

Flash Inmobiliario México

Finalmente, llegaron las reglas

- **El gobierno federal dio a conocer las reglas de operación del programa de subsidios a la vivienda para 2014**
- **No hubo sorpresas en cuanto a los criterios para aprovechar la reserva territorial registrada**
- **Se anunciaron nuevos programas por parte de la SHF para impulsar el financiamiento a la construcción**

No hubo sorpresas en las reglas para los subsidios

Como lo había comprometido el Presidente Peña Nieto en febrero, el gobierno federal dio a conocer al cierre de junio las reglas de operación para el 2014 del programa de subsidios “Ésta es tu casa”. Pese al alto nivel de especulación que se había generado en torno al tema, al final no hubo sorpresas y los lineamientos generales del programa se mantendrán dentro de lo que ya habían venido anticipando en semanas recientes tanto el titular de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu), Jorge Carlos Ramírez Marín, como el subsecretario, Alejandro Nieto.

En 2014, los criterios para el otorgamiento de subsidios operarán, igual que en la actualidad, bajo un esquema de puntaje. Sin embargo, se buscará hacer más clara la diferenciación en el monto del subsidio según la ubicación de la vivienda. El presupuesto para el programa de subsidios se incrementará en 1.5 mil millones de pesos, que representa cerca de un 25% de incremento respecto del año actual.

Casi un tercio de la reserva queda fuera del apoyo del gobierno

De acuerdo con la reserva territorial registrada, el 68% podrá recibir subsidios por parte del gobierno federal, ya sea porque se ubica dentro de los polígonos urbanos definidos (zona intraurbana y zonas periféricas U1 y U2), o porque incluso estando fuera de éstos, ya se construye vivienda ahí, o bien porque forma parte de los Desarrollo Certificado.

La reserva territorial ubicada fuera de estas zonas, requerirá de un proceso de certificación, para dotarla de infraestructura y servicios necesarios para la urbanización, previo a recibir apoyos por parte del gobierno federal. Si bien en 2014 los desarrolladores podrían construir y comercializar ahí vivienda a través de Infonavit o Fovissste, ésta no recibiría subsidio. A partir de 2015, incluso los créditos de estos organismos estarán restringidos para la vivienda construida fuera de las zonas autorizadas.

Así, un 32% de la reserva territorial quedará fuera de los apoyos del gobierno. La cifra es muy cercana a la que dimos a conocer en el número de enero de la revista Situación Inmobiliaria, en donde advertimos que un 30% de la vivienda registrada ante el Registro Único de Vivienda (RUV) quedaba fuera de toda posibilidad de recibir subsidios (ver [Situación Inmobiliaria México – Enero 2013](#)).

Más apoyo al financiamiento

Junto con el anuncio de las reglas de operación de los subsidios, se dieron a conocer también dos programas que impulsa el gobierno federal, a través de la Sociedad Hipotecaria Federal, para apoyar el financiamiento a la construcción de vivienda, y que son independientes del programa de garantías a la construcción anunciado en marzo. El primero tiene que ver con la emisión de Certificados bursátiles, o Cebures, con el que se busca la emisión de deuda en el mercado bursátil, que tendrá el respaldo del gobierno federal, y se espera tenerlo listo en un lapso de dos a tres meses. El presupuesto que destinará el gobierno para este programa es de 5 mil millones de pesos.

El segundo programa consiste en un crédito sindicado para operar con la banca, también con un presupuesto de 5 mil millones de pesos, que se espera comenzar a operar en un lapso de dos a tres semanas. En este segundo esquema, se buscará constituir un fideicomiso que administre los recursos a través de un administrador especializado. En ambos casos, el esquema operará como un crédito puente tradicional, para mantener el control sobre el destino de los recursos.

Conclusiones: se mantienen los lineamientos y no hay trato preferencial para nadie

Pese a la especulación, al final el gobierno se mantuvo dentro de la línea que había anticipado desde el inicio de año, de ir avanzando hacia el ordenamiento del crecimiento urbano. Hay muchos temas aún pendientes de definir en cuanto a las estrategias para mantener el orden en el crecimiento urbano, como la coordinación entre los distintos órdenes de gobierno, la planeación de largo plazo, la forma de ampliar la cobertura de los programas para atender a la población sin acceso a prestación de vivienda, y evitar los asentamientos irregulares, entre otros. Sin embargo, el programa que hasta ahora ha recibido más atención (y recursos) comienza a ordenarse, lo cual es sin duda una buena señal.

Eduardo Torres
e.torers@bbva.com



| Avenida Universidad 1200, Colonia Xoco, México DF, CP 03339 | www.bbvaresearch.com

Aviso Legal

Este documento ha sido preparado por BBVA Research del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (BBVA) y por BBVA Bancomer, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, por su propia cuenta y se suministra sólo con fines informativos. Las opiniones, estimaciones, predicciones y recomendaciones que se expresan en este documento se refieren a la fecha que aparece en el mismo, por lo que pueden sufrir cambios como consecuencia de la fluctuación de los mercados. Las opiniones, estimaciones, predicciones y recomendaciones contenidas en este documento se basan en información que ha sido obtenida de fuentes estimadas como fidedignas pero ninguna garantía, expresa o implícita, se concede por BBVA sobre su exactitud, integridad o corrección. El presente documento no constituye una oferta ni una invitación o incitación para la suscripción o compra de valores.