

INFONAVIT: Diversificación, con transparencia y eficiencia



C.P. Victor Manuel Borrás Setién
Director General del INFONAVIT

- La Misión del INFONAVIT es cumplir con el mandato constitucional, de otorgar créditos para que los trabajadores puedan adquirir, con plena libertad y transparencia, la vivienda que más convenga a sus intereses, en cuanto a precio, calidad y ubicación.
- A la fecha el Instituto ha beneficiado a 3.2 millones de derechohabientes .
- Abatir costos; el Instituto otorga estímulos adicionales a quienes construyan y vendan vivienda económica: "El que hace vivienda económica, ve que los trámites son más rápidos, que se pagan primero, y que además, cuesta menos la tramitación, para poderla llevar a cabo".

Al inicio de su intervención el contador Borrás delineó los objetivos del Instituto y en los cuales se trabaja día con día, para que cada año se pueda ofertar un mayor número de créditos, con transparencia, solvencia, con una baja cartera vencida, y una mejor relación precio-calidad de los productos que son ofertados en el mercado.

Mencionó entre los objetivos institucionales: Ampliar el número de derechohabientes beneficiados con créditos hipotecarios, Fortalecer financieramente al Instituto; Contribuir al desarrollo social y humano de los trabajadores y sus familias, Transparenciar y eficientar la operación del Instituto y fomentar el desarrollo laboral, profesional y personal de los empleados del INFONAVIT.

Agregó que los planes del Instituto han sido ampliados hasta el 2008 y que del 1 de diciembre del 2000 al 5 de octubre de 2003 se han otorgado casi 724 mil créditos.

En un ámbito de transparencia y eficiencia, se han eliminado intermediarismos, se ha hecho más simple y accesible la operación del Instituto; se han ido mejorando ineficiencias inter-

Ampliar el número de derechohabientes beneficiados con créditos hipotecarios

Comparativo de créditos otorgados en los últimos meses

	Del 1° de diciembre del 2000 al 5 de octubre de 2003	Del 6 de octubre del 2003 al 31 de diciembre del 2003	Total
Créditos otorgados	723,901	1,155,362	1,879,263
Políticas beneficiadas	2.2 millones	8.0 millones	8.2 millones
Créditos otorgados por persona	324 mil millones de pesos	240 mil millones de pesos	274 mil millones de pesos
Empleos generados	6.7 millones	13.6 millones	20.3 millones

nas y se han ido incorporando fuentes alternativas de ingreso al INFONAVIT, lo que ha generado recursos adicionales.

"Hemos invertido ya 134 mil millones de pesos, y calculamos que se han generado casi nueve millones de empleos,

Reunión Nacional de Vivienda

FONDOS NACIONALES DE VIVIENDA

a través de la actividad que el INFONAVIT viene realizando a partir del 1 de diciembre del año 2000.

El 61 por ciento de los derechohabientes, ganan hasta tres salarios mínimos. Por eso el énfasis tan importante en la vivienda económica. El INFONAVIT está orientado a hacer cada vez más viviendas para trabajadores que ganan menos de tres salarios, como lo ha mencionado el Presidente Vicente Fox. Destacó el contador Borrás que para el logro de este objetivo se ha contado con el apoyo de los gobiernos estatales que han provisto reservas territoriales a buen precio y también de empresas que sin ningún subsidio han logrado construir este tipo de vivienda. También están los trabajadores que ganan entre tres y seis salarios, que representan el 22 por ciento de las personas que cotizan al INFONAVIT y a los cuales se ha otorgado la gran mayoría de los créditos. Finalmente, los más de seis salarios mínimos, alrededor de un 17 por ciento de la población y a la cual va dirigido el Programa de Apoyo INFONAVIT.



El avance crediticio del presente año al 5 de octubre es de más de 216 mil créditos, y se tienen 31 mil con recursos asignados. La experiencia es que los recursos asignados se usan en el término de tres semanas, con lo cual se llegaría a 247 mil 262 créditos. Lo que significa que se va a terminar el año cumpliendo la meta de 300 mil. "Para ello tenemos que tener ya un ritmo, de aquí al 31 de diciembre, de siete mil créditos otorgados por semana. En términos de otorgamiento de crédito: siete mil créditos se dice fácil; estamos hablando de más de mil créditos diarios, que se están escribiendo, se está haciendo un avalúo, se está creando un expediente, y dando de alta en el sistema, etcétera. Éste ha sido el mejor primer semestre que el INFONAVIT ha tenido en muchos años".

En vivienda económica –alrededor de 32 mil créditos, se lleva casi un 12 por ciento más que lo realizado en el 2002. Existen convenios con 31 estados de la República para



abatar costos, tierra y trámites, y estímulos adicionales a quienes construyan y vendan vivienda con precios de hasta 155 mil 338 pesos. Básicamente son estímulos en términos de gasto de titulación, en comisiones que se cobran a los constructores; de la mitad de lo que se cobra en vivienda tradicional. "El que hace vivienda económica, ve que los trámites son más rápidos, que se pagan primero y que, además, cuesta menos la tramitología, para poderla llevar a cabo".

En Apoyo INFONAVIT, están operando 11 SOFOLES y seis bancos; existe un convenio con la ABM para impulsar la colocación del crédito hipotecario por parte de la banca. Además recientemente se amplió el valor de la vivienda para Apoyo INFONAVIT hasta 629 mil pesos. El Instituto va a anunciar próximamente un nuevo esquema de comercialización de Apoyo INFONAVIT, que va a ser más efectivo que el esquema realizado hasta ahora.

Serán seleccionados 60 mil derechohabientes de la base de datos, que cumplan los requisitos que exigen tanto las SOFOLES como los bancos, a los cuales se les va a entregar un certificado donde tienen un Apoyo INFONAVIT, precalificado, sujeto a ser convalidado y analizado por las SOFOLES y los bancos, para el otorgamiento de crédito.

Se dará mayor énfasis en lo que resta del año a este producto y "esperamos que nos acerquemos lo más posible a las metas que nos hemos planteado en este año y que son de 15 mil créditos".

Respecto al excedente de vivienda manifestó: "La zona norte es la que va más avanzada respecto al programa operativo, lleva 112 mil, contra 76 mil planeados; la zona centro 94 contra 82; y la zona sur, lleva 40 contra 38. Es importante que operemos el programa que tenemos de factoraje, para efectos de poder resolver la problemática de sobreoferta que tenemos en algunos estados de la República".

Reunión Nacional de Vivienda

FONDOS NACIONALES DE VIVIENDA

En la última Junta del Consejo del INFONAVIT se aprobó dijo, un manejo especial para la línea de crédito que el INFONAVIT mantiene con NAFINSA. Lo que va a permitir adelantar créditos que deberían de estarse otorgando el año que entra.

"La mecánica es que el Instituto en lugar de hacerlo en enero, febrero, marzo o abril, lo va a hacer ahora. Vamos a pagar con una cuenta por pagar, que puede ser descontada con NAFIN y, de esa manera, recuperar recursos en lugares donde existe una sobreoferta de vivienda".

Para fortalecer financieramente al Instituto, lo más relevante es seguir reduciendo la cartera vencida. Y la perspectiva planteada de reducción de cartera vencida hasta el 2006. En este año se tiene una meta del 11 por ciento, y se lleva un 10.84 por ciento al cierre de agosto.



También para fortalecer financieramente al Instituto, se trabaja en la fiscalización. Entre enero y septiembre de 2002 con un avance ya del 90 por ciento de la meta planteada "y vamos a terminar arriba. Lo más seguro es que terminemos arriba de cuatro mil millones de pesos en la parte de fiscalización".

Comparando enero-septiembre de 2002 contra enero-septiembre de 2003, se lleva un incremento de alrededor del 14.4 por ciento en los ingresos, a pesar de que el salario no creció en esa proporción. Se ha tenido un ingreso mayor, gracias a esas cuentas de ingresos adicionales que se han generado a través de la fiscalización, venta de reservas territorial y reducción de cartera vencida y de costos internos del INFONAVIT principalmente.

El presupuesto total del INFONAVIT para este año es de alrededor de 62 mil millones de pesos. Y agregó: "todavía faltan los meses -octubre, noviembre y diciembre-. Para finalizar hizo un recuento de las acciones que han contribuido al desarrollo social y humano de los trabajadores



y sus familias y que han dado al INFONAVIT transparencia y eficiencia en su operación: Ya es una realidad la sustitución de los precios de referencia por avalúos; el 82 por ciento de los créditos otorgados en el 2003, ya cuentan con avalúos, la libertad de elección que se sigue promoviendo en micasa.gob, con más de 370 mil casas registradas. Los fianguis y las exposiciones de vivienda a lo largo de todo el país; y las publicaciones y campañas que promueven la elección libre de la vivienda.

Se trabaja también para abatir el rezago histórico en la titulación.

Otro avance destacado dijo, es el hecho de que ahora el trabajador se inscribe en cualquier momento a través de INFONATEL. "Entonces, procesos de años, se han vuelto procesos de semanas o días. Y el punto de partida fue el cambio de las convocatorias, a la inscripción permanente que ahora se realiza".

Con más de tres millones de accesos mensuales, el portal de Internet, fue pensado para empresarios, para que den información a los trabajadores y para que los desarrolladores puedan consultar por este medio los puntos que tiene cada uno de los trabajadores.

El Programa de Ahorro, subsidio y credito; brinda atención a la población con menores ingresos



Ing. José Luis Naranjo Esquivel
Director General de FONAEVI

- Una breve síntesis del funcionamiento de FONHAPO, su operación, y transformación, hasta el nacimiento de FONAEVI realizó su director general, explicando las diversas modalidades, subsidios y programas que ahora opera.
- El Fondo Nacional de Habitaciones Populares se funda en 1981 con la intención de que fuera una institución financiera para otorgar créditos hipotecarios a las personas de más bajos ingresos, los que ganaran menos de tres salarios mínimos y que no fueran derechohabientes de ningún instituto, como INFONAVIT o FOVISSSTE.
- El Fondo Nacional de Apoyo Económico a la Vivienda (FONAEVI) se crea por decreto presidencial en junio de 2003, está a cargo del diseño, administración, seguimiento y evaluación de los Programas Federales que otorguen subsidios para construcción y mejoramiento de vivienda.

Inicialmente, dijo, FONHAPO trabajó unos 10 años excelentemente bien, generó una grandísima cantidad de créditos, y benefició a muchos mexicanos, a los que permitió adquirir una casa adecuada a sus necesidades. Las casas construidas con créditos de FONHAPO en los años previos a 1991, llaman la atención porque son casas muy grandes, en promedio de 100 metros cuadrados.

Se hacían bajo sistemas de coparticipación de los gobiernos estatales y municipales y de los propios solicitantes de vivienda. En muchos casos, después de 15 años transcurridos, las casas están muy bien, pero todavía no tienen pavimento o banquetas. De 1991 a 1995, FONHAPO empezó a otorgar créditos con un carácter principalmente político.

Los créditos eran otorgados a grupos sociales, y los responsables del crédito eran una mesa directiva. Con el paso del

tiempo, se forman escisiones en los grupos y, al final el organismo se ve en un problema grave, porque no tiene a quién cobrarle los créditos que otorgó.

En 1995, prácticamente se decidió que FONHAPO debería desaparecer. El actual director del Banco de México, defendió a la institución; se preservó, pero prácticamente dejó de trabajar. Ya no otorgó créditos.

Ha manejado, desde entonces, la recuperación de la cartera que tenía pendiente; poniendo en orden todos los predios, edificios, y viviendas que tiene en el país pero no ha tenido presupuesto. De 1985 a 1991, manejó presupuestos hasta de 20 mil millones de pesos al año. Era una institución con mucha fuerza. Después de 1995, empezó a tener problemas de cobranza, y los presupuestos de recursos fiscales que ha tenido han sido insignificantes.

Reunión Nacional de Vivienda

FONDOS NACIONALES DE VIVIENDA

Cuando se crea el Programa Nacional de Vivienda, se tomó la decisión de integrar en un solo organismo todos los recursos que se otorgaban por el gobierno federal, para subsidios para vivienda. Desde un principio se pensó que esto debería manejarlo una institución independiente, que se llama Fondo Nacional de Apoyos Económicos para Vivienda. Posteriormente se utilizó la estructura y todos los activos que tenía FONHAPO para darle paso a este nuevo programa de subsidios.

FONHAPO, agregó: "seguirá recuperando créditos otorgados en los años anteriores, dando certeza jurídica a todos los beneficiados de créditos de FONHAPO, titulándoles las propiedades y poniendo en orden todos los activos inmobiliarios.

A continuación el funcionario explicó la creación de FONAEVI: Dijo que en CONAFOVI se diseñó el esquema y la meta, para 2006, de 750 mil viviendas.

Se hizo un análisis de los cajones en los que debería de estar colocada cada rango de las viviendas que se necesitaban construir con base en los salarios mínimos como ingreso de una familia, de cero a 11 y más. Y se determinó que la meta de 750 mil viviendas debía estar compuesta por 307 mil viviendas dirigidas a la población con ingresos inferiores a tres salarios mínimos, esto significó el 40 por ciento de la meta; 169 mil viviendas a las familias con ingresos entre tres y cinco salarios mínimos; 166 mil para las familias con ingresos entre cinco y 10 salarios mínimos; y 108 mil para las familias de 10 y más salarios de ingreso.

El reto: encontrar a 307 mil familias que puedan acceder a una vivienda de tipo económico. La situación que imperaba en el 2000, era la siguiente FOVISSSTE estaba otorgando 25 mil 802 créditos; INFONAVIT alrededor de 201 mil;

Sociedad Hipotecaria Federal 38 mil créditos normales y nueve mil por el sistema PROSAVI. El sistema financiero otorgando únicamente 3 mil 530 créditos y SEDESOL, en su programa de pies de casa subsidiados, estaba otorgando 17 mil 655. La planeación dio como resultado que se tenía que hacer crecer todas estas elipses para llegar a las 750 mil viviendas en 2006.



Para el 2006 las perspectivas son que FOVISSSTE estará otorgando 62 mil créditos anuales; INFONAVIT estará otorgando 375 mil, que es la suma de los 200 mil de la izquierda, 150 mil al centro y 25 mil a la derecha. La expectativa es que el sistema financiero también incremente de manera importante su participación; y que la Sociedad Hipotecaria Federal se vaya a más del doble de lo que estaba haciendo en el 2000.

Existe también la necesidad de atender a las familias que tienen ingresos inferiores a tres salarios mínimos, y de establecer un sistema muy fuerte de subsidios.

El Fondo Nacional de Apoyos Económicos para Vivienda, está diseñado para que en el 2006 pueda otorgar 200 mil subsidios a derechohabientes de INFONAVIT, que tengan ingresos inferiores a tres salarios mínimos y que, por lo tanto, tienen un nivel de crédito que resulta insuficiente para comprar una casa de tipo económico. El Programa de Ahorro, subsidio y crédito para Vivienda Progressiva está enfocado a atender a la población con menores ingresos, que requiere una vivienda nueva, mejorar o ampliar la existente; combinando el ahorro del beneficiario con subsidios directos, recursos crediticios y otras aportaciones y está dirigido a:

FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA				
TOTAL DE VIVIENDAS: 750 000				
INVERSIÓN TOTAL: \$ 469 300				
	0	1	2	3
Módulo habitacional (unidades)	207	188	188	129
Valor (millones de pesos)	\$1 60	\$912	\$680	\$911
Subsidios (millones de pesos)	\$16 000	\$2 440	\$4 430	\$6 651

FOVISSSTE; Programa Extraordinario de Créditos



Lic. Joel Meza Acuitino
Subdirector de Crédito de FOVISSSTE

- En noviembre de 2001, el Presidente Fox anunció un Programa Extraordinario de Créditos para Vivienda (PECV), a los Trabajadores del Estado.
- La meta: financiar 100 mil préstamos hipotecarios, con una inversión inicial de 20 mil millones de pesos; meta que equivale a cinco veces el promedio histórico que había acumulado el organismo entre 1973 y el año 2000, cuando el FOVISSSTE entregaba en promedio alrededor de 19 mil préstamos.
- A 15 meses de operación del Programa Extraordinario de Créditos, el esfuerzo y la transparencia están en su mejor momento. Ha representado un logro histórico para la institución; extraordinario por sus resultados, por la respuesta de los trabajadores, de los promotores, de los constructores de vivienda; y la participación de las SOFOLES hipotecarias.

En su intervención el subdirector de crédito del FOVISSSTE expuso cuáles han sido los componentes de este Programa y destacó los principales logros. Por primera vez, dijo, se registró una oferta de vivienda amplia y variada de conjuntos habitacionales; acudieron más de 500 empresas promotoras y constructoras de vivienda; se registraron casi 90 mil espacios disponibles en paquetes de vivienda; y los trabajadores escogieron libremente la casa que mejor se adapta a sus necesidades.

Existe la posibilidad de que prácticamente cualquier empresa, en cualquier lugar del país, pueda llegar e inscribirse libremente en el FOVISSSTE, para ser incluida como parte de la oferta de vivienda que se presente a los trabajadores derechohabientes.

En relación a la inscripción de solicitudes, dijo que se abrieron 3 mil 400 puntos de captura, en dependencias públicas, sindicatos y en delegaciones, para que los derechohabientes pudieran hacer su trámite personalmente. En 60 días, se captaron 360 mil solicitudes para participar en los sorteos de las dos convocatorias del PECV.

Los créditos fueron asignados mediante sorteos, se permitió que todos los trabajadores pudieran participar libremente, sin más requisitos que haber tenido 18 meses de cotización al fondo y no haber recibido antes préstamo hipotecario del FOVISSSTE.

Se emitieron dos convocatorias. La primera con 49 mil préstamos y otra con 75 mil; Y se realizaron, por lo menos, dos

Reunión Nacional de Vivienda

FONDOS NACIONALES DE VIVIENDA

sorteos directamente en cada estado, frente a una audiencia acumulada de 25 mil personas, en locales abiertas a todo el público, para que cualquier persona pudiera presenciarnos. Realizados ante notarios para que se diera fe de la transparencia de los sorteos. Y participó también el órgano interno de control en el FOVISSSTE. Resultaron ganadores 112 mil derechohabientes del ISSSTE.

Un aspecto fundamental lo fueron también los montos de crédito. Cuando se inició el PECV en 2003, continuaban aplicando las tablas de montos de crédito aprobadas en 2001; es decir, la capacidad de compra de los derechohabientes tenía un rezago de más de dos años, que no se habían movido esas tablas. Se promovió su actualización que salió publicada en junio de este año, para poder recuperar el poder de compra de los derechohabientes. Esto implicó un aumento promedio del ocho por ciento en el monto de los trabajadores

De manera que, ahora, un derechohabiente del ISSSTE tiene un crédito entre 90 y 450 mil pesos, según su capacidad de pago, según su sueldo básico. Y lo más importante es que ahora estos montos ya no se expresan en pesos, sino en veces el salario mínimo general. De tal manera que cada vez que aumenta el salario mínimo, el monto de crédito aumentará en la misma proporción y al mismo tiempo, evitando cualquier rezago que pudiera presentarse. En 90 días, 98 mil de aquellos 112 mil que habían obtenido su sorteo, acudieron a las 35 delegaciones del ISSSTE, para recoger su certificado de crédito.

La entrega fue directa al derechohabiente o a quien éste hubiera designado como su representante sindical o legal. El certificado de crédito es personal e intransferible

Un elemento que también fue fundamental en el éxito del Programa Extraordinario de Créditos es la participación de las SOFOLES y, sobre todo, de la Sociedad Hipotecaria Federal, a quien FOVISSSTE compró un bono bancario de 20 mil millones de pesos para financiar el programa.

La originación se enfocó a todas las SOFOLES que participan en el mercado, de las 14 SOFOLES que existían en su momento. Y éstas actuaron bajo las directrices de la propia Sociedad Hipotecaria Federal y con las reglas del FOVISSSTE, para la emisión y originación de estos préstamos hipotecarios.

Se permitió reducir los tiempos de pago del crédito, de tal manera que ahora una vez escriturado, ese trámite se resuelve en 72 horas. La Sociedad Hipotecaria fondea directamente a la SOFOL y la SOFOL paga esta operación, porque se trata finalmente de un esquema muy similar al que utiliza la Sociedad Hipotecaria para colocar sus créditos normalmente.

En sólo 15 meses, se originaron 116 mil expedientes hipotecarios; en promedio, cada mes fueron tramitados 7 mil 700 expedientes. El promedio histórico del organismo, antes, era de mil 700 expedientes al mes.

Realmente es un logro histórico para la institución; extraordinario por sus resultados, por la respuesta de los trabajadores, de los promotores, de los constructores de vivienda; y la participación de las SOFOLES hipotecarias. De estos 116 mil créditos, la mitad ya están pagados; es decir, ya se cobraron 58 mil préstamos hipotecarios.

En agosto, cuando iniciaba el PECV se pagaron 600 operaciones en tres SOFOLES hipotecarias. En el pasado mes de septiembre, se descontaron 7 mil 400 operaciones. Y se han atendido 58 mil solicitudes de recursos para pagar créditos hipotecarios.

Además, existen otras 8 mil 200 operaciones en firma con notarios públicos, resolviendo el trámite del Registro Público de la Propiedad y listas para cobrarse en los próximos 45 días; y otros, casi 50 mil expedientes, que ya ingresaron a tiempo a las SOFOLES o a las delegaciones del ISSSTE para iniciar los trámites de su cobro. Esto permitirá que el flujo de créditos del PECV se extienda; o sea, el pago de estos créditos, se extienda probablemente hasta el mes de marzo de 2004.

La inversión final, fue de 25 mil millones de pesos en casas. Las operaciones hipotecarias se descuentan de un bono específico de la Sociedad Hipotecaria Federal, que tenía un límite originalmente autorizado, por 20 mil millones de pesos.

Está en trámite ante la SHCP una ampliación, para llegar a 25 mil millones de pesos y cubrir los primeros 100 mil créditos hipotecarios originados en el PECV, que era el compromiso original del Presidente. Y además, se solicitará una ampliación adicional de recursos para los 16 mil préstamos hipotecarios que rebasaron la propia meta del FOVISSSTE

Reunión Nacional de Vivienda

FONDOS NACIONALES DE VIVIENDA

Tan sólo en 2003, de los 58 mil créditos, se han pagado 49 mil 400 préstamos. Es el mayor número de créditos pagados con recursos propios del FOVISSSTE en toda su historia; esto incluye los años en que hubo créditos cofinanciados (FOVISSSTE, aportaba sólo el 45% del valor de la vivienda)



La meta para 2003 son 72 mil operaciones, que se suman a las 9 mil de 2002. Hasta el momento el cumplimiento es del 69% para la meta 2003; pero lo más importante es consolidar un ritmo mensual de 5 mil créditos, que permita entregar 170 mil préstamos en el siguiente trienio. Como ejemplo puso el caso Tamaulipas, donde fueron ofertados 4 mil 200 préstamos; se entregaron 3 mil 600 créditos hipotecarios; el mayor número de préstamos en la historia del ISSSTE en la entidad.



La meta sexenal que trazada informó es de 280 mil créditos y calificó como un programa extraordinario al PECY. En la parte final de su intervención anunció el programa 2004, con cifras preliminares. Son 52 mil créditos, dijo, 42 mil de ellos van a ser asignados probablemente a través de los sorteos del programa 2004, y 10 mil créditos del Programa Especial que se tiene con el Gobierno del Distrito Federal y el FTSE.

Distribución preliminar

Entidad Federativa	2004	Entidad Federativa	2004
Aguascalientes	424	Estado Federal	4,678
Baja California	4,814	Durango	1,965
Baja California Sur	408	Guajalajara	1,313
Campeche	427	Guerrero	1,313
Chiapas	803	Hidalgo	1,307
Chihuahua	1,113	Jalisco	1,807
Coahuila	1,804	México	3,758
Colima	424	Morelos	2,604

Distribución preliminar

Entidad Federativa	2004	Entidad Federativa	2004
Morelos	791	Veracruz	1,324
Nayarit	140	Yucatán	1,671
Nuevo León	1,338	Zacatecas	427
Oaxaca	818	Tamaulipas	1,478
Puebla	1,332	Tlaxcala	427
Quintana Roo	814	Veracruz	1,324
San Luis Potosí	424	Zacatecas	427

En Octubre 2003 será publicada la convocatoria del Programa 2004. En noviembre el registro de solicitudes a los procesos de selección, en enero de 2004 serán realizadas los sorteos en cada entidad. En febrero/marzo de 2004 se realizará la emisión y entrega de los certificados de crédito.