

CAPITULO III FIDEICOMISO FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES (FONHAPO)

Existe una demanda continua por la construcción de viviendas nuevas y alguien debe satisfacerlas. Los empresarios, inversionistas y dueños de las edificaciones de hoy rara vez son los usuarios finales; para ellos la construcción de viviendas es sólo una inversión y buscan obtener el máximo retorno financiero posible. En el caso específico de proyectos de edificación habitacional, estos deben ser concebidos, planeados, diseñados de acuerdo a los lineamientos de las entidades promotoras (como el FONHAPO), autorizados, financiados, construidos (a tiempo, dentro de presupuesto y con una calidad determinada), vendidos o rentados, ocupados, conservados y, eventualmente demolidos.

La promoción de vivienda en Puebla, así como la construcción y venta se realiza con la participación de los Sectores Público, Privado y Social. El Sector Público produce vivienda de varios tipos y, en este caso engloba al INFONAVIT, FOVI, FOVISSSTE, FONHAPO y el Instituto Poblano de la Vivienda. El Sector Privado produce vivienda de todo tipo y está formado por empresarios, que trabajan de manera independiente y/o para alguna entidad del Sector Público. El Sector Social generalmente produce vivienda del tipo de interés social y está formado por aquellas personas que practican la autoconstrucción.

Inversión ejercida según entidad (MDP)

Entidad	2005	2006	2007	2008	2009
Infonavit	376,444	421,745	458,701	494,073	447,481
Fovissste	50,047	79,047	71,240	90,140	100,082
SHF	54,449	40,378	61,965	128,380	45,761
Conavi			130,931	230,296	159,540
Fonhapo	162,510	278,537	186,364	222,036	180,929
Entidades Financieras	101,849	166,123	200,871	192,656	144,786
Orevis	26,665	23,368	94,628	65,671	25,050
Otras entidades	49,388	241,366	63,900	586,279	636,771
Total	821,352	1,250,564	1,268,600	2,009,531	1,740,400

Fuente: CONAVI, con información de las ONAVIS, OREVIS, entidades financieras y otras entidades que otorgan financiamientos a sus trabajadores como una prestación

En la última década, sus acciones han tenido diversas etapas operativas y programas, tanto por la vía del crédito como con subsidios, destinados a la compra de viviendas completas, de pies de casa y mejoramientos o rehabilitación de las mismas. El total de beneficiarios entre 2000 y hasta abril de 2010, alcanza 1 millón 524 mil 721 acciones, de las cuales 1 millón 132 mil 926 se dedicó a mejorar y rehabilitación, y las 391 mil 795 restantes, para viviendas completas y pies de casa. Para el medio rural, el total de acciones de viviendas y mejoramientos, sumó un total de 346 mil 881.

Al inicio de la misma década, FONHAPO aún otorgaba líneas de crédito a organizaciones sociales, actividad que disminuyó al grado de ser suspendida en 2007. En años recientes, el fideicomiso ha operado programas de vivienda progresiva y de mejoramiento a través de los organismos estatales de vivienda y las autoridades municipales, con quienes suma recursos federales de subsidio de ahorro de los beneficiarios y las aportaciones y subsidios locales.

3.1. Los Sistemas de Financiamiento

El Sector Público se puede agrupar en tres grandes sistemas:

1. Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), se creó en 2001 como banca de desarrollo para vivienda y comenzó a operar a partir de 2002 en sustitución del FOVI, del que obtuvo su capital inicial. Desde su creación, continuó el impulso del mercado hipotecario con líneas de crédito puente e individual asignados en segundo piso, es decir, que llegan al consumidor final a través de intermediarios financieros privados como son los bancos, SOFOLES y SOFOMES.

Entre sus acciones más relevantes destacan el otorgamiento de garantías para los créditos puente e hipotecarios; el fomento y desarrollo de un mercado secundario de hipotecas que opera desde el 2003, la creación de líneas de crédito para micro financiamiento orientadas al mejoramiento de vivienda y a fortalecer a los intermediarios financieros populares; la colaboración para modernizar los registros públicos de la propiedad; la regulación de los valuadores intermediarios, y la creación de índices de precios de vivienda, entre otros productos. De 2000 a 2009, entre FOVI y SHF, se otorgaron 590 mil 877 créditos individuales.

2. Formado por los fondos de ahorro obligatorio, cuya fuente principal de recursos está integrada por un porcentaje de las nóminas, que los patrones enteran bimestralmente a favor de sus trabajadores. Este sistema crediticio ha permitido financiar a la vivienda de interés social para trabajadores asalariados.

El INFONAVIT, que financia vivienda destinada a atender las necesidades habitacionales de la población asalariada que labora en la industria, el comercio, los servicios y las actividades agropecuarias. En 2001 inició un proceso de fortalecimiento financiero, basado en una política eficiente en la recuperación de la cartera vencida, una mayor fiscalización de las aportaciones patronales y la generación de alternativas para potenciar sus recursos. Durante los próximos años, el INFONAVIT impulsará el bienestar y acreditados a partir tanto de su potencial como de su influencias en los diversos ámbitos, grupos y redes que conforman el tejido económico y social de nuestro país además de reafirmar su doble responsabilidad de otorgar crédito para la adquisición de vivienda y dar rendimientos competitivos a la subcuenta de vivienda. De su creación, en 1992, al cierre de 2009 ha otorgado 5,437,579 créditos.

El FOVISSSTE, que genera oferta para atender las necesidades habitacionales de la población asalariada que trabaja al servicio del Gobierno Federal. A inicios de esta década enfrentó problemas en el otorgamiento de créditos, derivados de las limitaciones que implicaba su dependencia al techo presupuestal del ISSSTE asignado por el Congreso a través del presupuesto de Egresos de la Federación. Sin embargo, al reasumir y reconocer el principio de que los recursos son de los trabajadores y no presupuestales, el Instituto promovió la reforma de la Ley del ISSSTE a fin de otorgar y dar garantía a este reconocimiento. Por otro lado, los créditos hipotecarios se expedían en gran medida a través de los sindicatos. Para ser frente a la situación, en 2001, se crea el Programa Extraordinario de Crédito que estableció la figura del sorteo en los procedimientos para el otorgamiento del crédito. En 2010, tiene programado otorgar 100 mil créditos con una derrama de 55 mil millones de pesos lo que significa conservar y/o generar 550 mil empleos.

Existen otros como el ISSSFAM, ISSSEMYM y los Institutos de Seguridad Social para los trabajadores de los estados. El régimen legal, financiero y operativo de estos organismos es similar, ya que se integran con la aportación que los patrones efectúan en favor de sus trabajadores sobre la base de 5% de los salarios que estos devengan. Se pone en práctica mediante un sistema de financiamiento que permite a los derecho habientes obtener crédito por la adquisición en propiedad de vivienda terminada, la construcción, reparación, ampliación y mejoramiento de sus habitaciones y el pago de pasivos contraído por los conceptos anteriores; además de estas aportaciones, los recursos se integran

con la aportación original del Gobierno Federal y con los intereses que se obtienen de la inversión de sus recursos.

3. Pretende fundamentalmente abarcar a los sectores de población que quedan fuera de los dos anteriores, es decir; al conjunto de la población que tiene ingresos inferiores a 2.5 veces el salario mínimo y que por su situación no son derecho habientes de los organismos mencionados anteriormente. En el tema de subsidios para vivienda, la situación para la población en situación de pobreza se realiza a través de diversos programas: SEDESOL y el FONHAPO.

3.2. Formación del FONHAPO

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 4º. Párrafo quinto, confiere a toda familia el derecho de disfrutar de una vivienda digna y decorosa.

El Fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares (FONHAPO) fue creado en abril de 1981 y tiene como propósito operar y administrar programas en beneficio de las personas de menores ingresos, tanto en los ámbitos urbanos marginados como en áreas rurales. El FONHAPO es un organismo descentralizado de la secretaría de Desarrollo Social.

Desde su creación el FONHAPO ha experimentado muchas modificaciones, aunque posiblemente los cambios del 15 de abril de 1981 han sido los más radicales. Inicialmente el fondo se dedicaba a proyectar y realizar casas baratas a precio medio, descuidando el aspecto financiero. En 1985 da a conocer sus programas de financiamiento mediante el establecimiento de líneas de crédito; y en 1988 se integra un Fondo Nacional para la Vivienda Rural, complementando el objetivo del FONHAPO.

3.3. Objetivos del FONHAPO

El objetivo central del Fideicomiso es elevar las condiciones de bienestar de la población mayoritaria del país, mediante el financiamiento de acciones habitacionales, para los sectores populares primordialmente no asalariados, cuyos ingresos sean inferiores a dos veces el salario mínimo regional.

El Objetivo para el 2011 es garantizar la cobertura efectiva y oportuna de los hogares que viven en condiciones de pobreza patrimonial, y que se ubican en los municipios en los que se registra pobreza urbana o un grado de rezago social o de marginación alto o muy alto.

3.4. Instancias participantes del FONHAPO

Instancia Ejecutora: Los recursos de este programa podrán ser ejecutados por los Gobiernos de las entidades federativas o municipales a través de sus institutos de vivienda, así como las delegaciones en las entidades federativas.

Instancia Normativa: Es el FONHAPO y estará facultado para interpretar las presentes reglas de operación y resolver sobre aspectos no contemplados en ellas,

Instancia Auxiliar: Será las Delegaciones de la SEDESOL.

Instancias de Apoyo: Las Dependencias o Entidades Administrativas Publica Federal, que deseen participaren el Programa y aporten recursos adicionales; así como aquellas instituciones educativas que aporten mejoras las acciones de vivienda y que sean autorizadas por la Instancia Normativa.

3.5. Programas y Líneas de Crédito

Programa de Ahorro y Subsidio para la Vivienda Tu Casa: El Gobierno federal otorga subsidios a los hogares mexicanos en situación de pobreza patrimonial para que adquieran, construyan, amplíen o mejoren sus viviendas.

El programa tiene cobertura nacional, pues opera en zonas urbanas, semiurbanas y rurales de los 32 estados de la República. Las unidades Básicas de vivienda (UBV) tienen un mínimo de 25 m² construidos.

Programa Vivienda Rural: Por medio de este programa el gobierno federal otorga subsidios a los hogares mexicanos en situación de pobreza patrimonial que se ubican en localidades rurales e indígenas, en las que viven hasta 5 mil habitantes y en las que se registra un grado de marginación alto u muy alto. Las unidades Básicas de vivienda Rural (UBVR) tienen un mínimo de 34 m² construidos.

El Programa de Ahorro y Subsidio para la Vivienda Tu Casa se encuentra enmarcado en el Objetivo 1 del Eje 3 del Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012 (Igualdad de Oportunidades), en el que se establece como prioridad el reducir significativamente el número de mexicanos en condiciones de pobreza a través de políticas públicas que superen un enfoque asistencialista, de modo que las personas puedan adquirir capacidades y generar oportunidades de trabajo.

A si mismo, en el marco del Programa Sectorial de Desarrollo Social 2007-2012 el programa contribuye a las Estrategias:

- 3.1. Apoyar a las regiones más marginadas del país para reducir la brecha regional de desarrollo humano.
- 3.4. Prevenir y atender los riesgos naturales en acciones coordinadas con la sociedad civil.
- 4.2. Mejorar las condiciones de vivienda de los hogares en condiciones de pobreza para fortalecer su patrimonio.

En el Programa de Ahorro y Subsidio para la vivienda “Tu Casa” se aplican los principios de equidad e inclusión social de manera que toda persona en situación de pobreza patrimonial, pueda acceder a los apoyos del Programa, sin ningún tipo de discriminación.

3.6. Proceso de Operación

El proceso de operación se sujetara a lo siguiente:

- a) La Instancia Normativa deberá instrumentar por si misma y a través de la Instancias Ejecutoras un programa de promoción y difusión con cobertura nacional para dar a

conocer el Programa “Tu Casa”. Los Gobiernos de las entidades federativas lo dan a conocer a los Gobiernos Municipales estos a su vez informen a la población.

Las Delegaciones de SEDESOL son las Instancias Auxiliares de la Instancio Normativa, dando seguimiento, supervisión y monitoreo del Programa.

- b) La Instancia Ejecutora deberá de suscribir con la Instancia Normativa el Convenio de Ejecución.
- c) La Instancio Normativa celebrará Convenio de Colaboración con la SEDESOL para establecer las condiciones en como se coordinaran.
- d) Los interesados en recibir un apoyo podrán acudir en cualquier época del año a realizar su solicitud para llevar a cabo los trámites necesarios.
- e) El solicitante del subsidio federal deberá realizar personalmente la solicitud en las oficinas de la SEDESOL, mediante el llenado y firma del CUIS (anexos), entregando la documentación (Identificación oficial, comprobante de domicilio, escrito libre de no haber recibido apoyo anteriormente, recibo de predial, certificado de no propiedad)
- f) La instancia ejecutora deberá dar respuesta en 20 días naturales.
- g) Los trámites posteriores los puede realizar uno de sus dependientes económicos.
- h) La Instancia Ejecutora integrará una propuesta de distribución de recursos para su análisis con la Instancia Normativa a más tardar el 31 de marzo.
- i) Los procesos para validar, capturar y autorizar están contenidos en el Manual (Anexo)
- j) La Instancia Normativa con apoyo de la Instancia Auxiliar imprimirán los certificados y los entregarán a los beneficiarios en un lapso de 15 días naturales (endosan el bono a favor de la instancia ejecutora)
- k) El beneficiario suscribirá con la instancia ejecutora el Contrato para la Ejecución de la Acción de vivienda autorizada.
- l) El beneficiario suscribirá con la Instancia Ejecutora el Acta de Entrega recepción de la acción de vivienda termibada.