



El Infonavit ante el Reto de la Regeneración de los Grandes Conjuntos Habitacionales

Reunión Nacional del Sector Empresarial 2020

Febrero 2020

¿Cómo encontramos la casa?

- Proceso de cobranza **costoso** con enorme **descontrol** y operando a gran velocidad → ¿Cuánto cuesta cumplir meta del ICV?
- Política de **recuperación masiva** sin priorizar ni tener estrategia en torno al tipo de vivienda ni **condiciones locales** de la cartera → Procesos homogéneos en una Nación heterogénea.
- Desplazamiento de vivienda enfocado en el **volumen** y no en la **regeneración urbana** ni en avanzar en paradigma de **vivienda adecuada** → ¿Qué hacer con la vivienda recuperada?
- **Ritmo** de recuperación de vivienda superior al de su desplazamiento → ¿Cómo resolver este problema de inventario?
- Incentivos de **corto plazo y sin conexión local** para proveedores de cobranza y operadores de rehabilitación de vivienda recuperada → ¿Cómo construir incentivos de largo plazo y de *accountability* local?

¿Cómo empezamos a transformar la casa?

1. Claridad en el **propósito** → **trabajador y acreditado** al centro de cualquier decisión.
2. **Cambiar la tubería** → nuevo modelo de proveeduría en cobranza social (incentivos, proveedores, operación, administración de riesgos, control, cambio de ritmo y prioridades) y listos para el programa de regeneración urbana para vivienda recuperada (cancelar (macro)subastas, coordinación con Sedatu/municipios, plusvalizar fraccionamientos, abrir opciones de compra individual).
3. Emplear y calibrar la tubería → Utilizar nuevos canales y paralelamente ir preparando **siguientes etapas de mejoras** (estandarizar trabajo de proveedores y que apliquen sello de la casa).
4. **Arquitectura de datos** que permita mayor eficiencia operativa y diseñar estrategias integrales → agilizar criterios de asignación, contabilidad más precisa, conocimiento del inventario, análisis local).
5. **Administración de cartera inteligente, eficiente y local** → una nueva era para las delegaciones.



¿Cuál ha sido el origen de la vivienda recuperada?

¿Cómo se llega a las adjudicaciones?



- Durante 2016-2018 se adjudicaron 134,384 viviendas, de las cuales el 66% fueron dictaminadas como irregulares.
- De las viviendas regulares, 24,576 se tiene antecedente de haber sido reestructurados y, por tanto, suponer que existió en algún momento contacto con el acreditado.

Viviendas adjudicadas

134,384

Viviendas irregulares¹

88,067

(66%)

Viviendas regulares¹

46,317

(34%)

Con reestructura

24,576

(18%)

Sin reestructura

21,741

(16%)

1. Se consideró como vivienda irregular si registró estatus de vivienda abandonada, deshabitada, vandalizada o invadida durante la gestión de cobranza en el periodo 2014 - 2018.

¿Qué aprender de la vivienda recuperada para avanzar en la misión del Infonavit?

- Alta migración/movilidad laboral propició **etapa expansiva de hipotecas** → descontrol en la originación y modelos crediticios; prácticas abusivas; desorden territorial y falta de infraestructura.
- Configuración de mercado hipotecario propició graves **ineficiencias, intermediación y externalidades** en detrimento del trabajador y del Instituto → insatisfacción del acreditado; ingresos monopólicos de los desarrolladores; abandono de vivienda; exorbitantes gastos de cobranza y recuperación.
- No toda la vivienda tiene el **mismo valor ni la misma viabilidad de desplazamiento posterior** → Urgente priorizar.
- No toda la vivienda recuperada tiene las **mismas causas ni efectos** → Entender para agilizar la cobranza social.
- Existe vivienda recuperada que se encuentra por **debajo de estándares vigentes** de desarrollo de vivienda → ¿Para qué seguir recuperando al mismo costo y ritmo?
- **Fracaso** operativo y financiero de vivienda recuperada vía **juicios masivos** → ¿Cómo construir una política de recuperación con controles y economías de escala y que **ubique en el centro a los acreditados que viven en dichos polígonos?**
- Avance del abandono de vivienda y la marginación social y política → Fundamental impulsar un modelo de **reapropiación integral**.

¿Cómo hacer frente a las graves externalidades en materia de vivienda abandonada y recuperada?

Programas para desplazamiento de vivienda recuperada



Existen dos brazos que pueden implementarse y que dependen de diversos factores como la concentración de vivienda vulnerable, la ubicación, la disponibilidad de servicios públicos, infraestructura básica y equipamiento; así como, la calidad de la vivienda:

1. Reinserción de vivienda con concentración geográfica: **“Transformación de Unidades Habitacionales”**.

Programa para intervenir en unidades habitacionales con concentración de vivienda vulnerable. Es necesario contar con un diagnóstico que se traduzca en un proyecto ejecutivo de intervención para la regeneración física, social y desplazamiento de vivienda con la participación de Infonavit, municipios, estados, SEDATU e inversionistas del sector privado.

2. Reinserción de vivienda sin concentración geográfica: **Venta Individual**.

Programa que ofrezca viviendas adjudicadas con escritura, bien ubicadas y sin deficiencias o carencias sustanciales en cuanto a servicios e infraestructura directamente a nuestros acreditados y derechohabientes (principalmente a los de 1.7 UMAS o menos), así como a personas físicas.

PROGRAMAS PARA DESPLAZAMIENTO DE VIVIENDA VULNERABLE



• CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD DE VIVIENDA

Característica	Venta Individual	Transformación de unidades habitacionales
Concentración de vivienda	Viviendas sin concentración geográfica	Criterio de concentración que considere el inventario en números absolutos, con la densidad geográfica de vivienda recuperada en un polígono (compuesto por uno o varios fraccionamientos).
Ubicación	Perímetros de contención urbana U1, U2 y U3 - clasificación CONAVI	Polígonos en perímetros de contención urbana U1, U2 y U3, que se definen con SEDATU y municipio.
Servicios	Todos los servicios públicos (luz, agua, drenaje, recolección de basura y vigilancia).	Con o sin los servicios públicos (transporte, luz, agua, drenaje, recolección de basura y vigilancia). Condonación o disminución de adeudos por servicios municipales otorgados.
Infraestructura básica	Alumbrado público, agua potable, drenaje sanitario y vialidades.	Se analizan con SEDATU y municipio, y se ajusta el PDU.
Equipamiento	Transporte, centros de salud, abasto y centros educativos.	Con o sin centros de salud, abasto y centros educativos.
Coincidencia con Programas	Sin coincidencia	Prioridad a las unidades que forman parte del PMU – SEDATU.

PRIORIZACIÓN POR IMPACTO SOCIAL

CRITERIOS MÍNIMOS DE HABITABILIDAD PARA LA COMERCIALIZACIÓN



Se establecieron **criterios mínimos de habitabilidad**, que se basan en las consideraciones que una vivienda digna y adecuada debe satisfacer, con la finalidad de diagnosticar el estado en que se encuentra el inventario de vivienda recuperada.

Para que ser consideradas como adecuadas (satisfaciendo los criterios de seguridad de la tenencia; disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura; asequibilidad; habitabilidad; accesibilidad; ubicación; y adecuación cultural), las viviendas deberán cumplir, por lo menos, con las siguientes consideraciones.

CRITERIOS MÍNIMOS DE HABITABILIDAD DE LA VIVIENDA:

Tema	Criterio
Espacios habitables suficientes	Dos recámaras, estancia, comedor, cocina, baño, lavandería, patio y espacio accesorio multiusos (estacionamiento) Construcción igual o mayor a 38 m ²
Recámaras suficientes	a) Vivienda con 2 o más recámaras b) Vivienda unifamiliar con una recámara y espacio para ampliación. <ul style="list-style-type: none">○ Área del terreno igual o mayor a 50.5 m²○ Área terreno > área vivienda + 12.5m² (espacio accesorio)○ Área mínima de recámara adicional 8.0m²

DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA

TRANSFORMACIÓN DE UNIDADES HABITACIONALES



Principales características:

- Diagnóstico integral de los polígonos susceptibles de intervención;
- Plan Maestro Participativo;
- El desarrollador debe proponer un caso de negocio para la comercialización de las viviendas recuperadas, para la inversión y para regeneración en los polígonos.
- Dicho proyecto tendrá una vertiente comercial, relacionada con la rehabilitación, reconstrucción y comercialización de viviendas y otra social, que implica el desarrollo de una propuesta integral de política urbana participativa y transparente;
- Acciones coordinadas entre SEDATU, municipios, INFONAVIT y desarrollador del proyecto;
- Habrá, por parte del Instituto, un proceso continuo de monitoreo y control de la ejecución del proyecto, hasta su conclusión.

DESARROLLO DE PROYECTOS INTEGRALES REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN, COMERCIALIZACIÓN DE VIVIENDA Y DESARROLLO DE NEGOCIOS



Objetivo:

Diseñar propuestas rentables y ágiles en su desarrollo para todos los actores de las alianzas estratégicas, que partan del reconocimiento de lo que cada uno de estos aporta a cada proyecto (vivienda recuperada, terrenos, inversiones privadas y sociales, cambio regulatorio, financiamiento, etc.) y permita la distribución equitativa de las ganancias y beneficios que se generen, así como las pérdidas y costos asociados, de acuerdo con las condiciones específicas de cada proyecto, el cual tomará en consideración las prioridades de inversión y regeneración en los polígonos y que estarán contenidas en el Plan Maestro de intervención socio-espacial.

DESARROLLO DE PROYECTOS INTEGRALES REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN, COMERCIALIZACIÓN DE VIVIENDA Y DESARROLLO DE NEGOCIOS



Modalidades de proyectos:

El financiamiento de dicho objeto se hará a través de uno o una combinación de las siguientes modalidades:

1. Venta de viviendas recuperadas, rehabilitadas de acuerdo con los nuevos estándares de calidad establecidos por el Instituto.
2. Desarrollo diversificado de viviendas, esto es, construcción de diversas tipologías de viviendas para su posterior comercialización, buscando terminar con la homogeneidad de los fraccionamientos.
3. A fin de fomentar el desarrollo económico de los fraccionamientos, diseñar estrategias de inversiones en negocios y locales, considerando las necesidades y oportunidades que se identifiquen.

DESARROLLO DE PROYECTOS INTEGRALES REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN, COMERCIALIZACIÓN DE VIVIENDA Y DESARROLLO DE NEGOCIOS



Beneficios de los participantes:

- Trabajadores: opciones accesibles de vivienda que cumplan con criterios de habitabilidad.
- INFONAVIT: desplazamiento de inventario y mitigación de morosidad y abandono.
- Municipios: incremento en la recaudación, ingresos por el otorgamiento de licencias y permisos, redensificación que conlleva eficiencias de proveeduría de servicios, incluyendo seguridad pública.
- Inversionista: rentabilidad y acreditación positiva.
- Habitantes: mejoras en sus condiciones de habitabilidad y reconstrucción del tejido social.

Consideraciones finales

- Prioridad de la Subdirección General de Administración de Cartera en 2020.
- Arranque en municipios de mayor concentración de la vivienda recuperada.
- La definición de las acciones de desplazamiento permitirá enfocar mejor la política de cobranza social, la cual por principio será local.
- La cobranza social y recuperación tendrán que ser reactivas al valor de desplazamiento, probabilidad de abandono, impacto social y valor económico de las garantías.
- Identificar de manera integral las condiciones de vivienda vulnerable.
- Es el momento de la transformación de la industria de la vivienda recuperada hacia una visión de regeneración urbana y social.