



**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA  
DE AGUASCALIENTES**

**CENTRO DE CIENCIAS ECONÓMICAS ADMINISTRATIVAS  
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA**

**TRABAJO PRÁCTICO**

**LA INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA Y SU EFECTO EN EL  
MERCADO DE VIVIENDA EN MÉXICO**

PRESENTA

Fernando Barrios Vidales

PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRO EN  
CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS

TUTOR

M.C.S. Arnoldo Romo Vázquez

COMITÉ TUTORAL

M.C.I. Elena Patricia Mojica Carrillo

Dr. Manuel Díaz Flores

Aguascalientes, Ags. a 20 de Junio de 2011



UNIVERSIDAD AUTONOMA DE AGUASCALIENTES

CENTRO DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS

Oficio No. /CCEA / SIP / 020 / 2011

C.P. MARIA ESTHER RANGEL JIMENEZ, JEFA DEL DEPTO. DE CONTROL ESCOLAR, PRESENTE.

Me es grato comunicarle que el alumno(a) FERNANDO BARRIOS VIDALES, ha concluido satisfactoriamente su trabajo práctico para obtener el grado de MAESTRÍA EN CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS (COMERCIO INTERNACIONAL), con el título "LA INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA Y SU EFECTO EN EL MERCADO DE VIVIENDA EN MÉXICO", este proyecto se realizó bajo la dirección de su Comité Tutorial:

Director de Tesis DR. ARNOLDO ROMO VAZQUEZ
Lector 1 M.C.I. ELENA PATRICIA MOJICA CARRILLO
Lector 2 DR. MANUEL DIAZ FLORES

El cual se concluyó satisfactoriamente con VOTO APROBATORIO de acuerdo a lo señalado por el Art. 175 apartado II del Reglamento General de Docencia, anexando copia de la citada aprobación.

Sin otro particular por el momento quedamos a sus atentas órdenes para cualquier aclaración al respecto.

Atentamente
Aguascalientes, Ags., 17 de Junio de 2011
" SE LUMEN PROFERRE "

[Handwritten signature of Dra. Laura Romo Rojas]

DRA. LAURA ROMO ROJAS
SECRETARIA DE INVESTIGACION Y POSGRADO

[Handwritten signature of Dra. Maria del Carmen Martinez Serna]

Vo.Bo.

DRA. MARIA DEL CARMEN MARTINEZ SERNA
DECANA DEL CENTRO

c.c.p.- Secretaría de Investigación y Posgrado del CCEA
c.c.p.- Depto. de Apoyo al Posgrado
c.c.p.- Minuta de Sec. Inv. y Posgrado
c.c.p.- Archivo Maestría

mchn



**DRA. MARIA DEL CARMEN MARTINEZ SERNA  
DECANO DEL CENTRO  
P R E S E N T E .**


Por medio del presente como Comité Tutorial designado del alumno **Fernando Barrios Vidales** con **ID 124292** quién realizó el trabajo de titulación titulado **"LA INVERSION EXTRANJERA DIRECTA Y SU EFECTO EN EL MERCADO DE VIVIENDA EN MEXICO"** y con fundamento en el artículo 175, apartado II del Reglamento General de Docencia, nos permitimos emitir el **VOTO APROBATORIO**, para que pueda proceder a imprimirlo así como continuar con el procedimiento administrativo para la obtención del grado de Maestría en Ciencias Económicas y Administrativas, área: **Comercio Internacional**.

Ponemos lo anterior a su digna consideración y sin otro particular por el momento, le enviamos un cordial saludo.

**ATENTAMENTE**  
Aguascalientes, Ags. Mayo 31 de 2011.  
**"SE LUMEN PROFERRE"**

  
M.C.S. Arnóldo Romo Vázquez  
Director

  
M.C.I. Elena Patricia Mojica Carrillo  
Lector 1

  
Dr. Manuel Díaz Flores  
Lector 2

c.c.p. Secretaría de Investigación y Posgrado del CCEA.  
c.c.p. Secretaría Técnica de la MCEA.  
c.c.p. Jefe del Departamento de Economía.  
c.c.p. Consejero Académico área de Comercio Internacional.  
c.c.p. Interesado.

\*efr




**DICTAMEN DE REVISIÓN DE LA TESIS / TRABAJO PRÁCTICO**


DATOS DEL ESTUDIANTE	
NOMBRE: Fernando Barrios Vidales	ID (No. de Registro): 124292
PROGRAMA: Maestría en Ciencias Económicas y Administrativas	ÁREA: Comercio Internacional
TUTOR/TUORES: M. C.S. Arnoldo Romo Vazquez                      Director M.C.I. Elena Patricia Mojica Carrillo            Lector 1 Dr. Manuel Díaz Flores                                Lector 2	
TESIS (    )	TRABAJO PRÁCTICO ( X )
TÍTULO: "La Inversión Extranjera Directa y su Efecto en el Mercado de Vivienda en México".	
OBJETIVO: "Determinar si los programas de vivienda en México son sustentables para atraer la inversión extranjera directa de manera que se logre una estabilidad en este sector y con ello retroalimentar la visión México 2030".	
DICTAMEN	
CUMPLE CON CRÉDITOS ACADÉMICOS:	( X )
CONGRUENCIAS CON LAS LGAC DEL PROGRAMA:	( X )
CONGRUENCIA CON LOS CUERPOS ACADÉMICOS:	( X )
CUMPLE CON LAS NORMAS OPERATIVAS:	( X )
COINCIDENCIA DEL OBJETIVO CON EL REGISTRO:	( X )

Aguascalientes, Ags. a 17 de Junio de 2011

**FIRMAS**

  
Dr. Manuel Díaz Flores  
CONSEJERO ACADÉMICO DEL ÁREA

  
M.en A. José Antonio Martínez Murillo  
SECRETARIO TÉCNICO DEL POSGRADO

  
Dra. Laura Romo Rojas  
SECRETARIO DE INVESTIGACIÓN  
Y POSGRADO

Código: FO-040200-23  
Revisión: 00  
Emisión: 21/02/11

## Agradecimientos

A mi esposa, por su valioso apoyo durante mi desarrollo personal y profesional.

A mis hijos, por enseñarme que aunque la vida transcurre tan rápido, verlos crecer profesionalmente ha sido mi mayor motivación en la vida.

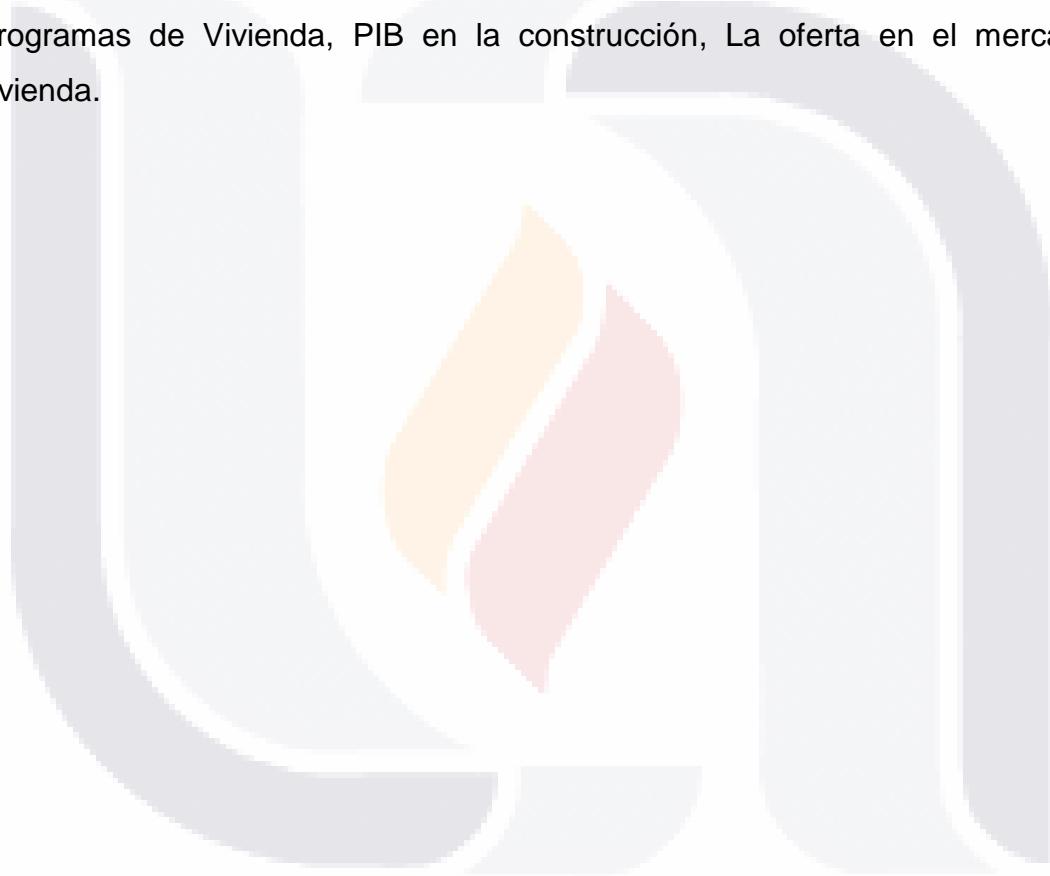
A Dios, que me ha concedido valor para cambiar las cosas que puedo, serenidad para aceptar las cosas que no puedo cambiar y sabiduría para reconocer la diferencia.

## Resumen

**Introducción.** Los gobiernos de los países, principalmente los denominados “emergentes” hacen grandes esfuerzos por atraer flujos de capital extranjero, con la finalidad de incrementar el grado de desarrollo económico y con ello, el desarrollo de sus habitantes, al atraer fuentes de empleo y todos los beneficios que esto genera. **Objetivo.** A medida que las relaciones de México con el mundo exterior se transforman, también se da un cambio en su población y en las necesidades de protección y bienestar. La presente investigación tiene la finalidad de analizar la situación actual en nuestro país para determinar si la Inversión Extranjera Directa (En adelante denominada IED) tiene efecto sobre el mercado de vivienda. **Marco Teórico.** Los antecedentes más profundos están ligados a la percepción de la vivienda como objeto de una necesidad importante y compleja del ser humano. Es probable que no exista a nivel global alguna ciudad de cierta magnitud que no padezca alguna forma de problema de vivienda. Para algunos sectores de la población, la vivienda no es sólo un lugar dónde vivir sino también una inversión. Esto le da a la familia cierto grado de seguridad en sentido financiero. Desde este punto de vista, la posesión no es solamente símbolo de riqueza, sino también, la riqueza más importante que las familias logran acumular, llamado también patrimonio. **Metodología.** Es una investigación generativa con fuentes de información documental, según su extensión la muestra la forman los organismos gubernamentales responsables de coordinar los programas de vivienda y los organismos privados que promueven la comercialización de las viviendas, su nivel de medición es cuantitativo, su nivel de análisis es explicativo, compilando la información de manera objetiva y concreta. **Hipótesis.** La IED tiene un efecto sobre el mercado de vivienda en México. **Resultados.** Partiendo de la condición de estabilidad económica del país y analizando los flujos de Inversión Extranjera Directa, los resultados arrojan la nula participación de la IED en el mercado de la vivienda en México. No obstante, los resultados obtenidos sugieren que una fracción importante de la inversión de vivienda en México se explica por la participación de empresas nacionales y también empresas nacionalizadas de

origen extranjero a través de aplicación de variables macroeconómicas observables. **Conclusiones.** Los resultados obtenidos permiten establecer que la vivienda en México está sustentada por inversión interna en el sector y que los apoyos crediticios e inversiones llegan del exterior a través de empresas nacionales por lo que la hipótesis central se rechaza, al no encontrar relación directa de la IED con el mercado de vivienda.

**Palabras Clave:** Inversión Extranjera Directa (IED), Crecimiento Demográfico, Programas de Vivienda, PIB en la construcción, La oferta en el mercado de vivienda.



## Abstract

Globally speaking, governments, mainly called emergent countries make great effort to attract foreign capital flows, in order to increase economic development and, increase quality of population services, attracting employment sources and all the benefits that this generates. **Objective.** As a result of global participation the relations of Mexico with the outer world generates a change in population and needs of protection and well-being. The present investigation has the purpose of analyzing the present situation in our country to determine if the Foreign Direct Investment (In spanish denominated IED) has effect on the housing market. **Theoretical situation.** The deepest antecedents are bound to the perception of the house like object of an important and complex necessity of the human being. It is probable that some city of certain magnitude does not exist at global level that does not suffer some form of house problem. For some sectors of the population, the house is not only a place where to live but also an investment. This gives to the certain family degree him of security in financial sense. From this point of view, the possession is not only wealth symbol, but also, the important wealth the more that the families manage to accumulate, also called patrimony. **Methodology.** It is a generative investigation with documentary sources of intelligence, according to their extension the sample forms the responsible governmental organisms to coordinate the housing programs and the private organisms that promote the commercialization of the houses, its level of measurement is quantitative, its level of analysis is explanatory, compiling the information of objective way and makes specific. **Hypothesis.** The Direct Foreign Investment has an effect on the market of housing in Mexico. **Results.** Starting off of the economic stability condition of the country and analyzing the flows of Foreign Direct Investment, the results detect the null participation of the FDI in the housing market in Mexico. However, the obtained results suggest an important fraction of the investment of house in Mexico explains by the participation of companies national and companies also nationalized of



foreign origin through application of observable macroeconomic variables.

**Conclusions.** The obtained results allow to establish that the housing in Mexico is sustained by internal investment in the sector and that the credit supports and investments arrive from the outside through national companies reason why the central hypothesis is rejected, when not finding direct relation of the IED with the housing market.

Key words: Foreign Direct investment (FDI), Population increase, Programs of Housing, The GIP in the construction, Supply on housing market.



## ÍNDICE GENERAL

<b>CAPITULO I - INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>1</b>
1.    Antecedentes históricos.....	2
2.    Planteamiento del Problema.....	3
3.    Objetivo de la Investigación.....	6
4.    Objetivos específicos: .....	6
5.    Hipótesis general:.....	6
6.    Preguntas de investigación .....	7
7.    Justificación .....	8
<b>CAPITULO II  MARCO TEÓRICO.....</b>	<b>9</b>
<b>1.    LA INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA. PANORAMA INTERNACIONAL.....</b>	<b>9</b>
1.1.    PLANES Y PROGRAMAS DE MÉXICO PARA ATRAER IED.....	13
1.2.    INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA EN MÉXICO.....	16
1.2.1. <i>Marco Legal de Inversión Extranjera en México.</i> .....	18
1.2.2. <i>Organismos nacionales e internacionales que intervienen</i> .....	20
1.2.3. <i>Inversión Extranjera Directa en el sector de la Construcción</i> .....	23
1.3.    LA INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA (IED) EN AGUASCALIENTES.....	26
<b>2.    EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN MÉXICO.....</b>	<b>27</b>
<b>3.    EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN AGUASCALIENTES.....</b>	<b>29</b>
3.1.    INDICADORES Y OBSERVACIONES EN EL ESTADO DE AGUASCALIENTES.....	30
3.2.    LA VIVIENDA EN AGUASCALIENTES. ....	31
3.3.    DESARROLLO ECONÓMICO DE AGUASCALIENTES. ....	33
<b>4.    PROPÓSITO, OBJETIVOS Y ORIENTACIONES DE PROGRAMAS DE VIVIENDA.....</b>	<b>35</b>
4.1.    PROPÓSITO DEL PROGRAMA:.....	35
4.2.    OBJETIVOS DEL PROGRAMA:.....	36
4.3.    APOYOS GUBERNAMENTALES. SUBSIDIOS, GARANTÍAS Y SEGUROS.....	37
4.4.    NUEVAS TECNOLOGÍAS.....	39
4.5.    PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE .....	40
4.6.    VINCULACIÓN CON EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO. ....	41
4.7.    ORGANISMOS INTERNACIONALES Y LA VIVIENDA EN MÉXICO.....	42
<b>CAPÍTULO III  METODOLOGÍA .....</b>	<b>44</b>
<b>CAPITULO IV  PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS.....</b>	<b>47</b>

**CAPITULO V ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS .....65**  
**CONCLUSIONES .....68**  
**GLOSARIO: .....70**  
**BIBLIOGRAFÍA: .....74**  
**ANEXOS.....78**



## Índice de Tablas

Tabla 1: Estratificación del Mercado de la Construcción en México.....	25
Tabla 2: Comportamiento de la IED en Aguascalientes .....	26
Tabla 3: Los principales sectores de la actividad económica en Aguascalientes.....	31
Tabla 4. Financiamiento de Vivienda por Organismo.....	48
Tabla 5. Inversión ejercida para viviendas según principales entidades financieras, 2000 a 2010.....	49
Tabla 6. Estadísticas de Inversión Extranjera Directa en México.....	49
Tabla 7. Inversión extranjera directa en México para la industria de la construcción.....	50
Tabla 8. Estadísticas de Inversión Extranjera Directa en México por país emisor.....	51
Tabla 9. Indicadores Anuales Macroeconómicos de México.....	56
Tabla 10. Indicadores Anuales de Construcción y Vivienda.....	57
Tabla 11. Indicadores Trimestrales Macroeconómicos.....	57
Tabla 12. Indicadores Trimestrales de Construcción y Vivienda.....	57

## Índice de Gráficas

Gráfica 1: Millones de habitantes en México y Tasa de Crecimiento de su Población.....	4
Gráfica 2: Esperanzas de vida al nacimiento, 1950 a 2050 en México.....	4
Gráfica 3. Tendencia de IED en México y Viviendas habitadas.....	7
Gráfica 4: Resultados del Índice de Confianza de la Inversión Extranjera Directa de 2010 .....	12
Gráfica 5: Índice de confianza sobre IED por país participante (Valor denominado en puntos).....	13
Gráfica 6: Flujo de IED mundial y en México.....	16
Gráfica 7: Inversión Extranjera Directa en México por Sector Económico 2000-2009 (Porcentaje).....	18
Gráfica 8: Inversión Extranjera Directa en México por Países 2000-2009 (Porcentaje).....	18
Gráfica 9. Volumen de población y tendencia de crecimiento. Población total (Millones de habitantes): 1895 a 2010.....	47
Gráfica 10. Cantidad de millones viviendas en México. Periodo: 1950 a 2010.....	48
Gráfica 11. Gráfica 10. Indicadores crediticios del Banco de México.....	56
Gráfica 12. Expectativas de crecimiento de la industria de la construcción en 2011 .....	58
Gráfica 13. Principales emisoras en la Bolsa Mexicana de Valores. Ramo Construcción.....	58

## **CAPITULO I Introducción**

Desde el punto de vista socioeconómico, debido al crecimiento demográfico, la población demanda cada vez más, viviendas dignas. Tomando en cuenta que las necesidades son ilimitadas, pero los recursos son limitados, entonces se genera un déficit de vivienda en nuestro país, de acuerdo a la información recabada. Al momento de elegir el tema resalta el hecho de que en muchos espacios del sector público y privado se habla de programas de apoyo a la vivienda, fundamentados en lograr el desarrollo económico del país, sin embargo el interés por el tema obliga a buscar el enlace entre el ingreso de recursos económicos y el ramo de la construcción y comercialización de viviendas en nuestro país ya que la bibliografía existente o es mínima o no está actualizada de acuerdo a las variables internacionales que día a día están cambiando. Los programas que ha emprendido el sector público para captar recursos a través de convenios con otros países cuentan con altos montos financieros para su operación y que se apoyan en la infraestructura del ramo de construcción en nuestro país. En este sentido, se presupone la coordinación de recursos financieros, humanos y materiales provenientes de la Inversión Extranjera Directa centrados en un objetivo concreto del programa de crecimiento económico de México y en consecuencia una vivienda de interés social digna a sus habitantes de menores ingresos.

En el contexto del estudio, se incluye también información respecto a la situación de la vivienda y la inversión extranjera directa en el Estado de Aguascalientes.

## **1. Antecedentes históricos**

El derecho a la vivienda tiene en nuestro país profundas raíces históricas. La Constitución de 1917, en su artículo 123, fracción XII, estableció la obligación de los patrones de proporcionar a sus trabajadores viviendas dignas, cómodas e higiénicas, cuando los centros de producción estuviesen localizados fuera de las ciudades, o estando dentro de ellas ocupasen un número de trabajadores mayor de 100. Posteriormente el país se dedicó a construir la infraestructura de seguridad social para atender las diferentes necesidades de la población. En 1943 se creó el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) que en sus inicios también proporcionó vivienda a sus derechohabientes. Cuando México entró en una etapa de urbanización y de desarrollo industrial más avanzada, se crearon los organismos nacionales de vivienda. En 1963, el gobierno federal constituye en el Banco de México, el Fondo de Operación y financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), como una institución promotora de la construcción y de mejora de la vivienda de interés social, para otorgar créditos a través de la banca privada. En 1970 se instituyó la Comisión Nacional Tripartita, formada por representantes del gobierno, empresarios y trabajadores, todos ellos encargados de estudiar el problema habitacional en México y como resultado de esta comisión en Febrero de 1972 se reforma el Art. 123 de la Constitución, dando origen al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), mediante el decreto de la ley respectivo el 24 de abril de 1972. En mayo de ese mismo año, se creó por decreto, en adición a la ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado (ISSSTE), el Fondo de la Vivienda del ISSSTE (FOVISSSTE), para otorgar créditos hipotecarios a los trabajadores que se rigen por el apartado B de la Ley Federal de Trabajo. Sin embargo, fue hasta 1983 cuando el derecho a la vivienda se elevó a rango constitucional y se estableció como garantía individual.

Hasta la década de los ochenta, el eje de la política de la vivienda había sido la intervención directa del Estado en la construcción y financiamiento de vivienda y

aplicación de subsidios indirectos, con tasas de interés menores a las del mercado.

Estudios recientes de Emilio Duhau<sup>1</sup> y Martha Schteingart<sup>2</sup> ofrecen un panorama completo de los distintos enfoques y aspectos que configuran la problemática de la vivienda en México, enfatizando las políticas habitacionales impulsadas por el gobierno, así como sus cambios recientes, que han implicado una fuerte transformación del papel del Estado en este sector.

## **2. Planteamiento del Problema**

**La Población.** Durante las últimas décadas, la tasa anual de crecimiento de la población en México ha mostrado una tendencia continua a la baja, llegando a ubicarse a mediados de los años noventa en 2.0 por ciento. De acuerdo con el Censo General de Población y Vivienda, en 1995 la población del país era de 91 millones de habitantes y el censo de población y vivienda 2010 reporta que es de 112 millones. No obstante la desaceleración en el ritmo de crecimiento de la población, la estructura de edades ha registrado modificaciones en su composición, y se observa un mayor crecimiento en los estratos de la población donde se concentra la demanda de empleo, vivienda y servicios. En la Gráfica 1 se muestra la relación de crecimiento de la población contra la cantidad de habitantes en nuestro país:

Variable Independiente= IED

Variable Dependiente = Mercado de Vivienda (MV)

Por lo tanto la expresión que define el planteamiento del problema es  $MV=f(IE D)$

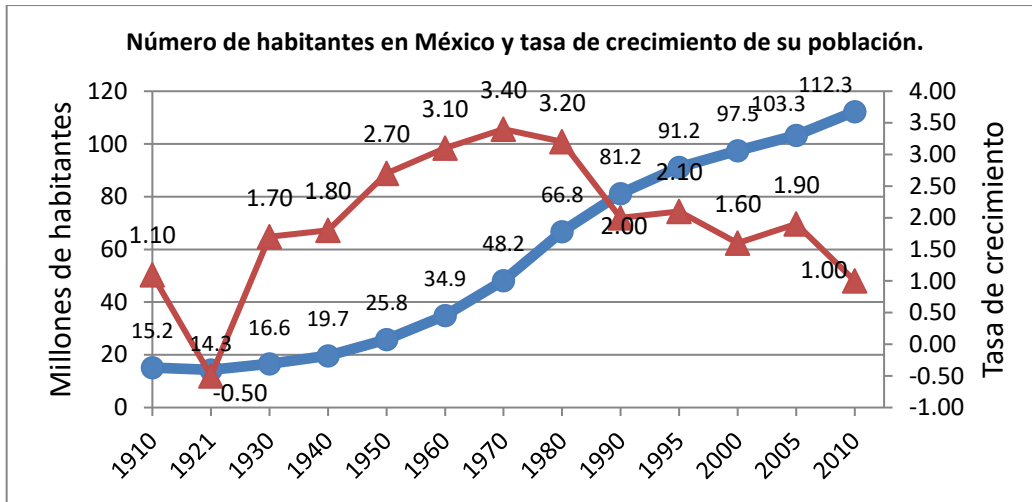
---

<sup>1</sup> Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco, Departamento de Sociología.

<sup>2</sup> Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano de El Colegio de México.



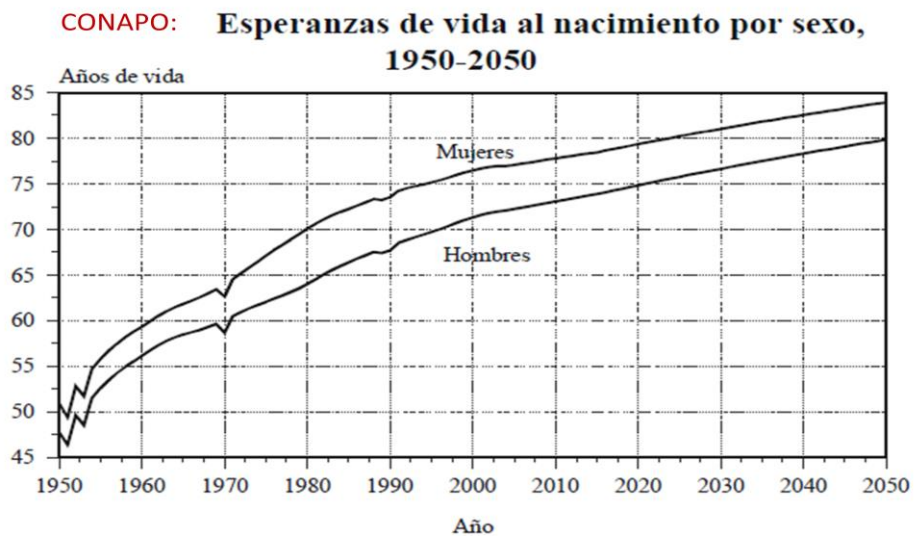
Gráfica 1: Millones de habitantes en México y Tasa de Crecimiento de su Población.



Fuente: INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2010.

Por otro lado, la CONAPO, ha realizado diversos análisis en base a los índices de crecimiento de la población, generando un modelo de proyección de esperanza de vida al nacimiento tanto de hombres como mujeres al año 2050, que se observa en la Gráfica 2.

Gráfica 2: Esperanzas de vida al nacimiento, 1950 a 2050 en México.



Fuente: Estimaciones del CONAPO.

**El rezago habitacional** De acuerdo con las cifras de CONAPO, al año 2020 se espera se integrarán 10.8 millones de hogares para formar un total de 36.6

millones. Con respecto al rezago habitacional, las estadísticas publicadas por CONAFOVI estiman que 4.3 millones de hogares se encuentran en situación de rezago, de los cuales 2.5 millones corresponden a hogares cuyas viviendas requieren de ampliación y/o mejoramiento y 1.8 millones al déficit. Cabe destacar que el rezago es por edificación o por carencia de servicios, no por tenencia o posesión. Según UN-Habitat, a la cifra del rezago total habría que añadir cerca de 2.1 millones de hogares por privación de vivienda propia o rentada. Al tomar en cuenta que tanto las tendencias demográficas como las estimaciones de rezago habitacional reflejan el crecimiento de la demanda potencial, es necesario que los principales organismos nacionales de vivienda incorporen estas estimaciones en el diseño e implantación de las políticas de financiamiento. **Ingreso y ahorro** Si bien las tendencias demográficas y el rezago habitacional son las principales fuerzas que determinan la demanda potencial, el ingreso y el ahorro de los hogares son los elementos clave para permitir que la demanda potencial se transforme en demanda efectiva. El sistema de financiamiento a la vivienda en México se compone de varios organismos que se enfocan a distintos segmentos de la población de acuerdo con su condición laboral y nivel de ingreso. Con respecto a la condición laboral, existe una diferencia importante en las opciones de financiamiento para los hogares que cuentan con prestaciones y los que no. Como es de esperarse, los trabajadores sin prestaciones tendrán siempre mayores limitaciones al financiamiento. Por lo que respecta al nivel de ingreso de los hogares, se aprecia que existe una gran diferencia en la distribución del ingreso de los hogares, dependiendo de su condición laboral. Con base en datos de la Encuesta Nacional de Ingreso y Gasto de los Hogares ENIGH 2004, el 76% de los hogares sin prestaciones a nivel nacional ganan menos de 5 salarios mínimos, mientras que esta cifra se reduce a 41% cuando se trata de hogares con prestaciones.

En conclusión, el problema de la vivienda en México es sumamente complejo porque presenta dimensiones políticas, económicas, sociales, jurídicas y financieras y existe deterioro en la distribución del ingreso lo cual provoca que la

mayoría de la población se ve imposibilitada para tener una vivienda digna porque su ingreso no se lo permite.

Por lo anterior se establece la base para acotar el problema, enfocando el análisis únicamente al sector de la vivienda económica, que por sus condiciones sociales y económicas se ve afectada por las variables de población, rezago habitacional e ingreso de las familias.

### **3. Objetivo de la Investigación.**

**Objetivo General:** Determinar si los programas de vivienda en México son sustentables para atraer Inversión Extranjera Directa de manera que se logre una estabilidad en este sector y con ello retroalimentar la Visión México 2030.

### **4. Objetivos específicos:**

- 1- Investigar de qué manera la Inversión Extranjera Directa ha afectado al mercado de la vivienda en México durante el periodo 1999 a 2009.
- 2- Determinar si el nivel de la IED satisface los requerimientos de este tipo de programas en México.
- 3- Proporcionar una base de estudio de la inversión extranjera directa y si existe o no relación con el mercado de vivienda en México.
- 4.- Dar a conocer la situación actual de nuestro país en materia de vivienda.

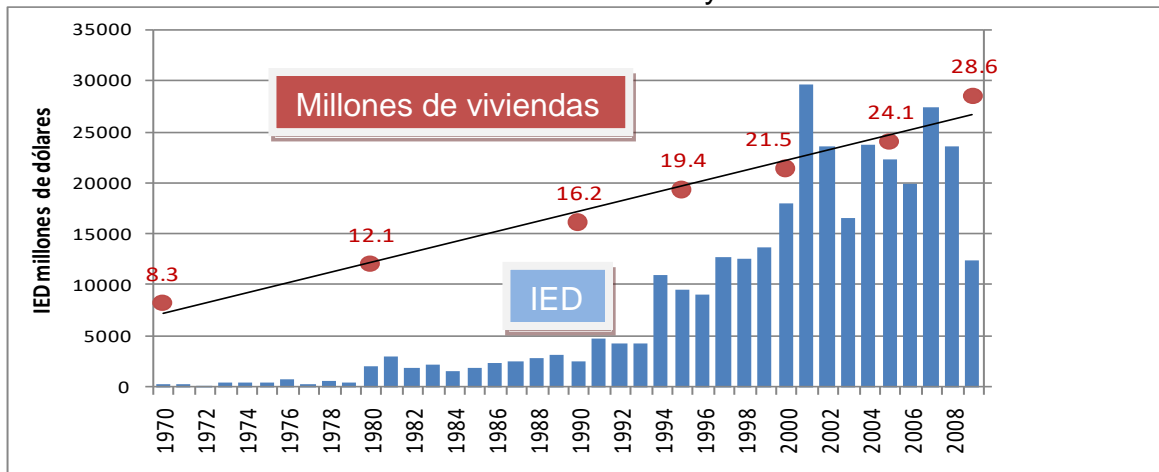
### **5. Hipótesis general:**

La hipótesis de este trabajo de investigación es: “La Inversión Extranjera Directa tiene un efecto positivo en el mercado de la vivienda en México”.

La razón de establecer esta hipótesis radica en la importancia que la IED tiene en el desarrollo de nuestro país. La Gráfica 3, muestra la tendencia de la IED en México, así como la cantidad de viviendas habitadas de acuerdo a los censos del

INEGI desde 1970 hasta el cierre del último Censo General de 2010. Se pretende evaluar si existe correlación directa entre ambos resultados.

Gráfica 3. Tendencia de IED en México y Viviendas habitadas.



FUENTE: Secretaría de Economía (IED) y Censos Generales de Población y Vivienda INEGI.

**Variables**

Las variables identificadas para la realización de este estudio son las siguientes:

Flujo de Inversión Extranjera Directa en México

Programa Nacional de Vivienda

Crecimiento demográfico

Rezago habitacional

Oferta de vivienda

**6. Preguntas de investigación**

¿De qué manera la Inversión Extranjera Directa ha afectado al mercado de la vivienda en México durante el periodo 1999 a 2009?

¿Son las reglas de operación del programa nacional de vivienda las necesarias y las adecuadas para el cumplimiento de los objetivos del programa así como para atraer la atención de inversionistas extranjeros?

¿Cómo conocer si el nivel de la IED satisface los requerimientos de este tipo de programas en México?

¿Qué acciones se requieren para mejorar las reglas de operación del programa de vivienda?

¿Qué cambios se requieren a efecto de hacer eficiente la administración de este programa y llevarlo al esquema macroeconómico?

¿Qué acciones se requieren por parte de la iniciativa privada para apoyar el programa nacional de vivienda y en conjunto con entidades gubernamentales para lograr una mejora en el déficit de vivienda?

## ***7. Justificación***

La presente investigación tiene la finalidad de proporcionar la información respecto al programa nacional de vivienda y el impacto que éste debe tener en la población beneficiada, para reducir el rezago habitacional.

Otro aspecto que se observa y motiva a realizar el presente trabajo de investigación es el hecho de que el gobierno federal está en constante búsqueda de alternativas para captar inversiones en nuestro país. Sin embargo, no existe información bibliográfica que trate de la participación de la inversión extranjera directa en el mercado de vivienda.

La presente investigación se enfoca en el mercado de la vivienda de interés social y su propósito es aportar información necesaria para otros sectores como el de la construcción, financiamiento y otras necesidades para que sea de utilidad general.

## **CAPITULO II Marco Teórico**

### **1. La Inversión Extranjera Directa. Panorama Internacional.**

A efecto de tener un marco de referencia para analizar la inversión extranjera es necesario recordar algunos conceptos básicos de macroeconomía que aclaran entre otros puntos aquellos que serán útiles para este estudio.

La inversión extranjera se divide en dos grandes ramas: Directa e Indirecta.

La directa se efectúa por particulares para la gestión de negocios también particulares en un país extranjero. Y se subdivide en: Única, cuando el capital del negocio es exclusivamente extranjero y Mixta, cuando se combina el capital extranjero con el nacional.

La indirecta es captada y utilizada por el Estado para realizar obras de infraestructura o aplicarla a empresas estatales de carácter industrial.

Krugman y Obstfeld (1999), definen la Inversión Extranjera Directa (IED) como los flujos internacionales de capital mediante los cuales una empresa de un país crea o amplía una filial en otro país. En ese sentido, las empresas transnacionales (ET) constituyen el mecanismo principal a través del cual se lleva a cabo la IED.

El modelo Heckscher-Ohlin (H-O) predice un patrón de comercio basado en las dotaciones relativas de factores de las distintas naciones. En 1919, al analizar los efectos del comercio internacional sobre el precio de los factores de producción (tierra, trabajo y capital), Heckscher enuncia la propuesta básica de su modelo: Lo que explica el comercio internacional es la diferente escasez relativa de los factores de producción en unos y otros países. Heckscher parte de la siguiente hipótesis: Si consideramos que la productividad de los factores es la misma en todos los países, que los mismos bienes se producen de la misma manera en todos ellos (es decir, aplicando los factores en la misma proporción) y que los bienes distintos se obtienen con una proporción factorial diferente, ¿Qué puede

hacer diferentes los costos relativos en dichos países? Respuesta: Distintos precios relativos de los factores, resultado de distintas dotaciones de los mismos. En los países donde abunda el capital (factor relativamente barato) los bienes que utilizan mayor proporción de capital serán más baratos -en relación a los demás países- y los que utilizan mayor proporción de trabajo serán más caros.

El modelo básico de H-O (también conocido como el modelo 2x2x2) supone que cada uno de dos países está dotado con factores homogéneos: (trabajo y capital) y producen dos bienes bajo rendimientos constantes. También se supone que los dos países comparten la misma tecnología, tienen las mismas preferencias y que ningún país se especializa completamente en la producción de un solo bien. Los factores son perfectamente móviles dentro de cada país, pero perfectamente inmóviles entre países. Los costos de transporte son igual a cero. Existe competencia perfecta.

En la opinión de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Comercio y Desarrollo, la inversión extranjera directa (IED) tiene el potencial de generar empleo, aumentar la productividad, transferir conocimientos especializados y tecnología, aumentar las exportaciones y contribuir al desarrollo económico a largo plazo de los países en desarrollo de todo el mundo. Más que nunca, los países, cualquiera sea su nivel de desarrollo, tratan de aumentar la IED en pro del desarrollo<sup>3</sup>.

Las características más importantes de la IED son:

1. Genera una ampliación de capital
2. Se orienta a países donde existe estabilidad económica y política

Las empresas multinacionales inmersas en la globalización y el avance de las tecnologías han acelerado la tendencia a invertir fuera de las fronteras.

---

<sup>3</sup> UNCTAD. Conferencia de las Naciones Unidas sobre Comercio y Desarrollo.

En la actualidad, la inversión extranjera directa (IED) es una parte fundamental en el desarrollo económico internacional. Asimismo, esta variable es un importante catalizador en el desarrollo de las zonas donde se localiza. Sin embargo, los beneficios de la IED no se generan automáticamente ni se distribuyen proporcionalmente entre países, sectores y localidades.

Los elementos como competitividad, transparencia, eficiencia, infraestructura física de calidad, son indispensables para atraer IED y también para lograr los mayores beneficios.

Estos beneficios van desde el derrame tecnológico y de conocimientos hasta una mayor integración al comercio internacional, todo esto orientado a contribuir a mediano y largo plazo, a un crecimiento económico del país.

Los efectos de la inversión extranjera directa (IED) dependen de una gama de factores del país receptor como la distribución de la riqueza y el poder, el control de la producción, la estructura del mercado nacional, la distribución y el empleo de la IED y su marco regulatorio. La IED permite al país receptor aumentar la productividad y la competitividad a través de la promoción de exportaciones basada en economías de escala, mano de obra cada vez más calificada, capaz de asumir y adaptar tecnologías a las condiciones del país receptor.

De acuerdo a lo anterior, se concluye que lo que motiva la decisión de un empresario de penetrar un mercado por medio de inversión extranjera directa, tiene mucho en común con lo que motiva a los empresarios a exportar. A nivel general, se puede decir que toda decisión de internacionalización vía exportaciones o inversión, responde al aprovechamiento de una oportunidad comercial que se ha detectado en otro país.

Las cifras actuales de la IED de manera global muestran que los flujos de IED seguirán siendo bajos durante el año 2011, según el Índice de Confianza de la Inversión Extranjera Directa de 2010 A.T. Kearney, según afirman ejecutivos en las compañías más grandes del mundo. El índice también encontró que los



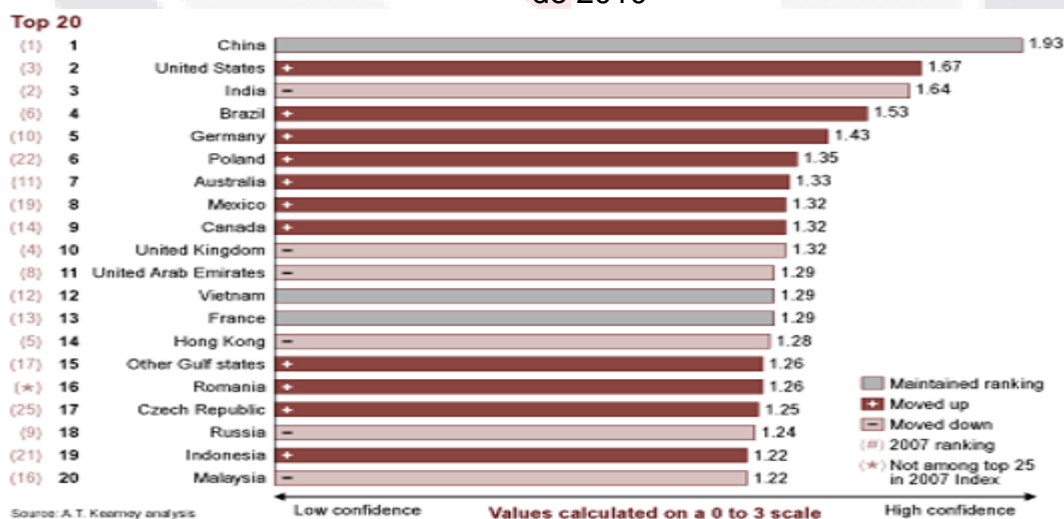
ejecutivos son cuidadosos al ejercer las inversiones en el clima económico actual. La mitad de las compañías están posponiendo inversiones como resultado de incertidumbre de mercado y dificultades en la obtención de crédito.

China sigue siendo la categoría más alta del destino de los inversionistas extranjeros, título que ha llevado a cabo desde 2002. Los Estados Unidos vuelven a quitarle el segundo lugar a la India, que lo había sobrepasado en 2005. India, Brasil y Alemania terminan en los cinco destinos superiores de la inversión.

Las economías desarrolladas elevaron su índice como resultado de la seguridad buscada por los inversionistas. La excepción más llamativa es el Reino Unido, cuya confianza en servicios financieros la dejó expuesta en la crisis actual. Los inversionistas también expresaron la mayoría del optimismo sobre la perspectiva futura para China, la India y el Brasil.

Es destacable la participación de México, que en el año 2007 ocupaba el décimo noveno lugar en esta misma escala y en el 2010 se posiciona en el lugar número ocho, según lo muestra la Gráfica 4, de los veinte países con mayor participación global.

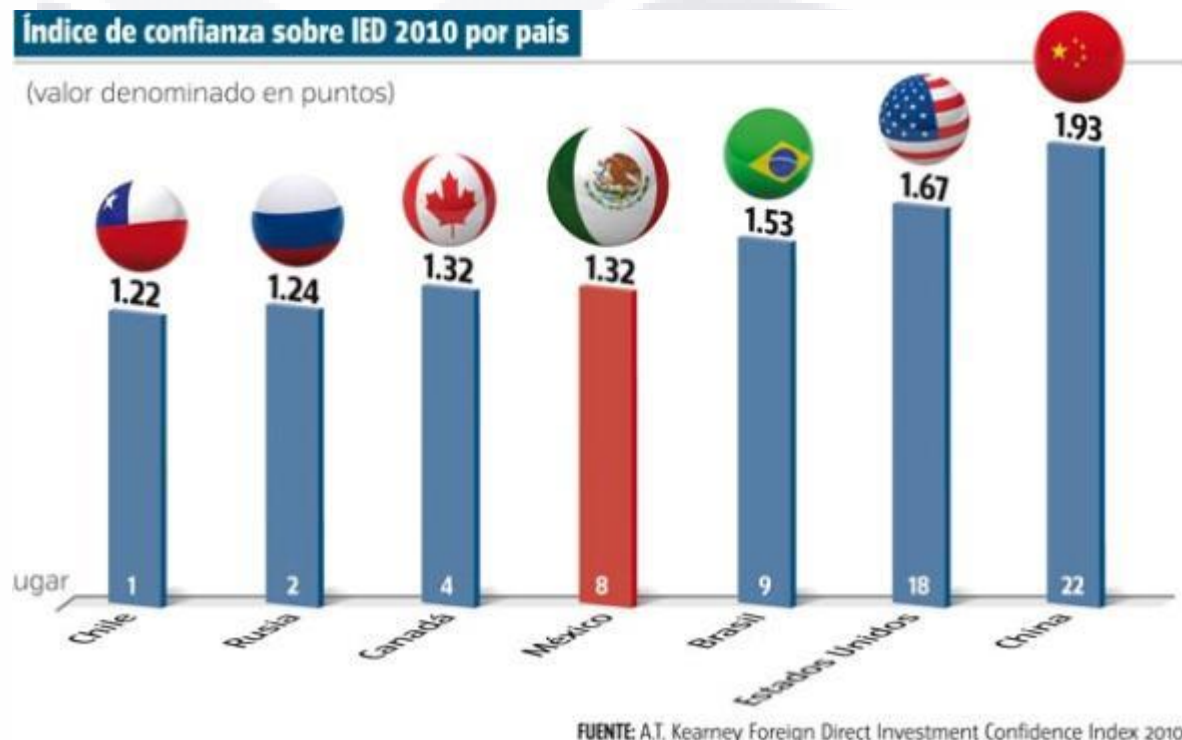
Gráfica 4: Resultados del Índice de Confianza de la Inversión Extranjera Directa de 2010



FUENTE: Índice de Confianza de la Inversión Extranjera Directa de 2010 A.T. Kearney

Es importante la posición que tiene México en el índice de confianza sobre la Inversión Extranjera Directa. En la Gráfica 5 se observa el índice de confianza comparado con otros países, destacando un mayor índice que Chile, Rusia y Canadá. Con la oportunidad que tiene respecto a Brasil, Estados Unidos y China.

Gráfica 5: Índice de confianza sobre IED por país participante (Valor denominado en puntos)



### 1.1. Planes y programas de México para atraer IED.

El Programa Sectorial de Economía 2007-2012 establece como objetivo rector 2.5 el elevar la competitividad de las empresas mediante el fomento del uso de las tecnologías de información, la innovación y el desarrollo tecnológico en sus productos y servicios; a su vez, como objetivo rector 3.2 el incrementar la participación de México en los flujos de comercio mundial y en la atracción de Inversión Extranjera Directa (IED)<sup>4</sup>. Por esta razón el gobierno mexicano ha

4

DIARIO OFICIAL Miércoles 23 de marzo de 2011, SECRETARÍA DE ECONOMÍA

reorientado sus estrategias de desarrollo para mejorar la eficiencia económica, y facilitar la inserción internacional. Dentro de este contexto económico se han modificado los marcos institucionales del país y se han reestructurado las políticas sobre inversión extranjera, laboral y tributaria. A continuación se reseñan brevemente estas políticas.

En cuanto al marco legal, en nuestro país se han liberalizado los flujos de capital. Así, se han eliminado las restricciones y regulaciones sobre la entrada del capital extranjero y se ha registrado como resultado un aumento significativo en la entrada de IED.

Los avances en el marco regulatorio sobre la IED fueron:

- i) Eliminación del requisito de la autorización previa de entrada a los países. Se ha mantenido sin embargo la obligación de registro del capital extranjero en la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras para fines estadísticos.
- ii) Trato igual de los inversionistas extranjeros frente a los nacionales.
- iii) Disminución de las restricciones de la participación del capital extranjero, tanto en las empresas domésticas como en los sectores económicos como resultado de sus esfuerzos de inserción internacional mediante la revisión y ajustes de los tratados de libre comercio.

En base a lo anterior se definen tres tipos básicos de políticas de incentivos: incentivos fiscales, incentivos financieros y políticas de promoción.

Incentivos fiscales: Este tipo de incentivos consisten en el otorgamiento de privilegios fiscales a las empresas establecidas a través de IED. Los privilegios fiscales pueden asumir distintas formas, por ejemplo: reducciones en la tasa del impuesto sobre la renta, periodos de exenciones de impuestos (en impuestos federales, estatales o municipales), tasas de depreciación aceleradas, exenciones

---

ACUERDO por el que se dan a conocer las Reglas de Operación del Programa para el Desarrollo de la Industria del Software (PROSOFT) para el ejercicio fiscal 2011.

del pago de derechos de importación, deducciones de contribuciones a la seguridad social, regímenes especiales de deducción de impuestos, etc.

Incentivos financieros: Este tipo de incentivos consisten en el otorgamiento de subsidios o apoyos económicos (financieros o en especie) para la producción de empresas extranjeras. Pueden consistir, por ejemplo, en la entrega o donación de terrenos, instalaciones o edificios para las empresas con IED. Otros ejemplos de este tipo de incentivos son los préstamos subsidiados, las garantías para el acceso al crédito, los subsidios salariales, los subsidios en la provisión de agua o electricidad, los subsidios a la investigación y desarrollo.

Políticas de promoción: Estas políticas consisten en enfatizar el papel del gobierno como facilitador de la IED. En este sentido, los gobiernos pueden llevar a cabo políticas de difusión de oportunidades de inversión y de entrega de información a potenciales inversionistas, giras internacionales para la promoción y difusión de oportunidades.

Otra forma de atraer IED es a través de una mejoría en la calidad de los servicios del gobierno y de un incremento en la competitividad de las economías que solamente se logra a través de la creación de infraestructura.

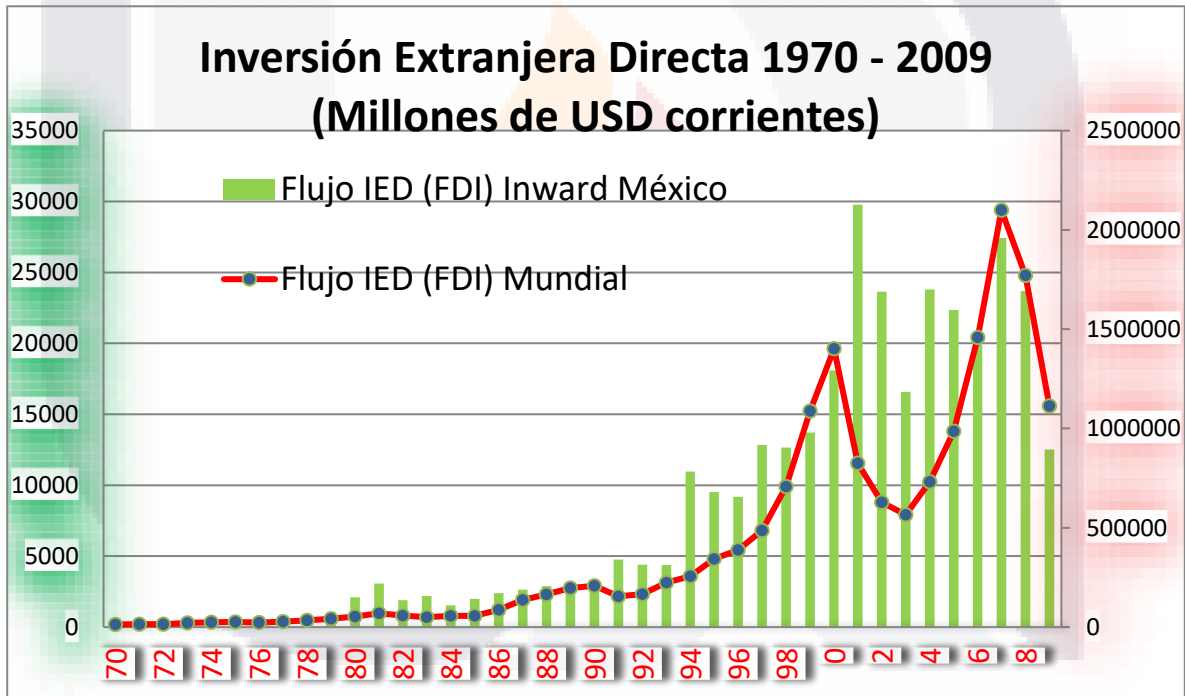
Por otra parte, una política nacional que pretende atraer IED con base en incrementos en la competitividad de la economía, podría atraer no sólo IED sino que también podría propiciar un entorno económico favorable para la inversión doméstica. Por lo tanto, se considera que este tipo de políticas pueden tener, a la larga, un efecto más positivo sobre la economía que el que podría ofrecer un simple otorgamiento de incentivos generosos a la IED.

Cabe destacar que la competencia entre economías por recibir IED puede acarrear otros efectos negativos sobre la economía. Por ejemplo, la competencia mediante el ofrecimiento de incentivos fiscales cada vez más grandes, puede ocasionar una fuerte erosión de la base fiscal, al reducir en forma importante los posibles ingresos por el impuesto sobre la renta de las empresas.

## 1.2. Inversión Extranjera Directa en México

En primera instancia se busca entender cuál es el papel que juega nuestra economía en el proceso de intercambio de inversiones y conocer cuáles son las causas que lo explican desde el punto de vista macroeconómico, porque México, además de ser históricamente un país receptor de IED, en los últimos lustros se ha convertido en un país exportador de IED ya que se trata de una economía en constante crecimiento, sin embargo, lo que se va a analizar es un comportamiento convencional, es decir, un resultado en donde nuestra economía es receptora de IED, sus antecedentes, evolución y marco legal con que se rige.

Gráfica 6: Flujo de IED mundial y en México



FUENTE: UNCTAD Handbook.

En la Gráfica 6, se observa el crecimiento en el flujo de IED. Y esto es resultado de la política de apertura económica y negociaciones comerciales que se inició a principios de los años 80s. Los flujos de IED en México alcanzaron su nivel máximo en el año 2001, al registrarse un monto de 29,774 Millones de Dólares. No obstante, a partir de ese año se inicia un fuerte descenso, de modo que en 2003

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

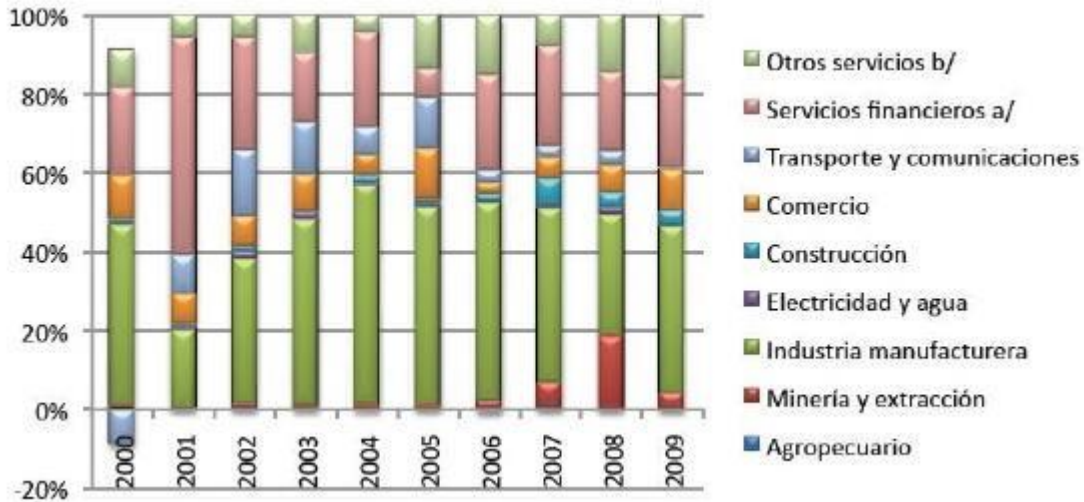
esa cifra descendió hasta los 16,578 millones de dólares. A partir de 2004 se registra una recuperación, destacando una tendencia ascendente de tal modo que en la década 2000-2009 se han registrado los mayores flujos de IED, con un promedio anual de 21,784 millones de dólares anuales. En 2009 se registra un descenso ocasionado por la inestabilidad de los mercados internacionales y la prudencia de los inversionistas.

A partir de 1989, el marco regulatorio de la IED se ha liberalizado sustancialmente, además de otorgarse beneficios adicionales a las actividades de exportación, en particular dentro del esquema de las industrias maquiladoras. Entre 1990 y el 2000 las exportaciones mexicanas pasaron de 40,711 millones a 166,455 millones de dólares. Las empresas orientadas hacia la exportación se han beneficiado enormemente con las reformas económicas. Sin embargo, este segmento comprende fundamentalmente empresas medianas y grandes, transnacionales o ligadas a empresas extranjeras líderes, con acceso a financiamiento externo.

Evidentemente, las empresas pequeñas no se han beneficiado en la misma medida y en muchos casos el proceso de apertura ha significado su rezago e incluso su salida del mercado. En los últimos 10 años, 2000-2010, más de la mitad de flujos de IED se han dirigido hacia el sector manufacturero (43 por ciento), el 25 por ciento se ha destinado a servicios financieros y el 8 por ciento a comercio. Del sector de la manufactura el 44 por ciento se destino a la industria automotriz, el 19 por ciento lo absorbió la industria de los alimentos, bebidas y tabaco y el 14 se destinó a sustancias químicas, productos derivados del petróleo y del carbón, de hule y de plástico.

Como se puede observar en la Gráfica 7, la IED por sector económico, la industria manufacturera tiene mayor participación. Y también se comienza a observar una recuperación en el ramo de la construcción, el cual será analizado con mayor detalle en el siguiente apartado.

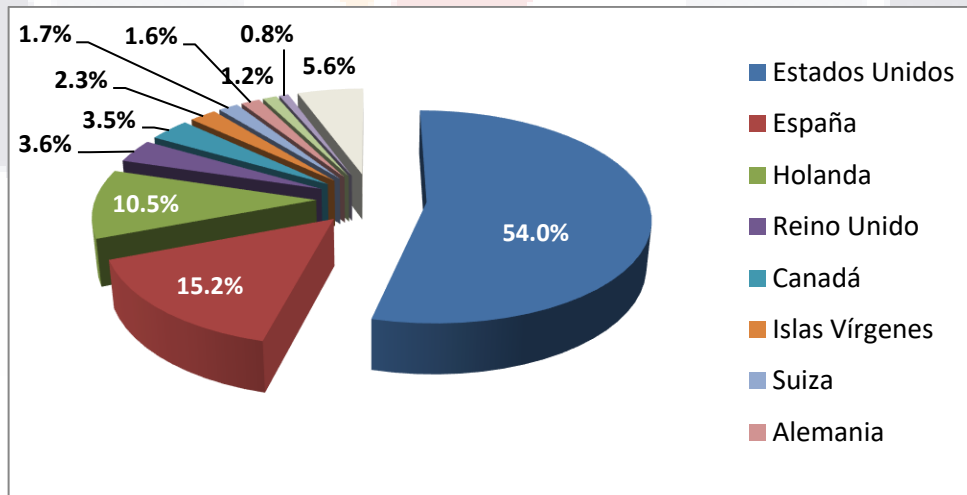
Gráfica 7: Inversión Extranjera Directa en México por Sector Económico 2000-2009 (Porcentaje)



FUENTE: Secretaría de Economía. Dirección General de Inversión Extranjera.

En la siguiente gráfica se muestran los principales generadores de IED hacia México, desde 1999 hasta 2009. Destacando Estados Unidos, España, Holanda y Japón.

Gráfica 8: Inversión Extranjera Directa en México por Países 2000-2009 (Porcentaje)



FUENTE: Secretaría de Economía. Dirección General de Inversión Extranjera.

### 1.2.1. Marco Legal de Inversión Extranjera en México.

En México, el desarrollo y crecimiento económico urbano obligan a los gobiernos federales y estatales a la formulación de políticas urbanas, considerando la cada

vez mayor dependencia de la economía mexicana con respecto a los mercados internacionales. La legislación nacional en su totalidad desde la Constitución a las leyes federales y sus reglamentos, está orientada a promover y favorecer la inversión nacional y extranjera, como veremos a continuación:

A) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Art. 73. El Congreso tiene facultad:

XXIX-F. Para expedir leyes tendientes a la promoción de la inversión mexicana, la regulación de la inversión extranjera, la transferencia de tecnología y la generación, difusión y aplicación de los conocimientos científicos y tecnológicos que requiere el desarrollo nacional.

El máximo ordenamiento de nuestro sistema jurídico establece en este artículo que es una facultad del Congreso de la Unión expedir leyes tendientes a la regulación de la inversión extranjera. La normatividad de la inversión extranjera es materia exclusivamente federal.

B). Ley de Inversión Extranjera (LIE)

La LIE fue publicada el 27 de diciembre de 1993, y ha sufrido modificaciones en 1995, 1996, 1998, 1999, 2001 y 2006. Esta ley establece una regla general de apertura sectorial en el artículo 4o., la cual señala que la inversión extranjera podrá participar en cualquier proporción en el capital social de sociedades mexicanas, abrir y operar establecimientos tan sólo con las excepciones o limitaciones que la propia LIE prevé; como resultado de esta regla general, más del 90% de las actividades económicas de nuestro país se encuentran abiertas a la participación de la inversión foránea.

Las reformas mencionadas han abierto muchos sectores económicos a la inversión extranjera y han establecido mecanismos para desregulación y simplificación administrativas.

C. Reglamento del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras (RLIE)



El RLIE fue publicado el 8 de septiembre de 1998, y precisa las disposiciones de la Ley respecto del alcance de la apertura sectorial y los elementos de simplificación administrativa. La obligación de inscripción correrá a cargo de las personas físicas o morales, que cumplen con los requisitos establecidos, y deberá realizarse dentro de los 40 días hábiles contados a partir de la fecha de constitución de la sociedad o de participación de la inversión extranjera; de formalización o protocolización de los documentos relativos de la sociedad extranjera; o de constitución del fideicomiso respectivo u otorgamiento de derechos de fideicomisario en favor de la inversión extranjera.

D. Resolución General número 8 de la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras (RG8CNIE) y la Resolución General número 6 de la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras (RG6CNIE)

Las RG8CNIE y la RG6CNIE son las únicas resoluciones generales de la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras (órgano integrado por los Secretarios de Gobernación; de Relaciones Exteriores; de Hacienda y Crédito Público; de Desarrollo Social; de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca; de Energía; de Comercio y Fomento Industrial; de Comunicaciones y Transportes; de Trabajo y Previsión Social, así como de Turismo) que se encuentran vigentes en este momento. La primera de ellas señala que las disposiciones acordadas por México en el ámbito internacional, por ejemplo, el Tratado de Libre Comercio; el principio a partir del cual se requiere de una resolución favorable del órgano intersecretarial para que la inversión extranjera adquiera una participación accionaria mayoritaria en sociedades mexicanas ya constituidas que se dediquen a actividades no sujetas a regulación en materia de inversión foránea; la segunda faculta al Registro Nacional de Inversiones Extranjeras a destruir los documentos que hayan permanecido por más de doce años dentro de sus expedientes físicos.

### **1.2.2. Organismos nacionales e internacionales que intervienen**

**El Organismo Multilateral de Garantía de Inversiones (MIGA**, por sus siglas en inglés: Multilateral Investment Guarantee Agency ), miembro del Grupo del Banco

Mundial, promueve la inversión extranjera directa (IED) en las economías emergentes para respaldar el crecimiento económico, reducir la pobreza y mejorar la calidad de vida las personas.

El MIGA fomenta las inversiones en beneficio del desarrollo proporcionando seguros contra riesgos políticos (PRI, por sus siglas en inglés: Political Risk Investment), tales como la inconvertibilidad de monedas y restricciones a las transferencias; expropiación; guerras, terrorismo y disturbios civiles; incumplimiento de contratos, e inobservancia de obligaciones financieras soberanas.

Desde su inicio, la entidad ha otorgado más de US\$22.000 millones en garantías (PRI) para más de 600 proyectos en más de 100 países en desarrollo. En la actualidad, la institución tiene una cartera de garantías pendientes de US\$8.400 millones.<sup>5</sup>

Los proyectos respaldados contribuyen a crear empleos; proporcionar agua, electricidad y otros servicios de infraestructura básica; fortalecer sistemas financieros; generar ingresos tributarios; transferir aptitudes y conocimientos tecnológicos, y ayudar a los países a aprovechar los recursos naturales de una manera sostenible con el medio ambiente.

El MIGA está centrado en consolidar y diversificar sus negocios en colaboración con otras instituciones del Grupo del Banco Mundial y en mejorar su posición como centro de conocimientos sobre IED y PRI:

**El Fondo Monetario Internacional (FMI)** también busca fomentar la cooperación monetaria internacional, afianzar la estabilidad financiera, facilitar el comercio internacional, promover un empleo elevado y un crecimiento económico sostenible y reducir la pobreza en el mundo entero. Fundado en 1945, es administrado por

---

<sup>5</sup> [http://www.miga.org/index\\_sv.cfm](http://www.miga.org/index_sv.cfm), consultado el 20 de mayo de 2011.

los 187 países miembros —casi todos los países del mundo— a los cuales les rinde cuentas.

**La UNCTAD** contribuye a un mejor conocimiento de las cuestiones relacionadas con la IED y obtener mayores beneficios para los países en desarrollo, en particular los menos adelantados (PMA). La UNCTAD analiza las tendencias de la IED y sus efectos sobre el desarrollo; compila datos sobre la misma; presta servicios de asesoramiento y formación sobre las cuestiones de inversión internacional; y ayuda a los países en desarrollo a mejorar las políticas e instituciones que se ocupan de la IED, y a participar en las negociaciones internacionales sobre la inversión.

**OMC (Organización Mundial del Comercio)** Para México, la OMC es el principal mecanismo para liberalizar y establecer un marco basado en reglas del comercio mundial. La apertura comercial y la participación de México en el sistema multilateral de comercio han contribuido de manera muy importante al crecimiento de nuestras exportaciones, de la economía y del empleo, fomentando la captación de IED. Los tratados de libre comercio y los acuerdos de inversión representan un eficiente mecanismo para promover y atraer IED a México, así como para proteger a los inversionistas mexicanos que operan en el extranjero, mediante garantías legales y, en general, mediante un ambiente cada vez más transparente y favorable para la inversión.

México es miembro de la **APEC (Foro de Cooperación Económica Asia-Pacífico)** desde 1993, y desde entonces este organismo ha sido considerado como una comunidad de países con los siguientes propósitos: unir sus esfuerzos a fin de resolver los retos del libre intercambio de bienes, servicios e inversiones entre los países miembros, apoyar su crecimiento económico, elevar sus niveles de vida y, finalmente, lograr su crecimiento sostenido respetando el medio ambiente.

### **1.2.3. Inversión Extranjera Directa en el sector de la Construcción.**

La industria de la construcción produce beneficios tanto en los negocios como en el bienestar de la población. En los negocios, el sector de la construcción contribuye a fortalecer a la industria nacional en sus procesos de producción, distribución y comercialización, haciéndola más productiva y competitiva, al crear carreteras, puertos, aeropuertos y telecomunicaciones para el transporte de mercancías, personas e información; al cimentar las instalaciones que suministren energía eléctrica, petróleo y gas, para proveer los energéticos requeridos; al erigir instalaciones turísticas que permitan el acceso de recursos económicos adicionales al país, una de las principales fuentes de ingresos para México; y al construir escuelas, hospitales y clínicas, para capacitar al personal y cuidar la salud de los habitantes. Importancia e impacto de la construcción La construcción atiende las necesidades de infraestructura que demandan las familias y las empresas, aportando soluciones prácticas y efectivas. Su contribución económica a nuestro país también es significativa, ya que aporta el 6.7% de la riqueza generada por la actividad productiva, es decir, del Producto Interno Bruto.

México ha experimentado un importante proceso de reestructuración en la distribución territorial de la población y de las actividades económicas. El crecimiento de los asentamientos humanos en torno a los centros de comercio y de trabajo ha aumentado la demanda de vivienda, educación, agua, energía eléctrica, entre otros, y ha creado nuevas necesidades de infraestructura urbana, edificios, oficinas, puentes, carreteras, etc. La inversión que requieren las nuevas necesidades urbanas es cuantiosa.

Los gobiernos necesitan para el cumplimiento de sus programas de la inversión nacional pero también en gran medida, de la inversión extranjera; por ejemplo, en el primer semestre de 2007 el Distrito Federal captó el 60% de la IED del total

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

ingresado al país, que se canalizó a servicios financieros, de administración y de alquiler de bienes muebles e inmuebles y la industria manufacturera.<sup>6</sup>

La estrategia comercial y empresarial requiere de inversiones. Los sectores privados nacionales y extranjeros participan en sus inversiones. El impacto del crecimiento urbano y suburbano demanda cada vez más inversión, para lograr una organización urbana equilibrada con una infraestructura eficiente.

La Ley de Inversión Extranjera (LIE), a la cual se dedica un apartado especial más adelante, establece que las actividades que no se mencionan expresamente en ella, están completamente desreguladas, por lo que el monto de IED puede ascender hasta un 100 por ciento. La LIE ha sido enmendada en varias ocasiones entre 1997 y 2001, con el objetivo de disminuir las actividades restringidas y así profundizar la liberalización alcanzada.

A partir del 1º de enero de 1999 es posible invertir hasta en un 100 por ciento en el capital de sociedades mexicanas de fabricación y ensamble de autopartes y en las actividades de edificación, construcción e instalación de obras, sin necesidad de la resolución favorable por parte de la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras.

La industria de la construcción tiene una importante contribución al PIB nacional; su aportación es del 6.7% en el primer trimestre del 2011, y constituye la espina dorsal de la planta física del país, contribuyendo su desarrollo social y productivo.

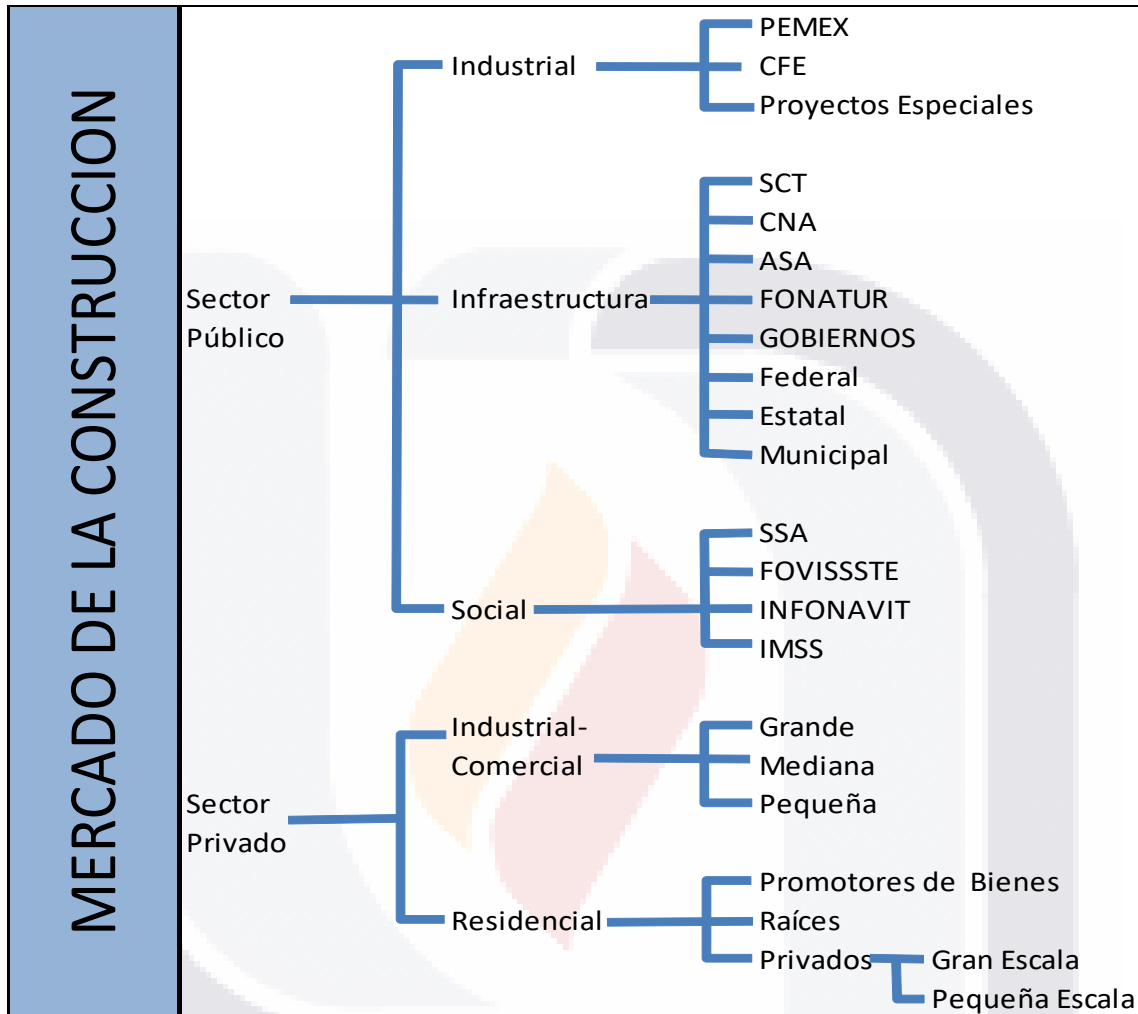
El efector multiplicador de la construcción es fuerte, de cada 100 pesos que se destinan a la construcción, 56 pesos se emplean para la compra de servicios y materiales que ofrecen 37 de las 72 ramas industriales económicas del país.

En la Tabla 1 se muestra la división del mercado de la construcción, dividiendo el esquema del sector público y sector privado, con fines ilustrativos y de enfoque del análisis.

---

<sup>6</sup> Fuente: Secretaría de Economía. Dirección General de Inversión Extranjera.

**Tabla 1: Estratificación del Mercado de la Construcción en México**



El sector de la construcción genera empleo ha aproximadamente 4.6 millones de hombres y mujeres<sup>7</sup> que trabajan directamente en las obras que se realizan en el país cada año, trabajadores que en buena proporción provienen del campo, la participación del empleo de la construcción en el empleo total es de 7.8%.

<sup>7</sup> FUENTE: CMIC. Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción. Mayo 2011.

### 1.3. La Inversión Extranjera Directa (IED) en Aguascalientes

El gobierno estatal busca lograr un incremento en el grado de desarrollo económico del estado y en consecuencia, lograr el bienestar de sus habitantes, sin embargo, ante el esquema de administración de la IED y el retorno del capital a su país de origen surge la pregunta: ¿La Inversión Extranjera Directa influye favorablemente en el grado de desarrollo económico del país y de un estado como Aguascalientes?

De acuerdo con datos de la Secretaría de Economía, a través de la Dirección General de Inversión Extranjera Directa, en la Tabla 2 se muestra el comportamiento de dicho indicador en Aguascalientes, comparado con el total del país.

**Tabla 2: Comportamiento de la IED en Aguascalientes (Cifras en millones de dólares).**

Estado	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Aguascalientes	91.2	81.9	103.8	-14.1	34.4	251.2
Nacional	13,874.9	18,106.4	29,807.9	23,727.6	15,756.5	24,501.0
Estado	2005	2006	2007	2008	2009	2010*
Aguascalientes	105.0	113.1	204.6	37.9	1.0	16.3
Nacional	22,424.8	20,103.1	29,083.7	24,912.7	14,462.5	14,362.1

Fuente: Secretaría de Economía. Dirección General de Inversión Extranjera.

(\*) Cifras hasta el tercer trimestre de 2010.

Como se puede observar, durante el año 2002 se registró una disminución en el monto de la IED en Aguascalientes, mientras que la mayor cifra se dió en los años 2004 y 2007, que coincide con la expansión de líneas de producción y nuevos modelos de Nissan y sus filiales en este estado.

En los años 1999 a 2001, la IED fue generada principalmente por la industria maquiladora del sector textil y de la confección, misma que con el ingreso de China a la OMC se retiró en el año 2002, ocasionando la drástica caída en las cifras que se observan en este año.

## **2. El mercado de la vivienda en México.**

VISION MEXICO 2030: “Hacia el 2030, los mexicanos vemos a México como un país de leyes, donde nuestras familias y nuestro patrimonio están seguros, y podemos ejercer sin restricciones nuestras libertades y derechos; un país con una economía altamente competitiva que crece de manera dinámica y sostenida, generando empleos suficientes y bien remunerados; un país con igualdad de oportunidades para todos, donde los mexicanos ejercen plenamente sus derechos sociales y la pobreza se ha erradicado; un país con un desarrollo sustentable en el que existe una cultura de respeto y conservación del medio ambiente; una nación plenamente democrática en donde los gobernantes rinden cuentas claras a los ciudadanos, en el que los actores políticos trabajan de forma corresponsable y construyen acuerdos para impulsar el desarrollo permanente del país; una nación que ha consolidado una relación madura y equitativa con América del Norte, y que ejerce un liderazgo en América Latina”.

Para establecer un marco de referencia para la propuesta que se presenta, es necesario que conozcamos las condiciones actuales y perspectivas del mercado de vivienda, planes gubernamentales de apoyo y financiamiento.

La vivienda es uno de los temas más estudiados dentro de la problemática urbana y desde hace varios años, ha sido objeto de importantes propuestas, planes y programas oficiales.

Emilio Duhau (1997) ya establecía los dos campos para analizar la vivienda:



- TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS
- 1) Desde el punto de vista funcional, haciendo énfasis en el papel que debe cumplir la vivienda y la señala como una estructura construida por el hombre para responder a ciertos requerimientos de la vida cotidiana de una familia.
  - 2) El análisis de la vivienda como una mercancía, al intervenir en su fabricación procesos de construcción, materiales técnicos, costos y aspectos económicos transaccionales, para ofrecerla en el mercado como propiedad o en alquiler.

Existen tres sectores principales de vivienda en nuestro país:

- a) Mercado de vivienda residencial para sector de altos ingresos. Este tipo de vivienda ha sido poco estudiada.
- b) Vivienda para sector de ingresos medios o vivienda media.
- c) Vivienda popular o para sector de ingresos bajos. Se considera como tal a la vivienda de autogestión, autoconstrucción o popular y a la vivienda de interés social.

La vivienda de interés social es aquella que se promueve por programas gubernamentales para sectores de la población con ingresos bajos y que no pueden acudir al mercado de vivienda media y alta.

Este tipo de vivienda ha tenido una importancia creciente en nuestro país, a través de los programas de desarrollo de los organismos públicos, cuya participación ha sido cada vez mayor al considerar dos aspectos fundamentales. Por un lado el aumento constante de los recursos asignados y por el otro, la diversificación del tipo de programas efectuados.

La política para la vivienda de interés social implementada en México no está, sin embargo, exenta de críticas. Se ha mencionado, en particular, su responsabilidad

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

importante en materia de crecimiento urbano extensivo así como sus limitaciones en cuanto a quiénes pueden ser sus beneficiarios.

Por esta razón es importante mencionar que las políticas y programas de vivienda (Duhau 1997) constituyen un componente fundamental de las políticas sociales y de las políticas urbanas.

Adicionalmente, con la participación de nuestro país en el contexto global, se hace necesario incluir de manera cada vez mayor, las políticas económicas que interactúan para que el sector de la vivienda se vea fortalecido.

Políticas que apoyen el desarrollo del sector vivienda es un factor estratégico para el crecimiento económico y social de cualquier nación. Un mercado de vivienda eficiente y accesible reduce la incidencia y el impacto de los asentamientos informales, aumenta la oferta de empleo y la movilidad social. El adecuado funcionamiento del mercado de vivienda es un vehículo importante para la canalización del ahorro, la creación de nuevas empresas y la generación de riqueza. En el caso de México, la experiencia de los últimos años demuestra que el desarrollo del mercado de vivienda ha sido un motor de crecimiento económico no dependiente de la demanda externa. Ha promovido la generación de empleos, especialmente en el sector de la construcción y ha generado economías de escala que disminuyen los costos de inversión, además de contribuir al desarrollo del mercado de capitales. El resultado final es la mejora de la calidad de vida de una cantidad cada vez mayor de familias mexicanas.

### **3. El mercado de la vivienda en Aguascalientes.**

El Instituto de Vivienda del Estado de Aguascalientes (IVEA) es el organismo del gobierno del estado y que participa conjuntamente con Organismos Públicos, Sociales y Privados en la promoción de construcción de viviendas, acorde a las necesidades que requiere la sociedad del Estado de Aguascalientes, principalmente de las personas o familias de menores ingresos.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

El Gobierno de la República, a través de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), la Sociedad Hipotecaria Federal y el Fideicomiso Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), distingue por sexto año consecutivo, el trabajo realizado en materia de vivienda.

### **3.1. Indicadores y observaciones en el estado de Aguascalientes.**

Según el censo de 2005, en el estado de Aguascalientes habitan 1,065,416 (1% del total del país) personas distribuidas en un 81% en el área urbana y 19% en el rural, con una densidad de 190 personas por kilómetro cuadrado (a nivel nacional son 53 personas por km cuadrado). La mayor densidad del país se encuentra en el área metropolitana de la Ciudad de México con 5,871 habitantes/km<sup>2</sup> y en el Estado de México con 627 habitantes/km<sup>2</sup>.

Estas personas habitan 242 169 viviendas particulares, de las cuales: 235,254 (97.1%) disponen de agua entubada, 234,759 (96.9%) tiene drenaje, 238,639 (98.5%) cuentan con energía eléctrica.

La extensión territorial del estado es de 5,618 km<sup>2</sup>, el 0.3% del territorio nacional. La aportación al PIB nacional es de 1.3%

**Tabla 3: Los principales sectores de la actividad económica en Aguascalientes.**

Sector de actividad económica	Porcentaje de aportación al PIB estatal (año 2006)
Industria manufacturera <small>Dentro de ésta, destaca la fabricación de productos metálicos, maquinaria y equipo.</small>	30.3
Comercio, restaurantes y hoteles	19.3
Servicios comunales, sociales y personales	19.2
Transporte, almacenaje y comunicaciones	12.3
Servicios financieros, seguros, actividades inmobiliarias y de alquiler	11.7
Agropecuaria, silvicultura y pesca	3.7
Construcción	3.6
Electricidad, gas y agua	1.3
Minería	0.1
Servicios Bancarios	0.05
<b>Total</b>	<b>100</b>

FUENTE: INEGI. Sistema de Cuentas Nacionales de México. Producto Interno Bruto por Entidad Federativa 2001-2006.

### 3.2. La vivienda en Aguascalientes.

El estado de Aguascalientes ha sido considerado durante los últimos veinte años, como modelo de desarrollo urbano ordenado en nuestro país. Hasta abril de 1998 en todo el estado sólo el 1 por ciento de sus habitantes vivía en asentamientos irregulares y que ocupaba el 4 por ciento de la superficie urbana (Jiménez Huerta, Edith, 2000). Sólo por dar referencias comparativas, en otras ciudades medias como Morelia y Guadalajara se registra una ocupación irregular de suelo que va de un 28 a un 70 por ciento de la superficie urbanizada<sup>8</sup>.

<sup>8</sup> Edith R. Jiménez Huerta: El principio de la irregularidad: Mercado del suelo para vivienda en Aguascalientes, 1975-1998.

El caso de Aguascalientes resulta, entonces, doblemente importante: no sólo por tratarse de una ciudad media, sino porque es una situación fuera de lo común en nuestro país que permite recorrer un trayecto ya transitado pero en sentido inverso, es decir, comenzando en un punto que para los demás estados es la meta: un desarrollo urbano ordenado que ofrece una aceptable calidad de vida.

Los principales factores que han permitido un crecimiento ordenado son: la efectiva constitución de reservas territoriales; una constante y amplia oferta de vivienda y suelo barato para la población de escasos recursos; la introducción de servicios mínimos; la disuasión de líderes que vendían suelo al margen de la ley o, mejor dicho, la relativamente baja politización del acceso al suelo y la capacidad de negociación y gestión del gobierno estatal con otros agentes (ejidatarios, gobiernos municipales, autoridades federales del sector agrario). Es decir, factores que en su conjunto prácticamente no existen en la mayoría de las urbes mexicanas, pues finalmente convergen en una "política de ciudad" a partir de la cual se instrumentan las políticas urbanas sectoriales.

Jiménez Huerta destaca acertadamente la importancia de la política pública de vivienda popular, a la que atribuye un papel de prevención en la ocupación irregular del suelo, a diferencia de otros estados de la república que han centrado sus esfuerzos en programas de regularización (aspectos correctivos), perpetuando interminablemente el círculo vicioso ocupación irregular-regularización. La reconstrucción de los mecanismos a través de los cuales se comienza a gestar un mercado irregular de suelo, en una entidad fuera de este círculo vicioso y donde los compradores tienen la oportunidad de elegir entre la legalidad y la ilegalidad, nos ayuda a comprender de manera más objetiva las razones que motivan una u otra selección.

### **3.3. Desarrollo Económico de Aguascalientes.**

La principal actividad económica del estado de Aguascalientes se concentra en la cabecera municipal, siendo importantes también los municipios de Jesús María, Rincón de Romos y Calvillo.

La economía del estado ha observado un comportamiento similar al nacional, tanto en periodos de auge como de crisis.

La transformación de actividades económicas de agroindustriales, maquiladoras y posteriormente manufactureras, ha transformado de manera positiva la actividad socio-económica del estado.

De la misma manera ha ocurrido con el ramo de la vivienda, la cual, se ha visto transformada de manera radical, principalmente en la oferta. La llegada de cada vez más empresas dedicadas a la construcción y comercialización de vivienda, coloca al estado de Aguascalientes en ventaja contra otros estados del país.

El reto es lograr una vivienda de calidad, de tal manera que los beneficiados sean los propios trabajadores, quienes aportan al desarrollo económico del estado.

La misión del estado es lograr un crecimiento económico sostenido con un alto sentido humano, a fin de elevar la calidad de vida de los aguascalentenses y la competitividad de nuestros sectores productivos, a través de la promoción del desarrollo económico sustentable, equitativo y consensuado, asegurando un clima favorable para la inversión y los negocios, impulsando la competitividad de los sectores productivos del Estado, capitalizando nuestros recursos humanos de excelencia, para la generación de empleos bien remunerados.

En resumen, el logro de un desarrollo económico en nuestro estado, va a depender del liderazgo a nivel nacional de los siguientes rubros:

- Promoción del desarrollo económico sustentable.
- Calidad de vida.
- Empleos permanentes con ingresos bien remunerados.
- Infraestructura Industrial y Comercial de primer mundo.
- Empresas competitivas y altamente productivas.
- El mejor clima de negocios.
- Economía de la innovación.
- Polo de atracción de inversiones.
- Presencia nacional e internacional.



#### **4. Propósito, objetivos y orientaciones de programas de vivienda.**

Las políticas y programas de vivienda son un componente fundamental de las políticas sociales en todo país, que orientando sus objetivos por parte de los gobiernos locales, constituyen finalmente las políticas urbanas y sus componentes sociales que buscan el beneficio de la población, a través de recursos y presupuestos.

La normatividad de programas específicos de vivienda queda comprendida en el Programa Nacional de Vivienda. Y, específicamente el sexenio actual, cubre el período 2007 a 2012, con el objetivo de orientar las acciones gubernamentales al logro de la Visión México 2030.

##### **4.1. Propósito del programa:**

Para contribuir a consolidar el Sistema Nacional de Vivienda, entre otras acciones, se diseñarán y desarrollarán instrumentos jurídicos e institucionales que propicien una producción habitacional en armonía con un crecimiento urbano racional y sustentable.

Desde principios del siglo, el sector de la vivienda registró una importante reactivación que le convirtió en una actividad moderna y en expansión sostenida, gracias a lo cual ha logrado cumplir con el rol social de donde obtiene su sentido esencial: producir una oferta de vivienda para cada vez más familias y generar más empleos directos para los mexicanos.

Las tres mil empresas registradas<sup>9</sup> aportan 2.4 por ciento al Producto Interno Bruto total y 61.3 al de la construcción. Diez años atrás, la participación del sector vivienda apenas alcanzaba 0.6 y 16.2 de estos indicadores, respectivamente<sup>10</sup>.

---

<sup>9</sup> INEGI, Censos Económicos 2004, [http://www.inegi.gob.mx/est/contenidos/espanol/proyectos/censos/ce2004/tb\\_construccion.asp](http://www.inegi.gob.mx/est/contenidos/espanol/proyectos/censos/ce2004/tb_construccion.asp)

<sup>10</sup> Elaboración con base en Banco de Información Económica, INEGI.



El dinamismo de la vivienda se explica fundamentalmente por la estabilidad financiera del país y el impulso de instancias gubernamentales que mejoraron la coordinación de los organismos nacionales de vivienda. El efecto combinado de estos factores se tradujo en un importante incremento del flujo de recursos y de la productividad de las instituciones del sector, que permitió llegar a un promedio de 740 mil financiamientos anuales para la adquisición o el mejoramiento habitacional<sup>11</sup>, y ya en junio de 2007 con el conjunto de la construcción, generar empleo directo para 1.4 millones de mexicanos, 10 por ciento de la población cotizante del IMSS<sup>12</sup>.

En el horizonte de 2005-2030, se estima que a los 24.8 millones de hogares existentes<sup>13</sup> se agreguen alrededor de 16 millones que plantearán necesidades de vivienda, con lo que el número de hogares llegará a casi el doble de los registrados en el año 2000. Su ritmo promedio de incorporación oscilará por los 650 mil por año<sup>14</sup>.

#### **4.2. Objetivos del programa:**

El objetivo principal es desarrollar una política de vivienda sustentable que permita contar con una mejor calidad de la vivienda y de la familia, ofreciendo mayor confort y salud y que garantice la protección al medio ambiente y de los recursos naturales.

Los objetivos y estrategias del Programa Nacional de Vivienda 2007-2012: Hacia un desarrollo habitacional sustentable 2007-2012 responden a los retos del presente y el futuro de la vivienda en nuestro país, y su cumplimiento puede ser expresado en metas

---

<http://dgcnesyp.inegi.gob.mx/cgi-win/bdieintsi.exe/NIVA10000200040010#ARBOL>

<sup>11</sup> Conavi, Estadísticas de Vivienda

<sup>12</sup> IMSS, en INEGI, Estadísticas del trabajo, registros administrativos, <http://www.inegi.gob.mx/est/contenidos/espanol/rutinas/ept.asp?t=emp32&c=1048>

<sup>13</sup> INEGI, II Conteo de Población y Vivienda 2005

<sup>14</sup> Conapo, Proyecciones de los hogares y viviendas 2000-2030, Total de hogares, <http://www.conapo.gob.mx/00cifras/hogares/h1.xls>

cuantitativas y cualitativas que buscan el mayor impacto en los niveles de bienestar de la población:

OBJETIVO 1: COBERTURA: Incrementar la cobertura de financiamientos de vivienda ofrecidos a la población, particularmente para las familias de menores ingresos.

OBJETIVO 2: CALIDAD Y SUSTENTABILIDAD: Impulsar un desarrollo habitacional sustentable.

OBJETIVO 3: INTEGRALIDAD SECTORIAL: Consolidar el Sistema Nacional de Vivienda, a través de mejoras a la gestión pública.

OBJETIVO 4: APOYOS GUBERNAMENTALES: Consolidar una política de apoyos del Gobierno Federal que facilite a la población de menores ingresos acceder al financiamiento de vivienda, y que fomente el desarrollo habitacional sustentable.

#### **4.3. Apoyos gubernamentales. Subsidios, Garantías y Seguros.**

Uno de los retos fundamentales del desarrollo habitacional en el presente y el futuro inmediato es el de abrir el acceso al financiamiento para vivienda a las familias de menores ingresos y evitar que la producción de vivienda social crezca de manera desordenada y sin cuidado de parámetros de sustentabilidad.

En este segmento de población, las posibilidades de acceso al financiamiento de vivienda son restringidas, ya sea porque no se cuenta con ingresos regulares para soportar el pago de una deuda hipotecaria, o bien porque teniendo ingresos fijos, éstos no son suficientes para costear la vivienda más barata en el mercado. Los programas de financiamiento a la vivienda se han orientado fundamentalmente a la población ubicada en el sector formal de nuestra economía que son sujetos de crédito, lo que deja a un amplio sector que no ha sido considerado dentro de los esquemas tradicionales de financiamiento.

Hoy en día, la vivienda de menor precio en el mercado urbano cuesta 210 mil pesos, y la capacidad de compra a crédito de las familias de ingresos más bajos apenas alcanza para cubrir cerca de la mitad de ese monto. Un problema adicional

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

es que la oferta en esos rangos de precio es sumamente escasa, fundamentalmente debido al impacto de los costos de la tierra en las ciudades.

De los nuevos hogares que se espera se incorporen a la estructura demográfica para el año 2030, ocho millones percibirá hasta cuatro salarios mínimos, partiendo de las condiciones actuales de distribución del ingreso.

En el horizonte 2007-2012, la mitad de las necesidades de vivienda provendrá de hogares con ingresos de hasta cuatro salarios mínimos, más de un tercio de hogares con percepciones de hasta tres, y una quinta parte de quienes reciben hasta dos.

La atención de esta necesidad habitacional requiere del apoyo de subsidios que complementen la capacidad de compra de las familias.

Un factor demográfico importante en la definición de las prioridades de atención de estas necesidades es la tendencia al desdoblamiento de los hogares familiares, en favor de los no familiares, particularmente en las grandes ciudades. De 2000 a 2005 los primeros redujeron su participación en el total en la misma proporción en que los segundos la incrementaron (1.2 puntos). Focalizar esta variable puede representar una forma de anticipar una solución de vivienda, más difícil de atender una vez integrado el núcleo familiar.

Una política de subsidios dotada de continuidad y permanencia complementa la capacidad de compra de las familias y democratiza el acceso al financiamiento no sólo para la adquisición, sino incluso para acciones de mejoramiento, ampliación o remodelación del parque habitacional y para recurrir a opciones de producción social, autoproducción y autoconstrucción de vivienda, particularmente en las áreas rurales y zonas urbanas de alta marginalidad, así como para atender las necesidades de vivienda en casos de fenómenos naturales que causen desastres o de reubicación de poblaciones asentadas en zonas de alto riesgo.

Su diseño con una perspectiva sectorial supone un ejercicio de recursos transparente y con criterios que privilegien el apoyo a los grupos más vulnerables de la sociedad, a la vez que generen un efecto multiplicador del ahorro de las familias y de la oferta de vivienda y del financiamiento a los precios más accesibles. Con las fórmulas adecuadas, el subsidio federal contribuirá

significativamente a detonar un desarrollo habitacional sustentable, por la vía del fomento de modelos emblemáticos, ya se trate de edificaciones distinguidas por su perfil y características de sustentabilidad, o bien de centros urbanos impulsados como un proceso integralmente planificado desde la etapa de la adquisición de suelo.

#### **4.4. Nuevas tecnologías.**

El desarrollo de vivienda y la expansión urbana deben darse, sin afectar a ecosistemas, áreas protegidas y recursos estratégicos para la seguridad y bienestar de la población como es el agua.

En el seminario “Construcción de Vivienda Sustentable en México: Agenda Azul” especialistas de la UNAM, UAM, IMTA, el Colegio de Arquitectos de la Ciudad de México A.C., la Comisión de Medio Ambiente de la Cámara de Diputados y entidades federales y locales responsables de promover la vivienda en México señalaron que la actual y futura construcción de vivienda y sus servicios asociados debe estar plenamente ajustada a las directrices y normas de la legislación ambiental y de manera especial al marco jurídico que regula el uso, explotación o aprovechamiento de las aguas nacionales principalmente respetando las zonas federales y los planes municipales de desarrollo.

Refirieron los participantes que es necesario corregir la tendencia al crecimiento urbano desordenado que, en última instancia, compromete el bienestar y la seguridad de la población, el equilibrio de los ecosistemas estratégicos y la viabilidad misma de ciudades y metrópolis.

El temario se conformó de presentaciones sobre: La agenda azul en construcción o reconstrucción de vivienda. Agua de lluvia para servicios de alta calidad. Marco jurídico para vivienda sustentable. Hipoteca verde y políticas gubernamentales de fomento a la vivienda sustentable. Tecnologías para el uso del agua de lluvia y tratamiento de aguas residuales en unidades o conjuntos de vivienda. Experiencias directas en la aplicación de nuevas tecnologías para el uso sustentable del agua en la construcción de viviendas. Planeación territorial, usos de suelo y sustentabilidad en desarrollos inmobiliarios.

#### 4.5. Protección del Medio Ambiente

El término “Ciudad Verde”, es el más aproximado a la cultura de protección del medio ambiente en un entorno de desarrollo urbano. El concepto de ciudad verde es muy simple. Lo difícil es ejecutarlo, ya que compromete un conjunto de disciplinas profesionales porque el tema central es la calidad del entorno urbano.

La política pública constituye la base para orientar las acciones a través de la Comisión Nacional de Vivienda en nuestro país, con una estrategia para desarrollo habitacional ante el cambio climático, como se muestra en la siguiente figura.

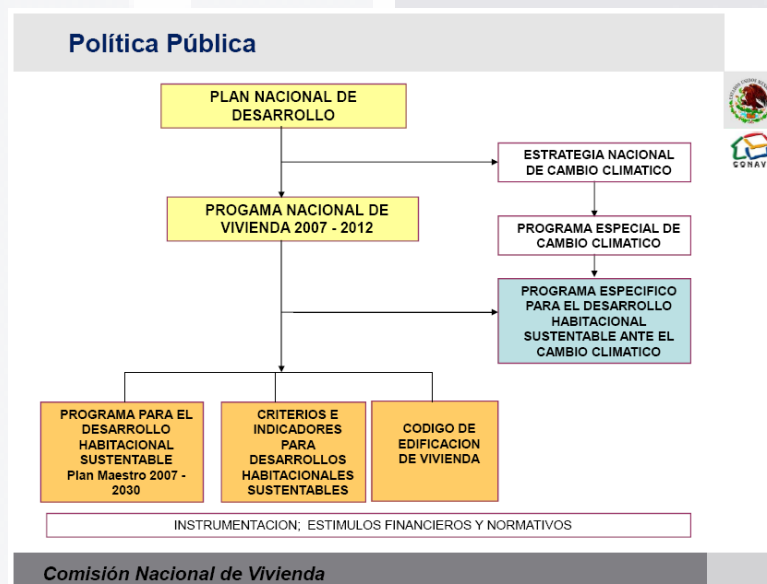


Figura 1. Acciones gubernamentales en materia de vivienda ante el cambio climático

El Art. 71 de la Ley de Vivienda establece que La Comisión promoverá que en el desarrollo de las acciones habitacionales se garantice la seguridad estructural, y la adecuación al clima con criterios de sustentabilidad, eficiencia energética y prevención de desastres

El programa específico para el desarrollo habitacional sustentable ante el cambio climático consiste en:

- a) Establecer nuevas orientaciones de sustentabilidad energética y ambiental en las políticas y acciones del sector vivienda.

- b) Fomentar el desarrollo y utilización de nuevos sistemas constructivos, materiales y tecnologías de eficiencia energética y de minimización de impactos ambientales.
- c) Aligerar cargas de provisión de infraestructura y reducir costos de operación en la vivienda.
- d) Unificar los programas y recursos existentes dedicados a la sustentabilidad en la vivienda bajo la coordinación de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI).

#### 4.6. Vinculación con el Plan Nacional de Desarrollo.

La vivienda constituye la base del patrimonio familiar, es el centro de la convivencia y del desarrollo social y humano sustentable. Es también uno de los motores más importantes del crecimiento económico y de la generación de empleo. De ahí que el Plan Nacional de Desarrollo establezca la necesidad de “ampliar el acceso al financiamiento para vivienda de los segmentos de la población más desfavorecida, así como para emprender proyectos de construcción en un contexto de desarrollo ordenado, racional y sustentable de los asentamientos humanos”, como objetivo de política pública alineado en el Eje de “Economía competitiva y generadora de empleos”. Ahí plantea las prioridades para su cumplimiento, que el Programa Nacional de Vivienda recoge y agrupa en sus cuatro objetivos estratégicos:

Ejes de la política pública (Plan Nacional de Desarrollo)	Objetivos del Plan Nacional de Desarrollo.
Economía competitiva y generadora de empleos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ampliar la cobertura de atención y las opciones de financiamiento a la vivienda y construcción.</li> <li>• Generar un mayor dinamismo del mercado de vivienda seminueva y usada, y asistir para el desarrollo de un mercado eficiente y activo de vivienda para arrendamiento.</li> <li>• Brindar certidumbre jurídica sobre la propiedad a través de la homologación de registros públicos de la propiedad, catastros municipales y rurales, y de la obligatoriedad del registro público de inmuebles.</li> </ul>
Estado de derecho y seguridad Sustentabilidad	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promover el mejoramiento de la vivienda existente y las condiciones para impulsar vivienda progresiva y la producción social de vivienda, mediante nuevas opciones de productos financieros y apoyos para la población de menores ingresos.</li> <li>• Incrementar la disponibilidad de suelo apto para el desarrollo económico y para la</li> </ul>

ambiental	construcción de vivienda. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reaprovechamiento de la infraestructura urbana y su equipamiento existente, reduciendo, por un lado, presiones en las finanzas públicas de los estados y municipios y, por el otro, el impacto que la ubicación de los proyectos de construcción y de vivienda pudiese tener en la calidad y costo de vida de sus habitantes.</li> </ul>
Democracia efectiva y política exterior responsable	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consolidar el Sistema Nacional de Vivienda</li> </ul>
Igualdad de oportunidades	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promover el mejoramiento de la vivienda existente y las condiciones para impulsar vivienda progresiva y la producción social de vivienda, mediante nuevas opciones de productos financieros y apoyos para la población de menores ingresos.</li> </ul>

#### 4.7. Organismos Internacionales y la Vivienda en México

Desde el punto de vista global, México es un país que ha participado en foros y programas internacionales orientados al establecimiento de mecanismos de cooperación con otros países en el ámbito de vivienda, y que su labor se ha visto apoyada también por organismos públicos y privados.

**El Banco Mundial.** El apoyo financiero otorgado por el Banco Mundial mediante préstamos dedicados a la construcción de vivienda, que durante más de 25 años, ha prestado más de 250 billones de dólares al gobierno mexicano tan sólo para financiar los programas de vivienda<sup>15</sup>. Las repercusiones que han tenido los préstamos se reflejan en el campo de las políticas públicas y de las decisiones, al igual que en el diseño de las estrategias sociales y políticas.

**Protocolo de Kyoto.** En el aspecto de control ambiental, el Protocolo de Kyoto es un instrumento legal que establece compromisos para limitar las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) y fue adoptado por los países desarrollados en 1997. También establece mecanismos cooperativos para reducir costos por la disminución de emisiones.

---

<sup>15</sup> Boils, Guillermo. Revista Mexicana de Sociología, abr-jun2004, Vol. 66 Issue 2

**Mexican Housing Day.** Otros foros internacionales, como el Mexican Housing Day en Nueva York y Londres, donde la delegación mexicana expone ante inversionistas y representantes de la comunidad financiera internacional las perspectivas y los ejes de la política de vivienda del Gobierno Federal mexicano, así como las oportunidades de negocios en materia habitacional en México.

Cabe destacar que como resultado de la disciplina fiscal del Gobierno Federal y de un estricto control de la inflación, en los últimos diez años se ha consolidado una estabilidad macroeconómica que ha permitido que las tasas de interés hipotecaria se reduzcan, lo que a su vez detonó el despliegue de una oferta crediticia hipotecaria diversificada.

En este sentido, el sector vivienda mexicano ha sido un motor de crecimiento económico, aun en el contexto de la crisis económica global.

**UN-HABITAT.** Adicionalmente, la ONU, a través de su organismo UN-HABITAT tiene la función de *"Promover pueblos y ciudades social y ambientalmente sostenibles con el objetivo de proporcionar una vivienda adecuada para todos", por el Mandato establecido por la Asamblea General de las Naciones Unidas.*

Los principales documentos que conforman el mandato de la organización son:

- \* La Declaración de Vancouver sobre Asentamientos Humanos
- \* La Agenda Hábitat
- \* La Declaración de Estambul sobre Asentamientos Humanos
- \* La Declaración sobre Ciudades y Otros Asentamientos Humanos en el Nuevo Milenio
- \* La Resolución 56/206

El presupuesto de la Agencia proviene de cuatro fuentes principales - la gran mayoría en forma de contribuciones de los asociados multilaterales y bilaterales de cooperación técnica. La agencia también recibe contribuciones para fines



específicos de los gobiernos y otros asociados, incluidas las autoridades locales y las fundaciones, y de alrededor del 5 por ciento desde el presupuesto ordinario de Naciones Unidas.

**Asociación Internacional de Vivienda.** IHA reúne a organizaciones de todo el mundo que representan a la industria de la construcción de viviendas. La Asociación Internacional de la Vivienda (IHA) se estableció en 1984 para proporcionar un foro mundial para la discusión de temas relacionados con la construcción de la vivienda y el hogar. Los miembros tienen acceso a la información y oportunidades para el crecimiento continuo.

## **Capítulo III Metodología**

### **Diseño metodológico**

Tal como se define al inicio del presente proyecto, se requiere determinar si los programas de vivienda en México son sustentables para atraer Inversión Extranjera Directa, de manera que se logre una estabilidad en este sector y con ello retroalimentar la Visión México 2030.

Por ello, la presente investigación contempla un seguimiento de la evolución que ha tenido la inversión extranjera directa en México y los efectos positivos o negativos, que se han dado en el país principalmente en el mercado de la vivienda.

Para ello se enfatiza en el aspecto legal de la IED con especial interés a los acuerdos y tratados comerciales que México ha establecido con otros países en la década pasada.

Para esta investigación se realiza un análisis cuantitativo para poder comprobar o refutar la hipótesis planteada. Para ello se toma en consideración la Inversión Extranjera Directa en el país, desde 1999 hasta 2009, período suficiente para

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

poder determinar cómo ha evolucionado la inversión extranjera directa en México y poder establecer los efectos en el mercado de vivienda.

Al tomar éste período como marco de referencia para el análisis de la evolución de la IED se puede determinar si ésta ha sido o no, factor de desarrollo para el país y como ha afectado al mercado de vivienda.

Por lo tanto, el tipo de investigación es cuantitativa. Y por la fuente de obtención es viva y documental.

Por el periodo de tiempo e análisis es longitudinal, la técnica utilizada es el análisis de datos estadísticos y el instrumento lo conforman todas las bases de datos públicos y privados.

Para la realización de la investigación se recurre a la recopilación de información estadística y bibliográfica de primera mano.

### **Fuentes de información**

Entidades gubernamentales federales, estatales y municipales en diversas instituciones oficiales del país, entre ellas la Secretaría de Economía, específicamente la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras, en donde se puede acceder a información y estadísticas oficiales sobre los temas que se plantean, así como la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno del Estado de Aguascalientes y otras entidades de vivienda a nivel nacional y estatal.

Para complementar la información de estos temas se consultan también las bases de datos y estadísticas de las siguientes instituciones: Banco Mundial, Banco Interamericano de Desarrollo, Estadísticas de la UNCTAD, Banco de México y el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI) y el INFONAVIT.

Las instituciones privadas y asociaciones que también aportan información relevante al tema son: URBI, GEO, ARA, Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC).

Posteriormente, se investiga con detalle los principales sectores a que se dirigen los flujos de capital en el país, con especial atención en la evolución que ha tenido en el mercado de vivienda, analizando los informes inmobiliarios de instituciones financieras como BBVA Bancomer.

Una vez recopilada toda la información estadística y oficial, se consultan las fuentes bibliográficas sobre aspectos relativos a “Inversión Extranjera Directa” y del “Mercado de Vivienda en México”, de acuerdo a la bibliografía listada.

Al concluir el análisis de la información se procede a refutar o confirmar la hipótesis planteada, haciendo una evaluación concreta sobre la recepción de inversión extranjera directa en México, para poder determinar cuáles son sus efectos de la en el mercado de vivienda.

#### **Delimitación de la Investigación:**

Inversión Extranjera en México durante 1999 a 2009 proveniente de todos los países participantes y el mercado de vivienda en este mismo periodo.

Enfoque al sector vivienda popular, también denominado vivienda de interés social. Queda fuera del campo de investigación la vivienda media y residencial, la cual se maneja en otros esquemas de programas y financiamiento.

Los agentes considerados en este estudio de investigación son las instituciones promotoras dedicadas a la construcción y comercialización de vivienda en México, con mayor participación en el mercado, que cotizan sus acciones en la Bolsa Mexicana de Valores.

## Capítulo IV Presentación de los resultados.

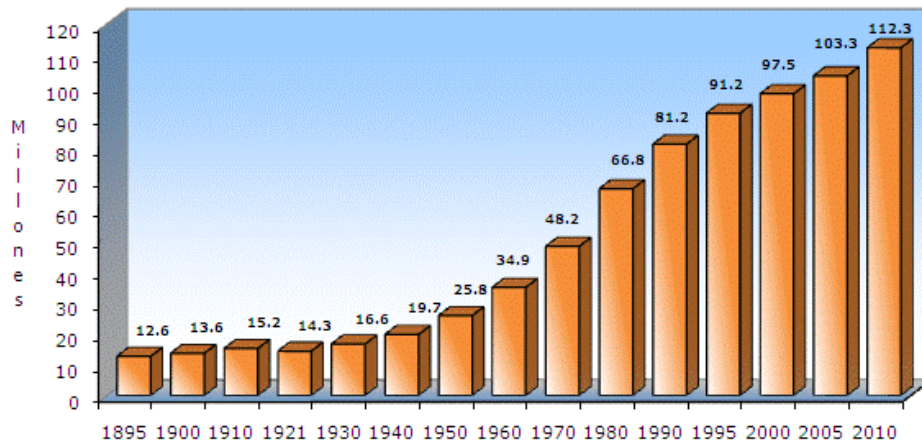
### Introducción

Al analizar las variables definidas en la metodología, y determinar si los programas de vivienda en México son sustentables para atraer IED, se presentan los resultados obtenidos, en primer término los datos demográficos, cuya base es el Censo Nacional de Población y Vivienda 2010. Posteriormente se presenta la recopilación de los datos de cada variable analizada y que corresponde a los agentes que intervienen en el ramo de la construcción y vivienda, así como la inversión extranjera directa.

En el caso de los tres agentes constructores y promotores de vivienda, se presentan resultados financieros y de operación de Urbi Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V., corroborando la ausencia de Inversión Extranjera Directa.

### INEGI. Datos demográficos.

Gráfica 9. Volumen de población y tendencia de crecimiento.  
Población total (Millones de habitantes): 1895 a 2010

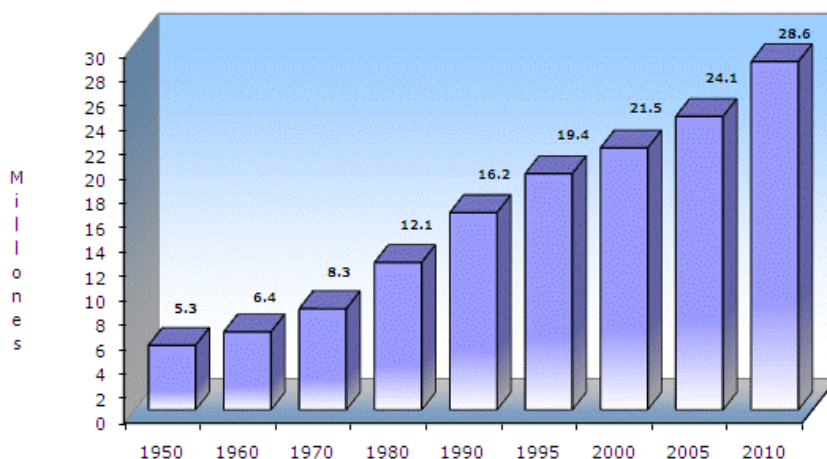


Fuente: INEGI. Censos de Población y Vivienda. Actualización 3 de marzo de 2011

En la gráfica 9 se observa el crecimiento demográfico en México, que requiere cada vez más viviendas dignas. Aunque la demanda de vivienda no es motivo de estudio en el presente trabajo, sí es un factor determinante para analizar la oferta.

Se observa también que la cantidad de viviendas habitadas ha aumentado en México con la misma tendencia.

Gráfica 10. Cantidad de millones viviendas en México.  
Periodo: 1950 a 2010



Fuente: INEGI. Censos de Población y Vivienda. Actualización 3 de marzo de 2011

Cabe destacar también que en México se han incrementado los créditos para vivienda como se observa en la tabla 4. Sin embargo, no se detecta la presencia de IED en el financiamiento, solamente se presenta la asociación de empresas mexicanas con empresas extranjeras a través de convenios de participación en proyectos.

Tabla 4. Financiamiento de Vivienda por Organismo

Año	INFONAVIT	FOVISSSTE	FONHAPO	Entidades financieras	SEDESOL	Organismos estatales	ISSFAM
2000	250110	24301	6730	47805	25330	112313	1433
2001	205346	26641	21077	51262	61860	86991	1233
2002	275000	11068	141936	55871	92034	120319	228
2003	300000	68168	149378	74936	51216	59508	2162
2004	305975	60954	133929	102843	88593	103180	2687
2005	376444	50047	94501	103478	101039	26570	2806
2006	421745	79047	278537	133141	221243	23228	2632
2007	458701	71240	186364	172635	43165	94628	869
2008	494073	90140	222036	186051	561575	65671	1433
2009	447481	100082	180929	190547	611783	25050	1496
2010	475000	100000	108854	170000	ND	32900	2352

Fuente: IV informe de gobierno, Presidencia de la República. C. Felipe Calderón.

La inversión ejercida para vivienda se observa en la tabla 5, considerando los organismos registrados a nivel nacional. Se consideran también los créditos ejercidos para vivienda

Tabla 5. Inversión ejercida para viviendas según principales entidades financieras, 2000 a 2010

(Millones de pesos)

Año	INFONAVIT	FOVISSSTE	FONHAPO	Entidades financieras	SEDESOL	Organismos estatales	ISSFAM	PEMEX	CFE
2000	43,374.2	3,512.5	564.6	7,174.9	539.6	2,154.9	134.7	1,127.0	503.7
2001	37,241.1	4,977.2	47.1	14,880.4	516.2	3,313.0	147.2	1,155.0	477.0
2002	51,308.7	3,561.7	996.1	16,153.2	171.1	3,898.3	127.3	1,074.8	497.0
2003	55,915.9	17,495.0	1,152.8	25,228.2	316.4	3,167.1	547.9	1,704.8	579.0
2004	59,129.9	17,103.7	1,887.0	42,334.8	151.2	3,893.9	538.3	1,687.2	546.3
2005	77,866.1	15,327.8	1,624.8	57,655.8	567.4	2,098.8	535.1	1,905.3	511.5
2006	91,602.2	25,179.5	3,762.4	91,248.1	1,237.8	1,822.3	624.1	2,759.1	411.6
2007	88,535.4	22,414.5	1,936.7	131,762.1	122.6	3,103.0	309.5	2,123.1	631.5
2008	107,675.7	30,783.5	2,151.6	114,810.1	3,920.7	2,991.3	373.1	3,254.0	980.8
2009	98,297.3	47,420.7	2,364.4	72,167.9	4,053.2	2,333.0	450.6	124.1	1,286.8
2010	102,473.0	55,597.0	2,195.2	80,000.0	ND	2,333.0	ND	201.7	1,342.3

Fuente: IV informe de gobierno, Presidencia de la República. C. Felipe Calderón.

## Secretaría de Economía. Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras.

En la siguiente tabla se muestra la Inversión Extranjera en México por sector, destacando la mayor participación en empresas manufactureras.

Tabla 6. Estadísticas de Inversión Extranjera Directa en México

Periodo: 1999 a 2009 (Cifras en millones de dólares)

Sectores	Años										
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
100000 Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca.	82.7	91.6	63.8	93	11.8	21.9	10.2	22.7	133.1	32.1	7.6
200000 Minería y extracción de petróleo.	246	167.2	12.1	260.5	139	302.4	183	400	1,664.40	4,610.30	699.3
300000 Industrias manufactureras. Incluye los establecimientos	9,177.20	9,994.90	5,919.50	8,671.20	6,929.00	13,703.50	11,328.50	10,105.00	13,226.10	7,570.60	5,212.80
400000 Electricidad y agua.	150.3	134	333.4	446.7	325.6	202.5	191.3	-85.3	120	458.1	98.2
500000 Construcción.	109.6	171.1	112.3	359.8	85.6	389.1	298.1	393.4	1,882.70	873.2	520.3
600000 Comercio.	1,440.20	2,464.50	2,350.80	1,803.10	1,509.80	1,347.40	2,876.60	669.2	1,531.60	1,795.30	1,346.00
700000 Transportes y comunicaciones.	295.5	-1,940.40	2,925.80	3,949.90	2,199.40	1,677.70	2,874.50	650.3	766.9	1,440.20	68.4
800000 Servicios financieros, de administración y alquiler de bienes	776.4	4,925.60	16,465.70	6,836.90	2,934.50	5,824.40	1,688.40	4,896.20	7,200.30	5,014.60	3,151.60
900000 Servicios comunales y sociales; hoteles y restaurantes; profesionales,	1,597.00	2,097.90	1,624.50	1,306.50	1,621.80	1,032.10	2,974.20	3,051.60	2,558.60	3,118.30	3,358.30
<b>TOTAL ANUAL</b>	<b>13,874.9</b>	<b>18,106.4</b>	<b>29,807.9</b>	<b>23,727.6</b>	<b>15,756.5</b>	<b>24,501.0</b>	<b>22,424.8</b>	<b>20,103.1</b>	<b>29,083.7</b>	<b>24,912.7</b>	<b>14,462.5</b>
Variables consideradas	Todos los países					Todos los estados					
Número total de empresas registradas con los criterios seleccionados:	46134										
No incluye los montos estimados de inversiones externas que se sabe ya fueron realizados pero que aún no han sido registrados ante la DGIE.											
Esta información es para uso estadístico exclusivamente y no podrá ser utilizada o considerada como oficial.											
Fuente: Secretaría de Economía. Dirección General de Inversión Extranjera.											

Nota metodológica: La metodología para medir los montos de IED fue elaborada, y es aplicada, conjuntamente por la Secretaría de Economía y el Banco de México. Las cifras sobre IED se elaboran con datos de dos fuentes de información:

- a. El valor de los movimientos de inversión realizados por empresas con IED y notificados al Registro Nacional de Inversiones Extranjeras (RNIE), durante el periodo de referencia.
- b. Un monto estimado del valor de los movimientos de inversión de empresas con IED, que se sabe fueron realizados durante el periodo de referencia, pero que aún no han sido notificados al RNIE.

Cabe señalar que los flujos de IED que se obtienen con el sistema de reportes se integran únicamente con la primera fuente de información ya que no se dispone de valores de inversiones estimadas por sector, país y estado.

En la Tabla 7 se muestra la IED en el ramo de la construcción.

Tabla 7: Inversión extranjera directa en México para la industria de la construcción (Millones de Dólares)

PERIODO	IED Total	IED en Construcción	%
1999	13,874.9	109.6	0.8%
2000	18,106.4	171.1	0.9%
2001	29,807.9	112.3	0.4%
2002	23,727.6	359.8	1.5%
2003	15,756.5	85.6	0.5%
2004	24,501.0	389.1	1.6%
2005	22,424.8	298.1	1.3%
2006	20,103.1	393.4	1.9%
2007	29,083.7	1882.7	6.5%
2008	24,912.7	873.2	3.5%
2009	14,462.5	520.3	3.6%

FUENTE: Secretaría de Economía. Dirección General de Inversión Extranjera.

Tabla 8. Estadísticas de Inversión Extranjera Directa en México por país emisor.

Periodo: 1999 a 2009 (Cifras en millones de dólares)  
Sector: Países que invirtieron en construcción

Países	Años											TOTAL
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	
Holanda	-5.0	29.4	21.9	20.2	1.2	30.2	60.0	52.6	1398.3	142.4	27.6	1778.8
España	30.2	113.3	-2.6	69.1	41.5	73.6	53.8	144.7	310.8	449.5	304.2	1588.1
Estados Unidos	66.4	51.7	55.2	97.0	33.6	177.6	254.9	134.7	29.3	78.6	30.6	1009.6
Canadá	0.0	0.4	0.5	1.1	0.0	78.0	-77.5	16.6	8.1	171.7	75.4	274.3
Alemania	26.8	-41.3	-3.4	2.8	4.3	0.4	0.0	0.0	173.4	0.0	-13.8	149.2
Brasil	0.2	0.0	0.0	0.0	0.1	9.8	0.3	0.0	-12.5	12.8	82.2	92.9
Japón	-3.1	-0.3	0.2	69.8	2.3	12.4	-6.8	6.6	-3.1	0.0	12.2	90.2
Francia	5.2	6.6	14.4	51.4	-0.2	-6.5	-9.1	9.7	5.5	0.1	0.0	77.1
Reino Unido	0.3	4.4	21.7	19.1	0.3	4.4	14.1	3.9	5.0	0.3	0.8	74.3
Suiza	0.0	0.0	3.8	25.2	0.0	1.2	-0.2	25.7	2.7	1.7	2.4	62.5
Luxemburgo	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	5.1	6.1	0.0	11.2
Otros	3.7	12.5	0.1	3.8	2.8	7.9	8.9	2.9	0.7	10.0	1.2	54.5

Variables consideradas: Todos los países y todos los estados.

Número total de empresas registradas coincidentes con los criterios seleccionados: 1467

No incluye los montos estimados de inversiones externas que se sabe ya fueron realizados pero que aún no han sido registrados ante la DGIE.

Esta información es para uso estadístico exclusivamente y no podrá ser utilizada o considerada como oficial.

Fuente: Secretaría de Economía. Dirección General de Inversión

## BID Banco Interamericano de Desarrollo

El BID ofrece soluciones financieras a sus países miembros para financiar el desarrollo económico y social a través préstamos y donaciones a entidades públicas y privadas en América Latina y el Caribe.

El financiamiento y donaciones incluyen: préstamos, donaciones, garantías e inversiones. El Banco también financia programas nacionales y regionales de cooperación técnica en áreas que van desde el fortalecimiento institucional hasta la transferencia de conocimientos y estudios.

Está participando en los programas de financiamiento de vivienda en México, tal como se muestra en estos proyectos, que se documentan a continuación: el ME0137, ya concluido y el 2173/OC-ME / 2173/OC-ME1, que se encuentra en su fase de implementación.

ME0137 : Programa de Financiamiento Vivienda



Descripción del Proyecto: EL OBJETIVO GENERAL DEL PROGRAMA ES MEJORAR LA EFICIENCIA DEL SISTEMA FORMAL DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA DE MEXICO Y FACILITAR SU EXPANSION HACIA LOS SEGMENTOS POBLACIONALES DE MENORES INGRESOS.

Información de Adquisiciones

Comunicado de Prensa: 14-dic-2000 - BID aprueba préstamo por US\$505 millones de dólares para programa de vivienda en México



Información Básica

Número del Proyecto ME0137

Número de la Operación 1298/OC-ME

País: México

Sector: Desarrollo Urbano y Vivienda

Subsector: Vivienda

Tipo de Proyecto: Operación de Préstamo

Subtipo de Proyecto: Inversión Específica

Fecha de Aprobación 13-DIC-2000

Fecha del Contrato 06-SEP-2001

Fecha de Terminación del Proyecto 22-DIC-2008

Información Financiera

Costo Total - Histórico USD 1.170.000.000

Financiamiento del BID

Tipo de Financiamiento: Facilidad Unimonetaria

Fondo: Capital Ordinario

Moneda de Referencia: USD - Dólar Estadounidense

Fecha de Referencia: 31-MAY-2011

Monto Aprobado – Histórico: USD 505.000.000

Monto Cancelado – Histórico: USD 0

Monto sin Desembolsar – Histórico: USD 0

Desembolso a la Fecha – Revaluado: USD 505.000.000

Reembolsos – Revaluado: USD 459.587.470

Monto Principal de Alivio de la Deuda – Revaluado: USD 0

Monto Pendiente – Revaluado: USD 45.412.530

Ingresos Cobrados – Revaluado: USD 68.651.084

Proyección del Servicio de Deuda

Roles y Responsabilidades

Prestatario: Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)

Garante: Estados Unidos Mexicanos

Agencia ejecutora: (AE): Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI)

Programa de financiamiento de vivienda

Propuesta de Préstamo: Nov 21, 2000

México - Programa de Financiamiento de la Vivienda ME-0137

Informe de Terminación de Proyecto: Sep 8, 2009

Resumen de la Clasificación de Desempeño				
OD	<input type="checkbox"/> Muy Probable (MP)	<input checked="" type="checkbox"/> Probable (P)	<input type="checkbox"/> Poco Probable (PP)	<input type="checkbox"/> Improbable (I)
PI	<input type="checkbox"/> Muy Satisfactorio (MS)	<input checked="" type="checkbox"/> Satisfactorio (S)	<input type="checkbox"/> Poco Satisfactorio (PS)	<input type="checkbox"/> Muy Insatisfactorio (MI)
SO	<input checked="" type="checkbox"/> Muy Satisfactorio (MS)	<input type="checkbox"/> Satisfactorio (S)	<input type="checkbox"/> Poco Satisfactorio (PS)	<input type="checkbox"/> Muy Insatisfactorio (MI)

\* OD = Objetivos de Desarrollo; PI = Progreso en la Implementación; SO = Sostenibilidad

**Revisión de la Calidad del Diseño**

Muy Satisfactorio (MS)     Plenamente Satisfactorio(PS)     Menos que Satisfactorio (MS)     Insatisfactorio (I)

Para el 2008 la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) enfocó su estrategia a la innovación de soluciones para la vivienda social. En este sentido, conjuntamente con la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), continuó con la instrumentación del Programa de Crédito complementado con Subsidio “Esta es tu Casa”.

Política de subsidios - A partir de 2007 la Comisión Nacional de Vivienda fungió como administradora del programa de subsidios y la SHF fue la encargada de diversificar los destinos del crédito con subsidio, principalmente para mejoramiento de vivienda, logrando así atender necesidades de soluciones de vivienda de la población.

**DESEMBOLSOS**

Costo Total del Proyecto - Planeado (US\$)		Costo Total del Proyecto - Actual (US\$)		Fechas de desembolsos
Primer tramo de desembolso	US\$ 250,000,000.00	Primer tramo de desembolso	US\$ 250,000,000.00	11/03/2003
Segundo tramo de desembolso	US\$ 50,000,000.00	Segundo tramo de desembolso	US\$ 50,000,000.00	17/12/2004
Tercer tramo de desembolso	US\$ 37,095,948.20	Tercer tramo de desembolso	US\$ 37,095,948.20	20/12/2004
Cuarto tramo de desembolso	US\$ 30,746,737.00	Cuarto tramo de desembolso	US\$ 30,746,737.00	01/09/2005
Quinto tramo de desembolso	US\$ 50,000,000.00	Quinto tramo de desembolso	US\$ 50,000,000.00	01/12/2005
Sexto tramo de desembolso	US\$ 93,922.33	Sexto tramo de desembolso	US\$ 93,922.33	20/10/2006
Séptimo tramo de desembolso	US\$ 119,246.09	Séptimo tramo de desembolso	US\$ 119,246.09	07/11/2006
Octavo tramo de desembolso	US\$ 25,000,000.00	Octavo tramo de desembolso	US\$ 25,000,000.00	13/11/2006
Noveno tramo de desembolso	US\$ 15,882,740.48	Noveno tramo de desembolso	US\$ 15,882,740.48	23/10/2007
Décimo tramo de desembolso	US\$ 7,269.739.30	Décimo tramo de desembolso	US\$ 7,269.739.30	22/11/2007
Onceavo tramo de desembolso	US\$ 8,336.666.60	Onceavo tramo de desembolso	US\$ 8,336.666.60	29/04/2008
Costo total del proyecto	US\$ 505.000.000	Costo total del proyecto	US\$ 505.000.000	
<p>Explique brevemente diferencias.                      No hubieron diferencias, sin embargo el plazo de la ejecución se vio afectado de la fecha original del último desembolso pero se logró ejecutar plenamente todo el proyecto.                      Estos desembolsos suman US\$ 474,545,000,000, y se refieren a los directamente relacionados con los componentes sustantivos del programa (inversión y asistencia técnica). El resto de los recursos del total de los US\$ 505 millones, son los referentes a los costos financieros que fueron financiados por el mismo préstamo.</p>				

Clasificación del Desempeño del Prestatario/Agencia Ejecutora			
<input type="checkbox"/> Muy Satisfactorio (MS)	<input checked="" type="checkbox"/> Satisfactorio (S)	<input type="checkbox"/> Poco Satisfactorio (PS)	<input type="checkbox"/> Muy Insatisfactorio (MI)

Clasificación del Desempeño del Banco			
<input type="checkbox"/> Muy Satisfactorio (MS)	<input checked="" type="checkbox"/> Satisfactorio (S)	<input type="checkbox"/> Poco Satisfactorio (PS)	<input type="checkbox"/> Muy Insatisfactorio (MI)

Clasificación de Sostenibilidad (SO)			
<input type="checkbox"/> Muy Satisfactorio (MS)	<input checked="" type="checkbox"/> Satisfactorio (S)	<input type="checkbox"/> Poco Satisfactorio (PS)	<input type="checkbox"/> Muy Insatisfactorio (MI)

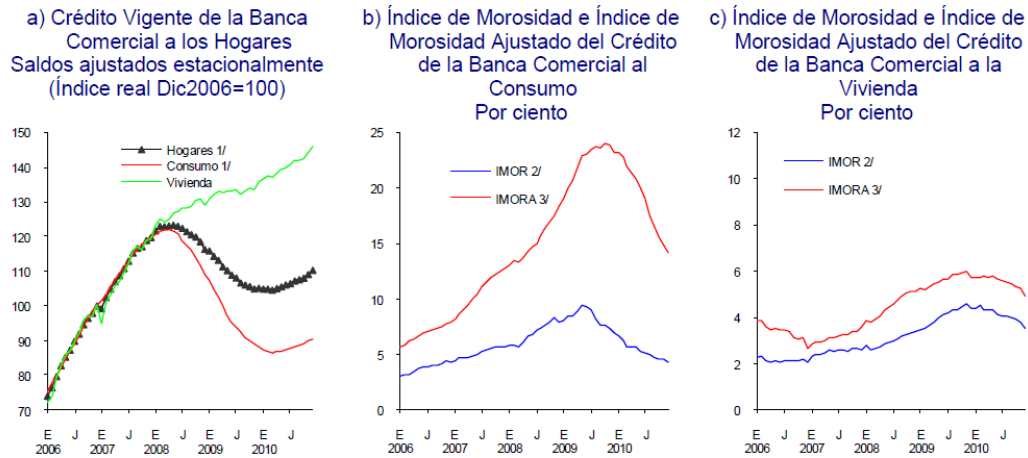
El BID continúa financiando el sector de vivienda en México, con los proyectos de largo alcance 2173/OC-ME y 2173/OC-ME1, los cuales están en la fase de implementación con el nombre de proyecto “Programa Global de Crédito para el Desarrollo de Mercados Hipotecarios Eficientes e Inclusivos en México”, y fecha de cierre al 9 de Octubre de 2016. El monto aprobado es de 500 millones de dólares americanos aprobados el 25 de noviembre de 2008 (documento PR-3327 y Resolución DE-165/08).

El objetivo general del proyecto es promover el desarrollo de mercados hipotecarios eficientes e inclusivos en México, a través de la ejecución de dos componentes, uno de crédito y otro de asistencia técnica.

**Banco de México**

El crédito de la banca comercial a la vivienda presentó un crecimiento estable a lo largo del año, como reflejo, entre otras causas, de los niveles de morosidad relativamente bajos, aun en la parte baja del ciclo (Gráfica 11c). En este año, el crédito vigente de la banca comercial a la vivienda se incrementó 7 por ciento real anual (5.2 por ciento en 2009).

Gráfica 11. Indicadores crediticios del Banco de México



Fuente: Banco de México

1/Las cifras a partir de marzo de 2008 incluyen el monto de la cartera de crédito al consumo de las Sofomes E.R. subsidiarias de la banca comercial. A partir de febrero 2009, los datos se ven afectados por la reclasificación de créditos a PyMES de la cartera de crédito al consumo a la cartera comercial. Asimismo, se ajustan desde diciembre de 2010 para no verse afectadas por la reclasificación de créditos en cartera directa a ADES.

2/El índice de morosidad se define como el cociente de la cartera de crédito vencida entre la cartera de crédito total.

3/El índice de morosidad ajustado se define como el cociente de la suma de la cartera de crédito vencida más los castigos o pérdidas reconocidas por los bancos en los doce meses previos entre la suma de la cartera de crédito total más los castigos o pérdidas antes mencionados.

## BBVA Bancomer Informes Inmobiliarios

La publicación de esta institución, analiza los diferentes factores que intervienen en el mercado de vivienda en México y presenta información del sector de la construcción y financiamiento. En el apartado de anexos estadísticos presenta la siguiente información:

Tabla 9. Indicadores Anuales Macroeconómicos de México.

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010p	2011
PIB Real <sup>1</sup> Variación % anual	0.8	1.3	4.0	3.2	5.2	3.2	1.5	-6.1	5.3	4.3
Consumo Privado Real Variación % anual	1.5	2.2	5.6	4.8	5.7	4.0	1.8	-7.1	4.6	4.1
Consumo del Gobierno Real Variación % anual	-0.2	0.8	-2.8	2.5	1.9	3.1	1.1	3.5	2.1	1.8
Inversión en Construcción Real	3.5	3.2	5.1	4.1	7.9	4.9	4.2	-5.2	1.3	5.3
Residencial			3.7	2.5	8.9	3.5	0.5	-16.1	-1.1	5.0
No residencial			6.1	5.2	7.2	5.9	6.8	2.0	2.7	5.5
Empleo Formal Privado Total (IMSS) <sup>2</sup>	12,279	12,369	12,506	12,893	13,486	14,046	14,326	13,891	14,387	15,070
Variación % anual	-0.8	-0.7	1.1	3.1	4.6	4.2	2.0	-3.0	3.6	4.7
Salario Med. de Cot. (IMSS Pesos diarios nom. prom.)	158.0	168.4	178.6	188.9	198.5	209.2	220.3	229.6	236.7	
Variación % anual real	2.9	1.9	1.3	1.7	1.4	1.4	0.2	-1.0	-1.5	
Masa Salarial Real (IMSS Variación % anual)	2.1	2.6	2.5	4.8	6.1	5.6	2.2	-4.0	2.1	
Salario Mínimo General (diario, pesos nominales)	39.74	41.53	43.30	45.24	47.05	48.88	50.84	53.20	55.77	
Variación % anual real	0.7	0.0	-0.4	0.5	0.4	-0.1	-1.1	-0.6	0.2	
Precios Consumidor (promedio, Var. % anual)	5.0	4.5	4.7	4.0	3.6	4.0	5.1	5.3	4.2	3.7
TIIE 28 promedio (%)	8.2	6.8	7.1	9.2	7.1	7.3	7.9	5.1	4.5	4.5
Tasa de interés 10 años B. Gub. (M10)	10.1	9.0	9.5	9.7	9.8	9.9	10.0	8.0	6.8	6.3

p pronóstico a partir de la fecha que se indica. Componentes del PIB, precios al consumidor y tasas de interés en revisión

<sup>1</sup> El INEGI modificó su metodología de registro en el SCN base 2003=100 Los datos anteriores están en revisión por el INEGI por lo que se presentan los datos con base a 1993=100. Serie ajustada estacionalmente

<sup>2</sup> Miles de personas promedio. Serie ajustada estacionalmente

Fuente: BBVA Bancomer con datos de Banco de México, Conasami, Inegi e IMSS

Tabla 10. Indicadores Anuales de Construcción y Vivienda

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010p	2011
PIB Construcción real <sup>1</sup> var. % anual	2.0	3.3	5.2	3.8	7.8	4.3	3.1	-6.4	-0.2	4.6
Edificación	2.6	3.3	3.5	0.6	9.5	3.5	0.0	-13.1	-0.4	4.2
Construcción de obras ing. civil u obra pesada	1.0	3.3	7.7	12.2	5.5	6.1	10.3	7.0	0.5	5.2
Trabajos especializados para la construcción	0.7	3.3	10.4	-0.6	2.6	4.1	-0.5	-10.5	4.3	5.2
Empleo Const. Total (IMSS miles de personas prom.)	937.5	945.5	969.4	1,020.1	1,133.1	1,203.8	1,209.5	1,103.6	1,145.5	1,210.7
Variación % anual	0.4	0.8	2.5	5.2	11.1	6.2	0.5	-8.8	3.8	5.7
Prod.Cemento Hidráulico (tons. Var. % anual)	2.4	0.8	4.0	11.1	7.7	2.0	-3.1	-3.8		
Consumo Nal. de Cemento (tons. Var % anual)	1.2	-0.3	2.9	10.1	6.7	1.1	-4.0	1.4		
Emp. Consts. <sup>2</sup> (Valor real de prod.,Var. % anual)			1.7	4.2	7.5	2.8	-0.8	-10.1		
Edificación			16.2	9.0	9.5	9.2	-0.9	-20.2		
Obra públicas			-6.0	0.2	8.7	-3.2	-0.2	8.7		
agua, riego y saneamiento			31.2	-1.3	-18.5	-22.0	4.9	-1.3		
electric. Y comunicaciones			-15.3	-28.4	12.5	-15.2	19.6	32.4		
transporte			-16.8	6.9	6.9	7.8	13.7	9.4		
petróleo y petroquímica			-0.2	5.7	26.3	-5.6	-26.3	1.4		
Otras			-16.4	-0.8	-6.9	-5.8	-3.3	-36.4		
Precios de Const. Residencial Gral. (var. % anual)	3.5	6.9	14.5	0.6	11.8	2.9	13.1	-1.0		
Mat. de Construcción (variación % anual)	2.7	7.2	17.7	-0.2	14.1	2.6	15.5	-1.8		
Mano de obra (variación % anual)	7.6	5.4	4.5	3.8	3.8	4.4	3.5	3.1		
Créditos hipotecarios otorgados (miles) <sup>3</sup>	295.8	381.8	472.8	529.4	597.1	646.5	643.9	586.8	561.4	600.0

p pronóstico a partir de la fecha que se indica

<sup>1</sup> Serie ajustada estacionalmente

<sup>2</sup> Considera a las empresas afiliadas y no afiliadas a la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción

<sup>3</sup> Incluye viviendas nuevas y usadas: INFONAVIT, FOVISSSTE, Banca y Sofoles (considera reducción por cofinanciamientos)

Fuente: BBVA Bancomer con datos de Banco de México, Conasami, Inegi, IMSS y AHM

Tabla 11. Indicadores Trimestrales Macroeconómicos

	07'III	IV	08'I	II	III	IV	09'I	II	III	IV	10'I	II	III
PIB Real (var. % anual)	3.5	3.7	2.3	2.8	1.7	-0.8	-7.2	-9.6	-5.5	-2.0	4.6	7.6	5.3
Consumo privado real (var. % anual)	2.9	3.9	2.8	3.4	2.1	-1.2	-9.1	-11.0	-5.3	-3.0	3.9	7.8	5.0
Consumo del gobierno real (var. % anual)	4.0	4.1	1.4	1.6	0.3	1.0	5.5	2.1	3.7	2.7	1.1	5.3	2.5
Inversión en construcción real (var. % anual)	4.3	5.9	4.9	7.2	4.9	0.0	-3.3	-5.8	-5.1	-6.6	-1.7	-0.1	2.3
Residencial	2.7	4.2	3.6	5.5	0.1	-6.9	-13.8	-17.9	-16.9	-15.6	-7.3	-2.7	2.0
No residencial	5.5	7.1	5.9	8.3	8.2	4.8	3.9	2.5	2.6	-1.0	1.5	1.3	2.4

Fuente: BBVA Bancomer con datos de Inegi, Banxico

Tabla 12. Indicadores Trimestrales de Construcción y Vivienda

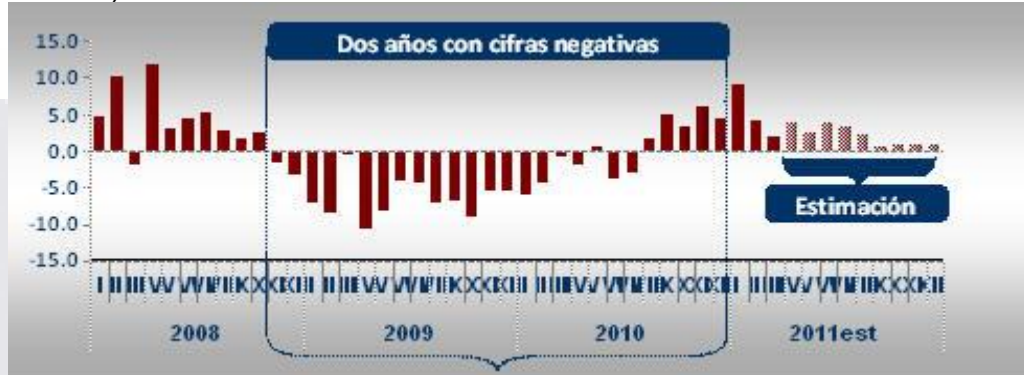
	07'III	IV	08'I	II	III	IV	09'I	II	III	IV	10'I	II	III
PIB Construcción real (var. % anual)	3.7	5.2	3.9	6.1	3.1	-0.8	-5.3	-7.6	-6.1	-6.7	-3.4	-1.7	0.9
Edificación	2.6	3.5	2.4	4.3	-0.4	-6.2	-11.6	-14.8	-13.5	-12.5	-6.1	-2.5	1.5
Ingeniería civil y obra pesada	6.1	8.5	7.2	10.6	11.8	11.7	9.2	7.9	7.9	3.0	0.1	-1.4	-0.8
Trabajos especializados	3.1	6.9	3.5	3.1	-2.2	-6.6	-13.3	-13.4	-8.1	-6.5	0.4	4.0	5.2
Empresas Constructoras <sup>1</sup> (var. % anual real)	2.3	2.8	0.4	1.9	-1.8	-3.2	-5.0	-6.3	-7.5	-6.5	-4.0	-2.5	0.9
Edificación	8.6	8.6	5.2	3.1	-4.0	-6.7	-18.6	-19.4	-13.5	-8.3	-5.5	-4.0	-5.0
Obra públicas	-3.5	-2.8	-5.0	0.3	1.1	2.3	18.1	18.4	7.1	1.5	-1.5	-0.9	6.7
Agua, riego y saneamiento	-16.1	-16.8	5.6	28.5	3.4	-9.5	-2.6	6.0	7.3	15.2	10.6	12.1	4.6
Electric. y comunicaciones	-10.1	-12.0	3.2	31.7	8.5	32.5	58.0	34.7	26.3	19.5	4.5	0.8	10.7
Transporte	17.3	4.4	12.0	14.9	14.2	13.4	30.0	19.1	4.9	-6.9	-5.8	-0.1	5.5
Petróleo y petroquímica	-20.2	-4.4	-29.2	-32.1	-22.7	-20.5	-7.4	14.7	4.3	6.0	0.1	-9.0	8.5
Otras	-6.3	-3.6	-4.4	1.9	-1.7	-7.9	-21.5	-37.9	-40.3	-35.4	-12.5	-4.2	4.8

Fuente: BBVA Bancomer con datos de Inegi, Banxico

**Cámara Nacional de la Industria de la Construcción:**

La industria de la construcción registró una profunda caída en 2009 y parte de 2010, como resultado de la recesión por la que atravesó la economía en ese periodo.

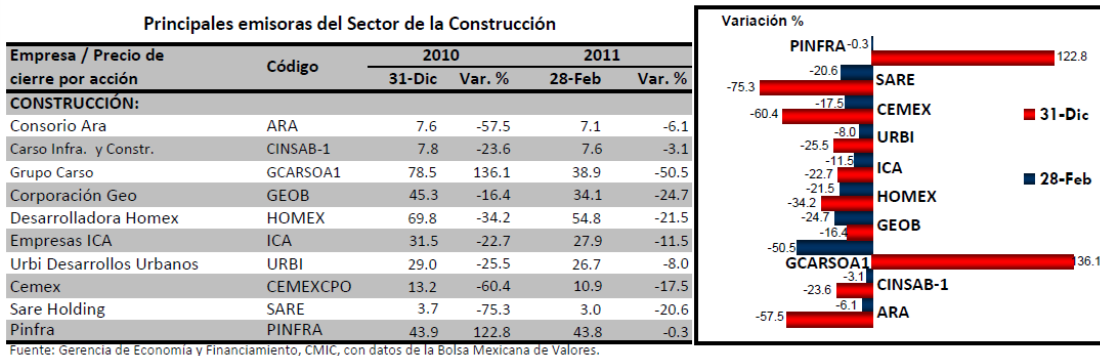
Gráfica 12. Expectativas de crecimiento de la industria de la construcción en 2011 (Var. Real %)



FUENTE: CMIC. Gerencia de Economía y Financiamiento con datos de INEGI

Sin embargo, cuenta también con mejores soportes que le permitirán retomar el crecimiento. La perspectiva para la industria de la construcción es de un crecimiento de 4.6% en 2011 (vs. 4.3% para la economía en su conjunto), en la que el impulso provendrá de las obras de infraestructura y la edificación de vivienda.

Gráfica 13. Principales emisoras en la Bolsa Mexicana de Valores. Ramo Construcción.



## **INFONAVIT**

El diagnóstico del plan financiero 2011-2015, que el instituto lleva a cabo anualmente para determinar sus estrategias y políticas de los siguientes cinco años, destaca la revisión que realiza en cuanto a las estimaciones sobre necesidades de vivienda, que apuntan a una reducción pero sobre todo, a un cambio en el tipo de soluciones que se requerirán en el mediano plazo ante el gradual agotamiento del mercado tradicional.

En el pasado, la fijación de metas crediticias estuvo subordinada a la oferta de vivienda disponible. Esto ocasionó distorsiones en términos de la atención a la demanda por rango salarial, así como a la equidad en la distribución regional. Por esta razón, la oferta de vivienda económica o tradicional tiende a sufrir los primeros cambios hacia la mejora destacando la necesidad de contar con mejores instrumentos para elevar los estándares de construcción y la calidad de vida, así como el patrimonio de los acreditados.

### **Corporación GEO, S.A.B. de C.V.**

Es la desarrolladora de vivienda líder en los segmentos de menores ingresos en México. La Empresa se encuentra integrada verticalmente lo que le permite involucrarse en todos los aspectos de diseño, desarrollo, construcción mercadotecnia, comercialización y entrega de conjuntos habitacionales enfocándose en la vivienda de interés social. Las operaciones de GEO mantienen una amplia cobertura geográfica diversificada en 19 estados de la República Mexicana. La estrategia de la Empresa está dirigida a la base de la pirámide demográfica, donde: 1) existe un alto déficit de viviendas especialmente en la población que percibe menos de cuatro salarios mínimos; 2) INFONAVIT y



FOVISSSTE suministran aproximadamente el 70% de hipotecas en México, donde GEO es líder en participación de mercado de hipotecas otorgadas por ambos institutos. GEO se ha enfocado en la vivienda de interés social y sus operaciones cubren tres cuartas partes de la población mexicana. Durante el 2009, la compañía demostró estar fuertemente posicionada en la base de la pirámide, logrando un 95% de hipotecas provenientes de INFONAVIT y FOVISSSTE. GEO es una de las principales desarrolladoras con una participación de mercado del 8% en un mercado muy fragmentado, donde el 32% de participación se encuentra entre las principales 10 desarrolladoras de vivienda, y el restante 68% está diluido entre un gran número de constructores. La preferencia del mercado por una casa GEO se demuestra por las más de 510,000 viviendas vendidas desde los inicios de la Empresa, dando hogar a aproximadamente dos millones de mexicanos. GEO fue fundada en 1973 en la Ciudad de México, y desde 1994 cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores. Forma parte del selecto grupo de emisoras dentro del Índice de Precios y Cotizaciones (IPyC) de la Bolsa Mexicana de Valores y desde el 14 de septiembre de 2005 cotiza en el Mercado de Valores Latinoamericanos en Euros, Latibex. GEO cuenta con una única serie accionaria y derechos Tag-Along para Accionistas Minoritarios. GEO se encuentra dentro de las quince empresas más bursátiles de la BMV. El porcentaje de acciones cotizando libremente en el mercado (float), asciende a 84%, siendo una de las de mayor distribución, y cuenta con las mejores prácticas de gobierno corporativo en el mercado mexicano.

#### **CONSORCIO ARA, S.A.B. DE C.V**

Consortio ARA fue fundada en 1977 con una de sus subsidiarias y once años después, en 1988, se constituye como una sociedad anónima de capital variable. Actualmente, la empresa está organizada como una sociedad controladora de sus subsidiarias operativas. En septiembre de 1996, la empresa inició su participación en la Bolsa Mexicana de Valores así como sus cotizaciones en bonos ADR en Nueva York, contamos en la actualidad con importantes socios accionistas no solo

en México, sino en Norteamérica y Europa. En muy poco tiempo nuestra acción se ubicó como una de las mejores opciones de inversión. Actualmente forma parte del Índice de Precios y Cotizaciones (IPC) de la Bolsa Mexicana de Valores. Otro de los aspectos relevantes de nuestro desarrollo es el continuo crecimiento de nuestra reserva territorial con adquisiciones de contado en lugares estratégicamente seleccionados por su potencial de crecimiento urbano. De este modo, contamos con una reserva de 35.7 millones de metros cuadrados, suficiente para construir 146,943 viviendas, con presencia en 17 estados de la República Mexicana, entre los que destacan las ciudades de Monterrey, Guadalajara, Cancún, Tijuana, Puebla, León, y Toluca. Asimismo, la política seguida le permitió a la empresa expandir importantemente su cobertura en la franja fronteriza norte, el bajío y el sureste turístico del país. Consorcio ARA cuenta con importante experiencia dentro de la construcción de vivienda de interés social, tipo medio, residencial y residencial turístico, y continúa posicionada como una empresa líder, con una envidiable fortaleza financiera, ya que ha sido reconocida por la Bolsa Mexicana de Valores, habiendo construido y vendido más de 150,000 viviendas hasta la fecha.

En Octubre de 2010 estableció una asociación estratégica con la empresa Crystal Lagoons para construir lagunas artificiales con extensión de dos a seis hectáreas, en ciertos conjuntos habitacionales diseñados, edificados y comercializados por consorcio ARA. En una etapa inicial este nuevo concepto se instrumentará en nueve desarrollos desplegados en nueve estados, lo que pudiera representar alrededor de 20 mil viviendas.

#### **URBI DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V.**

Urbi es una empresa creada hace 29 años como una empresa especializada en vivienda, en un marco de planeación estratégica y con una visión a largo plazo. Desde su creación, Urbi ha desarrollado más de 340 mil viviendas. Urbi es una empresa desarrolladora y constructora de vivienda integrada verticalmente y

diversificada, especializada en vivienda de interés social y vivienda media-baja. Con base en información pública disponible, Urbi estima que en 2006, fue uno de los tres desarrolladores de vivienda más grandes de México, en términos de ventas, y el mayor desarrollador de vivienda en los Estados del Norte de México, en términos de ventas y número de unidades construidas y vendidas.

En 2007, 2008 y 2009, la Empresa invirtió aproximadamente \$12.2 millones, \$204.2 millones y \$166.3 millones netos, respectivamente, en la inversión de activos fijos, principalmente para de UrbiNet, su plataforma de tecnología de información avanzada y en la implementación de la nueva plataforma SAP 6.0.

Clasifica las viviendas que desarrolla de acuerdo a las siguientes categorías:

- “Vivienda de Interés Social”, que consiste de viviendas con precio de venta de hasta \$384,000;
- “Vivienda Media Baja”, que consiste de viviendas con precio de venta entre \$384,000 y \$688,000;
- “Vivienda Media Alta”, que consiste de viviendas con precio de venta entre \$688,000 y \$1.3 millones; y
- “Vivienda Residencial”, que consiste de viviendas con precio de venta superior a \$1.3 millones.

El 9 de Noviembre de 2010 Banco Santander y Urbi anunciaron la firma de un acuerdo de colaboración, que tiene como objetivo impulsar el desarrollo de la vivienda en México y potenciar la relación de negocio entre ambas empresas, mediante la creación de innovadores productos y soluciones hipotecarias.

El negocio de la Empresa requiere de fuertes inversiones de capital e implica inversiones significativas para el desarrollo y construcción de vivienda. El monto y el momento de dichas inversiones dependen en parte de las condiciones del mercado. La Empresa no recibe recursos de la venta de vivienda sino hasta que termina la etapa de construcción de las viviendas y las ventas se consuman.

Colocación en el Extranjero de Instrumentos de Deuda Denominados en Dólares

El 19 de enero de 2010, la Empresa emitió instrumentos de deuda denominados “Senior Guaranteed Notes” por EUA\$300 millones, con un cupón pagadero semestralmente a una tasa de 9.5% y con vencimiento el 21 de enero de 2020 (con opción de recompra a los cinco años). Dichos instrumentos fueron colocados entre inversionistas institucionales calificados en los Estados Unidos y otros compradores extranjeros (no estadounidenses), al amparo de la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos (U.S. Securities Act of 1933) y la normatividad aplicable en los demás países en los que se colocaron los instrumentos.

A continuación se muestran la información operativa, así como el estado de resultados de esta empresa, de acuerdo al reporte consultado en la Bolsa Mexicana de Valores.

### Resumen de la Información Operativa

Información operativa	Años terminados el 31 de diciembre de				
	2005	2006	2007	2008	2009
Viviendas vendidas (número de unidades equivalentes <sup>(1)</sup> .....	24,865	29,283	37,231	42,847	42,144
Vivienda de Interés Social .....	17,268	20,348	26,176	30,422	36,102
Vivienda Media Baja .....	4,510	5,597	8,049	11,037	5,303
Vivienda Media Alta y Vivienda Residencial .....	3,087	3,338	3,006	1,388	739
Reserva de Hipotecas <sup>(2)</sup> .....	28,026	28,046	31,021	42,014	39,726
			<b>(Pesos)</b>		
Precio promedio .....	355,748	356,348	343,254	345,720	304,684
Vivienda de Interés Social .....	256,379	259,217	255,020	255,862	243,544
Vivienda Media Baja .....	466,267	470,517	473,838	535,320	612,702
Vivienda Media Alta y Vivienda Residencial .....	750,103	756,939	761,940	807,365	1,077,204
			<b>(miles de Pesos)</b>		
Ventas totales .....	8,845,890	10,434,617	12,779,437	15,003,984	13,057,220
Vivienda de Interés Social .....	4,427,356	5,274,518	6,675,308	7,783,784	8,792,462
Vivienda Media Baja .....	2,102,960	2,633,616	3,813,830	5,908,330	3,249,210
Vivienda Media Alta y Vivienda Residencial .....	2,315,574	2,526,483	2,290,299	1,311,870	1,015,548

- (1) El número de unidades equivalentes se calcula dividiendo el ingreso total de las ventas de unidades equivalentes de cada categoría de vivienda, entre el precio promedio de venta por unidad de cada categoría de vivienda, suponiendo un avance de obra del 100% (sin considerar el método contable de porcentaje de avance de obra).
- (2) Se define como el número de viviendas para las cuales la Empresa ha recibido confirmación de financiamiento hipotecario para compradores calificados. Véase “La Emisora – Descripción del Negocio – Actividad Principal – Canales de Distribución – Comercialización y Ventas – Reserva de Hipotecas.”

Información del estado de resultados de Urbi Desarrollos Urbanos S.A.B. de C.V.

	Años terminados el 31 de diciembre de				
	2005	2006	2007	2008	2009
	(miles de Pesos)				
Ventas .....	8,845,890	10,434,617	12,779,437	15,003,984	13,057,220
Costo de ventas .....	(5,863,296)	(6,892,864)	(8,668,060)	(10,289,628)	(9,094,902)
Utilidad bruta .....	2,982,594	3,541,753	4,111,377	4,714,356	3,962,318
Gastos generales y de administración .....	(815,407)	(1,047,474)	(1,270,508)	(1,553,059)	(1,159,438)
Utilidad de operación .....	2,167,187	2,494,279	2,840,869	3,161,297	2,802,880
Otros ingresos (gastos), netos .....	19,687	20,893	35,215	19,263	685
Resultado integral de financiamiento .....	(353,040)	(350,868)	(243,063)	(110,011)	(244,295)
Utilidad antes de impuesto a la utilidad .....	1,833,834	2,164,304	2,633,021	3,070,549	2,559,270
Impuesto a la utilidad .....	(583,027)	(720,351)	(885,078)	(866,755)	1,161,520
Utilidad neta .....	1,250,807	1,443,953	1,747,943	2,203,794	1,397,750

La siguiente tabla muestra las ventas por categoría de vivienda por el periodo de cinco años que terminó el 31 de diciembre de 2009:

Información operativa	Años terminados el 31 de diciembre de				
	2005	2006	2007	2008	2009
	(Las cifras al 31 de diciembre de 2008 y 2009 se presentan en miles de Pesos nominales. Las cifras del 31 de diciembre de 2007 y años anteriores se presentan en miles de Pesos constantes al 31 de diciembre de 2007)				
Ventas totales .....	8,845,890	10,434,617	12,779,437	15,003,984	13,057,220
Vivienda de Interés Social .....	4,427,356	5,274,518	6,675,308	7,783,784	8,792,462
Vivienda Media Baja .....	2,102,960	2,633,616	3,813,830	5,908,330	3,249,210
Vivienda Media Alta y Vivienda Residencial.....	2,315,574	2,526,483	2,290,299	1,311,870	1,015,548
Ventas totales (%).....	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Vivienda de Interés Social .....	50.0	50.6	52.3	51.8	67.3
Vivienda Media Baja .....	23.8	25.2	29.8	39.4	24.9
Vivienda Media Alta y Vivienda Residencial.....	26.2	24.2	17.9	8.8	7.8

Fuente: Reporte anual 2010 de la Bolsa Mexicana de Valores.

## **Capítulo V Análisis de los resultados**

El mercado de la vivienda en México puede dividirse en el mercado de la autoconstrucción y el mercado de los desarrolladores.

El mercado de la autoconstrucción incluye viviendas construidas gradualmente en el tiempo, y usualmente sin licencias y permisos, y sobre terrenos que pueden no estar escriturados o registrados legalmente a nombre del ocupante. Estas viviendas pueden no contar inicialmente con servicios municipales tales como electricidad, drenaje y agua. Generalmente no hay financiamiento hipotecario disponible para este mercado.

El mercado de los desarrolladores corresponde a las viviendas construidas por constructores o desarrolladores, y vendidas con financiamiento hipotecario. Estas viviendas son construidas con todos los permisos requeridos, tienen acceso a todos los servicios municipales, y su construcción se realiza en terrenos debidamente escriturados y registrados a nombre del comprador. Este mercado es dependiente de la disponibilidad de financiamiento hipotecario para los compradores.

Partiendo del objetivo de la investigación que consiste en determinar si los programas de vivienda en México son sustentables para atraer Inversión Extranjera Directa, de manera que se logre una estabilidad en este sector y con ello retroalimentar la Visión México 2030, se ha analizado el entorno socioeconómico del país y aunque en el marco teórico se señala la posible participación de la Inversión Extranjera Directa en el sector de la vivienda, las siguientes preguntas confirman que la inversión se lleva a cabo de manera interna o a través de sociedades con empresas extranjeras, de tal manera que como IED no está documentada en el ramo específico de la vivienda.

¿De qué manera la Inversión Extranjera Directa ha afectado al mercado de la vivienda en México durante el periodo 1999 a 2009?

Los flujos de IED que han ingresado a nuestro país, se han presentado en mayor cantidad en el sector manufacturero. Quedando un bajo porcentaje para el sector de la construcción en general. Sin embargo, en el ramo de la vivienda, no está documentada la evidencia de flujo de IED. Por lo que, en base a los resultados de la investigación, se determina que el sector de la vivienda se ve beneficiado de una manera indirecta por la IED, a través del desarrollo económico que ésta genera a través del empleo, servicios y facilidades de financiamiento.

¿Son las reglas de operación del programa nacional de vivienda las necesarias y las adecuadas para el cumplimiento de los objetivos del programa así como para atraer la atención de inversionistas extranjeros?

Los objetivos del programa nacional de vivienda están sustentados por el plan nacional de desarrollo y las estrategias para lograrlo están considerando atraer cada vez más inversiones extranjeras, sin embargo, de acuerdo a los datos presentados, los programas gubernamentales no tienen su fundamento en la IED.

¿Qué acciones se requieren por parte de la iniciativa privada para apoyar el programa nacional de vivienda y en conjunto con entidades gubernamentales para lograr una mejora en el déficit de vivienda?

Desde el punto de vista de la iniciativa privada, se analizan tres de las constructoras y promotoras de vivienda del país: ARA, GEO y URBI. Representando al 60% del mercado nacional que, en sus programas de crecimiento están incluidas las inversiones en terrenos, nueva tecnología de procesos de construcción para mejorar su eficiencia y reducir costos, así como asociarse con otras empresas nacionales e internacionales para ofrecer a sus clientes un mejor entorno para habitar. Por otro lado la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), se ha fortalecido con créditos del BID para ofrecer mejores planes de financiamiento de vivienda. La Sociedad Hipotecaria Federal es una Institución

de Banca de Desarrollo y tiene por objeto impulsar el desarrollo de los mercados de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, preferentemente de interés social.

Las entidades gubernamentales también participan, sobre todo en la administración de los recursos y ejecución de trámites de gestoría ante organismos internacionales para orientarlos hacia los programas sociales, como es el caso de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) que administra el programa de subsidios para los trabajadores con ingresos menores a 2.6 veces salarios mínimos. El financiamiento hipotecario en México para la Vivienda de Interés Social y la Vivienda Media Baja se ha otorgado principalmente a través de los programas de vivienda de interés social que han desarrollado instituciones gubernamentales, tales como INFONAVIT, SHF y FOVISSSTE, y en menor medida bancos comerciales y otros proveedores de financiamiento hipotecario. La CONAVI ha establecido una meta de 6 millones de créditos hipotecarios para ser otorgados en el periodo sexenal de 2007 a 2012. Además, a fin de incrementar la liquidez de la industria hipotecaria por medio de los mercados de capitales, INFONAVIT y otros proveedores de financiamiento hipotecario han lanzado diversos programas de bursatilización de hipotecas para proveer de mayor liquidez al mercado secundario de créditos hipotecarios.



## Conclusiones

Al inicio de la presente investigación se planteaba el objetivo de investigar en qué medida la Inversión Extranjera Directa se relaciona con el mercado de vivienda, presuponiendo que la IED se encontraba directamente relacionada con el sector, delimitándolo a la vivienda de interés social.

Sin embargo, al realizar la investigación con los diferentes sectores que participan en el mercado de vivienda en México, queda de manifiesto que la IED no tiene un efecto directo, o por lo menos, no está documentada su intervención en el mercado de vivienda.

Por lo anterior, la hipótesis planteada al inicio de la investigación queda rechazada al no encontrar evidencia de la presencia de Inversión Extranjera Directa en el mercado de vivienda en México.

La compra de una propiedad inmobiliaria en México por extranjeros es regulada por la Ley de Inversión Extranjera Directa, con el fin de proteger el derecho de uso de suelo patrimonial. No obstante, deja abierto a los inversionistas extranjeros la posibilidad de establecer alianzas estratégicas con socios comerciales mexicanos para ejercer inversiones, pero ya no se considera como Inversión Extranjera Directa.

Contribuye a la presente investigación la documentación de algunas estrategias y modelos de negocios de alianzas comerciales de inversionistas extranjeros con socios locales, con los que se realiza un co-desarrollo en la compra y construcción de suelo urbanizado, así como en la edificación de vivienda, según reportes anuales en la Bolsa Mexicana de Valores.

México se presenta como uno de los destinos más atractivos para las inversiones inmobiliarias de grupos extranjeros. Por tener una economía estable, con un mercado hipotecario desarrollado y bajas tasas de interés, convierten al país en un imán para empresas extranjeras. De hecho, las constructoras de vivienda se han

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

beneficiado en los últimos cinco años de un mayor otorgamiento de créditos hipotecarios por parte de organismos gubernamentales y de la banca.

El presente estudio contribuye a proporcionar la información pertinente respecto a las fuentes de financiamiento de la vivienda de interés social, teniendo en cuenta el aspecto macroeconómico y las entidades que participan de una manera indirecta, así como los organismos nacionales e internacionales, públicos y privados en pro del desarrollo económico de México, y sus esfuerzos por abatir el rezago habitacional.

Las entidades gubernamentales que promueven los planes y programas de vivienda, lo realizan con recursos presupuestales de la nación así como los obtenidos de organismos financieros internacionales, a través de créditos que de ninguna manera forma parte de la Inversión Extranjera Directa.

Aunque se presenta evidencia de la participación de la inversión extranjera, ésta interviene de manera indirecta a través de fideicomisos y sociedades de inversión en empresas nacionales ya establecidas en México, que son las que impulsan el desarrollo de vivienda de interés social.

En el sector de la construcción existe evidencia de la participación de la IED, enfocado a infraestructura, como son: aeropuertos, puentes, red carretera, edificios, etc.

Las limitaciones de este estudio quedan de manifiesto al no responder cuantitativamente los montos de inversiones extranjeras que a través de sociedades privadas mexicanas, ingresan a México para generar la construcción y comercialización de viviendas de interés social, con el fin de aportar un panorama más claro del mercado de vivienda en nuestro país.

**Glosario:**

**ABM** Asociación de Banqueros de México.

**AFORES** Administradoras de Fondos para el Retiro.

**AMAPSA** Asociación Mexicana de Administradores y Promotores de Sistemas de Autofinanciamiento.

**AMPI** Asociación Mexicana de Promotores Inmobiliarios.

**AMSFOL** Asociación Mexicana de Sociedades Financieras de Objeto Limitado.

**APEC** Por sus siglas en Inglés: Foro de Cooperación Económica Asia-Pacífico

**BANOBRAS** Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos.

**BANSEFI** Banco del Ahorro Nacional y Servicios Financieros.

**BORHIS** Bonos Respaldados por Hipotecas.

**CANACEM** Cámara Nacional del Cemento.

**CANADEVI** Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda.

**CCD** Centro de Custodia Digital.

**CEPAL** Comisión Económica para América y el Caribe.

**CFE** Comisión Federal de Electricidad.

**CIDOC** Centro de Investigación y Documentación de la Casa.

**CIHAC** Centro Impulsor de la Construcción y la Habitación.

**CMIC** Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción.

**CNA** Comisión Nacional del Agua.

**CNBV** Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

**CODEVISU** Convenio de Coordinación para el Desarrollo de la Vivienda y del Suelo.

**CONACYT** Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología.

**CONAFOVI** Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda.

**CONAPO** Consejo Nacional de Población.

**CONAVI** Consejo Nacional de Vivienda.

**CONSAR** Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro.

**CONDUSEF** Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros.

**COPARMEX** Confederación Patronal de la República Mexicana.

**COPEVI** Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento, A.C.

**CORETT** Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra.

**ENIGH** Encuesta Nacional de Ingreso y Gasto de los Hogares.

**FCARM** Federación de Colegios de Arquitectos de la República Mexicana.

**FECIC** Federación de Colegios de Ingenieros Civiles.

**FIEH** Fuente de Información Estadística Hipotecaria.

**FIFONAFE** Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal.

**FIVIDESU** Fideicomiso de Vivienda, Desarrollo Social y Urbano.

**FOGA** Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda.

**FONAEVI** Fondo de Apoyo Económico para la Vivienda.

**FONHAPO** Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares.

**FOVI** Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda.

**ISSFAM** Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas.

**FOVISSSTE** Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

**IED** Inversión Extranjera Directa.

**IMSS** Instituto Mexicano del Seguro Social.

**INEGI** Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.

**INFONAVIT** Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

**ISSSTE** Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de las Trabajadores del Estado.

**MIGA** Por sus siglas en Inglés: Organismo Multilateral de Garantía de Inversiones

**MINVU** Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Chile.

**OCDE** Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico.

**ONAVIS** Organismos Nacionales de Vivienda.

**OREVIS** Organismos Estatales de Vivienda.

**PEMEX** Petróleos Mexicanos.

**PGU ALC** Programa de Gestión Urbana para América Latina y el Caribe

**PIB** Producto Interno Bruto.

**PISO** Programa de Incorporación de Suelo Social.

**PSV** Programa de Separación Voluntaria.

**PROFECO** Procuraduría Federal del Consumidor.

**PROSAVI** Programa Especial de Crédito y Subsidios para la Vivienda.

**PROFIVI** Programa de Créditos sin Subsidio.

**PROVIVAC** Órgano Oficial de la Federación Nacional de Promotores Industriales de la Vivienda.

**RAN** Registro Agrario Nacional.

**RFSP** Recursos Financieros por parte del Sector Público

**SAR** Sistema de Ahorro para el Retiro.

**SE** Secretaría de Economía.

**SEDESOL** Secretaría de Desarrollo Social.

**SEMARNAT** Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

**SHCP** Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

**SHF** Sociedad Hipotecaria Federal.

**SOFOLES** Sociedades Financieras de Objeto Limitado.

**SUN** Sistema Urbano Nacional.

**SRA** Secretaría de la Reforma Agraria.

**UDI** Unidad de Inversión.

**UN-HABITAT** Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos

**VIVAP** Programa de Ahorro y Subsidios para la Vivienda Progresiva.

## Bibliografía:

1. Aranda Vargas, Guadalupe / Castillo Soto Manuel. (2006). El mercado de vivienda y su enfoque neoinstitucional". México: Red Análisis Económico.
2. Boils, Guillermo. EL Banco Mundial y la política de vivienda en México. Revista Mexicana de Sociología. Abr-Jun 2004, Vol. 66 Issue 2, p345-367, 23p
3. Coulomb, René y Duhau, Emilio. (1997). *Dinámica Urbana y Procesos Socio-Políticos*. México: UAM
4. Demenv, Paul. Data and Perspectives "A Perspective on Long-term Population" Population and Development Review Magazine 10. NO- 1 (MARCH 1984)
5. Díaz Flores, Manuel. (Comp.). (2006). Retos del Desarrollo Económico de Aguascalientes: Una Perspectiva Multidisciplinaria. México: Universidad Autónoma de Aguascalientes.
6. Duhau, Emilio. (1998). Hábitat Popular y Política Urbana. México: UAM
7. Duhau, Emilio y Giglia Angela. (2008). *Las Reglas del Desorden: Habitar la Metrópoli*. México: Siglo XXI.
8. Fernández, Roberto. (2000). *La Ciudad Verde*. Argentina: Ed. Espacio
9. Galindo, Luis Miguel, Dussel P. Enrique. (2007). Inversión Extranjera Directa en México. Desempeño y Potencial. México: Co. Siglo XXI, UNAM, SE.
10. Garza Mercado, Ario. (1981). Manual de Técnicas de Investigación. México: Edición del Colegio de México.
11. Harold Gelfand, Charles J. Walker y la American Psychological Association. (2008). Manual de Estilo de Publicaciones de la APA.
12. INEGI (2008). Banco de Información Económica, ([www.inegi.gob.mx](http://www.inegi.gob.mx)). (2006). Sistema de Cuentas Nacionales de México: Metodología de la Cuenta de Producción Rama 60 Construcción, ([www.inegi.gob.mx](http://www.inegi.gob.mx)).

13. Instituto de Investigaciones Sociales. Revista Mexicana de Sociología, año 66, núm. 2, abril-junio, 2004, México, D.F., pp. 345-367. ISSN: 0188-2503/04/06602-04
14. Jiménez Huerta, Edith R. (2000). El principio de la irregularidad: Mercado del suelo para vivienda en Aguascalientes. 1975-1998. México. Universidad de Guadalajara / Juan Pablos Editor / CIEM de Aguascalientes.
15. Smith, Wallace. (1970). Sociología y Economía de la Vivienda. México: Pax-México.
16. Torre Cepeda, Leonardo Egidio. (2009). Análisis Económico Núm. 55, vol. XXIV Primer cuatrimestre de 2009. Facultad de Economía de la Universidad Autónoma de Nuevo León (UANL).
17. William L. Ventolo y Martha R. Williams. (1996). Técnicas del Avalúo Inmobiliario. Real Estate Education Company.
18. Zurita G., Jesús y Rodríguez M. José Francisco. (2008). Análisis Económico Núm. 54, vol. XXIII. México: Co. UAM-Azcapotzalco. ITESM.

### **Fuentes de información y bases de datos electrónicas:**

Presidencia de la República Mexicana, Comunicados de prensa y programas. Consulta realizada el 12 de Enero de 2011. <http://www.presidencia.gob.mx/programas/?contenido=35247>

Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT). Consulta realizada el 13 de Diciembre de 2010. [www.infonavit.org.mx](http://www.infonavit.org.mx)

Fondo para la Vivienda del ISSSTE (FOVISSSTE). Consulta realizada el 13 de Diciembre de 2010. [www.fovissste.gob.mx](http://www.fovissste.gob.mx)

Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO). Consulta realizada el 14 de Enero de 2011. [www.fonhapo.gob.mx](http://www.fonhapo.gob.mx)



Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), a través de los intermediarios financieros con que opera. Consulta realizada el 11 de Febrero de 2011. [www.shf.gob.mx](http://www.shf.gob.mx)

Consejo Nacional de Vivienda. Consulta realizada el 14 de Noviembre de 2010. [www.conafovi.gob.mx](http://www.conafovi.gob.mx)

BBVA Bancomer. Informes inmobiliarios. Consulta realizada el 19 de Abril de 2011 en [www.bancomer.com](http://www.bancomer.com)

Fondo de Operación y Financiamiento Bancario de la Vivienda (FOVI). Consulta realizada el 15 de noviembre de 2010. [www.fovi.gob.mx](http://www.fovi.gob.mx)

Instituto de Vivienda del Estado de Aguascalientes. Consulta realizada el 14 de diciembre de 2010. [www.aguascalientes.gob.mx](http://www.aguascalientes.gob.mx)

Banco de México. Consulta realizada el 20 de mayo de 2011. [www.banxico.org.mx](http://www.banxico.org.mx)

Banco Mundial. Consulta realizada el 30 de mayo de 2011. [www.worldbank.org](http://www.worldbank.org)

OCDE. Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico. Consulta realizada el 19 de abril de 2011. [www.ocde.org](http://www.ocde.org)

Fondo Monetario Internacional. Consulta realizada el 19 de abril de 2011. [www.imf.org](http://www.imf.org)

CEPAL. Comisión Económica para América Latina y el Caribe. Consulta realizada el 20 de febrero de 2011. [www.cepal.org/mexico](http://www.cepal.org/mexico)

Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares. Consulta realizada el 12 de enero de 2011. [www.fonhapo.gob.mx](http://www.fonhapo.gob.mx)

Consejo Nacional de Población. Consulta realizada el 15 de marzo de 2011. [www.conapo.gob.mx](http://www.conapo.gob.mx)

Secretaría de Desarrollo Social del Gobierno de la República. Consulta realizada el 25 de febrero de 2011. [www.sedesol.gob.mx](http://www.sedesol.gob.mx)

Instituto Mexicano del Seguro Social. Consulta realizada el 10 de marzo de 2011. [www.imss.gob.mx](http://www.imss.gob.mx)

Programa de vivienda HABITAT para la Organización de las Naciones Unidas. Consulta realizada el 10 de diciembre de 2010. <http://www.un-habitat.org/>

URBI Vida Residencial. Consulta realizada el 20 de mayo de 2011. [www.urbi.com](http://www.urbi.com)

Casas ARA. Consulta realizada el 20 de mayo de 2011. [www.ara.com.mx](http://www.ara.com.mx)

Casas GEO. Consulta realizada el 20 de mayo de 2011. [www.casasgeo.com](http://www.casasgeo.com)

Bolsa Mexicana de Valores. Consulta realizada el 20 de mayo de 2011. [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)

## Anexos

### Anexo 1. Necesidades de vivienda en México por estado. 2006, 2007 y 2008

1/2

NECESIDADES DE VIVIENDA POR ENTIDAD FEDERATIVA (Número de viviendas) 2006-2010									
ENTIDAD FEDERATIVA	2006			2007			2008		
	VIVIENDA NUEVA	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	TOTAL	VIVIENDA NUEVA	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	TOTAL	VIVIENDA NUEVA	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	TOTAL
<b>NACIONAL</b>	<b>735,189</b>	<b>402,779</b>	<b>1,137,968</b>	<b>750,540</b>	<b>414,038</b>	<b>1,164,578</b>	<b>766,803</b>	<b>425,539</b>	<b>1,192,342</b>
Aguascalientes	8,817	3,536	12,353	9,037	3,605	12,642	9,270	3,664	12,934
Baja California	52,475	11,351	63,826	54,789	11,830	66,619	57,237	12,294	69,531
Baja California Sur	7,448	1,566	9,014	7,754	1,553	9,307	8,079	1,534	9,613
Campeche	8,462	2,953	11,415	8,767	2,957	11,724	9,103	2,931	12,034
Chiapas	36,586	16,635	53,221	37,642	17,166	54,808	38,782	17,655	56,437
Chihuahua	32,860	15,423	48,283	33,820	15,926	49,746	34,874	16,455	51,329
Coahuila	15,040	9,491	24,531	15,170	9,359	24,529	15,301	9,209	24,510
Colima	3,500	1,796	5,296	3,562	1,790	5,352	3,634	1,760	5,394
Distrito Federal	37,863	47,772	85,635	38,010	48,547	86,557	38,044	49,019	87,063
Durango	781	2,579	3,360	694	2,312	3,006	631	2,140	2,771
Guanajuato	21,776	17,421	39,197	21,835	17,717	39,552	21,902	17,985	39,887
Guerrero	3,991	6,733	10,724	3,394	5,797	9,191	2,761	4,772	7,533
Hidalgo	11,839	9,216	21,055	11,901	9,356	21,257	11,944	9,479	21,423
Jalisco	48,574	28,687	77,261	49,571	30,321	79,892	50,632	32,243	82,875
México	156,290	50,327	206,617	159,981	52,209	212,190	163,801	54,153	217,954
Michoacán	732	1,835	2,567	723	1,808	2,531	688	1,743	2,431
Morelos	13,895	6,849	20,744	14,261	7,119	21,380	14,657	7,402	22,059
Nayarit	2,637	3,559	6,196	2,556	3,508	6,064	2,489	3,477	5,966
Nuevo León	32,059	18,030	50,089	32,763	19,399	52,162	33,535	20,998	54,533
Oaxaca	14,698	14,643	29,341	14,623	14,947	29,570	14,540	15,260	29,800
Puebla	36,403	21,660	58,063	37,139	22,431	59,570	37,927	23,237	61,164
Querétaro	13,002	5,538	18,540	13,326	5,763	19,089	13,672	6,002	19,674
Quintana Roo	21,813	3,507	25,320	22,733	3,778	26,511	23,655	4,081	27,736
San Luis Potosí	11,189	9,466	20,655	11,191	9,605	20,796	11,206	9,731	20,937
Sinaloa	10,793	10,251	21,044	10,737	10,366	21,103	10,691	10,439	21,130
Sonora	19,660	10,797	30,457	20,155	11,230	31,385	20,686	11,692	32,378
Tabasco	15,346	8,185	23,531	15,704	8,500	24,204	16,101	8,814	24,915
Tamaulipas	24,370	14,065	38,435	24,974	14,608	39,582	25,634	15,181	40,815
Tlaxcala	8,899	4,205	13,104	9,166	4,405	13,571	9,450	4,601	14,051
Veracruz	50,895	35,302	86,197	51,739	36,401	88,140	52,705	37,589	90,294
Yucatán	12,085	7,805	19,890	12,428	8,144	20,572	12,799	8,475	21,274
Zacatecas	411	1,596	2,007	395	1,581	1,976	373	1,524	1,897

Fuente: Gerencia de Economía y Financiamiento, CMIC, con datos de la Comisión Nacional de Vivienda CONAVI.

Anexo 2. Necesidades de vivienda en México por estado. 2009, 2010 y Acumulado 2006-2010

2/2

NECESIDADES DE VIVIENDA POR ENTIDAD FEDERATIVA (Número de viviendas) 2006-2010									
ENTIDAD FEDERATIVA	2009			2010			Acumulado Anual 2006-2010		
	VIVIENDA NUEVA	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	TOTAL	VIVIENDA NUEVA	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	TOTAL	VIVIENDA NUEVA	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	TOTAL
<b>NACIONAL</b>	<b>784,131</b>	<b>437,301</b>	<b>1,221,432</b>	<b>802,775</b>	<b>449,342</b>	<b>1,252,117</b>	<b>3,839,438</b>	<b>2,128,999</b>	<b>5,968,437</b>
Aguascalientes	9,505	3,706	13,211	9,770	3,722	13,492	46,399	18,233	64,632
Baja California	59,826	12,740	72,566	62,544	13,123	75,667	286,871	61,338	348,209
Baja California Sur	8,424	1,514	9,938	8,793	1,476	10,269	40,498	7,643	48,141
Campeche	9,472	2,874	12,346	9,855	2,761	12,616	45,659	14,476	60,135
Chiapas	40,021	18,129	58,150	41,373	18,625	59,998	194,404	88,210	282,614
Chihuahua	36,011	16,980	52,991	37,235	17,487	54,722	174,800	82,271	257,071
Coahuila	15,457	9,019	24,476	15,636	8,776	24,412	76,604	45,854	122,458
Colima	3,716	1,754	5,470	3,797	1,717	5,514	18,209	8,817	27,026
Distrito Federal	37,943	49,291	87,234	37,681	49,129	86,810	189,541	243,758	433,299
Durango	543	1,872	2,415	424	1,486	1,910	3,073	10,389	13,462
Guanajuato	22,010	18,259	40,269	22,138	18,484	40,622	109,661	89,866	199,527
Guerrero	2,126	3,678	5,804	1,443	2,514	3,957	13,715	23,494	37,209
Hidalgo	12,031	9,605	21,636	12,112	9,720	21,832	59,827	47,376	107,203
Jalisco	51,852	34,470	86,322	53,193	37,034	90,227	253,822	162,755	416,577
México	167,769	56,212	223,981	171,920	58,328	230,248	819,761	271,229	1,090,990
Michoacán	578	1,492	2,070	509	1,359	1,868	3,230	8,237	11,467
Morelos	15,077	7,709	22,786	15,546	8,020	23,566	73,436	37,099	110,535
Nayarit	2,420	3,404	5,824	2,349	3,303	5,652	12,451	17,251	29,702
Nuevo León	34,362	23,048	57,410	35,283	25,564	60,847	168,002	107,039	275,041
Oaxaca	14,470	15,679	30,149	14,456	16,121	30,577	72,787	76,650	149,437
Puebla	38,802	24,058	62,860	39,777	24,881	64,658	190,048	116,267	306,315
Querétaro	14,034	6,229	20,263	14,437	6,465	20,902	68,471	29,997	98,468
Quintana Roo	24,596	4,439	29,035	25,501	4,856	30,357	118,298	20,661	138,959
San Luis Potosí	11,222	9,803	21,025	11,279	9,861	21,140	56,087	48,466	104,553
Sinaloa	10,658	10,516	21,174	10,645	10,556	21,201	53,524	52,128	105,652
Sonora	21,272	12,165	33,437	21,906	12,627	34,533	103,679	58,511	162,190
Tabasco	16,521	9,143	25,664	16,986	9,459	26,445	80,658	44,101	124,759
Tamaulipas	26,355	15,765	42,120	27,148	16,377	43,525	128,481	75,996	204,477
Tlaxcala	9,757	4,818	14,575	10,087	5,015	15,102	47,359	23,044	70,403
Veracruz	53,758	38,774	92,532	54,948	40,015	94,963	264,045	188,081	452,126
Yucatán	13,225	8,840	22,065	13,694	9,224	22,918	64,231	42,488	106,719
Zacatecas	318	1,316	1,634	310	1,257	1,567	1,807	7,274	9,081

Fuente: Gerencia de Economía y Financiamiento, CMIC, con datos de la Comisión Nacional de Vivienda CONAVI.