptadas por cada una de las sociedades de que se trate, y deberán contar con un sistema que permita el acceso, la verificación de la identidad de los participantes y el registro y sentido de su voto, sin importar el formato de la reunión, en la inteligencia de que los miembros del órgano

de administración y los socios y accionistas, podrán estar algunos o todos en forma presencial (participando en forma híbrida), todos en forma remota, o por último, como siempre se ha permitido, todos en forma presencial. Asimismo, se deberá guardar la evidencia necesaria para acreditar lo sucedido en las reuniones de que se trate.

Una modificación sin precedente, es la oportunidad de prescindir de la necesaria presencia física de los socios y accionistas en el domicilio social para la celebración de una asamblea, sin que necesariamente provoque la nulidad de la misma, es decir, se contempla la posibilidad de flexibilizar la geo-localización en tiempo real donde se lleven a cabo las sesiones y asambleas, en el entendido de que los socios y accionistas deberán autorizar de manera totalitaria y previamente el formato y lugar de celebración.

Tratándose de las convocatorias para las asambleas de la sociedades de responsabilidad limitada previstas en el artículo 81 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, la Reforma considera que se deberá efectuar la publicación de un aviso en el Sistema Electrónico de Publicaciones establecido por la Secretaría de Economía, en el entendido de que incluyan el orden del día y sean firmadas por quien la suscriba.

Una parte muy importante de la Reforma, es que cualquier sociedad mercantil que pretenda tomar acuerdos, ya de su órgano de administración o de su asamblea de socios y accionistas, a través de algún sistema de comunicación con imagen, y que se hayan consituido con anterioridad a la entrada en vigor de la Reforma, deberán modificar el estatuto social, y reconocer esta nueva forma de tomar acuerdos a distancia, requisito sin el cual no podrán adoptar acuerdo alguno que sea válido.

1. ASAMBLEAS VIRTUALES

Las modificaciones a la Ley General de Sociedades Mercantiles prevén que, tanto los socios de una sociedad de responsabilidad limitada, como los accionistas de una sociedad anónima, puedan, si así lo permite el estatuto social, tomar acuerdos mediante el uso de medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, pudiendo participar de manera virtual la totalidad o una parte de los socios o accionistas y los demás de manera presencial.

Solo para las sociedades anónimas, se agrega un párrafo al artículo 194 del mencionado ordenamiento en el que se autoriza que las actas de las asambleas pueden ser firmadas por quienes funjan como presidente y secretario, con firma autógrafa o electrónica.

1.1 ESTATUTOS

La modificación de la Ley General de Sociedades Mercantiles dispone que los estatutos sociales deberán contener las reglas para la toma de decisiones sin que los socios o accionistas estén físicamente reunidos, es decir, en forma remota, de modo que permitan la participación de la totalidad o solo una parte de ellos, siempre y cuando la participación sea simultánea y se permita la interacción en las deliberaciones de una forma funcionalmente equivalente a la reunión presencial.

La Reforma también obliga a prever en los estatutos sociales, que en todas las asambleas o reuniones de los órganos de administración, independientemente de que se tomen los acuerdos en forma presencial, virtual o híbrida, el contar con mecanismos que permitan el acceso de participantes, la acreditación de la identidad de los asistentes y, en su caso, la determinación del sentido del voto, así como la posibilidad de generar la evidencia respectiva.

1.2 CONVOCATORIAS

a) S. de R. L.

La reforma brinda una alternativa más sencilla para convocar a asamblea a los socios de una sociedad de responsabilidad limitada, ya que a partir de la publicación de la misma, en lugar de notificar a los socios a través de cartas certificadas con acuse de recibo, se podrán notificar a través de la publicación de un aviso en el Sistema Electrónico de Publicaciones de la Secretaría de Economía, con la anticipación de al menos 8 días a la fecha fijada para la celebración de la asamblea. Las convocatorias deberán incluir el orden del día y deberán ser firmadas por quien las suscriba.

El artículo 3 transitorio de la reforma señala un plazo de 6 meses a partir de su publicación para que entre en vigor la posibilidad de convocar a asambleas en la S. de R. L. en el sistema de publicaciones electrónico de la Secretaría de Economía.

b) S.A.

Las convocatorias para la celebración de las asambleas de accionistas de las sociedades anónimas no cambió, solo se adiciona la posibilidad de que la información que debe estar a disposición de los accionistas, por todo el tiempo que transcurra entre la publicación y la celebración de la asamblea, pueda hacerse a través de medios electrónicos.

2. ASAMBLEAS FUERA DEL DOMICILIO SOCIAL

a) S. de R. L.

Las nuevas reglas permiten a los socios de las sociedades de responsabilidad limitada, tomar acuerdos en asamblea sin la necesidad de estar reunidos

presencialmente todos los socios, sino que se tomen por algún sistema de comunicación virtual con imagen, siempre que: i) la totalidad de los socios lo aprueben previamente de esa forma; y ii) exista la posibilidad de utilizar medios tecnológicos.

b) S.A.

Los accionistas podrán tomar acuerdos de asamblea, sin la necesidad de estar reunidos presencialmente en el domicilio social, y sin que medie un caso fortuito o de fuerza mayor, siempre y cuando: i) la totalidad de los accionistas lo aprueben previamente de esa forma; y ii) exista la posibilidad de utilizar medios tecnológicos. Para tal efecto, en el acta que se levante de la reunión, deberá asentarse el domicilio en el cual se llevó a cabo.

En los dos párrafos anteriores, la Reforma nos exige que se asiente el domicilio en el cual se lleve a cabo la toma de los acuerdos, sin entender a qué domicilio se refiere, si al lugar en el cual estén físicamente los socios o accionista al adoptar el acuerdo o al domicilio social de la sociedad.

3. SESIONES DEL CONSEJO DE GERENTES Y DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

a) S. de R. L.

La reforma prevé que los gerentes de las sociedades de responsabilidad limitada, puedan tomar resoluciones a través de medios tecnológicos, si así lo establecen los estatutos sociales.

b) S.A.

Para el caso de las sociedades anónimas, la reforma contempla que en los estatutos sociales se podrá prever que las sesiones del Consejo de Administración se

lleven a cabo mediante el uso de medios tecnológicos como si se tratase de sesiones presenciales, pudiendo darse la participación de parte o de la totalidad de sus miembros en forma presencial o utilizando medios tecnológicos.

4. ENTRADA EN VIGOR

La reforma entró en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación, es decir, el día 21 de octubre de 2023 (salvo lo señalado en el artículo 3º transitorio), de tal manera que, todas las sociedades de responsabilidad limitada y sociedad anónimas, tanto las ya constituidas con anterioridad, como con posterioridad a la entrada en vigor de la Reforma, deberán prever en sus estatutos sociales las disposiciones de la Reforma que se comenta en este artículo para poder realizar asambleas de socios y accionistas y reuniones de los órganos de administración utilizando medios tecnológicos.

En conclusión: Las herramientas siempre deben estar al servicio del hombre y no al revés, por lo que, el reconocer la validez de los acuerdos tomados, tanto por los órganos de administración, como por las asambleas de socios y accionistas de las sociedades mercantiles, no es más que, reconocer que los avances tecnológicos sirven para facilitar y flexibilizar el desarrollo económico del ser humano.



David Figueroa
Márquez

*Notario núm. 57 de la Ciudad
de México*

La Gentrificación

La gentrificación es un fenómeno que ha tenido cierto auge en México, en tanto que se trata de un tema urbano complejo que se refiere a la manera en que se ha transformado áreas antes habitadas por gente de clase media o media baja, convirtiéndolas en entornos modernos y atractivos para residentes de mayores ingresos, principalmente provenientes del extranjero. Este cambio, si bien trae consigo mejoras en infraestructura y servicios, ha generado un aumento significativo en los costos de vivienda. Dado que es un fenómeno complejo que involucra distintos factores como es el momento económico que vive la industria de los bienes raíces, la concentración urbana en las grandes ciudades, la escasez de servicios públicos, la factibilidad de

transporte, le cercanía con los centros de trabajo y el trabajo a distancia, este tema se convierte en un objeto de estudio que nos exige entender cómo esta transformación incide directamente en la escasez de vivienda asequible.

En sus orígenes, por allá de mediados del siglo pasado (Hernández Cordero, 2016), el término gentrificación fue usado por la socióloga Glass en referencia al “proceso mediante el cual algunos barrios obreros de Londres, experimentaron una revalorización a raíz de la compra y remodelación de casas victorianas por parte de sectores de clase media, generando el desplazamiento de los inquilinos de clase proletaria”. Por ello, se ha definido a la gentrificación como la revitalización de zonas urbanas que genera un aumento en la demanda de propiedades, lo que conlleva un incremento en los precios. Esto desplaza a residentes de bajos recursos, que muchas veces no pueden costear el nuevo valor de alquiler o compra de viviendas.

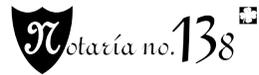
Mas allá de las discusiones teóricas respecto de la pertinencia del vocablo por el contraste que representa el fenómeno de la vivienda en contextos de libre mercado, o bien, en el contexto de los países latinoamericanos, lo que resulta digno de resaltar es la evaluación del impacto que tiene dentro del mercado inmobiliario, sobre todo desde la perspectiva de la necesidad de regulaciones específicas, adecuadas que no permitan que este proceso suceda de manera descontrolada, incrementando la problemática de la escasez de vivienda asequible.

Ahora bien, para el caso de México, cada vez resultan más se observan los ejemplos del incremento de residentes extranjeros que deciden mudar su residencia a colonias dentro de la Ciudad de México, como Polanco, la Colonia Roma o la Condesa; o en localidades con perfiles definidos, como San Miguel de Allende o San Cristóbal de las Casas,

en Guanajuato y Chiapas, respectivamente, que le permiten atribuir un impacto secundario al fenómeno, ya de carácter socio cultural. En efecto, el desplazamiento forzado de residentes originales ha afectado profundamente la cohesión social y la identidad cultural de estos barrios. Además, la expulsión de comunidades históricamente arraigadas ha impactado negativamente la diversidad y el tejido social de estas áreas. El riesgo de pérdida de patrimonio cultural y el distanciamiento de las raíces de la comunidad son consecuencias dignas de considerar para ese proceso de gentrificación.

Es imperativo que se implementen políticas que protejan los derechos de los residentes originales y regulen la gentrificación para mitigar su impacto en la escasez de vivienda. Medidas como el control de alquileres, subsidios para residentes de bajos recursos y el fomento de proyectos habitacionales asequibles podrían contrarrestar el desplazamiento.

En conclusión, podemos señalar que una de las aristas que influye en el fenómeno de escasez de la vivienda en la Ciudad de México, tiene que ver con este fenómeno, lo que demanda que se equilibren el desarrollo urbano y la protección de los derechos de los habitantes originales, lo que evitaría que continúe incrementando la escasez de vivienda asequible, con la consiguiente afectación negativa de la cohesión social y la identidad cultural en México.



Teresa Peña Gaspar

*Vocal de Vivienda del Colegio
del Notariado Mexicano y
Notaría 138 del Estado de
México*

Tiene grandes retos la 1er Vocalía de Vivienda del Colegio del Notariado Mexicano

La primer Vocalía de Vivienda en la historia del Colegio Nacional del Notariado Mexicano, presidida por Teresa Peña Gaspar, notaria 138 del Estado de México tiene retos relevantes como darla a conocer con los desarrolladores e inmobiliarios y fortalecer los vínculos con las instancias gubernamentales enfocadas en fomento a la vivienda.

“El objetivo es que vean al notario como un participante de la garantía de los derechos a la vivienda y a la seguridad jurídica”.

Actualmente la Vocalía participa con propuestas con temas de suelo, asesoría legal, entre otras en el Consejo Nacional de Vivienda (Conavi).

Hay más de 4 mil notarios y no todos trabajan para los bancos, el Infonavit o Fovissste. El notario es el asesor legal por naturaleza y está calificado para realizar los trámites de formalización.

Una de sus primeras funciones en la Vocalía fue reunirse con los presidentes de Colegios de notarios del país.

NO HAY NOTARÍAS 100% DIGITALES

No hay notarias digitales al 100%. Las leyes no lo permiten. El notariado debe trascender en tecnología, pero en el marco de la legalidad.

Hay que encontrar equilibrio en la seguridad, la matricidad es la garantía de que el notario tiene el original y puso de ejemplo que cuando el Infonavit hizo sus contratos y no los notarios, se extraviaron, “porque el notario tiene un proceso diferente para resguardar.

VOCALÍA PROACTIVA PARA IMPULSAR “VIVIENDA ADECUADA”

El notariado participa activamente en cumplir con los siete elementos que dicta ONU HABITAT, para una vivienda adecuada entre los que se encuentran, «la seguridad de la tenencia de la tierra».

Así que al igual que las jornadas notariales se trabaja de cerca con el Consejo Nacional de Organismos Estatales de Vivienda, (Conorevi) para implementar “el “mes de la regularización de la vivienda» en la que mínimo deben participar tres estados para tener una medida real de lo que hace falta que realicen

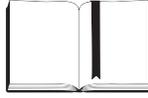
estados y municipios para la regularización de propiedades.

La notaria destacó que se estableció el Sistema Nacional de Vivienda como un mecanismo permanente de coordinación y concertación entre los sectores público, social y privado, que tiene por objeto:

- Coordinar y concertar las acciones para cumplir los objetivos, prioridades y estrategias de la política nacional de vivienda;
- Dar integralidad y coherencia a las acciones, instrumentos, procesos y apoyos orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda, particularmente de la población en situación de pobreza;
- Promover y garantizar la participación articulada de todos los factores productivos cuyas actividades incidan en el desarrollo de la vivienda;
- Fortalecer la coordinación entre el Gobierno Federal y los gobiernos de las entidades federativas y municipios, así como inducir acciones de concertación con los sectores social y privado, y
- Promover la coordinación interinstitucional entre las diferentes instancias federales relacionadas con la vivienda.

El sistema lo integran los gobiernos y municipios y antes de ser Vocalía veíamos que el notariado era parte del consejo, pero no sesionaba y una vez que se hacen modificaciones al estatuto de permite tener una representación y sesionar en los temas de interés, destacó la abogada.

«Es un laberinto nuestro sistema legal y por eso es importante que la Vocalía tuviera una representación para va a ir generando una base de datos para todas las disposiciones legales y para que los ciudadanos tengan estructura de lo que es el derecho a la vivienda», afirmó la vocal.



ACADEMIA Y EXPERTOS

En los últimos tiempos se ha llamado a los académicos a involucrarse más con la industria, con los industriales, con los productores, diseñadores y también proveedores de la vivienda.

La verdad se habían mantenido como cada quien por su lado, desde su “trinchera” dando opiniones y generando acciones...

Pero incluso para trascender es necesario que se sumen, y que también los académicos aporten su visión, sus propuestas para mejorar el hacer de los industriales y ¿por qué no? Sean considerados para la realización y diseño de la política pública de la industria.

Es mucho lo que puede aportar la Academia y también las nuevas generaciones de estudiantes y egresados, son los profesionales que ya están llegando a ¡esta gran industria!



Paulina Campos
Villaseñor

*Vicepresidenta de Integridad y
Cumplimiento Tecnológico de
Monterrey*

La colaboración indispensable para impulsar a la industria

En la actualidad la colaboración es indispensable entre sectores para alinear la regulación, los productos financieros y la oferta de vivienda hacia las nuevas preferencias y necesidades, siempre buscando ser innovadores y aprovecharlo también esta disrupción tecnológica.

Estamos en un mundo de grandes retos, viviendo en una era de multicrisis. A veces pensamos en una crisis, como la pandemia, pero también enfrentamos otros desafíos en paralelo como el cambio climático o el contexto geopolítico.

Es muy importante entender que las nuevas generaciones tienen otras necesidades. Por ello, requerimos una política de vivienda que atienda estas necesidades, apoyándose en la innovación y cambio tecnológico.

Yo creo que vale la pena hacernos unos pasos atrás y ver, puede haber oportunidades en este sentido. Si algo pasó en la pandemia es muy notoriamente una disrupción muy fuerte, en cómo las personas trabajan.

Nosotros somos un país de más de 120 millones de personas, todavía podemos aprovechar nuestro bono demográfico, todavía joven en una formación de hogares, en una población económicamente activa. Y después de la pandemia aprendimos que estas nuevas generaciones: los centennials principalmente, la generación Z, por su puesto millennials destinan en su cumbre de productividad laboral, nos muestran que tienen preferencias y necesidades distintas, y esto es lo que abre oportunidades.

Quizá venimos muchos años pensando en un modelo de consumo de vivienda prácticamente único, de comprar vivienda, de consumir el mismo tipo de vivienda.

Lo que sí es un hecho es que las necesidades y preferencias son muy diferentes a las nuestras. Es otro tema oportunidad.

Sabemos que muchos que ya no van a recorrer las mismas distancias porque van a trabajar de manera remota y en diferentes puntos a veces, inclusive dentro del país o fuera del país. Muchos ya no aspiran formar una familia con el mismo número de hijos. Está cambiando completamente. Muchos no desean comprar una vivienda, desean ocupar sus recursos en otro tipo de bienes y servicios.

Yo creo que ahí está la oportunidad. Sí hay este reto,

si hay esta coyuntura, pero también hay un mundo de oportunidades. Creo que en ese sentido, un gran momento para aquellos oferentes de vivienda, promotores de vivienda para reinventarse, para innovar, para aprovechar las nuevas tecnologías y empezar a ofrecer otras alternativas. Lo mismo para los financiadores, yo creo que los productos están completos, sin duda satisfacen a cierta población, pero dejas fuera a todos los demás.

Para mí es empezar por esa la Innovación y por esa diversificación. Entender a las nuevas generaciones.



Javier Valencia
Andraca

Presidente del IMCISS

La naturaleza no se equivoca; sí los humanos

Hace diez años, el quince de septiembre de 2013, las tormentas tropicales Manuel e Ingrid, dejaron caer sobre Acapulco en un día, mayor cantidad de agua que la usual en un año.

La Conagua, organismo federal, detonó la alarma roja, pero los responsables tanto de Protección Civil estatal en Guerrero, como municipal en Acapulco, no reaccionaron; la población fué sorprendida por millones de metros cúbicos de agua incontrolable. Un metro cúbico de agua, pesa una tonelada.

Un verdadero Tsunami inverso arrasó con la zona de Acapulco Diamante, proveniente de la acumulación de agua en la presa,

y de los escurrimientos de las laderas; lo nunca esperado. El autor de éste escrito, lo vivió.

Decenas de miles de viviendas resultaron afectadas, con incontables decesos y daños materiales.

La naturaleza no se equivoca, la naturaleza es perfecta; no así las decisiones de los seres humanos. No existen “Desastres Naturales”, sino fenómenos naturales de consecuencias destructivas, mayormente por errores de quienes no saben o no entienden. O no quieren.

México, por su muy importante ubicación geográfica, no solo tiene privilegios económicos; estamos en el “Cinturón de fuego del Pacífico”.

Nuestra hermosa patria, en términos de superficie, representa aproximadamente el uno por ciento del planeta. Y captamos, o recibimos, del orden del 12% de los fenómenos naturales de consecuencias destructivas.

Las citadas decenas de miles de viviendas afectadas hace una década en Acapulco, estaban construidas sobre terrenos de inundación; “Humedales”, que son tanques de amortiguamiento natural. Los resultados fueron catastróficos. Decisiones, “mal tomadas”.

La comunidad rural “La Pintada”, desapareció del mapa, por haber sido construida en laderas y lechos de ríos.

Adicionalmente, colapsaron por mal diseño y/o falta de mantenimiento técnico adecuado, diversas infraestructuras de servicio.

El Consejo Tutelar de Cuerpos Lagunares, organismo federal, no dio la instrucción de abrir la barra de Playa Revolcadero, con lo cual, los millones de metros cúbicos de agua, que pudieron

haber llegado al mar en cuestión de horas, permanecieron días inundando una gran extensión de terreno habitado.

Los propietarios de las viviendas; el ciudadano “de a pie”, sufrió las consecuencias.

La actual e insufrible, inconmensurable tragedia de Acapulco, mundialmente amado, reviste circunstancias muy similares en la crisis actual.

El National Hurricane Center de Miami, alertó al gobierno de México, con más de veinte horas de anticipación, que se acercaba el meteoro más destructivo que pudiera imaginarse. Y nadie en el gobierno federal, hizo nada.

Vaya éste comentario como uno de los vectores que inciden sobre la vivienda en México, el enorme problema, en nuestro amado país.

La falta de oferta accesible, los créditos cada día más fluctuantes, se suman a las malas decisiones de “autoridades” que firman documentos, tal vez sin leerlos.

México depende de la construcción de vivienda digna, accesible, sustentable; y SOSTENIBLE. Dos vocablos sustancialmente similares; complementarios. Pero el uno sin el otro, no operan. Se puede lograr algo sustentable, pero hay que sostenerlo en el tiempo.

En el IMCISS, trabajamos por la calidad de vida de los habitantes de las ciudades presentes y futuras, lo cual depende en buena medida de contar con hubs de resiliencia, para proteger a nuestros hermanos mexicanos, de cualquier contingencia.

Se requiere, obviamente, de honradez, honestidad e inteligencia, por parte de los funcionarios que hemos contratado para trabajar como gobernantes.

De cara a la transición....



PLATAFORMAS DIGITALES

Propiedades y Tecnología (Proptech); Financieras y Tecnología (Fintech) y otras figuras más que están y siguen surgiendo como Emprendedores (Startup) y más son figuras que están apoyando a que la industria inmobiliaria en general y de la vivienda en particular se actualicen.

Éstas formulan nuevos diseños y modelos que pueden apoyar a que las familias y diferentes segmentos de la población puedan tener su patrimonio o bien, tengan su hogar, aunque sea en renta, o bien en renta con opción a compra, etc

Muchas de éstas plataformas están formadas por jóvenes emprendedores que ya traen, no obstante, la experiencia de otros países y la aplican en México.

Son sin duda una gran alternativa que impulsa a la industria con fórmulas diferentes que vale la pena voltear a ver y difundir; sólo acaso, el tema es la regulación sobre todo para Proptech y Startup...



Bernardo Silva

CEO & Cofounder de YAVE

Los principales desafíos de la vivienda en la coyuntura actual

México se enfrenta a varios desafíos para promover el acceso a vivienda de calidad, digna y adecuada, como la escasez de oferta, el encarecimiento de los insumos, la reducción de los subsidios y falta de acceso a crédito hipotecario. Estos factores dificultan el acceso a una vivienda digna y adecuada para millones de mexicanos, especialmente los de menores ingresos.

Los fenómenos inflacionarios resultado de una tensión económica global han impactado directamente en mayores costos de construcción (de acuerdo con el INEGI durante el 2022 la inflación en los materiales para la construcción fue de

14.62% en promedio), esto, sumado a la escasez de suelo urbano y complicados trámites burocráticos se reflejan en la falta de producción de vivienda nueva asequible (conforme a datos de la ENVI en México existe un déficit de 8.2 millones de viviendas), es decir, la oferta se mantiene dentro un rango de costos que deja fuera a un gran sector.

En paralelo, el efecto en las tasas de interés, que subieron entre 50 y 100 puntos base, y la falta de acceso, impacta en el monto al que pueden acceder los clientes y eleva la barra de ingresos necesarios para una vivienda nueva.

Sin un crecimiento a la par de los salarios (según el informe de la OIT, en el 2022 en México la tendencia de los salarios reales siguió siendo un 7% inferior a su valor real a los de referencia del estudio que fue de 2008), que permita estar por encima de estos desafíos, dar acceso a una gran población que no declara sus ingresos ante las instituciones gubernamentales, la falta de oportunidad para crear un historial crediticio, entre otros factores, juegan en contra para que las personas adquieran una vivienda de manera formal, esto puede originar un crecimiento urbano que lleve a la expansión de asentamientos irregulares con condiciones de vivienda precarias que carecen de servicios básicos.

Estos retos no surgieron en los últimos dos años, y su solución no depende de dos o tres acciones aisladas, pero sí es posible trabajar desde múltiples trincheras para mejorar las condiciones del mercado de vivienda y generar beneficios sociales y económicos.

Entre estas acciones positivas deben estar: fortalecimiento de las políticas públicas de vivienda, apoyar la producción de vivienda social y sustentable, fomento de la participación del sector privado, promover la rehabilitación y regeneración urbana, e impulsar nuevos modelos para el financiamiento

tanto para los compradores (p.ej. no afiliados) como para los desarrolladores. Una visión de innovación constante a lo largo de todo el proceso.

Además, es crucial ampliar las alternativas de crédito y subsidio, mismas que puedan llegar a más sectores, con programas de apoyo, garantías y seguros ante la falta temporal de ingresos. Son clave las opciones de inclusión para los sectores no atendidos, por ejemplo, hay una gran oportunidad de usar la innovación en análisis de datos para evaluar perfiles sin declaraciones fiscales de ingresos, conocidos como los “no afiliados”; también hay un gran beneficio de automatizar procesos en trámites, para hacerlos más ágiles y menos burocráticos, reducir los tiempos y costos de originación de créditos hipotecarios.

Además, con la llegada a México de varias empresas extranjeras impulsadas por el nearshoring veremos una oportunidad económica para el país y un crecimiento en todos los sentidos: inversión extranjera, comercial, creación de empleos y por supuesto se beneficia la industria de la construcción con el desarrollo de parques industriales que a su vez se van a requerir viviendas para dar alojamiento a los distintos colaboradores de las compañías.

Hay oportunidades frente a estos desafíos, una visión de innovación suma y puede resolver muchas de las carencias actuales del proceso, pero la colaboración entre los ámbitos públicos y privado, entre la banca tradicional y las proptech y fintech, creará un ecosistema que puede ofrecer mejores soluciones en menor tiempo para resolver una de los mayores retos de nuestro mundo actual: que todos tengamos un acceso a vivienda digna.



clikalia

Giuseppe Gallo

*Director de Marketing de
Clikalia*

Retos de la vivienda en la coyuntura actual

Este 2023, el sector inmobiliario en México enfrenta distintos retos, algunos han surgido a raíz de los cambios en la economía global en los últimos años, y otros se han venido arrastrando desde hace varias décadas. Para tener más claridad acerca de este tema, vale la pena ir desmenuzando cada una de las variables que han contribuido a la situación actual que enfrenta el país en términos de vivienda residencial. Para eso, es importante tener contexto del crecimiento poblacional del país en las últimas décadas, ya que este nos da claridad para entender dos conceptos claves; la oferta y la demanda.

La interacción entre la oferta y la demanda en el mercado inmobiliario residencial es un reflejo directo del acelerado crecimiento poblacional y de los movimientos migratorios internos del país. En los últimos 70 años, la población de México ha crecido exponencialmente, pasando de 52 millones en 1950 a 126 millones en 2020, según el INEGI. Esta expansión demográfica se ha acompañado de una migración agresiva rural-urbana, con un 80% de la población residiendo en zonas urbanas para 2023, de acuerdo con la Corporación Financiera Internacional (IFC).

Sin embargo, la oferta de vivienda nueva no ha logrado mantener el mismo ritmo. Tasvalúo señala una disminución del 66% en la oferta de vivienda nueva en los últimos 12 años, lo que subraya una brecha significativa entre las unidades habitacionales disponibles y las necesarias para satisfacer la demanda actual. Este desequilibrio se ve agravado por las condiciones económicas fluctuantes y por políticas de desarrollo urbano que no han podido prever ni contener la magnitud del crecimiento poblacional y su concentración en las ciudades principales.

En este contexto, el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo (CONEVAL) destaca que, en 2020, alrededor del 61% de la población no tenía acceso a una vivienda digna, acelerando el déficit habitacional estimado en 9.6 millones de viviendas. Este escenario presenta desafíos únicos para los formuladores de políticas, desarrolladores inmobiliarios y la sociedad mexicana en general, obligando un replanteamiento de estrategias en materia de construcción y asignación de recursos para el sector residencial.

LA MANCHA URBANA OCUPACIÓN IRREGULAR, ENTRE LOS PROBLEMAS

Los problemas de urbanización y la expansión de la mancha urbana en México se manifiestan en el desarrollo desmedido de las ciudades, lo que resulta en la ocupación de suelo de manera irregular y la creación de asentamientos informales. Esta expansión lleva consigo retos significativos en cuanto a la infraestructura y la provisión de servicios básicos, como agua potable, electricidad y saneamiento en áreas de alta demanda. Estos desafíos requieren una planificación urbana integral que considere sostenibilidad, accesibilidad y calidad de vida.

La urbanización en México está llevando a que, de aquí a 2030, el país pase de tener 384 ciudades a 961, concentrando el 83.2% de la población nacional, según un informe de ONU-Habitat. Estos retos urbanos requieren de una gestión que promueva ciudades más productivas y competitivas, reduciendo la desigualdad social y la huella ambiental.

INFLACIÓN, TASAS DE INTERÉS, OTRAS DIFICULTADES A SALVAR

Por otra parte, tenemos la inflación, que es un factor crítico que afecta directamente al mercado inmobiliario residencial de nuestro país, impactando en los costos de construcción y, por ende, en los precios finales de las viviendas. En el transcurso del último año, hemos experimentado un incremento en la inflación, con el índice de precios al consumidor (IPC) aumentando un 7.6% según el INEGI. Esta tendencia inflacionaria eleva los costos de los materiales y servicios relacionados con la construcción, lo que se traduce en un encarecimiento de las unidades habitacionales. Además, la inflación repercute en la capacidad adquisitiva de los consumidores, limitando su poder para acceder a créditos hipotecarios en términos favorables.

Las tasas de interés de créditos hipotecarios son un indicador

clave para la accesibilidad de viviendas. La política monetaria del Banco de México, que ha elevado la tasa de interés de referencia hasta un 11.25% para contener la inflación, incide directamente en las condiciones de financiamiento para los compradores de vivienda. Un incremento en las tasas de interés eleva las cuotas de los créditos hipotecarios, reduciendo la capacidad de compra y afectando especialmente a los segmentos de ingresos medios y bajos. Este escenario plantea una paradoja donde, a pesar de la necesidad de más viviendas asequibles debido al crecimiento poblacional, las condiciones económicas actuales hacen que la adquisición de vivienda sea más cara para un segmento significativo de la población.

La correlación entre la inflación, la política monetaria y el mercado inmobiliario requiere de estrategias económicas bien calibradas para mitigar el impacto en el sector residencial, asegurando que la vivienda siga siendo accesible para la mayoría de los mexicanos.

PROYECTOS DETENIDOS Y RETOS COMO LA TENENCIA DE LA TIERRA...

Por último, pasamos a las políticas gubernamentales y el efecto que estas han tenido en el sector de la construcción. Durante el último año, la paralización de cientos de proyectos importantes ha tenido como consecuencia la pérdida de más de 40 mil empleos.

En la Ciudad de México, se ha visto una detención en proyectos de vivienda para segmentos medios y residenciales, así como proyectos mixtos y comerciales, lo que se espera que resulte en una reducción futura de la oferta. Por otro lado, la Asamblea Legislativa ha hecho modificaciones al Reglamento de Construcciones y a la Ley de Desarrollo Urbano, buscando ordenar a los desarrolladores. Estas modificaciones incluyen nuevas obligaciones para los propietarios y proyectistas, así

como medidas más estrictas en los proyectos estructurales.

Se han creado consejos consultivos de participación ciudadana para los cambios de uso de suelo, fortaleciendo la protección a colindancias y asegurando la ejecución de pólizas en caso de deterioro por desarrollo de construcción.

A pesar de esto, aún existen retos como los problemas en la tenencia de la tierra, la inclusión de inmuebles no relevantes considerados como catalogados y la falta de presupuesto para resolver problemas de fondo en el desarrollo de la ciudad, como el abastecimiento de agua. Se estima un recorte en el presupuesto que afectará principalmente a la inversión en infraestructura hidráulica, lo que hace imperativo trabajar en colaboración con desarrolladores para la regeneración urbana.

Los retos que enfrenta México en materia de vivienda son multifacéticos y requieren de un enfoque coordinado que abarque la política económica, la planificación urbana, la sostenibilidad ambiental y la equidad social. La interacción entre una demanda creciente debido al aumento poblacional y una oferta insuficiente de vivienda accesible se ve complicada por la inflación y tasas de interés crecientes, limitando la capacidad de compra de vivienda.

A estos se suman los desafíos de urbanización y expansión urbana descontrolada, que exigen una mejora en la infraestructura y servicios básicos. Las políticas gubernamentales y la incertidumbre política influyen en el sector de la construcción y en la confianza de los inversores. No obstante, los avances hacia la construcción sostenible y edificaciones de cero emisiones son un signo positivo de progreso. El éxito en la superación de estos obstáculos dependerá de la capacidad del país para implementar políticas inclusivas y sostenibles que promuevan la vivienda asequible y la calidad de vida de sus ciudadanos.



Iván Moreno

Fundador de Hipoteca Genial

Los desafíos ponen a prueba a la vivienda

Existen importantes desafíos que han creado un ecosistema con grandes retos estructurales para la industria de la vivienda, mismos que han puesto a prueba a toda la cadena de valor, los principales factores que han impactado al sector son los siguientes:

- Altos niveles de inflación en los últimos años
- El impacto que tiene la inflación en el costo de construcción para los desarrolladores y por ende en los valores de vivienda
- La obtención de permisos y licencias para desarrollar nuevos proyectos ha sido limitada

- La pérdida de poder adquisitivo por parte de los compradores, considerando que los salarios no han crecido a la par de la inflación
- El alza en las tasas de interés y del costo de fondeo como reacción de Banco de México para contener la inflación, lo cual impacta las tasas de los créditos hipotecarios
- La eliminación del subsidio para la vivienda económica y popular

Considero que el principal reto que tenemos como industria es encontrar mecanismos para penetrar nuevos segmentos de mercado de manera rentable y escalable, se han hecho esfuerzos que no han logrado prosperar, desde la perspectiva hipotecaria, por ejemplo, el poder penetrar el mercado de economía informal, mexicanos en el extranjero, hipotecas sustentables, créditos de liquidez, unir créditos, etc.

A pesar de estos esfuerzos, la originación bancaria ha decrecido en términos reales en cerca de un 15% en número de operaciones, ya que todas estas iniciativas no han sido suficientes para compensar la caída que ha tenido la venta de vivienda nueva, que en la última década paso de 25 mil unidades mensuales de venta a menos de 10 mil.

En estos últimos años, los segmentos que han sido más rentables y atractivos para la industria hipotecaria han sido los proyectos de vivienda media, residencial y vacacional, aunque no son segmentos que sean de tanto volumen, es donde cada vez existen más jugadores, de hecho, esto representa un reto estructural del negocio hipotecario, una industria que no crece en términos reales, pero que tiene crecimiento exponencial en sus redes de promoción.

La apuesta que tenemos en Hipoteca Genial está ligada a la tecnología, de la mano de nuestros socios estratégicos

buscamos día con día transformar la industria y construir la mejor oferta de valor en México, a través de la super app inmobiliaria Flat.mx daremos a todos los asesores inmobiliarios una oferta de valor integral, enfocada en ayudarlos a crecer su negocio en este entorno lleno de retos, pero también lleno de ilusiones y sueños, no hay que olvidar que lo que hay de fondo en esta industria, son familias que sueñan con tener un patrimonio y dar lo mejor a sus seres queridos.



LOS ARQUITECTOS

Así como los académicos, otrora los arquitectos eran considerados como una élite.

Pero cada vez se acercan más al diseño de la vivienda, del depa, de la comunidad y habitabilidad.

En la actualidad están en diferentes trincheras, ocupan diferentes puestos y reclaman ser escuchados también para el diseño, edificación de comunidades, de ciudades y también para la redacción y puesta en práctica de la política pública.

Están sin duda muy activos y se proponen no ser percibidos como esa élite, sino cercanos a los ciudadanos y también se representes con voz y voto ante autoridades que están en el desarrollo urbano y de otras políticas públicas los cuales, sí deben considerar a este gremio, a los arquitectos y así mejorar el hábitat, las ciudades y sus servicios.



CAM  SAM

Rodolfo Sánchez
Zaragoza

Presidente del CAM-SAM

Una mirada a los desafíos; propuestas de solución

El virus del SARS CoV2 ocasionó dos crisis que repercutieron con gran severidad en el entorno que vivimos, una fue la sanitaria, que ocasionó millones de muertes alrededor del mundo y la otra fue la económica, que agravó las dificultades que a diario padecemos, puesto que se trata de un ámbito transversal que afecta el resto de los sectores.

Dicha problemática se ha encrudecido en los últimos años, pero, sobre todo en los años que siguieron de la pandemia ya que, de las 232 mil 802 viviendas construidas a nivel nacional en el 2015, la cifra cayó a 156 mil 805 en el 2018 y luego a 100 mil 734 en el 2022 de acuerdo con datos del Registro Único de Vivienda (RUV).

Es preciso señalar que los datos al respecto en los dos primeros años de la pandemia trataron de mantenerse en un nivel aceptable a comparación de los años anteriores: “luego del impacto de la pandemia de Covid-19, en el 2021, el Producto Interno Bruto (PIB) del sector alcanzó un monto de 1 billón 388,691 millones de pesos corrientes, con lo que tuvo una participación de 5.7% en el PIB nacional, según los resultados de la Cuenta Satélite de Vivienda de México (CSVM) del año anterior” (Escobar, 2022). No obstante, para este año la situación se ha complicado, ya que, a nivel nacional se edificaron 93 mil 919 viviendas de enero a septiembre, lo cual representa un 40% menos que en el mismo periodo del 2018.

De principio es necesario advertir que hay tres implicaciones que han provocado una caída de la producción de vivienda por alrededor del 9.36% de enero a mayo del presente año, en comparación con lo ocurrido en el 2022 según datos del RUV: la primera de estas es el nivel inflacionario actual; en segundo lugar, el encarecimiento de los materiales para construir, de igual manera, se puede agregar la falta de eficiencia del gobierno para destinar permisos para construir.

Para el 2021 México alcanzó niveles históricos en la inflación hasta llegar al 7.1% promedio, una situación que no se experimentaba desde el 2001 y que de manera generalizada afectaba a todos los sectores de la producción y del consumo; era uno de los principales síntomas de este nuevo escenario macroeconómico que se enfrentaba y que enmarcaba una nueva crisis económica de dimensiones exorbitantes, comparable únicamente con la recesión de 1929 o el fenómeno de 2008, en este sentido “Jorge Paredes, presidente de la consultora Realty World, indicó que la baja en la producción se debe a que la inflación, pese a que se ha "estabilizado" en los últimos meses, sigue impactando en los precios de los materiales para construir” (Cervantes, 2023).

Esta nueva crisis económica afectaba también al sector inmobiliario y al sector de la construcción por razones muy concretas:

- La pérdida de empleo de muchas personas por el cierre de comercios y oficinas,
- La necesidad de muchos de invertir en su recuperación médica como una prioridad por sobre otros sectores,
- La recomendación médica de permanecer adentro de nuestras viviendas a fin de no contagiarnos del virus, lo cual implicaba, dejar de gastar dinero en otros temas, entre ellos el de adquirir una vivienda o el de comprar materiales para construirla.

Dicha situación continuó incluso en los años post pandemia, de modo que “la inflación de los años pasados en el costo de los materiales de construcción (15% en el 2021 y 12% en el 2022) también ha afectado” (Escobar, 2022) en el año actual.

La realidad es que a partir del segundo trimestre de este año los insumos para la edificación de viviendas siguen incrementado su costo en perjuicio de los consumidores y de las empresas del ramo que han visto reducidas sus ventas por tales condiciones.

Jorge Paredes, presidente de Realty World México señaló que ha habido serios problemas para la industria en lo que va del año, sostuvo que “materiales de cemento y concreto subieron 11.11 por ciento en el segundo trimestre el 2023, lo que impacta los costos de construcción de vivienda, y por ende en su precio final” (Bárceñas, 2023)

Por otro lado, tenemos a la tardanza en conseguir los permisos de edificación, situación que va de la mano con las razones antes expuestas por las cuales se afectó el funcionamiento

ordinario de las diferentes instancias gubernamentales por la falta de personal para atender las funciones a su cargo, o bien porque este personal se destinó el buena medida a coadyuvar con los esfuerzos para atender la emergencia sanitaria, en segundo lugar a las razones conocidas de antaño, ligadas a la falta de profesionalización y de desarrollo institucional en las áreas de la administración encargadas de atender el tema, o bien a los cotidianos desafíos burocráticos ligados al respecto.

La realidad es que esta industria enfrenta un panorama complejo, “en 2019 la Industria de la vivienda generó 1,050 miles de millones de pesos constantes y 2.5 millones de puestos de trabajos. Y el PIB de esta industria muestra una tendencia creciente y al compararse con el PIB de toda la economía registra una participación de alrededor de 6.0%, en los últimos años, lo cual muestra la importancia que tiene esta industria” (INEGI, 2019).

Ante estas circunstancias será preciso que se tomen algunas consideraciones:

- El gobierno federal debe incentivar a las empresas de la construcción con la generación de incentivos fiscales para que estas puedan facilitar a los clientes la adquisición de una vivienda,
- Deben generarse convenios de colaboración entre el gobierno federal y las inmobiliarias a fin de que se motive la construcción y venta de viviendas de interés social con el objetivo que las empresas tengan la certeza de recibir el pago de sus obras y la ciudadanía de recibir su vivienda,
- Las instancias de desarrollo urbano y metropolitano de las entidades federativas tienen que aportar lo que está a su alcance para generar planes de vías de comunicación que vuelvan viables espacios territoriales

con menor costo, sobre todo a orillas de las ciudades, a fin de incentivar a las inmobiliarias a apostar por invertir en estos y estas a su vez construyan viviendas a menor costo para la ciudadanía,

- Los gobiernos municipales tienen que generar estrategias para orientar técnicamente a la ciudadanía acerca del desarrollo urbano, ya que en su mayoría no lo hacen y dificultan la apertura de vialidades y espacios para que se puedan desarrollar las nuevas áreas habitacionales,
- El gobierno federal debe construir un plan de profesionalización y desarrollo institucional para los servidores públicos encargados de atender el tema de permisos para construir, esta es un área que ha recibido poca atención desde el orden municipal de gobierno y bien valdrían la pena jornadas de capacitación al respecto para incentivar el sector.

No queda sino solo señalar que la problemática que actualmente enfrenta el sector de la vivienda es compleja y va en crecimiento a lo largo de los últimos meses, no obstante, con voluntad de parte de los tres órdenes de gobierno para poder incidir se pueden generar mejores expectativas.

Este círculo vicioso que se ha ocasionado podrá encontrar su fin con el trabajo conjunto, en primer lugar, del sector privado que debe flexibilizar sus condiciones para que el consumidor acceda al crédito ya que la banca ha endurecido sus políticas para otorgar créditos; en segundo lugar del sector público porque la ciudadanía debe entender que se pasó por una crisis económica de dimensiones sin antecedente y en tercer lugar del gobierno, porque debe incentivar el desarrollo institucional para otorgar permisos con mayor facilidad y generar propuestas de desarrollo urbano y movilidad eficientes.

Fuentes de consulta

Bárceñas, A., 2023. Impactan inflación en materiales precios de vivienda. [En línea]
Available at: <https://www.elfinanciero.com.mx/monterrey/2023/08/07/impactan-inflacion-en-materiales-precios-de-vivienda/>
[Último acceso: 10 noviembre 2023].

Escobar, S., 2022. Aportación económica del sector de vivienda en México: Genera 5.7% del PIB nacional y 2.3 millones de empleos. [En línea]

Available at: <https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/Aportacion-economica-del-sector-de-vivienda-en-Mexico-Genera-5.7-del-PIB-nacional-y-2.3-millones-de-empleos-20221128-0058.html>

[Último acceso: 10 noviembre 2023].

Escobar, S., 2023. Mercado de la vivienda en la CDMX atraviesa su "tormenta perfecta" ante alza de precios. [En línea]

Available at: <https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/Mercado-de-la-vivienda-en-la-CDMX-atraviesa-su-tormenta-perfecta-ante-alza-de-precios-20230815-0122.html>

[Último acceso: 10 noviembre 2023].

INEGI, 2019. Comunicado de prensa Núm. 175/21. [En línea]

Available at: https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2021/especiales/INEGI-CANADEVI_2021.pdf

[Último acceso: 10 noviembre 2023].

Ramírez, M., 2023. Cae 40% edificación de casas en el País. [En línea]

Available at: <https://www.reforma.com/cae-40-edificacion-de-casas-en-el-pais/ar2705606>

[Último acceso: 10 noviembre 2023].



CAM  SAM

Adriana Valdés Krieg

*Vicepresidenta de Acción
Gremial y Superación
Profesional del Colegio de
Arquitectos CDMX*

Cómo facilitar el acceso a la vivienda en México

Una de las principales problemáticas que enfrenta nuestro país es el déficit habitacional el cual, de acuerdo a mediciones oficiales recientes, asciende a más de 9 millones de viviendas. En particular, el impacto económico de la pandemia del COVID 19 en la construcción de vivienda hizo que esta llegara a su nivel histórico más bajo en más de una década a causa de diversos aspectos entre los que resalta el aumento de la inflación que trajo consigo el incremento de los precios de los materiales de construcción, así como la dificultad logística para el otorgamiento de permisos. Este tipo de problemática, de la mano del giro reciente de la industria de la construcción hacia mercados ajenos a la vivienda de

interés social, tiene un impacto directo en el acceso a la vivienda digna y es un tema prioritario de la agenda nacional. Tomando en cuenta lo anterior, el presente trabajo tiene como objetivo brindar un panorama general de los retos que enfrenta el acceso a la vivienda en México. Para abordar este tema primeramente se mencionan algunos de los instrumentos oficiales de cuantificación junto con otros aspectos de tinte económico y se continua por exponer algunas de las estrategias que contribuirían a mitigar parcialmente esta apremiante situación que, sin lugar a dudas, requiere del esfuerzo colaborativo del sector público y privado.

INSTRUMENTOS DE CUANTIFICACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA EN MÉXICO

En el gobierno federal uno de los primeros pasos para abordar la problemática de la vivienda ha sido su cuantificación, la cual se ha realizado por medio de diversos instrumentos. Por ejemplo, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) en conjunto con el INFONAVIT y la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), realizaron un importante esfuerzo para presentar los resultados del levantamiento de la Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020 con la finalidad de producir información estadística que permita generar un diagnóstico preciso sobre la situación actual de la vivienda en el país, así como las necesidades y la demanda de cada uno de los diferentes productos. De acuerdo a lo mencionado en la ENVI, es prioritario atender “el Objetivo del Desarrollo Sostenible (ODS) 11 que destaca el papel fundamental de la urbanización y vivienda para el desarrollo sostenible e insta a lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.” Asimismo, dicha encuesta proporciona información útil para revisar la aplicación de los criterios que organismos como el ONU Hábitat señalan sobre la vivienda adecuada.

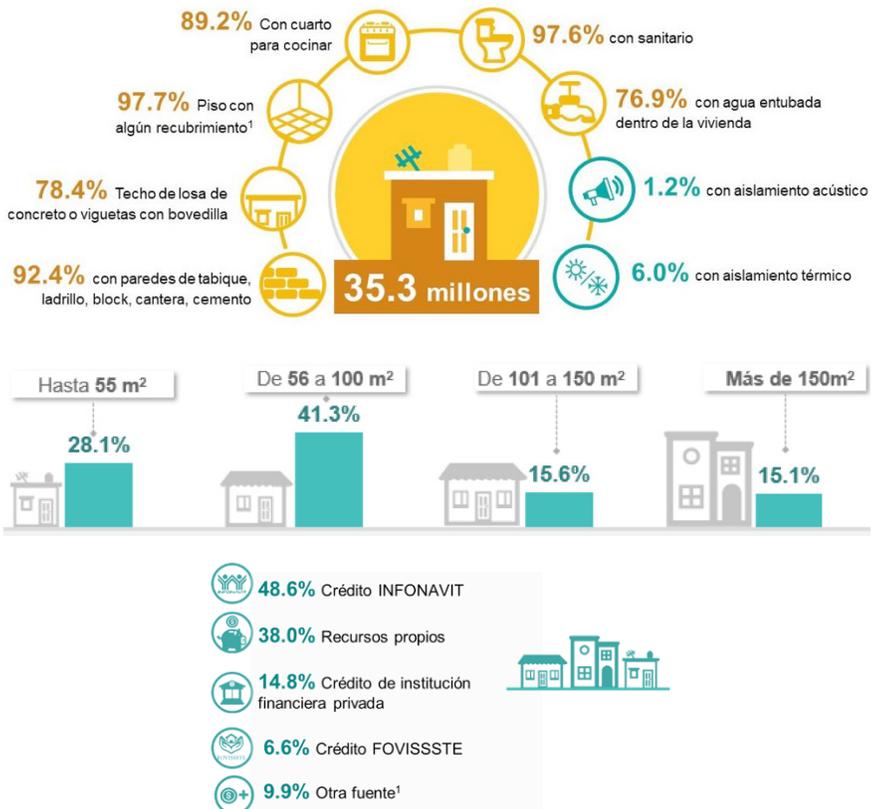
Conforme a lo aquí referido, este documento presenta un análisis de los indicadores del mercado de vivienda y los datos que nos brinda permiten dar seguimiento a los planes y programas en materia de vivienda en nuestro país. En particular, en dicho análisis se revisan las acciones del Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024 y del Programa Nacional de Vivienda Nacional de Vivienda 2019-2024, considerando que este último propone como premisa fundamental el generar las condiciones necesarias para que todas las familias puedan acceder a una vivienda adecuada.

Entre la información que arrojó este instrumento resalta, por ejemplo, el hecho de que el total de viviendas particulares habitadas en nuestro país es de 35,259.433 millones, las cuales se dividen en viviendas donde se tiene una sola familia, las cuales representan el 97.8%, y donde se albergan dos o más hogares en su interior que abarcan solo el 2.2%. A su vez, las características básicas de la vivienda en México presentadas en la encuesta nos aportan datos para estimar la calidad y tipo de construcción de las viviendas, así como sobre los espacios disponibles y los servicios con los que cuentan. Por otro lado, dentro de la encuesta también se investigan temas relacionados con la sustentabilidad y aquellos que proporcionan confort y ahorro energético en la vivienda, observando que únicamente el 6.0% de las viviendas en el país cuentan con aislamiento térmico y el 1.2% con aislamiento acústico.

En la siguiente ilustración incluida dentro del reporte de la ENVI 2020 (Fig. 1) se analizan las características de las viviendas y los aspectos que proporcionan bienestar. También podemos percibir los diferentes productos de vivienda de acuerdo a su superficie de construcción y los porcentajes por cada uno de los segmentos. En este sentido, resalta el hecho de que la mayor parte de la vivienda en nuestro país tiene una extensión de 56 a 100 m² independientemente de sus características

y acabados. Por otra parte, en este instrumento también se incluye el análisis de los porcentajes de las principales fuentes de financiamiento, entre las cuales destaca el INFONAVIT. Sin embargo, como se verá a continuación, este tipo de créditos también implican una problemática de acuerdo al dramático encarecimiento que recientemente han tenido las viviendas en México.

Fig. 1 Principales datos estadísticos que arroja la ENVI, 2020. Fuente. Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI), 2020. Principales resultados. INEGI. En: <https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2021/envi/ENVI2020.pdf>



OTRAS PROBLEMÁTICAS RECIENTES ASOCIADAS AL ACCESO A LA VIVIENDA EN MÉXICO

De la mano de la ENVI, la cual data de 2020, autoridades y expertos han señalado otros aspectos que afectan el desarrollo y acceso a la vivienda asequible en México. Por ejemplo, de acuerdo con Wendy Nieva, Directora General Adjunta de Promoción de Negocios de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), el parque habitacional representado por esta clase de propiedades se redujo más de 50% en menos de seis años. De acuerdo a esta misma fuente especialmente entre el 2021 y el 2022 fue notorio el giro que dieron las desarrolladoras al concentrar su producción en segmentos más rentables. Algunas de las causas que desataron este giro fueron la inflación en el precio de los materiales y el incremento en el costo del financiamiento para la construcción, aspectos que en su conjunto redujeron al máximo los rendimientos en los rubros económicos. A su vez, el sector privado de la construcción menciona como otra causa de este giro la escasez de terrenos para poder desarrollar vivienda de interés social, ya que los predios ubicados en las periferias suelen ser de menor costo pero no cuentan con servicios o conexiones de transporte adecuadas por lo que no resultan viables ni son redituables. En palabras de Gerardo Sigg, académico de la Facultad de Arquitectura de la UNAM, "No hay interés del mercado para poder resolver este problema, porque la utilidad no da. El tema es el modelo de gestión de la vivienda, debemos innovar para que, a través de mecanismos de política pública, se pueda resolver esta falla del mercado."

En este sentido, otras fuentes como la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (Canadevi), resaltaron que independiente del sector, el precio promedio de la vivienda podría aumentar hasta un 17% anual al cierre del 2023 lo que ciertamente agudiza la falta de acceso a una vivienda digna. A su vez, ello introduce una paradoja en el desarrollo del

sector, ya que, por un lado, hay aproximadamente 4.9 millones de mexicanos con derecho a un crédito con institutos públicos de vivienda y por otro, no existe oferta asequible para ellos. Esto se confirma de acuerdo a datos ofrecidos por el Banco Inmobiliario Mexicano (BIM), el cual estima que de los más de 13,000 millones de pesos en financiamiento para la construcción de vivienda, sólo 25% se concentra en el segmento social.

Los principales retos de la vivienda en México

A partir de lo que se ha señalado el panorama para el acceso de vivienda en México es complejo y presenta diversos retos que ya han sido identificados por el referido instrumento de la ENVI. Entre ellos resaltan los siguientes:

- Déficit habitacional: Un gran número de familias no cuentan con acceso a viviendas dignas, lo que hace que vivan en viviendas precarias y en condiciones de hacinamiento.
- Alto porcentaje de autoconstrucción: Una gran cantidad de familias viven en casas que ellos mismos han construido en asentamientos informales. Lo anterior propicia la creación de cinturones de pobreza y un alto costo para llevar los servicios a esas zonas.
- Planeación urbana desordenada: El crecimiento de las ciudades en México en la mayoría de los casos no ha sido planificado lo que ha contribuido a la proliferación de asentamientos informales, invasiones y a la falta de servicios básicos. Este fenómeno ha incrementado la brecha entre las áreas urbanas y rurales y ha generado conjuntos habitacionales lejos de los centros de trabajo que en muchas ocasiones son abandonados por los propietarios.
- Vida útil de la infraestructura de vivienda: En algunas áreas urbanas la infraestructura de vivienda existente fue construida con un proyecto o calidad deficiente, lo que

puede ocasionar una menor vida útil de la construcción y una mayor obsolescencia funcional. Lo anterior incrementa los costos para la rehabilitación y renovación de dichas viviendas, generando costos importantes para las familias, especialmente en el contexto de un rápido crecimiento poblacional.

- **Riesgo ante desastres naturales:** Frecuentemente se han construido viviendas en zonas de riesgo para sus habitantes. Estas viviendas se han desarrollado en áreas propensas a desastres naturales como terremotos e inundaciones lo que ha incrementado la vulnerabilidad de la población.
- **Imposibilidad de acceso a créditos y financiamiento:** Como se ha señalado, pese a que existen programas gubernamentales y créditos hipotecarios para apoyar el acceso a la vivienda, un porcentaje alto de la población enfrenta dificultades para acceder a un crédito.
- **Alto costo de la vivienda:** Aunque se han desarrollado políticas y programas para facilitar el acceso a créditos hipotecarios, el alto costo de la vivienda sigue siendo excesivo para muchos mexicanos sobre todo con el alto costo de los materiales de construcción y la inflación. Esta problemática es aún más grave en los centros urbanos por el alto costo de suelo, lo que hace que los precios de la vivienda sean aún más elevados.
- **Falta de servicios básicos:** En algunas áreas periféricas existe la falta de servicios básicos como agua potable, electricidad y alcantarillado lo que genera condiciones de vida en situación precaria y con falta de higiene.
- **Problemas legales y de tenencia de la tierra:** En muchos casos no existe ninguna certidumbre jurídica para los propietarios por la falta de escrituras o títulos de propiedad, problemas de uso de suelo y la inseguridad en la tenencia de la tierra, especialmente en asentamientos informales, lo que pone en riesgo su patrimonio. Lo anterior dificulta que las autoridades puedan implementar

las mejoras necesarias en la infraestructura y el acceso a servicios básicos.

- Efectos de impacto ambiental: El crecimiento urbano desbordado en nuestro país ha conllevado un impacto negativo en el medio ambiente. En muchos casos existe la construcción no regulada de vivienda y la ocupación de áreas naturales protegidas lo que puede contribuir al deterioro ambiental.
- Fenómenos de migración: Existe una tendencia a la migración interna en nuestro país para buscar oportunidades de trabajo y desarrollo, por lo que las personas se trasladan de áreas rurales a urbanas. Lo anterior puede incrementar la demanda de viviendas en zonas urbanas y aumentar la presión para contar con los recursos y servicios en los centros urbanos. A su vez, el fenómeno de la migración a Estados Unidos de América también tiene un impacto en esta situación.

ESTRATEGIAS PARA ATENDER LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA EN MÉXICO

De acuerdo a diversos expertos en la materia, para atender la problemática del acceso a la vivienda en México se requiere de una estrategia integral que tome en cuenta los aspectos económicos, sociales, ambientales y políticos. A su vez, es prioritario contar con la colaboración entre los diferentes actores del sector público, privado y la sociedad civil para que, con un enfoque a largo plazo, se definan las políticas y criterios para obtener los resultados que se requieren en este sector y mejorar las condiciones de vida de la población mexicana y brindar el acceso a la vivienda adecuada a todas las familias.

Entre las estrategias existentes que se pueden incluir en este esfuerzo resaltan las siguientes:

- Implementación de políticas inclusivas: Las políticas

para los programas de vivienda deben ser incluyentes y considerar las necesidades de los distintos sectores de la población, tales como las comunidades marginadas, los grupos indígenas, las personas con capacidades diferentes y otros grupos vulnerables. Se debe alentar la equidad y la justicia social como pilares fundamentales en el desarrollo de las políticas de vivienda en nuestro país.

- Promover la inversión privada: La inversión privada es fundamental para el sector de la vivienda. Es importante que exista apoyo gubernamental para agilizar la gestión de trámites para la construcción de vivienda y programas con incentivos gubernamentales para apoyar la construcción de vivienda sustentable. Otro aspecto importante es contar con financiamiento y buscar esquemas como las asociaciones público-privadas y políticas que faciliten el desarrollo inmobiliario para ayudar a satisfacer la creciente demanda de vivienda en México.

- Políticas sostenibles de planificación urbana: La planificación urbana es fundamental para evitar el crecimiento desordenado de las ciudades y la formación de asentamientos irregulares. Esto implica la elaboración de un diagnóstico para elaborar programas de desarrollo urbano donde se identifiquen las áreas adecuadas para el desarrollo de vivienda, promover la implementación de regulaciones de construcción y la inversión en infraestructura básica.

- Innovación en el uso de tecnologías: La aplicación de tecnologías innovadoras y herramientas tecnológicas puede ayudar a optimizar los procesos de construcción, reducir costos y mejorar la eficiencia en la entrega de soluciones habitacionales.

- Resiliencia ante desastres naturales: Es importante buscar soluciones para el diseño y la construcción de viviendas tratando de reubicar en lo posible estos asentamientos hacia zonas seguras o en su caso implementar medidas de construcción antisísmicas y en

el futuro buscar ubicaciones seguras para el desarrollo de las viviendas.

- Importancia de la participación ciudadana: Es esencial contar con la participación comunitaria activa para la planeación urbana y la toma de decisiones relacionadas con la vivienda. Fomentar la participación comunitaria puede ayudar a asegurar que las soluciones habitacionales se adapten a las necesidades y realidades locales.
- Evaluación continua: Otro punto importante para fomentar la construcción de vivienda adecuada es implementar sistemas efectivos de monitoreo y evaluación estatales y nacionales para apoyar a las autoridades a evaluar la eficacia de las políticas habitacionales y realizar ajustes según sea necesario. Asimismo, resulta fundamental la transparencia en el uso de fondos y recursos.
- Apoyo y cooperación internacional: La adopción de buenas prácticas de otros países y la cooperación con organizaciones internacionales pueden aportar perspectivas valiosas y soluciones para abordar la problemática de la vivienda en México.

Apartir de lo que se ha señalado la colaboración entre el gobierno, el sector privado y las organizaciones no gubernamentales resultan fundamentales para tener avances significativos y enfrentar los grandes retos que presenta el mercado de la vivienda en México de cara a los próximos años considerando tanto el acceso a la misma, como su calidad, sustentabilidad, ubicación, viabilidad y también sin ignorar el hecho de que el desarrollo de vivienda para diversos mercados debe resultar atractivo para la industria de la construcción. De la mano de lo anterior es fundamental crear instrumentos de medición que tomen en cuenta el contexto específico de cada localidad, ya que el acceso a la vivienda implica aspectos de tinte nacional pero también regional y comunal.



BIOMAH® RAULHUITRON
arquitectura

Raúl Huitrón Riquelme

*Fundador y Director de
BIOMAH*

¿Cuáles son las necesidades de la vivienda en México?

Ser visionarios no se ajusta a futuros alternativos de discutida posibilidad, sino de soluciones entretejidas desde diseño renovador, sistemas y materiales, hasta lograr una realidad sostenible. La vivienda debe ser tomada, una y otra vez, como principio de confort, eficiencia y constructividad, decidida a componerse como un objeto renovado y de auténtica integración social. Si este párrafo nos parece complejo, por no decir abstracto, se retoma entonces la simpleza de incluir sólo algunos conceptos en la construcción de vivienda, omitiendo la necesidad de su urgente evolución a las múltiples necesidades en ocupación, mejora de costos, evolución estética, simplicidad de trámites...

La modulación ha sido una propuesta repetida y predecible desde la planta arquitectónica de vivienda mínima, pero su facilidad de reproducción a diversas escalas no debe limitar su flexibilidad en incorporar mobiliario de nueva generación a base de materia prima reciclada, no flamable y ligera. Considerar aislantes para muros y vidrio de mejor resistencia para controlar transmisión de calor, deben entenderse como parte del presupuesto nominal de obra y que representa la reducción constante en consumo de energía que usarían sistemas autónomos para bajar o aumentar la temperatura interior, que en proporción de centenas de vivienda en la ciudad se beneficia a la industria eléctrica.

Cada proyecto debe resolverse como un circuito, como el caso del consumo de agua, donde es prioritario incluir descargas “cero”, con preferencia a reutilizar las residuales con adecuados sistemas de tratamiento que no sólo quedarán para limpieza y mantenimiento, riego y uso de muebles sanitarios, sino con la evidente necesidad de potabilización en una medida proporción, sumándose a la desgastada y cada vez más insuficiente alimentación hidráulica domiciliaria. El agua pluvial debe ser captada y dirigida a sistemas filtrantes de nueva generación para uso directo como parte de la factibilidad normativa. Lo que puede mirarse como retos aislados, en realidad se potencian resultados a la escala de nuestro crecimiento urbano.

Sobre energías renovables, puede ser normativo el uso desde el 70% de las superficies de azotea para sembrado de paneles combinados para calentamiento de agua y generación de energía, integrando modelos electrodomésticos que, aprobados por los gobiernos locales, sean de bajo consumo con alta calidad. Así podemos continuar con la extensión de propósitos cuantitativos en beneficio del medio ambiente desde la concentración de materiales según su reducida o mejorada su huella de carbono para cualquier etapa de edificación de

las viviendas, similar a determinadas certificaciones ocupadas en reducción contaminant

e de todos los procesos ocupados por la salud humana.

Cada reto multiplica las posibilidades de mejora en la producción de nuestros espacios habitables bajo tutela de grupos transdisciplinarios y autoridades, aplicando merecidas reducciones fiscales, de inversión y costo directo de esta modernización. Los créditos podrían ser susceptibles de flujo proveniente de fundaciones de la iniciativa privada especializada por proyectos sustentables con pago de bajo interés, como producto financiero, y que sumado al crédito del trabajador, siguieran en un dígito. Lo más importante de todo, es todo.



Bertha Lorena Mercado Acevo

Presidenta de Fecoval (2024-2026) y Presidenta del Consejo de MULIV

Seguridad ante el riesgo por cambio climático en el desarrollo de vivienda

La Agenda 2030 de Desarrollo Sostenible publicada por la ONU, en el Objetivo 13 exige medidas urgentes para combatir el cambio climático y sus repercusiones.

Los esfuerzos que realizan los países en desarrollo apenas son perceptibles, sin duda se necesita la voluntad de todos, gobiernos, empresas, nosotros mismos para abordar el cambio climático, el principal objetivo del acuerdo de París era generar acciones urgentes para limitar el incremento de la temperatura media mundial a un nivel claramente inferior a los 2 °C.

Los ODS están alineados para lograr soluciones viables para que la actividad económica se transforme y ahí podríamos considerar los criterios ASG (Ambientales, Socialmente responsables, gobernanza) para lograr la sostenibilidad y respeto al medio ambiente, y lograr ese futuro sostenible que tanto anhelamos, hay mucho trabajo por delante para lograrlo.

Desastres naturales derivados del cambio climático pueden generar pérdida de patrimonio y generar vulnerabilidad a las poblaciones, pérdidas humanas y económicas, pueden afectar de manera inevitable a la población afectada.

El trabajo de reconstrucción en entornos habitables cuando han quedado gravemente dañados o incluso destruidas las construcciones es un elemento para considerar en destinos de playa.

Las inundaciones, terremotos, tsunamis, inundaciones, incendios, fuertes vientos crean una clase especial de tareas y retos especiales para el valuador cuya tarea consiste en estimar el valor en avalúos con fines de aseguramiento y en caso de haber ocurrido un daño en el inmueble, para cuantificar el daño, pero principalmente es relevante la participación del valuador cuando en una etapa temprana, en un documento de consultoría logra hacer las observaciones pertinentes referente a la viabilidad o factibilidad del desarrollo inmobiliario, cuando es evidente que el sitio presenta algún riesgo, valorar el cambio de sitio o buscar opciones de mitigación de riesgo.

Por su parte autoridades locales, antes de permitir el desarrollo inmobiliario en zonas donde los Atlas de Riesgos señalan diferentes alertas deberían ser consideradas en una etapa temprana del proyecto.

La sorpresiva llegada del Huracán Otis en octubre pasado tomó con sorpresa a turistas y pobladores en Acapulco y la

costa de Guerrero, de acuerdo con la opinión de expertos, el proceso de intensificación; la temperatura del mar y las condiciones atmosféricas dio como resultado un rápido aumento de la velocidad del viento y el Huracán pasó en horas a ser categoría 5.

Además de la profundo temor y riesgo al momento del impacto del huracán, la tristeza y frustración y desesperanza que han experimentado en semanas posteriores los habitantes de Acapulco que, de acuerdo con diferentes fuentes, el huracán Otis destruyó más de 300 hoteles, principal fuente de trabajo del sector turismo. También las infraestructuras básicas tuvieron una afectación mayor.

El Gobierno Federal informó que el huracán Otis afectó al menos 273,844 viviendas. La secretaria del Bienestar Ariadna Montiel Reyes estimó que el huracán Otis dejó a 51 mil viviendas en condición de pérdida total.

El dato que hace totalmente compleja la situación de reconstrucción es el que emite la Asociación Mexicana de Instituciones de Seguros (AMIS), señala que sólo el 5.8% de los inmuebles dañados estaba asegurado.

Para el Valuador Profesional existe una perspectiva que analiza el mayor y mejor uso de un bien inmueble.

El mayor y mejor uso se define como el uso razonablemente probable y legal de un terreno baldío o un terreno con construcciones, las premisas a considerar son:

1. Legalmente permisible.
2. Físicamente posible.
3. Financieramente viable y
4. Mayor productividad de acuerdo con su uso.

Existen dos razones para analizar el mayor y mejor aprovechamiento de un inmueble, identificar el uso de la propiedad, que se espera que produzca el mayor rendimiento por la inversión de capital.

Esta información es vital para un comprador motivado, económica y plenamente informado. La segunda razón para estimar el mayor y mejor uso de una propiedad con las mejoras constructivas considerar las limitantes físicas y el uso posible, aquí podría entrar claramente el análisis del riesgo al desarrollar construcciones que no contemplen el impacto de los efectos del cambio climático.

Las construcciones desarrolladas en los últimos años privilegiaban la vista panorámica de este destino de playa, sin embargo, las soluciones planteadas en estos diseños arquitectónicos consideraron riesgo sísmico, pero no contemplaron la seguridad de los habitantes en algunas ocasiones.

Será tarea reconsiderar los sistemas constructivos ante un entorno cambiante en aspectos climáticos. La vivienda vertical y horizontal debe plantear soluciones que brinden al ser humano esa fortaleza y seguridad ante los riesgos que necesita una familia y que lo busca en su casa, también es labor del sector concientizar para minimizar riesgos mediante el aseguramiento, que impidan la pérdida del patrimonio.

Es importante señalar que, en el caso de la industria hotelera en destinos de playa, es necesaria la recomendación de contratación de seguros confiables contra daños, con empresas que realmente tengan la solvencia necesaria, ante el climático y comportamientos atípicos y de rápido impacto.

La magnitud de la tragedia por el impacto de un huracán categoría 5 llevará de acuerdo con estimaciones de expertos más de 5 años, las pérdidas económicas aún no son cuantificables.

De cara a la transición....



VALUADORES Y SUPERVISORES DE OBRA

Sin duda un gremio que debe ser reconocido.

Simplemente los valuadores son básicos para conocer el verdadero valor del patrimonio de los mexicanos.

Esto aplica para todos aquellos que quieren realizar operaciones inmobiliarias tales como transacciones de compra, venta y no sólo de vivienda, sino hasta de los cuadros y muebles, o bien ¡hasta de aviones! Son un gremio que también desde su especialidad les toca dar certidumbre y legalidad a las operaciones, pero también hay que reconocer que “vienen remando contra la marea” porque por un lado no se les reconoce su importancia y, por otra parte, difícilmente se les remunera como debe ser su trabajo.

Y no se diga de los Supervisores de Obra, sin ellos no hay certeza de que los inmuebles, las viviendas estén bien hechos y puedan justo funcionar como hogares.

Son estos verificadores de la calidad de las viviendas y de los inmuebles en general quienes son el garante de que funcionan y están bien hechos además siguiendo Normas Oficiales, estándares y certificaciones a nivel internacional.

Es justo por ello que los subimos a esta edición para que se sienten y tengan voz y voto de cómo la vivienda debe hacerse y cómo la industria debe enfrentar los desafíos de la transición



VALOR COMERCIAL
AVALÚOS

Eduardo Martínez Mena

*Director de Valor Comercial y
Consejero de la Asociación de
Unidades de Valuación para
la Banca Mexicana (AUVB)*

Causas y efectos de la falta de producción de la vivienda

La falta de producción de vivienda en México es una problemática compleja que tiene múltiples causas y efectos. A continuación, te mencionaré algunas de las principales:

1. Crecimiento demográfico: México tiene una creciente población, lo que genera una demanda constante de vivienda. El crecimiento demográfico acelerado, especialmente en áreas urbanas, ha superado la capacidad de producción de vivienda y aunado a esto, la falta de incentivos para los desarrolladores y la falta de una estrategia clara ha de contribuido a la escasez.

2. Urbanización acelerada: El crecimiento de las ciudades ha sido desordenado y ha llevado a una expansión urbana sin una planificación adecuada. Esto ha dificultado la disponibilidad de terrenos adecuados para la construcción de viviendas, especialmente en ubicaciones cercanas a los centros urbanos y con acceso a servicios básicos.

3. Falta de financiamiento: Muchas personas en México no tienen acceso a créditos hipotecarios o préstamos bancarios para adquirir una vivienda. Esto limita su capacidad de compra y reduce la demanda efectiva de vivienda, lo que a su vez desincentiva la inversión en proyectos de construcción.

4. Burocracia y regulaciones: Los trámites y regulaciones relacionados con la construcción de viviendas en México pueden ser complejos y costosos. La burocracia excesiva, los permisos tardados y los procedimientos complicados pueden desalentar la inversión y retrasar los proyectos de vivienda.

5. Desigualdad socioeconómica: Existe una brecha significativa entre los ingresos de la población y el costo de la vivienda en México. Muchas personas no pueden permitirse adquirir una vivienda adecuada debido a la falta de ingresos suficientes. Esto impulsa la demanda de viviendas económicas, pero la oferta no ha logrado satisfacer esta necesidad, falta modificar normas y reglamentos en lo que respecta a la redensificación y el tipo de vivienda, pienso que la vivienda social ha quedado rezagada y obsoleta.

6. Falta de infraestructura: En algunas áreas, la falta de infraestructura básica, como agua potable, drenaje y servicios de transporte, limita la posibilidad de desarrollar

proyectos de vivienda. La falta de infraestructura adecuada dificulta la viabilidad de construir viviendas en determinadas ubicaciones.

Estos son solo algunos de los factores que contribuyen a la falta de producción de vivienda en México. Resolver esta problemática requiere de un enfoque integral que involucre la participación del gobierno, el sector privado y la sociedad en su conjunto, promoviendo políticas de vivienda adecuadas, simplificando los trámites burocráticos, fomentando la inversión en infraestructura y facilitando el acceso a financiamiento para la adquisición de viviendas.



Cibergestión 

Juan Pablo
Paredes

*New Business Manager
Latam*

Transformación digital enfocada al ecosistema inmobiliario

La construcción se colocó en el segundo trimestre del año como el principal motor de la industria, con un crecimiento de 3.6 por ciento, su mayor avance desde el 2020, impulsada en el sector público por proyectos emblemáticos del gobierno como Dos Bocas y el Tren Maya.

La construcción en el sector privado se ha quedado rezagada 16% por debajo del nivel de enero de 2019, ya que se ha hecho más costoso edificar vivienda residencia por el incremento de precios de los insumos y el financiamiento, aunque la tendencia comienza a revertirse.

En el largo plazo la demanda de vivienda se mantendrá elevada por razones estructurales, y se prevé que la originación hipotecaria continúe como la principal forma de adquisición de vivienda.

En este escenario, es más importante que nunca lograr eficiencias en la gestión de procesos administrativos, operativos y financieros que disminuyan costos. En Cibergestión, como brazo operador de más de 100 mil créditos hipotecarios en México al año, estamos seguros del papel que la transformación digital tiene y seguirá teniendo en el crecimiento del sector de la construcción.

En este proceso de transformación consideramos que existe una importante oportunidad de integrar el aspecto financiero del negocio inmobiliario entre sus distintos participantes y etapas, desde la obtención del suelo para un proyecto inmobiliario hasta la cancelación del crédito hipotecario, todo esto con la finalidad de apoyar a los desarrolladores a realizar en forma más eficiente su actividad, mejorar la experiencia del cliente final durante la vida útil de su crédito e impulsar el crecimiento económico de México.

Si hablamos del crédito para constructor, por ejemplo, la incorporación de tecnología puede tener efectos muy positivos en la gestión del proceso y, por lo tanto, el flujo de recursos, evitando que el proyecto se detenga o encarezca por temas de riesgo.

La incorporación de tecnología en los procesos de backoffice de ese tipo de créditos, así como la integración digital de expedientes para el otorgamiento del crédito, aunada a la automatización de los procesos de negocio, permiten tener el control sobre la ejecución y observación de cada una de las etapas, e inclusive integrar estos expedientes con los de la venta de las unidades de vivienda que van con el crédito.

En Cibergestion contamos con la tecnología y la experiencia operativa para ser el orquestador e impulsor de este ecosistema. En la actualidad, operamos con aplicaciones que conectan al constructor, el vendedor, el promotor inmobiliario, el brócker hipotecario, el valuador, el notario, el registro público de la propiedad y, por supuesto el comprador, el banco y en muchos casos la institución de vivienda (Infonavit y/o Fovissste), de forma que no solo eliminamos el uso de documentos físicos, sino que hacemos más eficiente cada punto del proceso.

Y un tema relevante que siempre se pierde de vista, es que todo esto tiene que ocurrir dando certidumbre al sistema, cada crédito debe de estar jurídicamente inscrito para que cualquier riesgo pueda estar cubierto.

Nuestras herramientas, por dar solo un ejemplo, están conectadas con el motor de riesgos del banco, de forma que el ingreso de cada solicitud de crédito se realiza mediante plataformas digitales para obtener una respuesta de la aprobación de un crédito en minutos y no en días como ocurría hace algunos años. Lo mismo pasa con la integración de los valuadores o los notarios a una plataforma donde todos interactuamos de manera ágil.



Marco Gómez
Rocha

Director de Vaproxy

2023 año bueno; preámbulo para lo que viene

En el 2023 se registraron múltiples afectaciones en la industria de la vivienda como fue la inflación que se traía muy controlada a niveles del 3 y 3.5% y nos fuimos a tasas arriba del 7% y - aunque ya está controlada y va a la baja -, el costo financiero tuvo que incrementarse lo que de alguna manera desincentiva la adquisición de vivienda a través de un crédito garantizado y esto se ve reflejado en disminución de ventas y por ende en disminución de colocación del crédito y en elaboración de avalúos para estos créditos.

No obstante, se ha venido recuperando paulatinamente y en estos momentos traemos niveles muy similares a los del

2022. Esperamos un cierre importante porque los bancos van a buscar cumplir con sus objetivos planteados a principios del año. Y ya en estas últimas semanas empezamos a ver esa aceleración del crédito.

Todos los bancos compiten mucho por servicio y precio entonces habrá un buen cierre del 2023 que dará inercia al inicio de operaciones para el 2024, al menos para arrancar así.

DESPERFILAMIENTO DE CLIENTES Y NECESIDAD DE VIVIENDA SOCIAL

Los precios de la vivienda se han incrementado en este 2023, pero el mercado no los reconoce de inmediato. Por eso se frena de momento la colocación, porque los clientes que se estaban perfilando al momento que observan un aumento del 10 a 15% en el precio de las casas, por el aumento del costo de materiales se desperfilan porque su poder adquisitivo no les permite comprar la vivienda que querían, entonces o cambian su objetivo a una vivienda de menor valor o se esperan a ahorrar más.

Por otro lado la caída de la colocación con organismos de vivienda como Infonavit y Fovissste todavía se vio más afectado desde el principio del sexenio por haber retirado el subsidio.

Es difícil coordinar el crecimiento de ciudades para no seguir haciendo vivienda en lugares lejanos donde la comunicación se complica, el buscar hacer vivienda en donde hay servicios. Es difícil la construcción de vivienda social en esas condiciones. En realidad se requiere apoyo importante de las autoridades y de la Iniciativa Privada, de los inversionistas inmobiliarios para buscar fórmulas que permitan la construcción y financiamiento de vivienda social.

Por otro lado, no se ha implementado a la velocidad que la sociedad requiere la autoproducción y la autoconstrucción. Tanto Organismos nacionales de vivienda que tienen los programas “Construyo” y “Construyes”, no van a la velocidad que la sociedad requiere y el presupuesto no ha sido suficiente para atender esas necesidades.

Esa caída en la promoción y colocación de créditos para la vivienda social de las Onavis (30 al 40%) ha afectado a los términos de la construcción de vivienda en general este año.

2024 PANORAMA INCIERTO

Algo que tenemos para el 2024 es un tema complicado por las elecciones federales y entre otras, en CDMX donde hay un gran inventario de vivienda que no se ha podido terminar desde que empezó el sexenio. Vivienda parada en proceso de construcción y venta, que no tiene un panorama estable o visible hasta que el nuevo gobierno tome las riendas y dependiendo de las ideologías de los que vengan, será el destino de esos proyectos.

Lo que traemos en desarrollo, va a seguir con esa inercia por lo menos el 1er semestre. Continuaremos con esta inercia los próximos seis meses; dependiendo de la incertidumbre de los futuros gobiernos, será el cierre del 2º semestre 2024.

Se ve incierto, pero algo que puede ayudar a que esto no pare, es el apetito en la colocación de crédito, por parte de los Bancos, de vivienda media hacia arriba.

Con apoyo del sistema financiero bancos y sofoles pudiéramos cerrar tal vez un 2024 parecido al 2023, pues las tasas de interés y la inflación siguen bajando, aunque lentamente, las tasas permanecerán en rangos actuales (porque subieron, pero no a los niveles de hace 20 a 25 años).

La esperanza es la banca que está moviendo el crédito garantizado a la vivienda en México; los bancos que son agresivos en la colocación querrán cerrar 2023 de manera importante y seguir con estas expectativas para el 2024. Otro nicho de oportunidad es justo la atención a esa gran población que pertenece a la economía informal.



Ma Del Carmen Flores Castillo

*Presidenta Amexme capítulo Villahermosa
y Gerente general de FOCC*

Los objetivos de la supervisión de la vivienda para el 2024

Los que trabajamos y vivimos el día a día en el tema de Vivienda, la vivienda representa más que un patrimonio para las familias mexicanas, significa dignidad, calidad de vida, seguridad, confort, entre s otras situaciones que se comparten en el hogar.

Actualmente, desde el punto de vista de la supervisión, la vivienda enfrenta unos de los más grandes retos de la historia, ello lo puntualizamos de la siguiente manera: Normativa y reglamentos, calidad de los materiales y finalmente, la adquisición de la misma.

Hoy las familias en México tienen la gran necesidad de un hogar, de un patrimonio, sin embargo, cada vez es más complejo el proceso de adquisición y en otras situaciones se vuelve

incosteable. El alza de precios en materiales, un buen diseño de vivienda habitable y digna, pero, sobre todo, empresas constructoras que trabajen con mayor responsabilidad.

Importante revisar las políticas y normativas que fundan y regular a la vivienda, para que pueda ser adquirida de una manera más práctica y de forma más asequible.

Las actualizaciones en sistemas constructivos y la calidad de los materiales, son otro tema a observar ya que, desde la perspectiva de supervisión, se tiene que estar a la vanguardia y tener conocimiento de las nuevas tecnologías, procesos y normas que lo regulan, todo este trabajo únicamente se lograra con la Supervisión y seguimiento de su proceso constructivo. Estas situaciones serán los principales desafíos para el año 2024.



LOS ANALISTAS

En esta industria hay tantos factores a considerar para tomar decisiones que, sin los analistas o bien sin sus recomendaciones, es difícil hacerlo. Aunque no son especialistas abundantes, sí son detectados y conocidos porque año tras año van siguiendo la ruta de la industria.

Y dan a conocer las políticas o prácticas erráticas y sus resultados de manera retrospectiva; pero también es importante considerar cómo ven el futuro.

Sin duda, son un punto de vista que debe ser considerado para tomar decisiones...



BBVA

**Samuel Vázquez
Herrera**

*Economista principal de
BBVA México*

La prioridad debe ser incentivar la vivienda de interés social

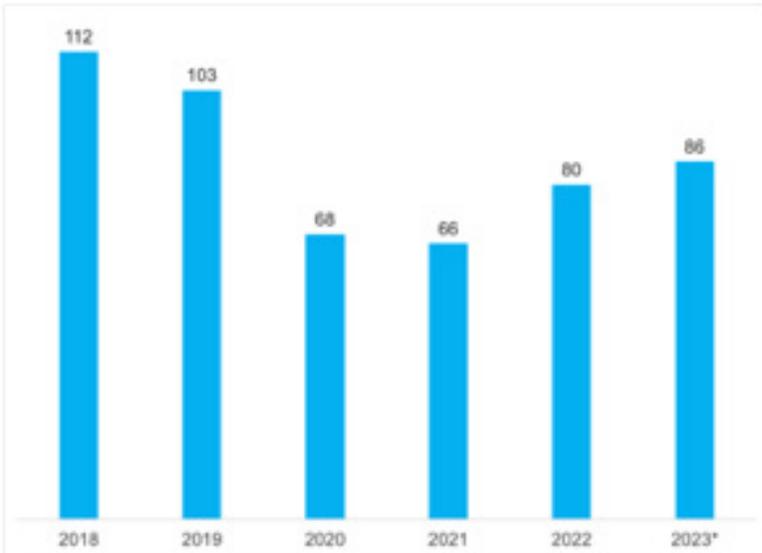
LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CAE SOSTENIDAMENTE

Distintos indicadores económicos confirman la menor construcción residencial en el país. El valor de la construcción de vivienda que reportan las empresas constructoras al Inegi en la Encuesta Nacional de Empresas Constructoras (ENEC) ha caído constantemente durante los últimos años. Si bien se observa una incipiente recuperación a partir del 2022, debe tomarse en cuenta que aún estos 80 mil millones de pesos (mdp) están muy por debajo de lo realizado en 2019, e incluso los 86 mil mdp anualizados a

junio 2023, también están lejos del nivel previo a la pandemia. Consideramos que este indicador es más representativo de la construcción residencial a nivel nacional debido a que considera todo tipo de vivienda y no solo un segmento de la misma.

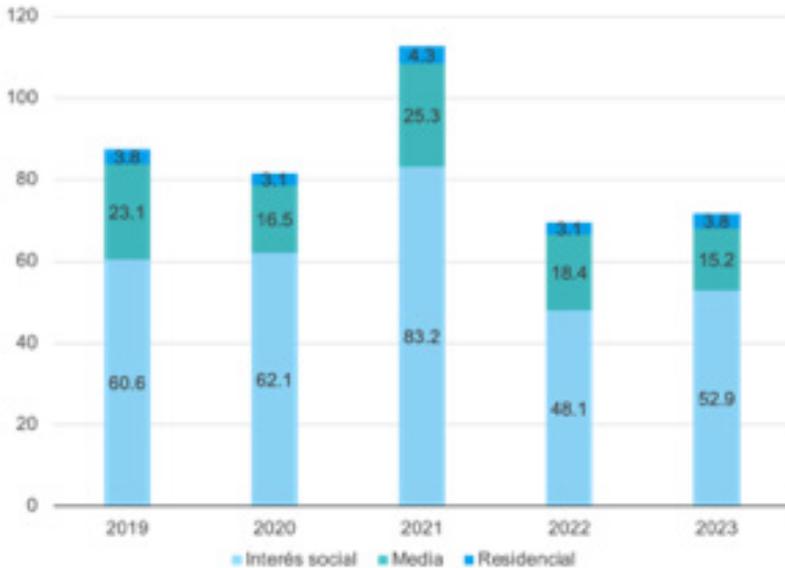
De esto último ya se revela una primera explicación de la menor construcción de vivienda, al menos en los años recientes. Debemos tener en cuenta que, con excepción de los proyectos emblemáticos de la actual administración, se detuvo la construcción en el país durante una parte del periodo de confinamiento durante la pandemia. Sin embargo, no es el único factor.

Gráfica 1. **VALOR CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL**
(MILES DE MILLONES DE PESOS CONSTANTES)



Fuente: BBVA Research con datos del INEGI

Gráfica 2. PROYECTOS DE VIVIENDA EN EL RUV (MILES DE VIVIENDAS)



Fuente: BBVA Research con datos del IMSS del INEGI

Otro indicador de la menor construcción de vivienda e incluso de la intención de construir es el número de proyectos registrados en el Registro Único de Vivienda (RUV). Anualmente, desde el 2019 (2023 con cifras anualizadas), este número ha disminuido con excepción del 2021. Este año fue excepcional, ya que se adelantaron registros para evitar los cambios establecidos por el Infonavit. Haciendo a un lado este año 2021, se presenta una tendencia negativa, y aún con la incipiente recuperación del 2023, los niveles presentados son mucho menores a los de años previos. Un punto de comparación del número de registros es el año 2007, cuando este indicador superó las 700 mil unidades. Por supuesto, la crisis del 2009 disminuyó este número, que después cayó por debajo de las 500 mil, para alcanzar poco más de 300 en la primera mitad de la década pasada.

El indicador a partir de las cifras del RUV lo consideramos más representativo del segmento de vivienda de interés social, ya que inició como parte de los requisitos para que las viviendas fuesen susceptibles de un crédito del Infonavit, por lo que las vivienda medias y residenciales estén probablemente subrepresentadas. Por esta misma razón, las cifras presentadas en el RUV apuntan a una fuerte contracción de la construcción de la vivienda de interés social, que sin duda es el mayor mercado en México.

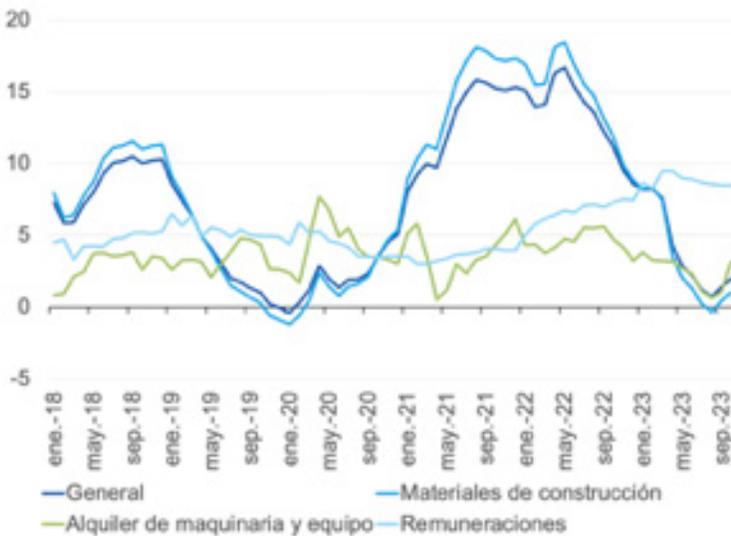
En BBVA Research México estimamos que el potencial de vivienda de interés social ronda las 3.2 millones de viviendas, aunque se debe reconocer que no todas las familias que requieren una vivienda de este segmento están en condiciones de obtenerla.

Precisamente por esta última razón, el subsidio a la vivienda ha sido el mayor sostén de la demanda efectiva por vivienda de este segmento; pero a partir de la administración actual este recurso se terminó. Ésta es una de las razones que ha llevado en gran medida a la reducción de la construcción de este tipo de vivienda en particular. En promedio, los presupuestos para subsidio a la vivienda fueron poco más de 6 mil mdp, hasta que llegó a tocar picos de más de 12 mil mdp para después simplemente desaparecer. Por lo que los agentes económicos del lado de la oferta leyeron bien el mercado y anticiparon una menor demanda por parte de estas familias, contrayendo su oferta. Estimamos que la eliminación de subsidios ha sido una política correcta, pero incompleta al no generar otros mecanismos que la sustituyan y ayuden a la asequibilidad de la vivienda. Si bien considera que esto ha sido el efecto mayor impacto en la disminución de la construcción de la vivienda, aún faltan de considerar un par de hechos más.

EL MAYOR COSTO PARA CONSTRUIR TAMBIÉN INFLUYÓ SIGNIFICATIVAMENTE

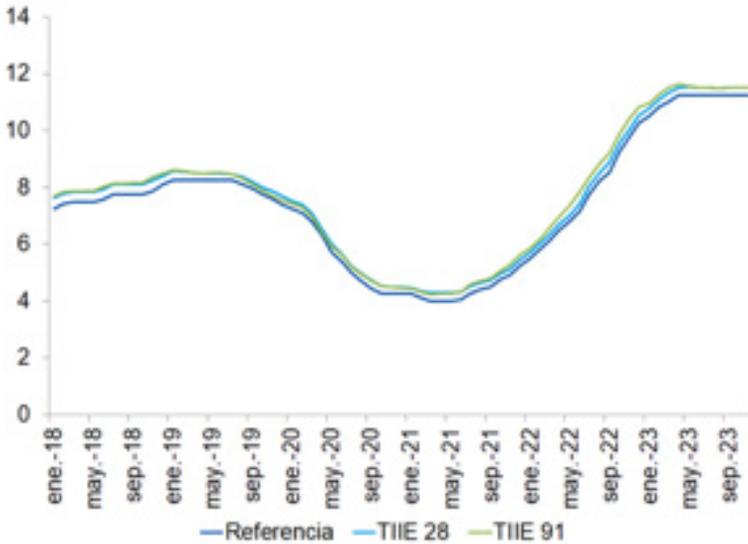
En otro frente, la economía mexicana, como muchas más en el orbe, a partir de 2022 comenzó a presentar un proceso inflacionario. En esta ocasión, la inflación se originó del lado de la oferta ante la interrupción de las cadenas de suministro por el confinamiento que propició la pandemia, así como una menor producción de varios insumos; y habría que sumar, el inicio de las tensiones comerciales entre Estados Unidos y China que aumentó las restricciones al comercio internacional.

Gráfica 3. INPP CONSTRUCCIÓN
(VARIACIÓN % ANUAL)



Fuente: BBVA Research con datos del INEGI

Gráfica 4. **TASAS DE INTERÉS (PORCENTAJE)**



Fuente: BBVA Research con datos del INEGI

Aun cuando todo esto se lee muy lejano, muy abstracto, sí tuvo efectos en el sector de la construcción, particularmente en el costo de sus insumos. Esto lo podemos comprobar a través del Índice Nacional de Precios al Productor, en específico para el caso de la construcción. A mitad del 2021, las variaciones mensuales en comparación anual de este índice superaron la barrera del 15%, y se mantuvieron en la banda del 15% al 20% por más de un año. El subíndice de materiales para la construcción fue el de mayor impacto, ante el incremento de todos los materiales incluidos en este componente. Si bien el cemento, el concreto y el acero tienen un mayor peso y presentaron incrementos superiores al 10%, otros materiales llegaron a superar tasas del 60%, como el caso de la madera. En un análisis que realizamos en BBVA Research México, se muestra que la mayor parte de estos incrementos se debieron

a la presión de los mercados internacionales; es decir, por la mayor demanda en el extranjero de la producción nacional, ya que la mayoría de estos materiales se producen en México y en general la producción de los mismos no disminuyó. Por otro lado, aunque en menor proporción, el aumento del costo de la mano de obra también ha sumado a la presión del costo para construir en general, y residencial en particular.

Incluso en este 2023 los incrementos de las remuneraciones son mayores que en el caso de los materiales de construcción, mismos que ya han desacelerado marcadamente en este año. En contraste, el costo por alquiler de maquinaria y equipo se ha mantenido relativamente estable. En resumen, mayores costos de construir también inhibieron la construcción.

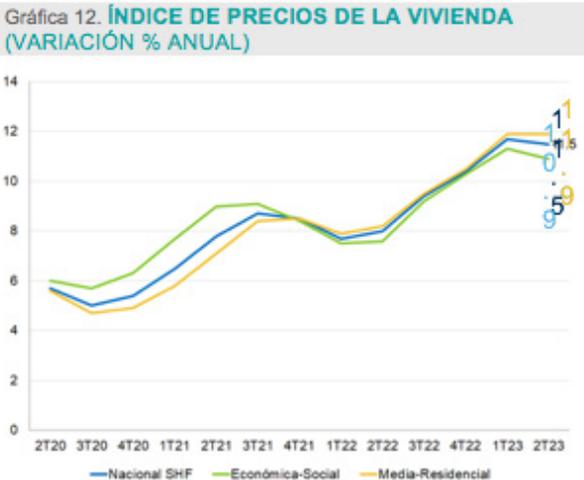
Por otro lado, debido también a la alta inflación, el banco central comenzó a actuar para controlar la inflación que se había salido del objetivo de política monetaria. Por esta razón, comenzó un ciclo de alzas de la tasa de interés de referencia que llevó a que el costo de financiamiento aumentará. Por supuesto, el efecto fue que el costo de financiamiento aumentó, lo que llevó a que fuese más caro el crédito para la construcción de vivienda al igual que otros créditos empresariales. Ante esta situación, las empresas constructoras de vivienda solicitan menos financiamiento, y por lo tanto, cuentan con menores recursos para su actividad.

Un par de costos adicionales que reportan constructores en distintas ciudades del país es el mayor costo de la tierra. Este es el principal costo sobre todo en las ciudades de mayor densidad poblacional. De hecho, la razón básica de por qué es difícil que en el mercado de la vivienda la oferta aumente ante mayores precios, como suele suceder en la mayoría de los mercados, es por el difícil acceso a la tierra. Al tener fijo uno de los principales insumos para la edificación residencial, los constructores no pueden aumentar la oferta cuando observan mayores precios, lo que propicia que todos

los ajustes entre oferta y demanda sean en precio y no en cantidad, por lo menos en el corto plazo. Por último, algunos constructores a lo largo del país mencionan que autoridades locales condicionan los permisos de construcción al desarrollo de infraestructura que debiera fundarse con los recursos captados por pago de predial.

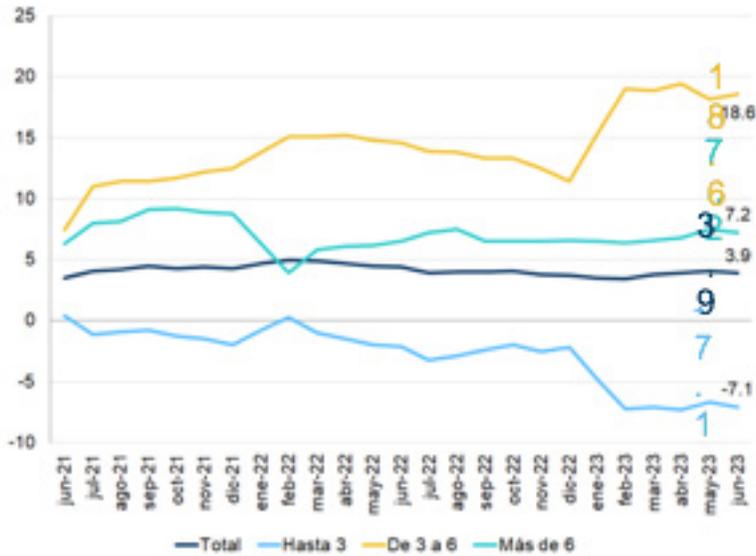
ALGUNOS EFECTOS DE LA MENOR CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

La menor actividad en la edificación residencial por supuesto tiene efectos en la economía, por ejemplo disminuye el PIB de la Construcción, los impuestos captados, el empleo en este sector, el financiamiento, los ingresos de las empresas constructoras, etcétera. Sin embargo, el efecto más relevante debiera ser que una menor oferta de vivienda disminuye el acceso a la misma, y en mayor proporción para los hogares con menores recursos. La vivienda es uno de los bienes básicos, su uso habitacional es primordial para el desarrollo de las familias; en resumen, es una medida básica de bienestar individual y social.



Fuente: BBVA Research con datos de la SHF

Gráfica 6. ASEGURADOS IMSS POR UMA (VARIACIÓN % ANUAL)

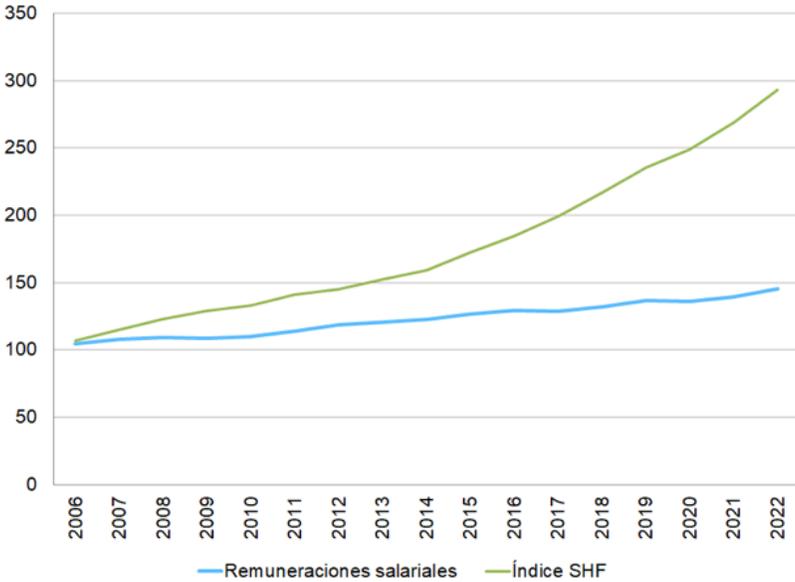


Fuente: BBVA Research con datos del IMSS

Lo anterior se magnifica si, como lo evidencian las cifras oficiales, la oferta se ha restringido aún más en el segmento de interés social. Una menor oferta, así como la transmisión de los mayores costos de los insumos, han llevado a que el precio de la demanda esté actualmente creciendo por arriba del 10%. Si bien los empleos más remunerados también han crecido, no lo han hecho a este ritmo, provocando que la asequibilidad sea cada vez menor. Anteriormente, la asequibilidad se daba por la suma del subsidio y del crédito hipotecario, ahora solo está presente el segundo, pero no puede bajar más su costo, éste ya está en niveles históricamente bajos. La tasa de interés del crédito hipotecario promedio ponderada ronda 10.5% en lo que va de este 2023, nivel que efectivamente es mayor al mínimo histórico cuando se alcanzó 9.6%, pero éste es menos de un punto porcentual, cuando las tasas

de fondeo han aumentado en mucho mayor proporción. En tanto, los precios de la vivienda están poco más de 3 puntos porcentuales por arriba del promedio histórico.

Gráfica 14. REMUNERACIONES A ASALARIADOS E ÍNDICE SHF DE PRECIOS DE LA VIVIENDA (ÍNDICE 2005=100)



Fuente: BBVA Research con datos del INEGI y de la SHF

El incremento de los empleos formales privados, indicados por el número de asegurados en el IMSS, crece a un mayor ritmo que la economía en su conjunto, por ejemplo, al 2T23, el PIB creció 3.6%; mientras que los asegurados 3.9%. Más aún, si consideramos a los trabajadores registrados con más de 6 Unidades de Medición y Actualización (UMA), el crecimiento fue de más del 7% en este periodo. No obstante, la brecha entre el precio de la vivienda y el ingreso de los trabajadores sigue aumentando y seguirá sin que se impulsé la construcción de vivienda.

La población en México sigue creciendo, 12.2% del 2010 al

2020 de acuerdo con el Censo Población, pero el número de hogares aumentó aún más, 25.1% en el mismo periodo y con la misma fuente. Esto apunta a que continúa existiendo un alto potencial de la demanda por vivienda, esto sin considerar la demanda que representa una segunda vivienda para algunos hogares o la demanda ante un incremento de la inmigración al país, por ejemplo ante una mayor actividad por comercio internacional.

El mayor potencial de la demanda por vivienda la vemos en el segmento de interés social, alrededor de 3.2 millones de vivienda. Aunque enfatizamos marcadamente que no necesariamente es demanda efectiva. Por esta razón, es tarea de todos los que participamos en el mercado de vivienda, tanto autoridades, constructores, sector financiero, académicos, analistas, todos, pensar en mecanismos que ayuden a aumentar la accesibilidad a la vivienda de interés social. La mayor parte de los esfuerzos deben estar dirigidos a hacer redituable el aumento de la oferta de vivienda en este segmento en particular.



tinsa

Marisol Becerra
López

*Directora de consultoría
TINSA México y Presidenta
MULIV: Mujeres líderes de la
vivienda y sector inmobiliario*

Perspectivas del mercado residencial en México

Anivel nacional, al primer semestre del 2022, las ventas de vivienda se contrajeron un 6% vs. el mismo periodo del 2022, donde se ha presentado una reconfiguración en el mercado. En el caso de la vivienda usada, ésta ha ganado participación, especialmente en créditos bancarios; mientras que las ventas de vivienda nueva se han contraído.

Sin embargo, esto tiene que ver en gran medida a que la producción residencial ha disminuido. De acuerdo con datos del RUV en el primer semestre de este año, la edificación fue 9% menor que en el 2022.

En este sentido, la vivienda social se ha reducido 26% anual, mostrando su nivel más bajo desde 2010, y esto se debe a la

complejidad que tiene su desarrollo, y los márgenes de utilidad cada vez más ajustados. Además, la capacidad de crédito de la población se ha visto disminuida por la inflación y costo de vida, por lo que la vivienda usada ha sido una alternativa viable, donde en general, se pueden encontrar precios de venta más asequibles y atractivos.

Es por ello, que actualmente el mercado en México se encuentra en una etapa de ajustes y reconfiguración. Hasta hace unos años el Infonavit y la vivienda social eran el principal detonador de la industria, mientras que hoy, la vivienda media está dominando el mercado.

Sin embargo, es precisamente este segmento uno de los más vulnerable a los vaivenes económicos, sociales y políticos del país del país. Actualmente, el 40% de las familias corresponden a clase media, y son estos quienes en su mayoría son clientes potenciales para adquisición de una propiedad, con un empleo formal que les permite acceder a un crédito; pero su capacidad de pago, nivel de endeudamiento, impacto de la inflación, y sobretodo la incertidumbre, pueden ser inhibidores para que tomen la decisión de adquirir una propiedad.

Por ello, es primordial dar certeza a este segmento, y alinear los productos a sus necesidades; priorizando la calidad e innovación, así como el servicio y experiencia del cliente en todo el proceso. Todo ello, para que el consumidor se sienta respaldado, y con la seguridad de que está tomando una buena decisión tanto a nivel patrimonial, como para mejorar la calidad de vida de su familia.

PERSPECTIVAS 2024

El nearshoring seguirá siendo uno de los principales detonadores, no solo para la economía, sino para el mercado inmobiliario. Un ejemplo claro es la región norte de México,

donde se ha presentado inversión industrial destacada, y a su vez, encabeza el ranking de mayor colocación en créditos hipotecarios.

La vivienda sigue al empleo, y precisamente donde la inversión e instalación de empresas se detone, se requerirán en el corto plazo más viviendas, y por lo tanto desarrollo inmobiliario.

En cuanto a los retos, en tiempos electorales, sin duda habrá muchos, pero entre los que competen a los desarrolladores y a players del sector, estarán, alinear la oferta vs la demanda, y ofrecer una propuesta de valor en línea con necesidades actuales del cliente.

Actualmente, el 50% de la demanda corresponde a la generación “millennial”, por lo que considerar dentro de las estrategias, la sostenibilidad y digitalización son esenciales. Y, precisamente con respecto a la digitalización, ajustarse a los nuevos modelos y utilizar las herramientas que se están generando en el ecosistema proptech, resulta muy importante para mejorar los procesos, y con ello la experiencia del cliente.

El panorama actual presenta desafíos importantes. Para ello, se debe trabajar desde todos los niveles, y en conjunto, mediante iniciativas bien analizadas, aprovechando el acceso que actualmente tenemos al “big data”, para plantear los siguientes pasos, sin dejar de trabajar en el presente, pues la demanda no es opcional.

Los mexicanos siguen casándose, divorciándose, formando familias, mudándose, recibiendo extranjeros, es decir, creciendo el potencial en la necesidad de vivienda.

Es un reto, sí, pero también una extraordinaria oportunidad.



Gabriela Cano

*Directora de Comercialización
de Softec*

El problema de la reducción en la construcción de vivienda y efectos colaterales

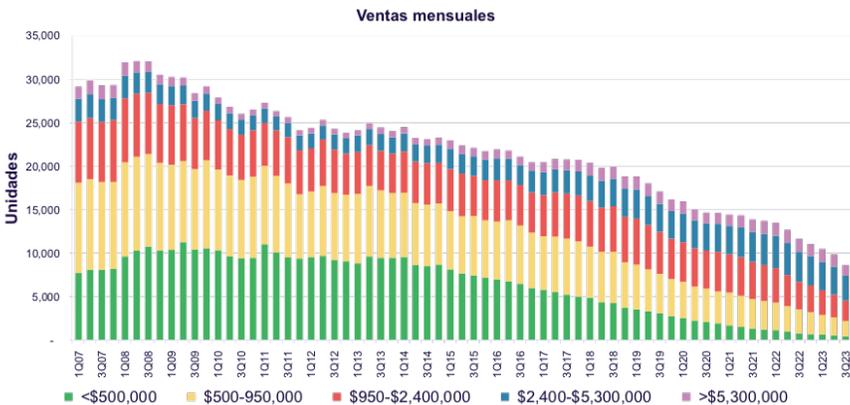
De acuerdo a estimaciones de Softec los desarrolladores formales producen alrededor del 24% de las unidades de vivienda nueva del mercado nacional; el restante 76% de las unidades de vivienda nueva se refiere a autoconstrucción.

Softec clasifica la vivienda construida por desarrolladores en los siguientes segmentos: Social (\$190,000 a \$500,000) y Económica (\$500,000 a \$950,000) que corresponde a vivienda de interés social, Media (\$950,000 a \$2,400,000), Residencial (\$2,400,000 a \$5,300,000), Residencial Plus (mayor a \$5,300,000) y Vacacional.

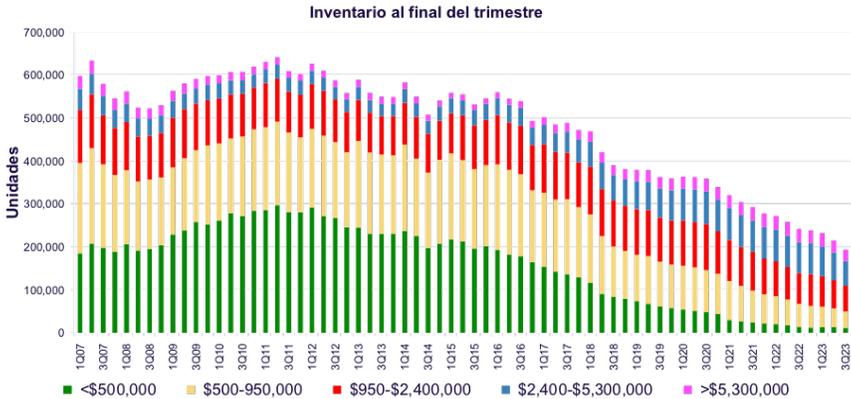
La industria de vivienda actualmente produce alrededor de 200,000 unidades al año, 54% de segmentos de interés social, 20% vivienda del segmento Medio, 13% vivienda Residencial, 5% del segmento Residencial Plus y 8% de vivienda vacacional.

En los últimos 15 años, la producción de vivienda realizada por la industria ha bajado considerablemente. En el año 2007, se colocaban cerca de 600, 000 unidades por año, mientras que para el 2022 la cifra fue de aproximadamente 200,000 unidades. Esta contracción de la industria se debe principalmente a falta de incentivos para el desarrollo de vivienda de interés social, falta de mecanismos para la habilitación y dotación de infraestructura urbana, incertidumbre para la inversión, precios de tierra y tramitología.

Si no existen mecanismos para la producción de vivienda, el crecimiento se dará por parte de la autoconstrucción, en lotes con servicios limitados alejados de zonas con coberturas de servicios.



De cara a la transición....



Se puede observar una clara disminución de inventarios en los últimos años.

La caída en inventarios es más notable para segmentos de interés social. Lo anterior representa un gran reto para la industria, es necesario entre otras cosas dotar de terrenos, políticas públicas enfocadas a este sector, certidumbre jurídica, revisión de costos de terrenos, costos de materiales de construcción y revisión de márgenes de utilidad para desarrolladores.

Considerando la distribución de ingresos de las familias mexicanas este segmento representa un gran nicho de mercado, la demanda por este producto existe y al no contar con opciones formales cubrirán sus necesidades con vivienda autoconstruida con mayor nivel de riesgos e irregularidades. En general, la vivienda de autoconstrucción se construye en zonas con mayor riesgo ante desastres naturales, adicional que no cuentan con la debida tenencia de tierra.

La diferencia entre oferta y demanda es más clara en segmentos de vivienda de interés social; se estima que el 40% de las familias que buscan adquirir una vivienda considerando su nivel de ingresos podrían adquirir en este

segmento y de acuerdo a la oferta actual prácticamente está agotada.

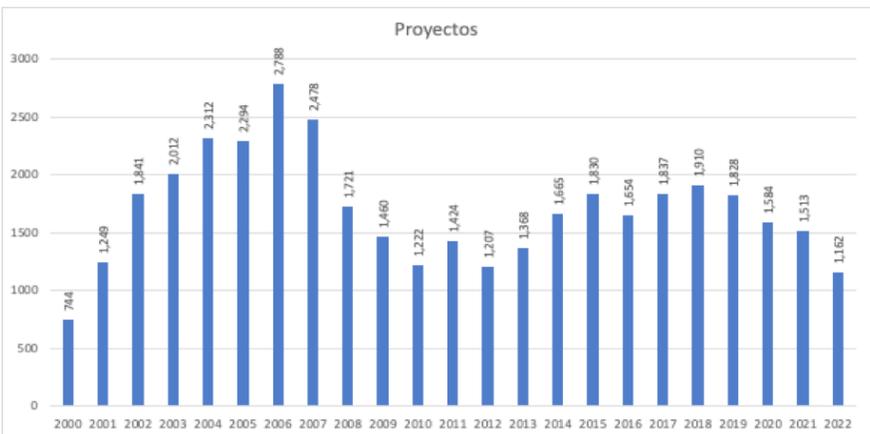
En general, en la mayoría de las plazas, no hay vivienda nueva de menos de \$500,000 pesos, no se están iniciando proyectos en este segmento.

La poca disponibilidad vigente impacta en la colocación de viviendas nuevas.

En general se observa que el nivel de inventarios no está siendo sustituido conforme el nivel de ventas registrado.

La siguiente gráfica muestra el número de proyectos iniciados a nivel nacional, en ella se puede observar como ha disminuído el inicio de proyectos. Las plazas donde se iniciaron más proyectos fueron en orden de proyectos: ZMCM, Cancún y Riviera Maya, Mérida, Guadalajara, Querétaro, Monterrey, Tijuana y Mazatlán.

La falta de inventario de vivienda presenta una oportunidad para los desarrolladores. Es de gran importancia identificar los mercados donde los inventarios están disminuyendo más rápido, analizar segmentos y demanda potencial.



La falta actual de inventarios de vivienda es un gran reto para la industria.

México cuenta con una gran oportunidad para el desarrollo inmobiliario, especialmente para el mercado de vivienda, considerando el boom demográfico, la integración de clientes potenciales.

Es necesario desarrollar un ecosistema inmobiliario que contemple la habilitación de uso de suelo, dotación de infraestructura y equipamiento, servicios, espacios de trabajo y vivienda.

La industria inmobiliaria en México presenta grandes oportunidades. La demanda de vivienda, de espacios laborables y de tierra urbanizada se convertirán en grandes generadores de negocio en los próximos años.

La demanda por productos inmobiliarios en México continuará creciendo impulsada por el crecimiento demográfico y el atractivo como destino de mano de obra y turismo.

Grandes nichos de oportunidad se ubican en zonas industriales considerando la demanda generada por el nearshoring y por la continua demanda en plazas turísticas.

Sin embargo, existen factores que hay que considerar que pudieran afectar en el dinamismo de crecimiento como la falta de infraestructura, la falta de tierra y la baja producción de vivienda para trabajadores de la industria.

Actualmente en varias plazas de gran importancia para el desarrollo industrial no se cuenta con el desarrollo de vivienda enfocada a trabajadores lo que podría limitar la llegada de nuevas inversiones.

Es necesario contemplar junto con la necesidad de plantas industriales el construir viviendas.

En conclusión la industria inmobiliaria en México presenta grandes oportunidades a corto plazo. La acelerada baja de inventarios sumado a una creciente demanda representa una oportunidad para el sector.

El reto más grande es la falta de inventarios de producto en proceso. Aquellos desarrolladores que inicien proyectos bien enfocados al mercado, tendrán una alta probabilidad de superar expectativas de velocidad de venta y rentabilidad.

Es fundamental identificar mercados y clientes potenciales.



Eduardo Torres
Villanueva

Director de AI 360

Vivienda social en México

¿Qué puede hacer la población de bajos ingresos para adquirir una vivienda? Un empleo estable y bien remunerado termina siendo insuficiente para elevar la calidad de vida de millones de jefes de familia que no encuentran alternativas para vivir cerca de sus lugares de trabajo. Traslados de más de 2 horas son la norma para los más de 1.5 millones de personas que deben trasladarse a a CdMx diariamente a trabajar pero viven en la zona conurbada.

El desbalance entre las necesidades de vivienda económica y la disponibilidad de soluciones en torno a ella ha estado presente en el mercado desde hace años. Sin embargo, se ha agravado considerablemente en los años recientes ante una disminución significativa en el volumen de vivienda producida.

Cambio en prioridades en la política pública, pandemia, costos de construcción y tasas de interés, todos se conjuntado para debilitar la oferta de manera significativa.

Las condiciones gradualmente mejoran, pero hay mucho que puede hacerse del lado de la política pública para contrarrestar las condiciones del entorno económico. Es claro que cualquier esfuerzo deberá esperar a ser planteado en la agenda del próximo gobierno.

Siendo el principal patrimonio de las familias, la vivienda representa una gran oportunidad para impulsar la inversión y generar riqueza; sin embargo, cuando éstas se inhiben, la consecuencia termina por reducir las opciones de compra, aumentar los precios, y frenar la productividad al aumentar los tiempos de traslado.

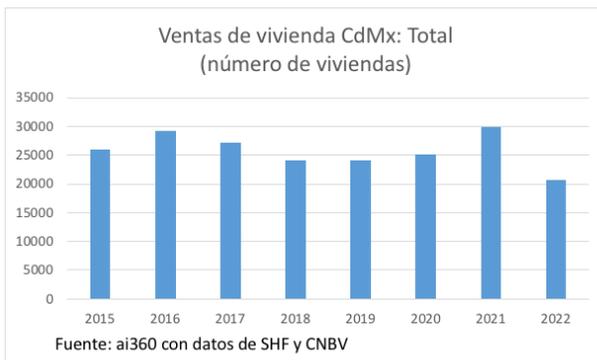
Por su relevancia y la gran oportunidad que ofrece, vale la pena profundizar sobre las condiciones prevalecientes en la Ciudad de México. La caída en la producción de vivienda en esta entidad ha sido de las más pronunciadas, y las iniciativas promovidas desde el gobierno local han tomado mucho tiempo en definirse, con muy pobres resultados.

Para medir la evolución de la producción de vivienda, especialmente la de tipo social, es útil tomar los registros de inscripción ante el Registro Único de Vivienda (RUV), que es obligada para toda la vivienda que tiene salida a través de Infonavit o Fovissste.



Tomando como referencia el año de 2013, la proyección sobre la producción de vivienda en CdMX para este 2023 (con datos a julio), es una reducción de más de 50%. Para el centro económico del país, donde se genera 18% del empleo y la segunda entidad donde existe mayor necesidad de vivienda, sólo detrás del Estado de México.

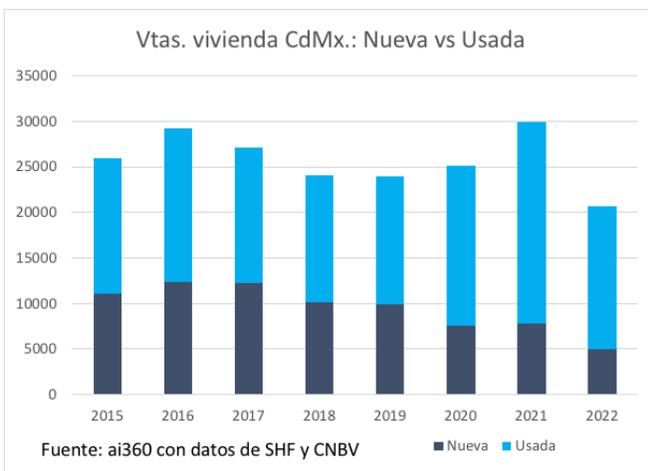
Es cierto que los registros de vivienda reportados en RUV no constituye la mayoría de la vivienda que se comercializa en la CdMX, ya que excluye a una proporción importante de la que se comercializa a través de la banca comercial. Así, la contracción es más moderada cuando se considera la vivienda de todos los segmentos.



Existen distintas razones que explican la contracción del mercado de vivienda en la CdMx. Algunas tienen que ver con las condiciones del entorno, como la interrupción de la actividad productiva ante la pandemia, la escasez de mano de obra, el aumento en los costos de insumos derivados de la interrupción de la cadena de suministros a nivel global, las restricciones al crédito puente, el consiguiente aumento en los precios, y el alza en las tasas de interés.

La combinación entre precios más elevados y mayor costo del financiamiento ha debilitado la demanda de vivienda, aunque el efecto por el lado de la oferta ha sido mayor. Así lo muestra la colocación de vivienda cuando se desagrega entre nueva y usada. Mientras que la primera registra una contracción significativa, la segunda mantiene una relativa estabilidad (aunque no hay crecimiento) a lo largo de los últimos años.

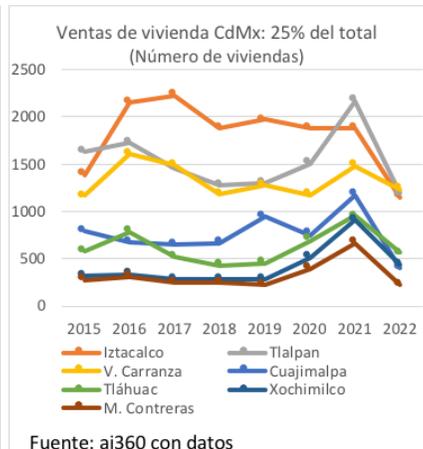
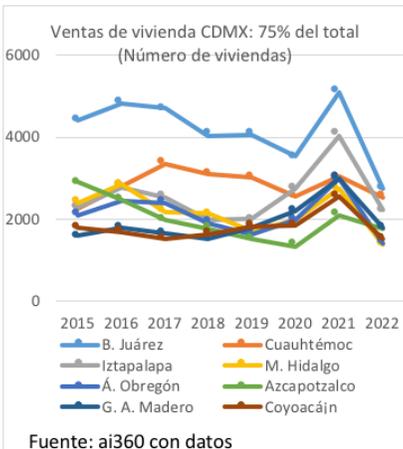
Es decir, las necesidades de vivienda se han venido resolviendo a partir de la adquisición de la vivienda usada. Si bien esto no es un problema en sí mismo, refleja por una parte escasez de oferta y por otro, mayor competitividad (en precio, espacio y ubicación) de la vivienda usada.



¿Cómo hacer más atractiva la producción de vivienda y aumentar al mismo tiempo su competitividad? Algunas políticas, bien implementadas, podrían ayudar.

Aumentando la densidad permitida, con más niveles edificables y sin un mínimo de superficie de construcción, la oferta de vivienda podría incrementarse en toda la CdMx. Esto sería equivalente a incrementar el suelo disponible, y es este elemento el que realmente dificulta la producción de vivienda social. Y mayor oferta de suelo sería la clave para despresurizar los precios.

¿Sería suficiente? Probablemente no, pero permitiría ampliar el desarrollo de vivienda en toda la CdMx y no en unas cuantas alcaldías. No se logra justificar que en aquellas con mayor población y/o necesidad de vivienda para población de bajos ingresos, como Iztacalco y V. Carranza, Xochimilco, Milpa Alta y Tláhuac, la producción de vivienda sea mucho menor que en el resto de la ciudad.



Otras medidas que podrían y deberían impulsarse son la diversificación en los esquemas de financiamiento, especialmente la renta y renta con opción a compra. La adquisición de vivienda no es necesariamente la opción adecuada para todos los hogares. Se requiere sin embargo y promoción y sobre todo recursos, tanto del gobierno federal como local.

De cara a la próxima administración, es importante diseñar políticas de vivienda que partan de diagnósticos adecuados, y reconozcan su dimensión social y económica. Estímulos a la oferta como a la demanda son indispensables para resolver gradualmente los graves rezagos que se han acumulado para cubrir las necesidades de vivienda de la población, especialmente la de bajos ingresos.



Leonardo González Tejada

Especialista Real Estate

Hay entorno adverso de oferta de vivienda en México

La vivienda en México se ha caracterizado por estar impulsada por el dinamismo de su demanda; en el país existe un amplio rezago habitacional en torno a 9 millones de unidades de vivienda. Existe un elevado ritmo de formación de hogares que impulsan aún más las necesidades de nuevos inmuebles residenciales en las distintas plazas del mercado.

Esta demanda de vivienda se distribuye de manera heterogénea entre las distintas plazas del mercado nacional. En el agregado se cierran en torno a un millón de compraventas de viviendas anuales, para los segmentos nuevo y usado.

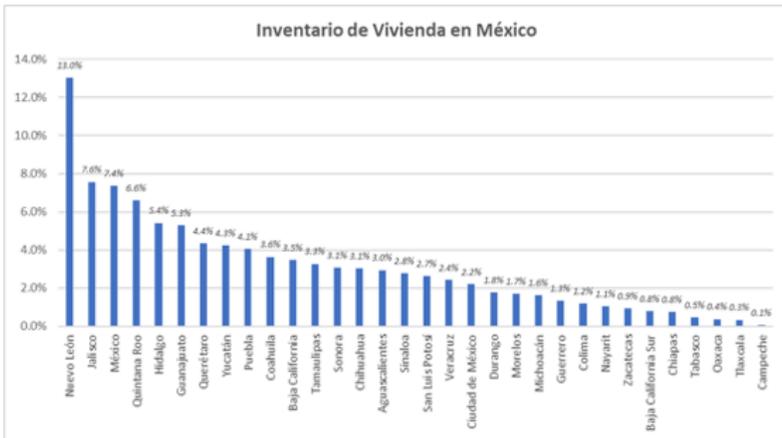
Actualmente se observa una situación crítica de escasez de inventario de vivienda; concentrado en el segmento de interés social. Esto a pesar de ser el segmento que tiene una mayor demanda potencial de vivienda; donde el ajuste en los subsidios y apoyos para adquirir vivienda han contribuido a esta situación.

Actualmente, la producción de vivienda está contenida, especialmente la de interés social, dada su baja viabilidad, estrechos márgenes de utilidad, escasez de suelo y esquemas de garantías institucionales para los desarrolladores más débiles. Esta situación, en general, ha detonado un ciclo de consolidación y auge de la vivienda del segmento medio. Donde aquellos usuarios en búsqueda de una nueva casa o departamento tienden a optar por una vivienda media. Lo que les permite adquirir una casa de mayor metraje, más valor y mejores plusvalías.

En 2023, el inventario de vivienda está liderado por las plazas de Nuevo León con el 13% del stock de viviendas; seguido de Jalisco con el 7.6% y Edomex con el 7.4%. Para esto identificamos que sólo doce entidades del país ofertan vivienda por encima del promedio, 3.1%.

En base a este ranking, identificamos una situación más crítica de escasez de inventario en entidades, como: Campeche (0.1%), Tlaxcala (0.3%), Oaxaca (0.4%) y Tabasco (0.5%).

¿Cómo se distribuye el inventario de vivienda en México?



Fuente: Elaboración propia con datos del SNIIV-Sedatu

**Datos al 31 de julio de 2023.*

Adicionalmente, en México la tipología de la producción de vivienda nueva es principalmente de 45 a 60 m² con 2 recamaras o más de 2 recamaras (más del 90% del total). En particular, aquellas unidades mayores a 60 m² y más de recamaras concentran el 28.79% de la producción.

Mientras que las viviendas con un metraje de 45 a 60 m² concentran el 46.4% del total. Aunque se observa una limitada existencia de unidades de 1 recamara con sólo 0.12% o viviendas menores a 45 m², con sólo el 8.38% del inventario disponible.

Durante 2023, según datos del Registro Único de Vivienda (RUV) se han producido un menor volumen de unidades respecto a 2022, en torno a 11 mil viviendas mensuales. Donde destacan en las posiciones superiores, Nuevo León (15,423 unidades), Jalisco (8,843 unidades) y Edomex (6,563 unidades).

¿Cuáles son las características de las viviendas disponibles en México?



Fuente: Elaboración propia con datos del SNIIV-Sedatu

**Datos al 31 de julio de 2023.*

Ante el desbalance actual entre la demanda y oferta disponible, derivado de la escasez de inventario para satisfacer las necesidades de vivienda. Se observan diversas fricciones a la producción de parque habitacional que afectan la eficiencia y equilibrio de este mercado a largo plazo.

En el entorno global, donde se observan una elevada inflación, mayores tasas de interés y ajustes volátiles en el tipo de cambio. Esperamos que los actores del sector vivienda implementen nuevas estrategias para potenciar la edificación y producción de las unidades requeridas por los distintos segmentos de residentes que requieren de opciones más asequibles.

Durante 2023, se ha observado una contracción de la colocación hipotecaria, así como un notable encarecimiento de los precios de vivienda. Esto a pesar de haber observado un ajuste real positivo del salario; sin embargo, la brecha entre los precios de vivienda y el poder adquisitivo de la población incluso se está ampliando aún más en todos los segmentos de vivienda del mercado.

Ante la escasez de inventario y los mayores ajustes de precios de la vivienda observamos una grave situación colateral para el país.

En vivienda es común adoptar nuevas fórmulas habitacionales, esquemas de innovación tecnológica y opciones disruptivas para atender el crítico déficit residencial del sector.

Ante este contexto general, se ha visto la consolidación de las opciones de vivienda en renta, una mayor demanda por vivienda usada del mercado secundario, y un ajuste de largo plazo en las finanzas personales de los hogares, sobre todo durante la fase post-covid.

La contracción en la producción de vivienda en México puede generar consecuencias adversas en los patrones, esquemas y hábitos de usabilidad de la vivienda. Al momento actual se ha evidenciado que existen opciones de ocupación y mercado aptas para cada tipo de usuario, ciclo o tipo de uso de las unidades residenciales. Esta multiplicidad de opciones se puede ver contenidas debido a este menor ritmo de producción actual en el mercado.



ASESORES INMOBILIARIOS

En la actualidad no deberían hacerse operaciones inmobiliarias ni grandes ni chicas sin la participación de expertos en el mercado inmobiliario.

Además de la certidumbre de la operación, ellos son gestores excelentes que pueden ahorrar tiempo, dinero y esfuerzo.

Pero lo más relevante es que conocen la Ley, y se apegan a los marcos normativos que sí existen, y dan validez a las operaciones inmobiliarias de las que se trate desde renta, compra o venta de inmuebles, etc.

Cobra importancia el “apellido” y el hecho de que existan organizaciones que certifiquen y den ese respaldo a los asesores inmobiliarios sin duda es garante para aquel individuo o empresa que los contrate.



Laura Zazueta González

Presidenta de AMPI CDMX

Los rezagos económico y social de la vivienda, los más severos

La vivienda en México enfrenta varios desafíos, pero considero que los más importantes son los que se refieren principalmente al aspecto social y al económico.

En la parte social, hay que señalar que la vivienda es un derecho constitucional, lo que significa que todos los mexicanos deben contar con una vivienda digna.

Sin embargo, según la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu), hay un rezago de cerca de 8.5 millones de viviendas en el país además, el 60% de la población pertenece a la economía informal, lo que significa que no tienen acceso a créditos hipotecarios, y el 72% del rezago habitacional proviene de personas que ganan menos

de 5,000 pesos al mes, a quienes no les alcanza para pagar un financiamiento.

Por lo que se refiere a la parte económica, la industria de la vivienda representa cerca del 6% del PIB nacional, que genera alrededor de 3 millones de empleos y está valuado en alrededor de 470,000 millones de pesos al año.

Resultando que, gran parte de la población no puede acceder a una vivienda por distintas razones, una de las principales es que la demanda de vivienda supera el inventario actual. Además, la desigualdad económica, la falta de inversión e informalidad en la construcción, así como un bajo acceso al financiamiento hipotecario, es otro de los desafíos que enfrenta la vivienda en México.

El plan de construcción a 20 años debe favorecer ciudades más altas, en terrenos mejor utilizados, una infraestructura acorde y financiamiento adecuado para unidades funcionales y dignas, que nos permitan alcanzar una producción de vivienda sostenible y asequible.



David Palos
Ortíz

*Miembro del Consejo de
AMPI CDMX*

Los desafíos de la vivienda en CDMX

En los tiempos en que las cosas cambian cada vez más rápido, los retos que presenta la vivienda en la CDMX van de la mano con la falta de agilidad con la que las autoridades reaccionan ante las necesidades del mercado.

Cada vez se requieren más propiedades que están fuera del radar de las autoridades como los llamados estudios y departamentos de una sola habitación que los haga asequibles y suficientes para personas solas que quieren gozar de su independencia y no desean -o pueden- pagar por metros que les resultarán ociosos para su estilo de vida.

Propuestas de vivienda colectiva o coliving, que llevan años

funcionando con éxito en países europeos, ofrecen nuevas perspectivas para quienes desean otras formas de habitar, cediendo en unos aspectos y ganando en otros, formando pequeñas comunidades.

Se tiene también un doble discurso que impide que haya más inversión inmobiliaria pues por un lado se fomenta el uso de bicicletas, transporte público y alternativo, mientras que por otro se sigue exigiendo por reglamento de construcción que haya cierto número de cajones de estacionamiento por un determinado número metros de construcción.

Los desarrolladores inmobiliarios, muchos de ellos estigmatizados como miembros de un cártel (comparación absurda pues creo que aún en la ilegalidad, hay niveles) están fastidiados de la construcción en la CDMX por lo compleja y arbitraria que resulta la imposición de sanciones y las diversas autoridades con las que hay que “ponerse a mano” mediante dádivas que más bien llegan a la extorsión (¿no se aplicaría aquí mejor el término cártel? me pregunto con la misma curiosidad que mató al pobre gato?).

Mientras no se venza a la incertidumbre, tendremos menos vivienda que esté a la altura de la demanda insatisfecha de la ciudad más poblada del mundo.

NUEVOS MALES, NUEVAS PROPUESTAS

Considero que el exceso de regulación y del que todo esté tan restringido surgen males peores que son corrupción y arreglos parciales que ponen en riesgo el patrimonio y permite favoritismos ligados a organismos clientelares y fieles a la política local.

Surgen ahora cada vez más propuestas de propiedades irregulares, algunas ligadas a esquemas novedosos como el

blockchain, que mal resuelvan las necesidades de algunos capitalinos y que tarde o temprano generarán nuevos problemas. Creo que las necesidades que no se atienden de un modo encuentran salida de otros.

He escuchado decir que las autoridades capitalinas no están a la altura de la complejidad de la Ciudad de México y se debe poner atención hoy si se quiere mejores resultados mañana. Me queda claro que las soluciones no vendrán de ellos sino de los empresarios del ramo y la sociedad civil.

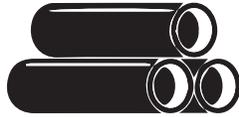
Desde la iniciativa privada y las organizaciones gremiales hay mucho que hacer trabajando en conjunto y organizando jornadas con especialistas que ayuden a crear mejores soluciones.

La experiencia nos dice que deben acercarse de la forma correcta y unidos para hacer ver a la autoridad lo que se requiere para trabajar por un barco en el que vamos todos y que se llama La Ciudad de México.

Es triste, como me ha sucedido en algunas ocasiones desde hace unos años, ver desarrolladores que piden irse a otros lados porque aquí, simplemente “no se puede trabajar”.

Mientras los desarrolladores y empresarios del gremio no seamos vistos como algunos de los que hacen girar la rueda de la economía, seguirá subiendo el desempleo y la calidad de vida de los capitalinos irá a la deriva, perdiendo su competitividad como ciudad e incluso su magia.

Creo que la manera de que esto cambie depende de los empresarios y la solución no es tan compleja: se trata de elevar el nivel de comunicación y hacer lo necesario para hacer llegar a la gente correcta, el mensaje correcto.



LOS PROVEEDORES

Cada día éstos se interesan más en ser amigables con el medio ambiente, en ser sustentables no sólo en sus productos sino en sus procesos desde la fabricación y hasta en la distribución.

Es y será más relevante cada vez conocer si el proveedor, sea fabricante de tabiques, tablaroca o adhesivos e impermeabilizantes, etc se apega a éstos procesos sustentables y menos contaminantes

Vivimos este año los efectos del cambio climático por efectos de la contaminación humana y de todas sus actividades. El huracán categoría 5 “Otis” que afectó a Acapulco y otros municipios conurbados de Guerrero mostró esto y la posibilidad de enfrentarse a estos fenómenos cada vez más frecuente en México y en el mundo.

Así que, la producción de materiales con procesos cada vez más sustentables y sostenibles, respetuosos de los recursos naturales y que no contaminen apoyará a ser seleccionados por los consumidores que preferirán aquella marca que tenga menos impacto en el medio ambiente, en el hábitat y mine en menor cuantía los recursos naturales de nuestra tierra, de nuestro planeta.



USG revoluciona la construcción residencial en México con lanzamiento de la innovadora solución usg structo-steel®

- *Por primera vez a nivel mundial se inicia la comercialización de casas construidas 100% con sistemas ligeros de construcción, a nivel estructural y envolvente con sistemas USG.*
- *Con el sistema USG STRUCTO-STEEL® es posible construir una casa a la medida, en promedio de 110 metros cuadrados, en solo 2 semanas. Esto significa grandes eficiencias y una solución al déficit de vivienda que existe en México.*
- *“Gracias a nuestro legado de más de un siglo en innovación y sustentabilidad, desarrolladores de vivienda ya han iniciado proyectos a lo largo de México con este sistema”, explicó el Director General de USG Latam, Fernando Fernández.*

USG, empresa líder mundial en la fabricación de sistemas ligeros de construcción y creadores de la marca TABLAROCA®, continúa ofreciendo soluciones innovadoras que contribuyen, desde hace 120 años, a ir un paso adelante en la manera de construir, rompiendo ahora paradigmas en el sector residencial.

Por primera vez a nivel mundial directivos de la empresa que encabeza en Latinoamérica, Fernando Fernández, presentaron el lanzamiento en México de USG Structo-Steel® una innovadora solución para la construcción, principalmente, de vivienda horizontal, 100% hecha con sistemas ligeros, tanto a nivel estructural como envolvente.

El sistema, que ya inició su comercialización a lo largo de México, gracias a la confianza de desarrolladores de vivienda, se fabricará en la Planta de Monterrey de USG y promete romper todos los paradigmas en innovación, sustentabilidad y ahorro, pues de acuerdo con el director general de USG Latinoamérica, es posible la construcción de una casa a la medida en solo dos semanas, con la mayor resistencia, desempeño y sin usar agua.

A través de una casa construida en dos pisos, fue presentado este sistema en Expo CIHAC en octubre de este 2023, ahí, Fernando Fernández, detalló que la primera casa piloto se construyó en Monterrey, Nuevo León, con el apoyo del Centro de Innovación de USG ubicado en Libertyville, Illinois.

Por otra parte, Luis González Novoa, director comercial de la empresa explicó que la estructura del sistema se compone de acero galvanizado. Esta solución combina software de cálculo y equipo de fabricación para elaborar estructuras de carga con el tablero STRUCTO-CRETE®, integrando también otros productos líderes para muros interiores y exteriores como

TABLAROCA®, DUROCK® Y SECUROCK®.

De esta forma se logra un proceso de construcción rápido, exacto y resistente para viviendas, ampliaciones (segundos pisos) o comercios, como tiendas de conveniencia y naves industriales, sin embargo, el foco está centrado en el sector residencial, principalmente para vivienda horizontal.

“Para nosotros es un orgullo presentar esta solución por primera vez México, estamos convencidos de que significará una solución al déficit que existe en vivienda en el país, mejorando la calidad de vida a través de espacios seguros, más resistentes, confortables y sustentables”, agregó el director comercial.

¿Qué es **STRUCTO-STEEL®**?

Es el sistema de construcción en galvanizado más avanzado y con tecnología que combina un software de cálculo y equipo de fabricación para elaborar estructuras con envoltente térmica, utilizando soluciones USG. Logrando un proceso de construcción a la medida, rápido, exacto y resistente para construcción y ampliación de viviendas

Algunas de las ventajas del sistema son

- Menor peso, eliminando una cimentación profunda
- Flexibilidad de Diseño permitiendo mayores claros y áreas abiertas.
- Rapidez y ahorro en la construcción dando mayor flujo financiero
- Sustentable, ya que no ocupa agua y es reciclable
- Resistente y excelente desempeño sísmico
- Mayor eficiencia energética y acústica
- Reduce la cantidad de mano de obra y el desperdicio de materiales de construcción

ACERCA DE USG

USG (United States Gypsum) es una empresa global pionera en la fabricación de sistemas de construcción ligera y en seco. Inició operaciones en Chicago, Illinois, en 1902 y cuenta con 53 años en México. Es la empresa creadora de los tableros de yeso marca TABLAROCA® que han revolucionado la industria de la construcción a nivel global desde hace un siglo. Constantes a la filosofía de introducir productos y sistemas innovadores y de alta calidad, USG ha posicionado también soluciones constructivas de alto desempeño para muros interiores, fachadas, techos, nivelantes de piso y plafones con lo último en tecnología y diseño de vanguardia, atendiendo a los sectores residencial, corporativo, turismo, salud, comercial y entretenimiento. En México USG cuenta con 5 plantas ubicadas en Puebla, Monterrey, San Luis Potosí, Colima y Saltillo, así como 1500 puntos de venta a lo largo del país. www.usg.com.

De cara a la transición....

CONTENIDO

PRÓLOGO	4
DE LA DIRECTORA	7
LA EXPERIENCIA DE LOS DESARROLLADORES	12
Jesús Sandoval, Ruba Enrique Vainer, Sadasi Isaac Meta, Hogares Unión Marcos Bejarle, Javer	
LÍDERES DE LA INDUSTRIA	22
Alberto Moreno, Canadevi Nacional Victor Vargas, Canadevi Guanajuato Antonio González, Dil Mario Macías, DST Carlos Gutiérrez, DSE	
LOS CONSTRUCTORES	40
Francisco Solares, CMIC Marcela Heredia, CMIC CDMX	
BANCOS Y ENTIDADES FINANCIERAS	50
Enrique Margain, HSBC Gregorio Sánchez , BIM Gonzalo Palafox, Citibanamex Antonio Artiques, Santander Víctor Rosales, Yavo	

AUTORIDADES DE LA INDUSTRIA	70
Fovissste	
LOS LEGISLADORES	83
Lilia Aguilar, Cámara de Diputados	
LOS NOTARIOS	97
Luis Antonio Montes de Oca, Colegio de Notarios CDMX	
David Figueroa, Notario 57	
Teresa Peña, Colegio Nacional del Notariado Mexicano	
ACADEMIA Y EXPERTOS	63
Paulina Campos, Tec de Monterrey	
Javier Valencia, Imciss	
PLATAFORMAS DIGITALES	104
Bernardo Silva, Yave	
Giussepe Gallo, Clikalia	
Iván Moreno, Hipoteca Genial	
LOS ARQUITECTOS	116
Rodolfo Sánchez, CAM SAM	
Adriana Valdés, CAM SAM	
Raúl Huitrón, Biomah	
Lorena Mercado, Fecoval	

LOS VALUADORES	140
Juan Pablo Paredes, Cibergestión	
Eduardo Martínez, Valor Comercial	
Marco Gómez, Vaproy	
Carmen Flores, Focc	
LOS ANALISTAS	153
Samuel Vázquez, BBVA	
Marisol Becerra, Tinsa	
Gabriela Cano, Softec	
Eduardo Torres, Ai360	
Leonardo González, Especialista Real Estate	
ASESORES INMOBILIARIOS	185
Laura Zazueta, AMPI CDMX	
David Palos, AMPI CDMX	
LOS PROVEEDORES	191
USG	

De cara a la transición....

¡GRACIAS!

A quienes hicieron posible la realización de este libro





Colegio de
Notarios

CIUDAD DE MÉXICO



Investigaciones Jurídicas
del Notariado

CIUDAD DE MÉXICO

El **Instituto de Investigaciones Jurídicas del Notariado**, brazo académico del **Colegio de Notarios de la Ciudad de México** se ha convertido en un puente entre el notariado y todos aquellos que se desarrollan dentro del sector inmobiliario.

Visita nuestra página y encuentra: cursos, libros especializados, eventos, asesorías, convenios, materiales videográficos.



<https://instituto.colegiodenotarios.org.mx/>



EL ESTILO DE VIDA QUE MERECE

CONOCE NUESTROS DESARROLLOS

Desarrollos en Quintana Roo



Izamal Residencial



Paseos de Sisal



Vista Real II



Kuyaan Residencial



Dream Lagoons Cancún



Paseos de Zazil

Desarrollos en Guanajuato



Los Agaves Residencial



Puerta Paraíso





De cara a la transición.... DESAFÍOS DE LA VIVIENDA

Caída de la producción
Alza de precios; inflación, tasas....



Noviembre 2023

