

(02-001) - FROM MEXICO'S HOUSING BOOM TO THE BANKRUPTCY OF CONSTRUCTION COMPANIES

Jimenez Arguelles, Victor ¹; Casales Hernandez, Luis Fernando ¹; Rocha Chiu, Luis Antonio ¹; Perez Reyes, Jose Anselmo ²; Espinosa Garza, Gerardo ³

¹ UNIVERSIDAD AUTONOMA METROPOLITANA, ² UNIVERSIDAD ANAHUAC, MEXICO, ³ ITESM

In this research, we analyze the situation and the factors that have caused many construction companies to develop housing in Mexico to be bankrupt and many others have already disappeared. The situation turns out to be of considerable interest since the companies considered in this study, were in charge of building the largest number of homes in the history of Mexico, this as they benefited from the government's social programs to promote housing construction through mortgage credits. Errors, breaches and hidden vices on the part of real estate developers were the main triggers that motivated the abandonment of homes and as a result, users stopped paying loans. This study also highlights the great difference between buying homes in Mexico City and buying houses in the vicinity of the city, since even when the distance is not considerable, intense traffic and insecurity end up influencing users to leave their homes and return to their places of origin.

Keywords: Housing; companies; construction; bankrupt

DEL BOOM DE LA VIVIENDA EN MEXICO, A LA BANCARROTA DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS

En la presente investigación, se analiza la situación y los factores que han motivado que muchas empresas constructoras desarrolladoras de vivienda en México se encuentren en bancarrota y muchas otras ya hayan desaparecido. La situación resulta ser de bastante interés ya que las empresas consideradas en este estudio, fueron las encargadas de realizar el mayor número de viviendas en la historia de México, esto al ser beneficiadas por los programas sociales del gobierno para impulsar la construcción vivienda por medio de créditos hipotecarios. Los errores, incumplimientos y vicios ocultos por parte de los desarrolladores inmobiliarios, fueron los detonantes principales que motivaron al abandono de las viviendas y como consecuencia de ello, los usuarios dejaron de pagar los créditos.

En este estudio, también se resalta la gran diferencia de adquirir viviendas en la Ciudad de México y el comprar casas en las cercanías de la ciudad, ya que aún cuando la distancia no es considerable, el tráfico intenso y la inseguridad terminan influyendo en los usuarios a abandonar sus casas y regresar a sus lugares de origen.

Palabras clave: Vivienda; empresas; constructoras; bancarrota

Correspondencia: VICTOR JIMENEZ ARGUELLES jav@azc.uam.mx



©2024 by the authors. Licensee AEIPRO, Spain. This article is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International License (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>).

1. Introducción

En México, al igual que en otros países, la economía ha sufrido severos golpes debido a situaciones que son ciertamente imprevistas como lo es la reciente pandemia del Covid-19, la guerra entre Rusia y Ucrania, las diferencias políticas entre México y Estados Unidos, la migración de centroamericanos a Estados Unidos pasando por México y por supuesto la creciente inseguridad en todo el país.

De manera particular, el sector de la construcción ha sido afectado a tal grado que en los últimos años se ha registrado la quiebra de aproximadamente 2,500 empresas, lo que representa el 20% de las 12,000 registradas ante la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC).

El tema de la inflación y de manera particular la subida de precios en los materiales para la construcción y el aumento en las tasas de interés para efecto de los créditos hipotecarios igualmente han propiciado que se tenga un notable incremento en los precios de las viviendas ya sean casas o departamentos. Esta situación ha provocado que se tenga una baja en el presupuesto del gobierno mexicano para continuar construyendo viviendas de tipo interés social, es decir para beneficio de los trabajadores, la baja fue tal que, en el año 2022 se registró una caída del 17%.

En este mismo sentido, las nuevas formulaciones políticas en materia de obra pública, impuestas por el actual gobierno, no solamente han traído como consecuencia una baja en la construcción de nuevos proyectos de obras, sino que también han propiciado que los inversionistas dejen de inyectar recursos económicos en el sector de la construcción.

Finalmente, el abandono de las casas recién construidas ha sido el mayor detonante y tiro de gracia hacia las empresas constructoras enfocadas al sector de la vivienda.

2. Objetivos

Con el presente trabajo, se pretende analizar y posteriormente mostrar cómo es que empresas constructoras de vivienda en México, llevaron a cabo proyectos de construcción de miles de viviendas y posteriormente fueron cayendo en bancarrota.

Para tal propósito:

- Se analizan todas aquellas condiciones políticas, sociales y económicas que sirvieron de base en la planeación de los considerados megaproyectos de vivienda en México.
- Se realiza una revisión de la manera en cómo fueron construidos los desarrollos de viviendas para los trabajadores del sector público y privado, de manera particular los proyectos que fueron desarrollados en las cercanías a la Ciudad de México.
- Se analiza por qué empresas constructoras pasaron a situaciones de bancarrota, cuando se dio el abandono gradual de las viviendas.

3. Metodología

Para el presente trabajo, en primera instancia se procedió con la realización de un análisis de tipo cualitativo que consistió en revisar las políticas de estado y también las políticas internacionales que sirvieron de base para el desarrollo de nuevos megaproyectos de vivienda en México.

Posteriormente se llevó a cabo un análisis de tipo cuantitativo de datos estadísticos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) y del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), con la finalidad de determinar la cantidad de

viviendas construidas a nivel nacional y luego también analizar y determinar los principales factores que motivaron el abandono masivo de viviendas en varias regiones del país.

Finalmente se procedió a revisar las principales situaciones que resultaron ser las razones por las que muchas empresas constructoras comenzaron a mostrar problemas de tipo económico y finalmente se declararon en bancarrota.

4. Desarrollo

4.1. Condiciones políticas de desarrollo en la infraestructura de vivienda

En los años 90, se creó el Consenso de Washington respaldado por las instituciones multilaterales de financiamiento y formuló un conjunto de políticas económicas orientadas hacia la apertura de nuevos espacios con vistas a la expansión global de las corporaciones grandes. Dichas políticas fueron “ofrecidas” a los países en vías de desarrollo como una oportunidad y guía que deberían seguir para poder crecer, aunque, sin un consenso suscrito por los países involucrados. Las instituciones multilaterales estaban constituidas por el Fondo Monetario Internacional (FMI) y el Banco Mundial (BM), así como también por el Congreso de los Estados Unidos con sede en Washington (The world bank, 1993).

De esta manera es como se originan las políticas neoliberales cuya aplicación acrítica por muchos gobiernos ha traído consecuencias muy graves en cuanto a la profundización de la desigualdad social y el incremento de la pobreza y la exclusión en el mundo. El caso mexicano es un buen ejemplo de ello.

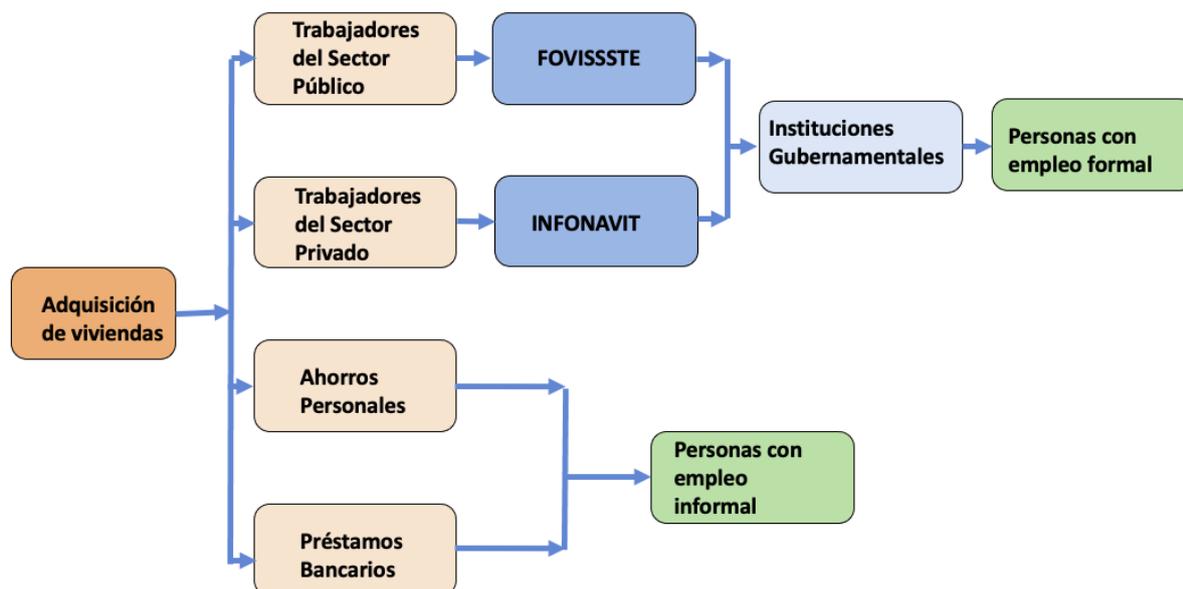
En el caso de la vivienda en México, el impacto de esta política fue insuficiente al no poder atender a más de la mitad de la población que se ubicaba en niveles altos de pobreza y que por lo tanto los más pobres no tuvieron la oportunidad de acceder a los programas de vivienda.

De hecho, la focalización se dio en sentido contrario al centrarse la oferta de viviendas en sectores con ingresos entre 5 y 10 veces el salario mínimo. De hecho, las posibilidades de canalizar recursos económicos en apoyo a la población más pobre disminuyeron por otra recomendación contradictoria, hecha en 1994 por el Banco Mundial a los países que se encontraban muy endeudados como fue el caso de México, y fue así como se dio el cambio de reducir los apoyos presupuestarios al sector vivienda para apoyar ahora a las inversiones en infraestructura urbana como se muestra en la Figura 1.

Así el esquema del fideicomiso del Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), que otorgaba créditos en veces salario mínimo en tiempos de inflación y baja de los salarios, fue modificado por presiones del Banco Mundial con la incorporación de una tasa adicional que permitiera evitar su descapitalización. Bajo estas condiciones los acreditados, no pudieron después de un tiempo pagar sus créditos con lo que el organismo se enfrentó a la paradoja de ver disminuida considerablemente su tasa de recuperación, pero sin aceptar que, la pérdida del poder adquisitivo de los ingresos fue el principal motivo que los deudores no pudieron enfrentar, y con ello, tampoco pudieron hacer frente al pago de créditos ajustados a la inflación.

El Consenso de Washington es uno de varios documentos producidos por el Banco Mundial en la primera mitad de los años noventa que en casos como el de México fueron seguidos al pie de la letra en 1992, ya que se pretendía establecer una política de fomento y desregulación de la vivienda, hecho que constituye un verdadero parteaguas en las políticas habitacionales del país.

Figura 1: Esquema del origen de los financiamientos



En el Consenso de Washington, en su octavo punto, se ubica la política privatizadora, la cual fortaleció el manejo mercantil de la tierra y la subordinación del derecho humano a la vivienda a los grandes intereses financieros e inmobiliarios. También contribuyó a desalentar e incluso a frenar las iniciativas de los productores sociales organizados al imponerse la individualización de los problemas, de las soluciones y de los procesos de gestión y apropiación del suelo y la vivienda.

En el punto nueve del decálogo, se aboga por la desregulación, y elimina las barreras normativas y de control estatal que lo distorsionan. Este planteamiento llevó a reducir el papel de los organismos públicos al otorgamiento de créditos de largo plazo y a convertirlos en entidades financieras de segundo piso incapacitadas para intervenir en la regulación de la calidad de la vivienda y de su articulación con las políticas, cada vez más debilitadas, de planeación y desarrollo urbano. Mucho menos se ocuparon ya de atender los aspectos sociales y administrativos tan necesarios para apoyar y regular los procesos participativos de producción y mejoramiento del hábitat y la convivencia social en los grandes conjuntos de casas individuales que hoy se producen.

Posteriormente, por la manera de actuar de los políticos en México y más por la estrecha relación con el vecino país de Estados Unidos, los objetivos y principales estrategias contenidas en el Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006, publicado por el gobierno mexicano en noviembre de 2001, son una copia casi exacta de las principales estrategias recomendadas el documento: "Housing: Enabling Markets to Work", publicado en inglés en 1993.

4.2. Condiciones sociales y económicas que motivaron la construcción de viviendas

Las políticas que poco a poco se fueron estableciendo en México dan un enorme peso al papel macroeconómico de la producción de vivienda ya que ésta activa 37 ramas económicas, genera empleo, consume insumos nacionales y activa al sector financiero. En lo social, en cambio, se reducen a cimentar el patrimonio familiar y a mejorar las condiciones de vida de

los beneficiarios (hecho que por la calidad de la vivienda y la ubicación lejana de los desarrollos habitacionales se pone cada vez más en duda).

Son políticas de vivienda que enfatizan su papel como motor del desarrollo económico, centrado en la producción mercantil de vivienda por el sector privado, y que reducen lo social al ámbito individual y familiar. En estas políticas, se olvidan del papel macrosocial y microeconómico que también debiera formar parte de una política incluyente y socialmente significativa de vivienda.

El cambio del rol del Estado de proveedor y regulador a facilitador se consolida en el caso de la vivienda, con lo que se elimina la producción pública y se centra todo su apoyo en el fortalecimiento de la producción mercantil de vivienda por los desarrolladores privados.

De esta manera, al primero de diciembre de 2005, mil doscientos desarrolladores privados participaban en el mercado. Nueve de ellos concentraban el 25% de la producción total. Seis cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores y de acuerdo con datos de (Revista Obras, 2007) el Índice HABITA (IH) que las integra tuvo un rendimiento de 1118% de 2000 a marzo de 2007, muy por encima del sector construcción (447%), el índice de cotizaciones (370%) y el índice de rendimiento total (414%). En 2004 representaron el 4.69% del mercado accionario y en el primer trimestre de 2007 el 7.17%.

Este solo hecho tiene una fuerte repercusión en la producción de vivienda en México ya que le impone una lógica expansiva acelerada dadas las exigencias de rentabilidad de los inversionistas, en forma creciente vinculados a intereses corporativos transnacionales.

El llamado “tren de vivienda” parecía imparable y se proponía abarcar cada vez mayores tramos del mercado.

Bajo esta lógica, lo importante es producir y vender masivamente casas sin importar mucho su tamaño y adecuación a las necesidades de la demanda ni mucho menos su ubicación y articulación con el tejido urbano, las fuentes de empleo y la accesibilidad a los equipamientos.

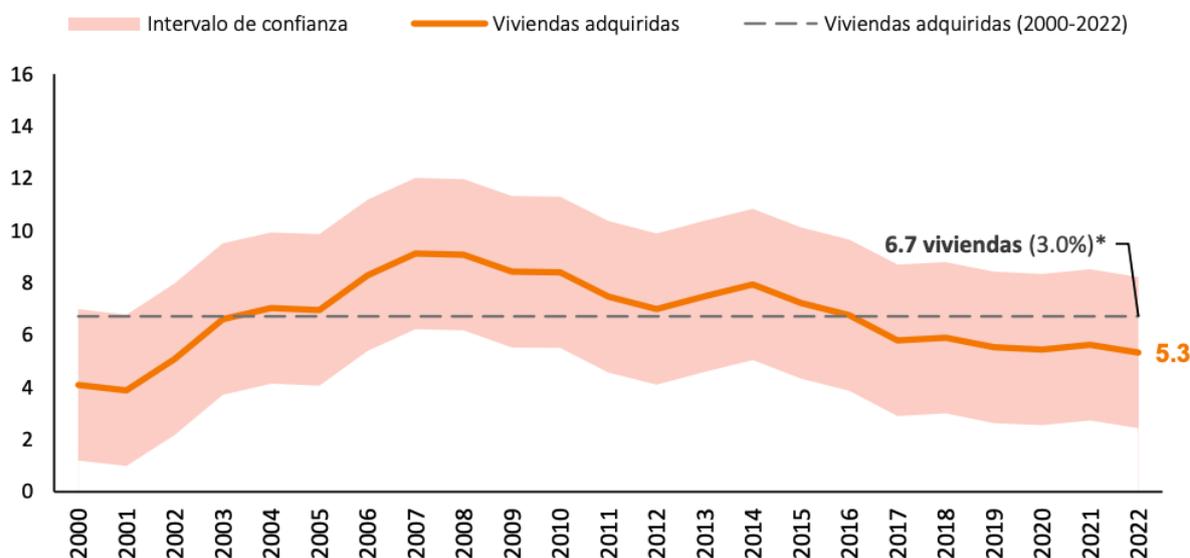
La producción mercantil de vivienda en México logró beneficiarse del otorgamiento de más de 3 millones de créditos hipotecarios durante el gobierno del presidente Fox (2000-2006), otorgados por los organismos que canalizan recursos de los fondos de vivienda de los trabajadores del sector privado (INFONAVIT), de los trabajadores al servicio del Estado (FOVISSSTE) y del ahorro social, vía diversas entidades hipotecarias privadas (bancos y sofoles principalmente) y el respaldo de la banca de desarrollo (Sociedad Hipotecaria Federal), como se muestra en la Figura 2.

La celeridad del tren de vivienda y el propósito de que este cuente con recursos de crédito suficientes para que “todas las familias puedan comprar vivienda en los próximos años” ha llevado a la Sociedad Hipotecaria Federal a estimar que la cartera hipotecaria de bancos y sociedades financieras de objeto limitado (Sofoles) debería incrementarse de 78,734 millones de dólares en 2006 a 335 mil millones en 2020.

Estas estimaciones harían insuficiente todo el ahorro captado por la banca comercial lo que ha llevado a plantear mecanismos alternos entre los que se privilegia la bursatilización de hipotecas, mercado en el que pueden participar diverso tipo de inversionistas institucionales, nacionales y extranjeros.

Figura 2: Viviendas adquiridas con financiamiento

(cantidades en cientos de miles de viviendas)



Fuente: INFONAVIT 2023

En pocos años, se incrementó la producción habitacional mercantil hasta alcanzar en 2006 un total de 560 mil viviendas producidas en un año, a pesar o tal vez como consecuencia de este enfoque de las políticas de vivienda alrededor de la mitad de la población más pobre del país quedó al margen por su incapacidad de acceder a este mercado.

4.3. Condiciones bajo las cuales se realizaron los megaproyectos de vivienda

4.3.1. Vivienda tipo vertical y tipo horizontal

Debido a que la Ciudad de México ha crecido de manera exponencial, existen polos en donde cada vez más se está uniendo con los municipios vecinos. Por tal motivo, los espacios para la construcción de viviendas nuevas dentro de la Ciudad de México, se ha disminuido a tal grado que la única opción es la construcción de viviendas de tipo vertical, es decir, edificios para departamentos y a precios cada vez más elevados que, por consiguiente, quedan fuera del alcance de la clase trabajadora.

Esta situación ha propiciado que se creen desarrollos de vivienda tipo horizontal (casas de dos niveles) en zonas fuera de la Ciudad, lo que ha propiciado el fenómeno de la “exclusión” de ciertos sectores de la población (la clase trabajadora).

En este sentido, la (OECD, 2015), reporta que, aunque la urbanización ha traído indudables beneficios para decenas de millones de ciudadanos en México, así como en otros países de la OCDE, las ciudades mexicanas aún no han presentado el aumento de productividad esperado que generalmente acompaña a los procesos de aglomeración. Además, tienen un rendimiento menor en varios rubros de la producción económica que sus contrapartes en otros países de la OCDE. En las últimas décadas, la productividad laboral de México se ha estancado, mientras que otros países que en el pasado tenían niveles similares de productividad laboral (Turquía y Corea en la década de 1990; Chile, Hungría, Estonia y Polonia en 2000) han hecho mejoras constantes.

De manera similar la (SEDATU, 2013) reconoció que la expansión de las ciudades durante los últimos 50 años había sido masiva y desordenada, por lo que era necesario implementar un nuevo modelo de desarrollo urbano, con el objeto de elevar la calidad de vida de los ciudadanos, consolidar ciudades competitivas, productivas y sustentables.

4.3.2. Ausencia de planeación en los proyectos de vivienda

Los megaproyectos de construcción de la vivienda de interés social se realizaron en cualquier lugar, por lo que no existían adecuados modelos de desarrollo urbano, estos lugares apenas contaban con una provisión adecuada de servicios públicos y con un difícil acceso al transporte público.

Este desarrollo expansivo de vivienda que tuvo lugar en las primeras décadas del siglo XX no estaba pensado bajo ningún criterio humano y mucho menos de calidad.

Los desarrollos de viviendas se comenzaron a ubicar geográficamente en terrenos que se adquirían a bajo costo, pero que se localizaban alejados de las ciudades.

4.4. Abandono de las viviendas

De manera general, el abandono de las viviendas se da como consecuencia de que las propiedades no cumplían con las necesidades de los usuarios y no son sitios dignos y adecuados en los que se pueda habitar.

Por otra parte, los créditos hipotecarios como se manejaban antes eran una total carga financiera para las familias, en las que había un incremento año con año, los temas de inflación y los salarios mínimos eran créditos impagables

De manera general, se pueden distinguir 7 puntos principales como causas que han derivado en problemáticas tanto para los habitantes como para los desarrolladores e inversionistas:

1. Ubicación geográfica de los nuevos desarrollos de vivienda. Desde muchos años, el crecimiento de la ciudad de México se extendió en todos sus alrededores, pero de manera particular, se acrecentó más hacia la zona norte, a tal grado de formar una misma urbe con municipios pertenecientes al Estado de México. Y quizás por esta misma razón, los desarrolladores de vivienda comenzaron a buscar terrenos en esta misma zona.
2. Distancia. Los nuevos desarrollos de vivienda tipo horizontal, se fueron ubicando en zonas cada vez más alejadas de la Ciudad de México y muchos de los nuevos desarrollos de vivienda se fueron construyendo en terrenos que en su mayoría anteriormente eran de cultivo.
3. Traslados. Al ser la Ciudad de México, una de las mayores urbes a nivel mundial, el transporte vehicular se ha convertido en un problema al que todos los ciudadanos se enfrentan día con día. Por esta razón, trasladarse de un punto a otro dentro de la ciudad implica invertir más de una hora. Pero, para las personas que adquirieron casa nueva en las cercanías de la ciudad, el problema es doble, deben invertir más de dos horas por cada trayecto para llegar a la Ciudad y luego regresar a sus hogares (5 horas al día), ya sea para asistir a la escuela o al trabajo.
4. Inseguridad. Seguramente, este punto es el más crítico que se está viviendo en todo México. Los secuestros, las extorsiones a comerciantes tanto por la delincuencia como por los mismos policías, asaltos con violencia a casas habitación, asaltos a transportistas, asaltos a personas en las calles. De manera particular, la falta de seguridad es más notoria en el Estado de México, es decir, en la periferia de la ciudad de México, donde se construyeron muchos de los megaproyectos de vivienda pensada en la clase trabajadora.

5. Servicios. Otro factor que ha acrecentado la problemática de las viviendas construidas fuera de la Ciudad de México, es el suministro de agua. Aunque ciertamente, el problema que representa la escasez del vital líquido es a nivel mundial, en éste megadesarrollo de vivienda en estudio, se complica más por el hecho de que tienen sus propios pozos de extracción, los cuales requieren ser recargados por la propia naturaleza (lluvia y filtración), y en temporadas de sequía, el agua simplemente no es suficiente.

En este mismo sentido, los desarrollos tienen muchos problemas con el suministro de energía eléctrica, el servicio falla continuamente, varias veces al día.

6. Centros educativos. A pesar de que muchos desarrollos cuentan con instalaciones como escuelas, el gobierno no ha cumplido con la promesa de asignar los recursos humanos para poder iniciar clases.
7. Opciones de trabajo. La Ciudad de México, ha sido y sigue siendo el lugar donde se concentran las oportunidades de trabajo y a pesar de existir una zona industrial que se localiza entre la Ciudad y el megadesarrollo de viviendas, resulta insuficiente para dar trabajo a los nuevos habitantes.

El abandono de las viviendas se da principalmente en las manchas urbanas que han crecido cerca de las ciudades, siendo así los casos más grandes los siguientes (INEGI, 2021):

- Ciudad de México
- Estado de México
- Zona Metropolitana de Monterrey
- Zona Metropolitana de Guadalajara
- El sur de Mexicali
- Ciudad Juárez
- Chihuahua

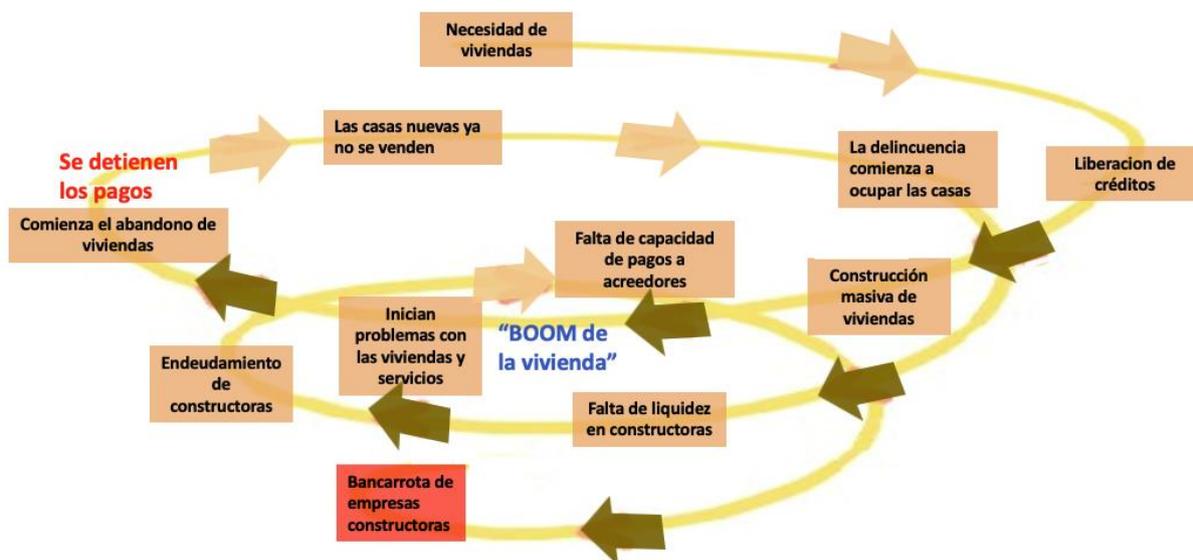
4.5. Empresas constructoras hacia la bancarrota

En los últimos años en México, la caída de los precios del petróleo y su impacto en las finanzas públicas trajo consigo un importante recorte presupuestal, lo cual afectó la obra pública. Sin embargo, durante el gobierno anterior (PRI), la empresa constructora más grande de México (ICA) se depreció hasta en un 70 por ciento y se encuentra al borde de la quiebra, y mucho tuvo que ver por la preferencia de esta administración por constructoras trasnacionales, como el caso de las empresas constructoras españolas OHL, FCC, CAF, ACCIONA.

Desde el año 2013 las empresas constructoras desarrolladoras de vivienda en México ya mostraban problemas económicos. Por esta situación, los bancos Deutsche Bank y Banorte recomendaban vender las acciones de las constructoras más fuertes en la parte de la construcción de viviendas: Casas Geo, Homex y Urbi.

A partir del 2016 se ha tenido una disminución promedio del 11% en la producción de viviendas, esto es debido principalmente a la problemática económica que las empresas constructoras ya estaban manifestando y que les impedía seguir financiando la construcción de más viviendas (INFONAVIT, 2023), como se muestra en la figura 3.

Figura 3: Proceso hacia la bancarrota de empresas constructoras



Aunado a lo anterior, durante la última década las empresas constructoras desarrolladoras de vivienda de interés social tuvieron varias demandas individuales y colectivas por irregularidades e incumplimientos en la construcción de las viviendas, en la infraestructura y en los servicios (ASICH, 2013).

La empresa ICA creada en 1947, fue durante años la dominante en el ramo de la construcción, y gran parte de la infraestructura en el país, construyendo carreteras, hospitales, puentes y el metro de la Ciudad de México.

Asimismo, la empresa ICA se declaró insolvente para hacer frente a sus deudas que ascienden a más de 3,500 millones de dólares, por lo que ha estado intentando una reestructuración o condonación de las mismas, requiriendo entre un 80 y 90 por ciento de condonación por parte de sus acreedores para evitar caer en suspensión de pagos. Debido al nivel de endeudamiento de la empresa, ICA está a las puertas de un concurso mercantil y ser declarada en quiebra.

Por otra parte, Casas Geo, la mayor empresa mexicana de construcción de casas de interés social, se declaró en quiebra en el 2018, debido a la insolvencia para continuar en el negocio y reconocer que no pueden generar más efectivo y captar recursos para liquidar su deuda que asciende a más de 1,600 millones de dólares (INFOBAE, 2018).

La empresa es una de las más antiguas del sector, creció exponencialmente desde la década de 1990 y llegó a construir más de 655.000 casas en 52 ciudades de 16 estados, la empresa determinó que ofreció el servicio de vivienda a más de 2 millones 400 mil personas (más del 1% de la población).

Otra de las grandes empresas constructoras en quiebra es HOMEX, con un déficit de más de 225 millones de dólares.

5. Resultados

Pareciera a primera instancia que los problemas resumidos anteriormente en 7 puntos no son responsabilidad de los desarrolladores de las viviendas. Ciertamente, son factores que más bien son de tipo político-social y que como se ha mencionado, no solo están presentes en la Ciudad de México y las zonas conurbadas o periféricas, los problemas están presentes en todo el país.

La realidad es que las propias empresas constructoras cometieron muchos errores, desde la misma planeación y ubicación de los proyectos y luego, el construir con defectos, fallándoles los compradores.

Finalmente, los problemas están presentes, y al no darles solución, se tienen tres resultados que, de manera general, se pueden manifestar como:

- a) Abandono de viviendas. Derivado de la problemática que se está presentando en las viviendas construidas en la periferia de la Ciudad de México, cada vez más están siendo abandonadas y las personas están regresando a la Ciudad de México, prefiriendo pagar renta.

En este sentido, las personas simplemente hicieron una reflexión y balance de lo que estaban viviendo día a día:

- Alto costo de traslados a la ciudad de México, ya que, al no existir oportunidades de trabajo cercanas a los desarrollos, se veían obligados a regresar a la Ciudad de México. En promedio, cada persona invierte \$80 pesos diarios en transporte, contra el salario mínimo diario que es de \$88.36 pesos diarios.
 - Cansancio físico, debido a que la mayoría de los habitantes salían de sus hogares de madrugada y regresaban de noche, lo que hizo que las viviendas fueran utilizadas como simples dormitorios.
 - Preocupaciones y miedo por la integridad física, ya que se exponían a la preocupante inseguridad cada vez que salían de sus hogares y se veían obligados a tomar transporte público, como por ejemplo a los asaltos con armas de fuego.
 - Estrés por llegar tarde al trabajo o a la escuela, porque cada día se complica más la entrada y salida del transporte a la Ciudad de México.
- b) Migración. Debido a que la gran mayoría de las personas que compararon vivienda en los grandes desarrollos, habían sido residentes en la Ciudad de México, al enfrentarse día con día a tantos problemas, decidieron abandonar su hogar propio y regresar a la ciudad, prefiriendo pagar renta.
 - c) Empresas constructoras en quiebra. Este tercer punto resulta difícil de asimilar, pues las principales empresas desarrolladoras de vivienda, quienes tuvieron la gran oportunidad de llevar a cabo los megaproyectos de construcción, desde el año 2013 presentan problemas de solvencia económica. Pero al mismo tiempo, esta situación tiene una causa muy objetiva, resulta ser que, dichas desarrolladoras de vivienda solicitaron créditos para poder llevar a cabo la construcción, luego, poco a poco las ventas comenzaron a descender, producto de las malas referencias que ya se tenían de los desarrollos de vivienda y principalmente por las problemáticas antes citadas en los 7 puntos.

El problema se fue agravando, ya que las viviendas no solamente fueron quedando abandonadas, sino que también se dejaron de pagar, lo que ocasionó que los desarrolladores se endeudaran aún más para poder continuar con la construcción de las etapas siguientes y se comenzó a generar un retraso en la entrega de casas.

El panorama para 2023.

En estudios recientes se menciona que la vivienda ha encarecido más del 30% en estos últimos 3 años y que para este año el incremento del precio de la vivienda continuará en crecimiento, principalmente por la tendencia ascendente de la inflación (Zavala, 2023)

Es complicado mencionar o pronosticar las cifras de los aumentos, ya que depende de cada segmento y mercado. Pero es un hecho que se espera un incremento, especialmente en la Ciudad de México, ya que se han estado sosteniendo por un par de años los precios, para no hacer aumentos tan significativos por el tema de la pandemia

El gobierno de México reconoce que hubo grandes errores en la construcción masiva de viviendas para los trabajadores y trata de enmendar dichos errores con un Plan para impulsar y garantizar el acceso efectivo al territorio de bienestar en su Programa Sectorial 2019-2024, por ello la SEDATU y ONU-Habitat están planeando el “Rumbo a la construcción de territorios de paz y bienestar” (DOF 2017).

El Plan para la Nueva Agenda Urbana, cuyos objetivos generales consisten en “*sentar las bases de la política de ordenamiento territorial, de vivienda, así como la política de suelo que el país requiere*”, consiste en analizar e incorporar las observaciones y comentarios de expertos y representantes de la sociedad civil en cuatro ejes principales, que son: ordenamiento territorial, desarrollo agrario, desarrollo urbano y vivienda adecuada (ONU, 2019).

Además, desde 2021 se aprobó la regla de otorgamiento de créditos y las zonas de consolidación urbana, significa que toda vivienda financiada por el Infonavit debe estar en un radio de 2.5 kilómetros máximo debe contar con: escuelas, supermercados, centros de salud, farmacias, consultorios médicos.

El modelo financiero de Infonavit permite que los interesados en una propiedad de vivienda disfruten de una una tasa de interés baja en el mercado, con un esquema de crédito a pagos congelados.

6. Conclusiones

El caso estudiado de las empresas constructoras en bancarota, cuyo enfoque es el desarrollo de mega desarrollos de vivienda, es el ejemplo claro que evidencia los fracasos cuando a pesar de contar con una adecuada planificación del proyecto, se falla en el cumplimiento en alguna de las partes del plan sistémico.

En este sentido, es innegable que la Gestión de Proyectos debe estar presente en proyectos de gran escala, ya que dicha disciplina involucra la Planeación desde las etapas más básicas del proyecto, incluyendo el estudio de mercado para garantizar la factibilidad económica y que, por lo tanto, se pueda esperar tener al final la recuperación de los costos e inversiones y por supuesto acceder a una ganancia o utilidad.

Igualmente, se evidencia la necesidad de que en las empresas constructoras se administren como debe ser, “como una empresa”, en donde se cuente con personal con especialidad, capacidad y experiencia administrativa. En México es muy común que las empresas constructoras sean dirigidas por los mismos ingenieros que las crearon, tomando ellos todas las decisiones y rumbo de la empresa.

Lo sucedido en el desarrollo de viviendas en México, es el más claro ejemplo de que se requiere que la gestión esté presente en todo momento que dure la construcción, durante la puesta en marcha y durante la operación del proyecto. Inclusive, se pone de manifiesto que, para tener éxito en proyectos considerados de gran escala, no solo se debe pensar en cumplir con lo que compete al proyecto en sí, sino que, además se debe gestionar el cumplimiento de

todas aquellas partes que hacen que el proyecto pueda operar con éxito, es decir, todo aquello que le rodea, es decir, la parte externa, todo aquello que de manera directa e indirecta podría hacer que en algún momento se detenga o falle. En este sentido, al no llevarse a cabo de manera eficiente la gestión con el gobierno y sector privado se incumplió con la infraestructura prometida (estación de tren, escuelas, parque industrial, hospitales, inseguridad, etc.), lo cual detonó en el abandono de muchas de las viviendas.

Como consecuencia a los eventos anteriores, las empresas constructoras desarrolladoras de viviendas y las más grandes en México, de manera directa y gradual comenzaron a sufrir económicamente, situación que propició que comenzaran a retasar la entrega de las nuevas viviendas.

Para hacer frente a la falta de liquidez para seguir operando y continuar construyendo viviendas, las empresas constructoras solicitaron créditos bancarios, pero, lejos de mejorar la situación, las viviendas ya no se vendieron y se continuaron abandonando las que ya estaban vendidas.

Al final, sin capacidad para hacer frente a los pagos ante las instituciones bancarias, el endeudamiento fue creciendo exponencialmente hasta el punto de que las empresas se declararan en bancarrota.

Bibliografía

- ASICH (2013). No al rescate de las constructoras en quiebra. <https://www.asich.com/no-al-rescate-de-constructoras-en-quiebra-en-mexico-armendariz-munoz.html>
- Diario Oficial de la Federación (2017). DOF Sexta Sección, jueves 21 de diciembre del 2017. México.
- INEGI (2021). Encuesta Nacional de Vivienda 2020. México. https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/envi/2020/doc/envi_2020_diseno_conceptual.pdf
- INFOBAE (2018). En quiebra Casas Geo. México. <https://www.infobae.com/america/mexico/2018/11/23/en-quiebra-casas-geo-fue-la-mayor-constructora-de-vivienda-de-interes-social-de-mexico/>
- INFONAVIT (2023). Reporte anual de vivienda 2023. México. https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/2fa030a0-8cc2-4dc7-89eb-43a745061e13/2023_09_22_B06E_ReporteAnualdeVivienda2023.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT_TO=url&ContentCache=NONE&CACHE=NONE&CACHEID=ROOTWORKSPACE-2fa030a0-8cc2-4dc7-89eb-43a745061e13-olx95eE
- OECD (2015). OECD Urban Policy Reviews: Mexico – Transforming Urban Policy and Housing Finance, OECD Publishing, Paris.
- ONU (2019). Rumbo a la construcción de territorios de paz y bienestar. <https://onuhabitat.org.mx/index.php/sedatu-y-onu-habitat-impulsan-territorio-de-bienestar>
- Revista Obras (2007). Empresas en proceso de quiebra. Número 413, Mayo 2007. p. 40. México.
- SEDATU (2013). Comisión Nacional de Vivienda: Política Nacional Urbana y de Vivienda. México.
- The World Bank (1993). Housing: Enabling Markets to Work. Washington, D.C.
- Zavala D. (2023). Revista Obras, Número 603, febrero 2023. México. <https://obras.expansion.mx/inmobiliario/2023/02/15/vivienda-adquirida-con-hipoteca-se-encarecio-8-en-2022>

**Comunicación alineada con los
Objetivos de Desarrollo Sostenible**

